

中国 XX 国际信托有限责任公司

XX•XX52 号集合资金信托计划

尽职调查报告

目录

第一节 项目要点介绍	3
一、项目概要	3
二、永续债权投资交易安排	4
三、信托要素	6
四、区域平台公司分析	8
第二节 发行人-JYJT	10
一、公司情况	10
二、公司治理	13
三、业务情况	14
四、财务状况	16
第三节 担保人—JDCT	27
一、公司情况	27
二、公司治理	29
三、业务情况	30
四、财务状况	36
第四节 姜堰区区域分析	46
一、经济产业概况	46
二、财政收支情况	46
三、财政收入分析	47
四、财政支出分析	47
五、地方债务情况	47
六、财政排名情况	47

第一节 项目要点介绍

一、项目概要

中国 XX 国际信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”或“受托人”）拟设立“XX·XX52 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托”），总规模不超过人民币 5 亿元。本信托项下信托资金用于向 JYJT（以下简称“JYJT”或“发行人”，2023 年评级 AA）进行永续债权式权益性投资，最终用于 JYJT 归还金融机构借款。JDCT（以下简称“JDCT”或“担保人”，2023 年评级 AA+）为 JYJT 偿还永续债提供连带责任担保。

发行人未经 XX 信托书面同意不得改变资金用途，包括但不限于不得将资金用于“两高一剩”（高耗能、高污染、产能过剩）、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，以及禁止以信托资金投入的项目、用途。发行前发行人提供审计机构出具的关于本永续债权可计入所有者权益科目的专项意见，以及上级主管单位出具的同意发行本永续债的批复。

本信托计划无固定期限，可分期设立，各期期限为均 1+N 年初始投资期限为 2 年，若初始投资期限届满发行人未赎回的，后续每 1 年为一个投资周期。发行人有权在初始投资期及其后每个投资周期到期之日赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，信托终止。发行人破产清算时，本信托计划项下的投资价款本金和投资利息的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

初始投资期限内，永续债权投资利率不低于【】%/年（暂定，以实际签署合同约定为准），每半年付息一次。初始投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，则从第二个至第 N 各投资周期投资日重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加 200BP，即重置利率=上一投资周期投资利率+200BP，且暂定封顶利率不超过 12%（具体以合同约定为准）。初始投资期限内，受益人业绩比较基准不超过 5.9%/年（不含增值税，以合同约定为准）；若初始投资期限届满发行人未赎回且永续债投资利率重置的，受益人业绩比较

基准不变，固定信托报酬不变，信托计划清算后如有剩余信托财产，在扣除相关费用后作为受托人的浮动信托报酬。保管费率不高于 0.02%/年，保管行暂定招商银行。印花税双方各自承担，增值税由信托财产承担。信托业保障基金由发行人或其指定第三方认购。

本信托拟由金融机构代销（暂定北京加和基金销售有限公司）。

二、永续债权投资交易安排

（一）还款期限安排

发行人有权在各期投资资金放款日起满 2 年之日或者其后的任一投资期届满日选择提前偿还当期永续债权投资的投资资金，按投资资金实际存续天数计算并结清截止还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。

（二）永续债权投资利息约定

对于各笔永续债权投资资金，初始利率不低于【】%/年（暂定，以实际签署合同约定为准），自各期信托成立之日起 1 年内保持不变。自满 1 年之日后的第 2 个计息年度首日调整一次投资利率，调整后的利率为该调整日的前一日所适用的利率加 200BP/年，此后依此类推，调整后的投资资金年利率最高不超过 12.0%/年。最终以合同实际约定为准。

（三）永续债权投资款项投放条件

本信托计划发行前提供 JYJT 上级部门同意 JYJT 进行永续债权式融资的相关决议批复，并提供由会计师事务所出具的关于本信托项下永续债权可以认定为权益工具的相关意见。

本信托计划成立后，该永续债权计入发行人权益类科目。初始投资期限届满时，如因监管政策、会计处理政策变化等原因导致该笔投资不再认定为权益投资业务，则我司有权要求该笔永续债投资提前到期。

（四）本信托项下永续债权的其他约定

1、强制付息

若在某一投资收益支付日特定期限内触发以下情形的，发行人支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息（如有）：

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

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

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

2、强制赎回情形或加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布本信托计划提前到期，并收回本息：

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

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

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

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

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的。

(6) 本永续债权益投资被认定涉及地方政府隐性债务的。

3、清偿顺序

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

4、利息递延下的限制事项

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

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

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

5、突发事件公开信息披露机制

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

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

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

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

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

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

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

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

三、信托要素

- 信托计划名称：XX•XX52 号集合资金信托计划；
- 信托类型：集合资金信托计划主动管理类；
- 产品类型：权益类；
- 风险等级：R3(中等风险)；
- 委托人：合格投资者；
- 受托人：中国 XX 国际信托有限责任公司；
- 信托规模：不超过人民币 5 亿元（以实际募集的资金为准），可分期设立，

具体以合同约定为准；

- 信托期限：本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为 1+N 年。每期信托计划初始投资期限为 1 年，发行人有权在每期永续债权权益投资计划初始投资期限届满日行使赎回权。初始投资期限届满日，发行人如未行使赎回权赎回全部永续债权权益投资计划的，则信托自动递延进入第二个投资周期，第二个投资周期为 1 年。第二个投资周期届满日，发行人有权行使赎回权，如发行人未行使赎回权赎回全部永续债权的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为 1 年，以此类推……第 N 个投资周期。初始投资期限届满日后每 1 年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于 1 个月书面通知受托人，并于初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生交叉违约及加速清偿条款约定等情形，受托人有权要求发行人赎回全部各期永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划收益，则信托终止；
- 信托资金用途：信托资金向 JYJT 进行永续债权式权益性投资，并作为其权益工具科目列入所有者权益，并最终用于 JYJT 归还金融机构借款。我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料依据，放款后提供用款凭证。JYJT 未经 XX 信托书面同意不得改变资金用途，包括但不限于不得将资金用于“两高一剩”（高耗能、高污染、产能过剩）、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，以及禁止以信托资金投入的项目、用途；
- 闲置资金用途：闲置资金可用于投资具有低风险高流动特点的产品，如货币基金等；
- 信托财产收益分配：受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬；
- 永续债权投资计划投资收益率：初始投资期限内，预计不低于【】%/年（暂定），初始投资期限届满日或后续各投资期限届满日若发行人未赎回全部永续债权，则于第 2 个至第 N 个投资周期投资日进行利率重置。重置利率=上

- 一投资周期利率+200BP，且封顶利率不超过 12%（具体以合同约定为准）；
- 递延支付利息：除非发生强制付息事件，永续权益投资计划期限内的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息；但发行人需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知 XX 信托，且每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升 100BPs 累计计息，且封顶利率不超过 12%，递延利息不重复调升。
 - 永续债权投资计划付息安排：每半年支付一次，具体支付日以合同约定为准；
 - 受益人预期投资收益：初始投资期限内，为不超过 5.9%/年（不含增值税，以合同约定为准），若初始投资期限届满发行人未赎回且永续债投资利率重置的，受益人业绩比较基准不变；
 - 保管银行及保管费率：拟定招商银行，保管费率不超过 0.02%/年（暂定）；
 - 信托利益来源及退出方式：本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出，发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束；
 - 征信录入：本项目为权益投资产品，发行人、保证人不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。
 - 相关税费：印花税（如有）双方各自承担，增值税及附加税费和第三方等中介机构费用由信托财产承担，增值税及附加税费、法律服务费、印刷费等其他交易费用由信托财产承担；
 - 信托业保障基金：由 JYJT 或其指定的第三方缴纳；
 - 风控保障措施：

JDCT 为 JYJT 履行支付义务提供连带责任担保。

四、区域平台公司分析

泰州市姜堰区城投平台企业共有 4 家，按资产规模排名，本信托计划发行人 JDCT 排名第 1，JYJT 排名第 3。截至目前，发行人和担保人近三年无债券违约情况，亦无债券违约舆情。

序号	名称	注册资本 (万元)	资产规模 (亿元)	外部 评级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (亿元)
----	----	--------------	--------------	----------	----------	------	-----------	--------------

1	JDCT	870,000	593.56	AA+	7+	泰州市国资委 (市属区管)	是姜堰市最重要的城市建设开发主体,承担着姜堰市全市范围内的土地开发整理、基础设施建设和保障性住房建设的职能。	50.77
2	泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司	111,800	331.28	AA	7	姜堰区国资委	承担着姜堰市土地一级开发、城市基础设施项目投资建设、溱湖湿地风景区经营管理、自来水供应、金融服务等多项职能。	0
3	JYJT	68,500	200.31	AA	7+	JDCT	主要负责区域交通基础设施的投资、开发。	35
4	江苏农水投资开发有限公司	270,000	131.98	AA	7-	姜堰区国资委	原名泰州市兴水河道整治建设有限公司,由泰州市姜堰区水工程管理处出资设立,主要负责区域水利基础设施投资、开发。	7

第二节 发行人-JYJT

一、公司情况

(一) 基本情况

企业名称	JYJT
注册地址	泰州市姜堰区罗塘街道三水大道 888 号
法定代表人	杨宏
统一社会信用代码	91321204749412349H
成立日期	2003 年 4 月 30 日
企业类型	有限责任公司
注册资本	400,000 万元人民币
经营范围	受政府的委托经营土地资产；公路沿线构造物租赁经营；筹措交通建设资金；房地产开发（按资质证书经营）；为交通建设项目的决策、招商引资提供咨询服务；园林绿化工程设计、施工；苗木种植、销售；道路普通货物运输；石油制品（不含危险化学品）、纺织品、农产品销售。（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）

(二) 历史沿革

2003 年 4 月 30 日，姜堰市国有资产管理委员会批准姜堰市国有资产投资有限公司出具的姜国投[2003]6 号文件《关于请求批准投资的请示》，同意投资组建姜堰市交通建设投资发展有限公司，出资方式为房屋构筑物及机器设备 2,861.93 万元、土地使用权 4,815.67 万元，合计占注册资本的 86.96%；姜堰市汽车运输总公司以土地使用权方式出资 1,151.45 万元，占注册资本的 13.04%。姜堰市国有资产投资有限公司与姜堰市汽车运输总公司共同出资组建姜堰市交通建设投资发展有限公司。

2006 年 4 月 10 日，因股东原姜堰市汽车运输总公司改制，原作价 1,151.45 万元投入到交投公司的土地使用权无法过户到交投公司名下，故放弃其作为股东的权利。股东姜堰市国有资产投资有限公司原以实物及土地使用权出资 7,677.60 万元，其中的 4,630.30 万元已过户到交投公司名下，尚有 3,038.30 万元无法过户到发行人名下，由姜堰市国有资产投资有限公司重新用市政府划拨的南转盘东南角太宇卫生院东侧 90 亩土地以评估价 6,055.01 万元向交投公司追加投资，将姜堰市交通建设投资发展有限公司注册资本增至 10,694.31 万元。

2006年7月18日，姜堰市光明会计师事务所有限公司对本次增资进行了审验并出具了《验资报告》（姜明会验（2006）第228号）。2006年9月18日，发行人在泰州市工商行政管理局完成了本次增资及股东变更的工商变更登记手续，股东为姜堰市国有资产投资有限公司，出资金额10,694.31万元，出资比例100%。

2012年5月29日，原股东由姜堰市国有资产投资有限公司变更为股东姜堰市国有资产投资集团有限公司，认缴出资额10,694.31万元，实缴出资额10,694.31万元，比例100%。

2013年4月1日，原姜堰市被划分为泰州市姜堰区。原股东由姜堰市国有资产投资集团有限公司变更为泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司，认缴出资额10,694.31万元，实缴出资额10,694.31万元。出资比例100%。

2013年5月22日，发行人公司名称由原姜堰市交通建设投资发展有限公司变更为JYJT。

2016年4月15日，泰州市姜堰区国有资产管理委员会将泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司将持有发行人100%的股权转让给泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室。

2016年10月25日，泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室对发行人以货币形式增资20,000.00万元。增资后情况如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室	30,694.31	100.00
合计	30,694.31	100.00

2020年，根据泰州市姜堰区人民政府《关于同意JYJT股权划转的批复》（泰姜政复【2020】15号），同意将泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室持有公司100%的股权划转给泰州金东城市建设投资集团有限公司（以下简称“JDCT”），公司股东变更为JDCT。同时，同意JDCT对公司增加注册资本369,305.69万元，公司注册资本变更为400,000.00万元，并在2023年12月31日前分四年逐步出资到位。公司已于2020年6月29日完成工商变更，实际控制人变更为泰州市国资委。

2020年8月24日，JDCT按照章程约定，对JYJT的第一笔注资100,000.00万元已经出资到位。

2021年4月19日，JDCT按照章程约定，对JYJT的第二笔注资100,000.00万元已经出资到位。

2021年8月3日，JDCT按照章程约定，对JYJT的第三笔注资100,000.00万元已经出资到位。公司最新的股权如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
JDCT	400,000.00	100.00
合计	400,000.00	100.00

发行人历次出资后实收资本情况如下表：

单位：万元

编号	时间	增资额	增资后实收资本	出资方式	出资性质
1	1993年3月	8,829.05	8,829.05	土地注资	原始注册资本
2	1993年至2006年	1,865.26	10,694.31	土地注资	增资
3	2015年6月	20,000.00	30,694.31	货币出资	增资
4	2020年8月	100,000.00	130,694.31	货币出资	增资
5	2021年4月	100,000.00	230,694.31	货币出资	增资
6	2021年8月	100,000.00	330,694.31	货币出资	增资

公司《验资报告》表明：发行人不存在“名股实债”等违规出资或出资不实等问题；发行人不存在PPP项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；发行人来自政府的应收款项均存在工程或业务背景，不存在替政府融资的情况，符合国家相关规定；发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其他部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

（二）股东结构

截至目前，发行人由JDCT全资控股，公司实际控制人是泰州市国资委。



二、公司治理

公司根据《公司法》及公司章程的规范要求，已建立了由股东、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构。股东、董事会、监事会分别为公司的最高权力机构、主要决策机构和监督机构，三者与公司高级管理层共同构建了分工明确、相互配合、相互制衡的运行机制。

根据有关法律、法规以及公司章程，公司设董事会，董事会成员由出资人委派，董事会对出资人负责。董事会由三名董事组成。董事每届任期为三年；公司设监事会，共有三名监事，其中职工监事一名，股东代表监事由股东委派产生，监事的任期每届为三年。公司设经理，经理由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责。

公司在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了综合管理部、财务融资部、工程管理部、安全监督部、资产运营部合产业发展部门等职能部。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立又保持顺畅协作。发行人的组织结构图如下：

为提高治理水平、控制财务和经营风险，公司制定了一系列管理制度。在人力资源管理方面，公司设立了劳动合同管理等管理制度，建立了规范的用人制度和社会保障措施。

经营管理方面，为规范经营管理，公司各运营部门包括办公室、财务部、投资管理部等都制订了详细的规章制度，促使公司的经营管理活动协调、有序、高效运行。

在会计核算、会计监督和财务管理方面已基本建立了一套符合公司实际、较合理的内部控制制度。在财务管理和会计审核方面均设置了较为合理的岗位职责权限，并配备了相应的人员以保证财会工作的顺利开展，财务会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位都能相互制衡。公司各级会计人员具备相应的专业素质，对重要会计业务和电算化操作制定和执行了明确的授权规定。

总体上看，公司治理结构、组织架构设置较为合理，在日常经营管理方面已建立起必要的规章制度，可为其履行业务运营和发展提供必要的制度保障。

三、业务情况

（一）主营业务情况概述

公司作为姜堰区唯一的交通基础设施建设主体，主要收入来源为其承担的姜堰区城乡道路交通设施代理建设项目，并于2019年新增材料销售业务（主要为建筑材料），对整体收入形成有益补充。近年来，公司营业收入保持稳定，2019-2021年及2022年上半年，公司分别实现营业总收入6.45亿元、8.51亿元、13.00亿元和6.61亿元，其中工程建设收入和贸易收入为公司的主要收入来源。近三年及半年，公司的营业收入中不包含房产销售收入，因此，发行人非房地产开发企业。发行人2019-2021年及2022年上半年主营业务收入及毛利率情况如下表：

单位：万元，%

业务板块	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022上半年		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
工程建设收入	54,447	84.58	60,398	71.07	58,269	44.85	42,621	64.47	
贸易收入	9,661	15.01	24,468	28.79	61,481	47.32	15,561	23.54	
停车费收入	1	0.00	23	0.03	103	0.08	61	0.09	
充电服务收入	0	0.00	74	0.09	228	0.18	148	0.22	
运输收入	0	0.00	0	0.00	9,831	7.57	7,695	11.64	
其他	266	0.41	24	0.03	17	0.01	29	0.04	
合计	64,375	100.00	84,987	100.00	129,929	100.00	66,115	100.00	
业务板块	毛利率								

工程建设收入	16.25	16.26	16.25	16.26
贸易收入	2.52	2.92	6.82	11.47
停车费收入	34.01	100.00	64.08	100.00
充电服务收入	-	6.76	20.61	29.39
运输收入	-	-	0.58	0.59
其他	-	12.50	100.00	100.00
合计	14.53	12.43	10.66	13.46

(二) 主营业务板块经营情况

1. 基础设施建设业务

公司是泰州市姜堰区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，自成立以来，陆续承接了包括纬三路、北区道路、南翔路、南区一期道路、纬一路及排水管道、电子信息产业园废水输送管道工程、纬二路拓宽改造等项目，为泰州市姜堰区及大丰经济开发区基础设施的完善及投资环境的提升作出了较大贡献。

根据公司与委托方签订的委托代建框架协议，公司基础设施工程建设业务按照公司投资金额加成6%-20%进行结算，因此，报告期内公司基建业务毛利率虽有所下降，但其毛利率水平符合签署的相关委托代建协议。2021年，公司基建业务收入较2020年略有下降，主要原因为公司承接基建项目已基本建设完毕，新增项目正在规划中尚未达到收入确认条件。目前，基础设施工程建设业务是公司重要的收入和利润来源。

2. 材料销售业务

公司材料销售业务系2019年新增，由新成立的全资子公司姜政金交物资负责，目前的业务区域集中于姜堰区（未来将根据业务发展情况拓宽至其他区域展业），采取以销定购的模式，以市场价格定价。公司的主要贸易品种包括双登动力电池系统、沥青、通材材料和工程石二、三分子等，销售对象以建筑建材类企业为主。

公司材料销售业务对整体收入形成一定补充，但该板块业务获利水平低，且客户集中度较高。

3. 其他业务

公司其他业务主要为房屋出租、运输收入、停车场收入和充电费收入，总体上看，公司其他业务收入规模占比很小，对公司收入和利润的影响有限。

四、财务状况

发行人提供了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2019-2021年审计报告，以及2022年三季度财务报表。

（一）资产负债表

单位：万元

资产负债表	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				
货币资金	230,153.92	113,050.60	130,572.23	141,075.36
应收票据及应收账款	152,890.19	172,505.74	142,921.06	133,898.60
应收票据	20,000.00	20,000.00		
应收账款	132,890.19	152,505.74	142,921.06	133,898.60
应收款项融资	1,092.97			
预付款项	2,011.38	4,491.48	5,456.52	788.27
其他应收款(合计)	377,646.62	392,966.10	196,426.13	64,639.41
其他应收款		392,966.10	196,426.13	64,639.41
存货	885,640.00	692,962.92	571,683.34	423,158.91
其他流动资产	14.63	25.77	24.73	
流动资产合计	1,649,449.72	1,376,002.61	1,047,084.01	763,560.55
非流动资产：				
可供出售金融资产			17,293.00	7,829.00
其他权益工具投资	32,674.33	32,674.33		
固定资产(合计)	7,350.07	6,890.24	5,282.36	5,199.75
固定资产		6,890.24	5,282.36	5,199.75
在建工程(合计)	12.32			2,407.26
在建工程				2,407.26

无形资产	1,025.37	1,044.02		
递延所得税资产	1,222.08	1,132.38	678.62	1,583.98
其他非流动资产	311,341.57	311,341.57	316,176.57	313,938.17
非流动资产合计	353,625.74	353,082.53	339,430.55	330,958.16
资产总计	2,003,075.46	1,729,085.14	1,386,514.56	1,094,518.71
流动负债：				
短期借款	130,017.41	41,922.16	35,850.00	28,400.00
应付票据及应付账款	86,167.46	69,766.73	77,046.57	63,399.97
应付票据	76,304.97	53,249.00	71,399.00	55,300.00
应付账款	9,862.49	16,517.73	5,647.57	8,099.97
预收款项			3,916.61	
合同负债	3,891.80	3,741.50		
应付职工薪酬	32.38	83.78		
应交税费	23,497.03	21,839.75	18,755.58	15,718.96
其他应付款(合计)	140,792.27	98,556.52	94,348.70	271,241.28
应付利息			9,892.07	4,702.64
其他应付款	140,792.27	98,556.52	84,456.63	266,538.64
一年内到期的非流动负债	285,344.49	210,707.33	191,375.02	27,485.60
其他流动负债	50,574.76	50,653.00	44,480.81	12,926.27
流动负债合计	720,317.60	497,270.77	465,773.30	419,172.09
非流动负债：				
长期借款	246,693.71	197,917.30	201,122.00	101,815.00
应付债券	200,222.76	249,084.13	179,185.79	153,298.50
长期应付款(合计)	33,517.99	57,963.58	24,245.01	24,568.77
长期应付款		57,963.58		24,568.77
其他非流动负债		3,024.00	9,220.00	

非流动负债合计	480,434.46	507,989.01	413,772.80	279,682.27
负债合计	1,200,752.06	1,005,259.77	879,546.10	698,854.36
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	400,000.00	330,694.31	130,694.31	30,694.31
资本公积金	308,926.62	308,926.62	311,523.22	314,812.92
盈余公积金	10,361.74	9,513.92	7,984.52	6,551.92
未分配利润	68,711.86	60,765.96	47,275.56	34,114.98
归属于母公司所有者权益合计	788,000.22	709,900.81	497,477.62	386,174.13
少数股东权益	14,323.18	13,924.56	9,490.84	9,490.22
所有者权益合计	802,323.40	723,825.37	506,968.46	395,664.36
负债和所有者权益总计	2,003,075.46	1,729,085.14	1,386,514.56	1,094,518.71

1.资产结构

根据审计报告，发行人2019-2021年末及2022年9月末资产结构情况如下表：

单位：万元、%

项目	2019年		2020年		2021年		2022年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	141,075	12.89%	130,572	9.42%	113,051	6.54%	230,153.92	11.49%
应收票据	0	0.00%	0	0.00%	20,000	1.16%	20,000.00	1.00%
应收账款	133,899	12.23%	142,921	10.31%	152,506	8.82%	132,890.19	6.63%
其他应收款	64,639	5.91%	196,426	14.17%	392,966	22.73%	377,646.62	18.85%
存货	423,159	38.66%	571,683	41.23%	692,963	40.08%	885,640.00	44.21%
流动资产合计	763,561	69.76%	1,047,084	75.52%	1,376,003	79.58%	1,649,449.72	82.35%
可供出售金融资产	7,829	0.72%	17,293	1.25%	0	0.00%		
固定资产	5,200	0.48%	5,282	0.38%	6,890	0.40%	7,350.07	0.37%
其他非流动资产	313,938	28.68%	316,177	22.80%	311,342	18.01%	311,341.57	15.54%
非流动资产合计	330,958	30.24%	339,431	24.48%	353,082	20.42%	353,625.74	17.65%

资产总计	1,094,519	100.00%	1,386,515	100.00%	1,729,085	100.00%	2,003,075.46	100.00%
------	-----------	---------	-----------	---------	-----------	---------	--------------	---------

2019-2021年末及2022年9月末，公司资产总额分别为1,094,518.71万元、1,386,514.56万元、1,729,085.14万元和2,003,075.46万元，呈现逐步上升的趋势。公司流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款及存货。上述资产合计占公司总资产的比例为69.76%、75.12%、79.58%和82.18%。公司非流动资产主要为其他非流动资产，主要为土地使用权。

(1) 货币资金

2019-2021年末及2022年9月末，公司货币资金余额分别为141,075万元、130,572万元、113,051万元和230,153.92万元，占资产总额的比例分别为12.89%、9.42%、6.54%和11.49%。公司货币资金主要为银行存款和其他货币资金，其他货币资金主要为定期存单和保证金。2022年9月末，公司货币资金余额230,153.92万元，较2021年末大幅度增长，主要是由于公司银行存款增加所致。

(2) 应收账款

2019-2021年末及2022年9月末，公司应收账款余额分别为133,899万元、142,921万元、152,506万元和132,890.19。占资产总额的比例分别为12.23%、10.31%、8.82%和6.63%。公司2022年9月末应收账款净值132,890.19万元，较2021年末有所下降。公司应收账款主要为应收工程款。根据审计报告，2021年末余额较大的应收账款情况如下表：

单位：万元

单位名称	期末余额	已计提坏账准备	占应收账款期末余额的比例
泰州市姜堰区鑫润建设有限公司	113,597		73.48%
泰州市通材贸易有限公司	6,180	309	4.00%
中煤第七十二工程有限公司	4,391	220	2.84%
江苏神龙海洋工程集团有限公司兴化分公司	3,847	192	2.49%
深圳市为海建材有限公司光明分公司	2,527	126	1.63%
合计	130,541	847	84.44%

(3) 其他应收款

2019-2021年末及2022年9月末，公司其他应收款净值分别为64,639万元、196,426万元、392,966万元和377,646.62万元，占资产总额的比例分别为5.91%、14.17%、22.73%和18.85%。公司2022年9月末其他应收款377,646.62万元，较2021年末稍有减少，主要由于往来款减少所致。公司其他应收款主要为公司与泰州市姜堰区政府单位及其他企业之间的往来款。根据审计报告，2021年末公司其他应收款主要客户明细构成如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例
泰州市姜鑫投资发展有限公司	110,730	1年以内	28.00%
泰州市姜堰区鑫润建设有限公司	100,664	1年以内	25.46%
泰州市安达交通工程养护有限公司	78,063	1年以内，1-2年	19.74%
泰州市兴路交通工程有限公司	37,757	1年以内	9.55%
泰州市姜堰区交通局	22,587	1年以内，1-2年，2-3年，3-4年，5年以上	5.71%
合计	349,800	-	88.46%

(4) 存货

2019-2021年末及2022年9月末，公司存货分别为423,159万元、571,683万元、692,963万元和885,640万元，占总资产的比例分别为38.66%、41.23%、40.08%和44.21%。公司2022年9月末存货885,640.00万元，较2021年末有所增长，主要由于合同履行成本增加所致。公司存货主要为合同履行成本和开发成本，构成情况如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	存货跌价准备/合同履行成本减值准备	账面价值
原材料	156		156
库存商品	2		2
低值易耗品	21		21
开发成本	11,456		11,456

合同履行成本	681,328		681,328
合计	692,963	-	692,963

(5) 其他非流动资产

2019-2021年末及2022年9月末，公司其他非流动资产余额分别为313,938万元、316,177万元、311,342万元和311,341.57，占资产总额的比例分别为28.68%、22.80%、18.01%和15.54%。2022年9月末，公司投资性房地产账面价值较2021年末保持不变。根据审计报告，公司2021年末其他非流动资产的分类情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末
土地使用权	311,342
购买长期资产预付款	0
其他	0
合计	311,342

2. 负债结构

发行人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末负债结构情况如下表：

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	28,400	4.06%	35,850	4.08%	41,922	4.17%	130,017.41	10.83%
应付票据	55,300	7.91%	71,399	8.12%	53,249	5.30%	76,304.97	6.35%
应付账款	8,100	1.16%	5,648	0.64%	16,518	1.64%	9,862.49	0.82%
其他应付款	271,241	38.81%	94,349	10.73%	98,557	9.80%	140,792.27	11.73%
一年内到期的非流动负债	27,486	3.93%	191,375	21.76%	210,707	20.96%	285,344.49	23.76%
流动负债合计	419,172	59.98%	465,773	52.96%	497,271	49.47%	720,317.60	59.99%
长期借款	101,815	14.57%	201,122	22.87%	197,917	19.69%	246,693.71	20.54%
应付债券	153,299	21.94%	179,186	20.37%	249,084	24.78%	200,222.76	16.67%
长期应付款	24,569	3.52%	24,245	2.76%	57,964	5.77%	33,517.99	2.79%

非流动负债合计	279,682	40.02%	413,773	47.04%	507,989	50.53%	480,434.46	40.01%
负债总额	698,854	100.00%	879,546	100.00%	1,005,260	100.00%	1,200,752.06	100.00%

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司负债总额分别为 698,854.36 万元、879,546.10 万元、1,005,259.77 万元和 1,200,752.06 万元，呈现随资产规模逐步上升的趋势。公司流动负债主要为短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债，公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。公司流动负债的比重依次为 59.98%、52.96%、49.47%和 59.99%，这表明公司负债中流动负债的比重总体上处于下降的趋势，流动负债和非流动负债的结构较为均衡。

（1）短期借款

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司短期借款分别为 28,400 万元、35,850 万元和 41,922 万元，占负债总额的比例分别为 4.06%、4.08%和 4.17%。公司工程项目的工期通常较长，占用资金体量较大，公司通过银行等金融机构进行短期融资。2022 年 9 月末，公司短期借款 130,017.41 万元（占负债总额的比例为 10.83%），较 2021 年末大幅增加，主要由于公司业务规模扩大，外部融资需求增加，需要借入款项用以支付工程款。

（2）应付票据

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应付票据分别为 55,300 万元、71,399 万元和 53,249 万元，占负债总额的比例分别为 7.91%、8.12%和 5.30%。2022 年 9 月末公司应付票据 76,304.97 万元（占负债总额的比例为 6.35%），较 2021 年末大幅增长，主要系公司结算需要导致银行承兑汇票金额变动所致。

（3）其他应付款

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司其他应付款金额分别为 271,241 万元、94,349 万元和 98,557 万元，占负债总额的比例分别为 38.81%、10.73%和 9.80%。2022 年 9 月末，公司其他应付款 140,792.27 万元（占负债总额的比例为 11.73%），较 2021 年末大幅增长，主要系公司往来款增加所致。公司其他应付款主要为公司与其他企业之间的资金往来款项。根据审计报告，截至 2021 年末公司其他应付款前五名情况如下：

单位：万元

项目	余额	账龄	占比
泰州市天目建设发展有限公司	3,210	1年以内	19.43%
JDCT	2,136	1年以内、2-3年	12.93%
泰州市姜堰区财政局	1,373	1年以内	8.31%
泰州市姜城水务有限责任公司	1,194	1-2年	7.23%
泰州市姜堰区经开集团有限公司	919	1年以内	5.56%
合计	8,831		53.46%

(4) 一年内到期的非流动负债

2019年末、2020年末和2021年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为27,486万元、191,375万元和210,707万元，占负债总额的比例分别为3.93%、21.76%和20.96%。2022年9月末一年内到期的非流动负债余额285,344.49万元（占负债总额的比例为23.76%），较2021年末有所增长。

(5) 长期借款

2019年末、2020年末和2021年末，公司长期借款余额分别为101,815万元、201,122万元和197,917万元，占负债总额的比例分别为14.57%、22.87%和19.69%。2022年9月末，公司长期借款余额246,693.71万元（占负债总额的比例为20.54%），较2021年末有所增长，主要系业务增长带来的长期借款的增长。

(6) 应付债券

2019年末、2020年末和2021年末，公司应付债券余额分别为153,299万元、179,186万元和249,084万元，占负债总额的比例分别为21.94%、20.37%和24.78%。2022年9月末，公司应付债券余额200,222.76万元（占负债总额的比例为16.67%），较2021年末有所下降。

(7) 长期应付款

2019年末、2020年末和2021年末，公司长期应付款分别为24,569万元、24,245万元和57,964万元，占负债总额的比例分别为3.52%、2.76%和5.77%。2022年9月末，公司长期应付款33,517.99万元（占负债总额的比例为2.79%），较2021年末有所下降，主要系公司部分长期应付款到期还款所致。

3.所有者权益结构

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司所有者权益分别为 395,664.36 万元、506,968.46 万元、723,825.37 万元和 802,323.40 万元，呈逐步增长态势，主要系实收资本逐年增加导致。

(二) 利润表

单位：万元

利润表	2022 三季度	2021 年	2020 年	2019 年
营业总收入	78,634.59	129,950.55	85,080.48	64,481.73
营业收入	78,634.59	129,950.55	85,080.48	64,481.73
营业总成本	70,804.67	118,874.09	77,477.19	57,076.55
营业成本	68,792.55	116,078.12	74,419.74	55,019.21
税金及附加	89.36	187.90	101.88	118.09
销售费用	640.90	861.23		
管理费用	1,054.95	1,006.50	2,551.07	1,917.37
财务费用	226.91	740.34	404.51	21.88
其中：利息费用	238.92	713.91	438.23	2.48
减：利息收入	20.03	34.34	39.06	5.30
加：其他收益	3,604.38	8,531.45	7,026.00	8,148.00
资产减值损失			3,621.43	-1,417.97
信用减值损失	-358.80	-1,815.02		
资产处置收益	-156.93		-2.38	
营业利润	10,918.57	17,792.88	18,248.35	14,135.21
加：营业外收入	1.85	2.69	13.80	0.03
减：营业外支出	100.32	78.30	1.04	1,810.81
利润总额	10,820.10	17,717.27	18,261.10	12,324.43
减：所得税	1,627.75	2,330.76	3,667.30	1,496.37
净利润	9,192.34	15,386.51	14,593.80	10,828.06
持续经营净利润	9,192.34	15,386.51	14,593.80	10,828.06

减：少数股东损益	398.63	366.71	0.62	0.22
归属于母公司所有者的净利润	8,793.72	15,019.80	14,593.18	10,827.83
综合收益总额	9,192.34	15,386.51	14,593.80	10,828.06
减：归属于少数股东的综合收益总额	398.63	366.71	0.62	0.22
归属于母公司普通股股东综合收益总额	8,793.72	15,019.80	14,593.18	10,827.83

公司主要从事市政基础设施建设以及材料销售业务。近年来，公司主营业务总体保持增长趋势，2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，公司营业收入分别为64,482万元、85,080万元、129,951万元和78,634.59万元。

公司主要的业务为市政基础设施建设以及材料销售业务，毛利率有一定的波动性。2019年度、2020年度、2021年度，公司主营业务毛利率分别为14.68%、12.53%、10.68%。近年来随着公司净资产规模的增长，净资产收益率总体上有所下降。

（三）现金流量表

单位：万元

现金流量表	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	105,032.85	133,084.95	83,053.28	15,342.04
收到的税费返还				2.55
收到其他与经营活动有关的现金	284,668.70	183,721.08	145,746.02	141,009.89
经营活动现金流入小计	389,701.54	316,806.02	228,799.30	156,354.49
购买商品、接受劳务支付的现金	164,106.54	205,123.27	188,692.18	147,533.70
支付给职工以及为职工支付的现金	655.50	681.93	566.99	864.96
支付的各项税费	716.74	762.20	295.18	117.84
支付其他与经营活动有关的现金	255,456.91	362,374.31	352,682.47	73,427.21
经营活动现金流出小计	420,935.68	568,941.72	542,236.82	221,943.71
经营活动产生的现金流量净额	-31,234.14	-252,135.70	-313,437.53	-65,589.22

投资活动产生的现金流量：				
收到其他与投资活动有关的现金				11.75
投资活动现金流入小计				11.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	185.77	114.65	860.77	4,702.51
投资支付的现金		5,120.47	11,652.40	6,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				16,500.00
投资活动现金流出小计	185.77	5,235.13	12,513.17	27,202.51
投资活动产生的现金流量净额	-185.77	-5,235.13	-12,513.17	-27,190.76
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	69,305.69	200,152.25	100,000.00	9,490.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		152.25		9,490.00
取得借款收到的现金	363,891.30	501,526.00	401,714.42	206,871.00
收到其他与筹资活动有关的现金		31,698.52	7,108.00	150,755.51
筹资活动现金流入小计	433,196.99	733,376.77	508,822.42	367,116.51
偿还债务支付的现金	227,967.87	395,536.28	103,649.40	106,918.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,704.04	41,129.76	46,819.91	13,788.82
支付其他与筹资活动有关的现金	40,351.86	25,679.65	41,923.36	112,580.97
筹资活动现金流出小计	323,023.76	462,345.68	192,392.67	233,287.78
筹资活动产生的现金流量净额	110,173.23	271,031.08	316,429.75	133,828.72

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月份，公司经营活动现金流量净额分别为-65,589万元、-313,438万元、-252,136万元和-31,234.14万元，均呈现净流出状态。主要原因在于受工程项目付款周期的影响，收到工程款的时间点往往滞后于工程结算日，因此，公司购买商品、接受劳务支付的现金较多，而销售商品、提供劳务收到的现金较少，导致现金流为负。

2019-2021年末和2022年1-9月份，公司投资活动现金流量净额分别为-27,191万元、-12,513万元、-5,235万元和-185.77万元。公司投资活动现金流量

持续呈现净流出状态，主要系公司投资活动收到的现金较少，同时每年购建固定资产、无形资产和其他长期资产需要支付的现金较多导致的，这与公司的行业特点也有密切的关系。

2019-2021 年末和 2022 年 1-9 月份，公司筹资活动现金流量净额分别为 133,829 万元、316,430 万元、271,031 万元和 110,173.23 万元,均呈现净流入状态。公司需要通过大量筹资来维持公司日常经营和投资活动。

第三节 担保人—JDCT

一、公司情况

(一) 基本情况

名称	JDCT
注册地址	江苏省泰州市姜堰区罗塘街道三水大道 888 号
成立时间	2003-04-30
法定代表人	周秀
注册资本	400,000 万元人民币
组织类别	地方国有企业
经营范围	受政府的委托经营土地资产；公路沿线构造物租赁经营；筹措交通建设资金；房地产开发(按资质证书经营)；为交通建设项目的决策、招商引资提供咨询服务；园林绿化工程设计、施工；苗木种植、销售；道路普通货物运输；石油制品(不含危险化学品)、纺织品、农产品销售。(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)一般项目：土地整治服务；建筑材料销售(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)

(二) 历史沿革

泰州市姜堰城市建设投资发展有限公司原名为“姜堰市城市建设投资发展有限公司”，公司于2003年3月26日取得了姜堰市工商行政管理局颁发的注册号为3212841103663的《企业法人营业执照》。公司初始注册资本为11,232.07万元，其中：姜堰市国有资产投资有限公司以货币和实物出资10,690.50万元，占注册资本的95.18%；姜堰市自来水公司以实物出资541.57万元，占注册资本的4.32%。姜堰市园林管理处以土地使用权出资作价62,396.29万元增加公司注册资本，本次增资后发行人注册资本变更为73,628.36万元，其中：姜堰市国有资产投资有

限公司出资10,690.50万元，占注册资本的14.52%；姜堰市自来水公司出资541.57万元，占注册资本的0.74%；姜堰市园林管理处出资62,396.29万元，占注册资本的84.74%。姜堰市光明会计师事务所有限公司对本次增资进行了审验并出具了姜明会验（2005）第169号验资报告。

2006年6月，根据姜堰市政府《市政府关于无偿划转企业国有股权的通知》（姜政发[2006]79号）和姜堰市国有资产管理委员会《市国资委关于无偿划转市园林管理处持有企业国有股权的通知》（姜国资[2006]3号）批复，姜堰市园林管理处将其持有的姜堰市城市建设投资发展有限公司62,396.29万元股权无偿划转给姜堰市国有资产投资有限公司。本次划转后的发行人注册资本仍为73,628.36万元，其中：姜堰市国有资产投资有限公司出资73,086.79万元，占注册资本的99.26%；姜堰市自来水公司出资541.57万元，占注册资本的0.74%。

2006年8月发行人股东姜堰市国有资产投资有限公司召开董事会，同意以姜堰市国有资产投资有限公司为基础，成立姜堰市国有资产投资集团有限公司，经市政府同意（姜政复[2006]30号），并于2006年11月23日完成变更登记，更名为姜堰市国有资产投资集团有限公司。此次更名后发行人股权结构为姜堰市国有资产投资集团有限公司出资73,086.79万元，占注册资本的99.26%；姜堰市自来水公司出资541.57万元，占注册资本的0.74%。

2008年6月，泰州市姜堰工商行政管理局根据《工商行政管理市场主体注册号编制规则》，向发行人换发新的营业执照，营业执照注册号变更为321284000006695。

经国务院2012年12月17日批准同意和江苏省人民政府2012年12月17日《省政府关于调整泰州市部分行政区划的通知》（苏政发[2012]181号），泰州市行政区划进行了调整，撤销县级姜堰市，设立泰州市姜堰区，以原县级姜堰市的行政区域为姜堰区的行政区域。根据上述行政区划调整，发行人更名为泰州市姜堰城市建设投资发展有限公司，发行人股东姜堰市国有资产投资集团有限公司和姜堰市自来水公司分别更名为泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司和泰州市姜堰自来水公司。本次更名后发行人注册资本不变，为73,628.36万元，其中：泰州市姜堰国有资产投资集团出资73,086.79万元，占注册资本的99.26%；泰州市姜堰自来水公司出资541.57万元，占注册资本的0.74%。

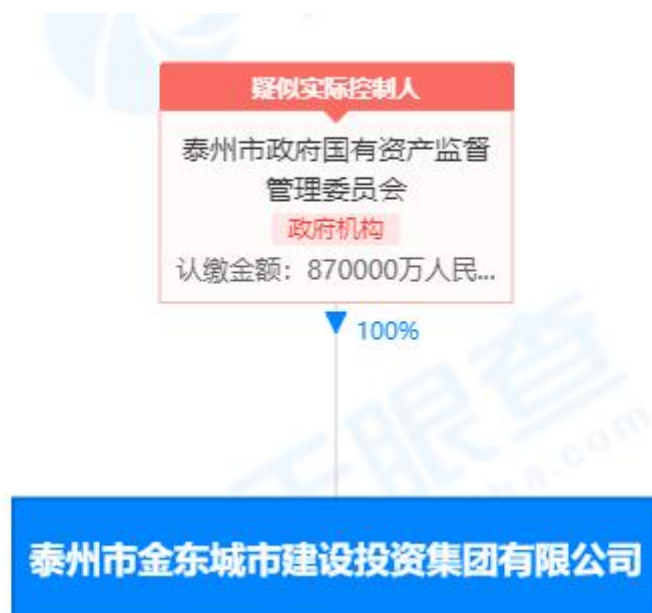
2016年9月23日注册资本变更，由73,628.36万元变更为260,000万元，其中泰州市姜堰国有资产投资集团出资259,458.43万元占注册资本的99.79%；泰州市姜堰自来水公司出资541.57万元，占注册资本的0.21%。

2020年5月，经股东决议和姜堰区人民政府批准，泰州市姜堰国有资产投资集团和泰州市姜堰自来水公司将持有的公司股权全部转让给泰州市政府国有资产监督管理委员会（以下简称“泰州市国资委”），注册资本增至870,000.00万元，实收资本仍为260,000.00万元。2020年5月，公司名称变更为现名。

2020年6月至9月，泰州市国资委先后以现金方式向公司增资200,000.00万元。截至2020年9月末，公司实收资本增至460,000.00万元，注册资本不变。

（三）股东结构

JDCT 的控股股东和实际控制人是泰州市国资委。



二、公司治理

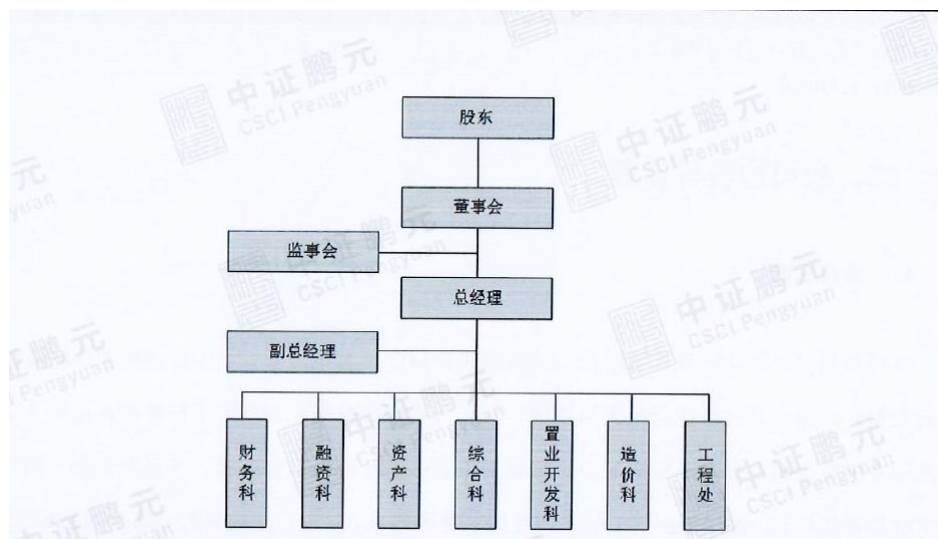
担保人根据《公司法》及其他相关法律法规的规定，制定了公司章程，建立并逐步完善法人治理结构。公司系由政府授权泰州市国资委履行出资人职责的国有独资公司。公司不设股东会，由泰州市国资委行使股东会职权，包括决定公司的经营方针和投资计划、委派非由职工代表担任的董事担任的董事和监事、决定有关董事和监事的报酬事项、审批批准董事会和监事会的报告、审议批准公司的年度财务预决算方案等。

公司设董事会，由 4 名董事组成，其中包括 1 名职工董事，由公司职工代表大会选举产生。董事任期每届三年。董事会设董事长 1 名，由泰州市国资委从从董事会成员中指定。董事会决议的表决实行一人一票，决议必须经全体董事过半数同意通过。董事会的职权包括：向泰州市国资委报告工作、执行泰州市国资委的决定、审定公司的经营计划和投资方案、制定公司的年度财务预决算方案、决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项、决定公司初发行债券外的融资和担保方案等。

公司设经理，由董事会聘任或解聘。经泰州市国资委同意，董事会成员可以兼任经理。经理行使的职权包括：主持公司生产经营管理工作、组织实施董事会决议、组织实施公司年度经营计划和投资方案、提请聘任或解聘公司副经理和财务负责人等。

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中包括 2 名职工监事，由公司职工代表大会选举产生，监事任期每届三年。监事会设监事会主席一人，由泰州市国资委从监事会成员中制定。监事会每年度至少开一次会议，决议的表决实行一人一票，决议应当经半数以上监事通过。监事会行使的职权包括：检查公司财务、对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督、对违反法律和行政法规及公司章程或股东决定的董事和高级管理人员提出罢免的建议等。

担保人组织架构如下图：



三、业务情况

(一) 业务概述

担保人作为泰州市姜堰区重要的土地开发整理和市政基础设施建设主体，主要围绕姜堰区整体发展规划，积极参与到姜堰区的基础设施建设工作。担保人营业收入主要来源于三大板块：公建项目、拆迁项目和商品销售业务。担保人营业收入构成情况表如下：

单位：万元，%

科目	2022年上半年		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
公建项目	65,981.28	35.29%	104,677	30.82%	49,378	22.85%	9,563	7.87%
拆迁项目	38,979.61	20.85%	103,204	30.39%	108,350	50.13%	97,913	80.55%
自来水销售	0	0.00%	8,266	2.43%	7,671	3.55%	6,432	5.29%
房地产销售	42,079.14	22.51%	1,063	0.31%	1,571	0.73%	2,825	2.32%
商品销售	24,475.09	13.09%	94,842	27.93%	36,936	17.09%	619	0.51%
工程施工	5,581.46	2.99%	1,361	0.40%	412	0.19%	52	0.04%
物业管理服务	93.97	0.05%	181	0.05%	203	0.09%	191	0.16%
勘察测绘、设计	1,179.40	0.63%	1,375	0.40%	1,064	0.49%	380	0.31%
教育培训服务	213.38	0.11%	2,486	0.73%	1,143	0.53%	-	0.00%
污水处理服务	0	0.00%	3,063	0.90%	1,540	0.71%	-	0.00%
物流服务	3,675.71	1.97%	9,831	2.89%	-	0.00%	-	0.00%
其他（摊位费、停车费、充电等）	4,715.65	2.52%	1,119	0.33%	517	0.24%	-	0.00%
主营业务合计	186,974.69	100.00%	331,468	97.60%	208,784	96.60%	117,976	97.05%

2019-2021年及2022年上半年，担保人主营业务收入分别为117,976万元、208,784万元、331,468万元和186,974.69万元，呈逐年增长趋势。担保人营业收入中，公建项目、拆迁项目和商品销售占据主体地位，其他业务的占比较低。

担保人营业毛利润及毛利率情况如下表：

单位：万元，%

科目	2022年上半年	2021年	2020年	2019年
----	----------	-------	-------	-------

	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
公建项目	11,494.19	17.42%	18,776	17.94%	8,906	18.04%	1,717	17.95%
拆迁项目	7,613.46	19.53%	20,327	19.70%	22,524	20.79%	17,381	17.75%
自来水销售	0	0	1,241	15.01%	1,179	15.37%	405	6.30%
房地产销售	1,952.47	4.64%	-25	-2.35%	324	20.62%	15	0.53%
商品销售	1,764.42	7.21%	5,689	6.00%	707	1.91%	-45	-7.27%
工程施工	1,161.52	20.81%	355	26.08%	17	4.13%	-12	-23.08%
物业管理服务	-39.56	-	-146	-80.66%	-89	-43.84%	18	9.42%
勘察测绘、设计	259.46	22%	687	49.96%	340	31.95%	-132	-34.74%
教育培训服务	-1,274.77	-	1,045	42.04%	-174	-15.22%	-	0.00%
污水处理服务	0		-45	-1.47%	269	17.47%	-	0.00%
物流服务	18.33	0.50	57	0.58%	-	0.00%	-	0.00%
其他（摊位费、停车费、充电等）	-441.88	-	-777	-69.44%	-41	-7.93%	-	0.00%
主营业务合计	22,507.64	12.04%	47,183	14.23%	34,961	16.75%	19,347	16.40%

担保人基础设施建设业务平稳发展，2019-2021年及2022年上半年，担保人营业毛利率分别为16.40%、16.75%、14.23%和12.04%。公建项目和拆迁项目毛利率较为稳定。房地产销售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，为正常波动范围。担保人商品销售业务和教育培训服务毛利率也波动幅度较大。

（二）板块经营情况分析

1. 土地开发整理板块

担保人作为泰州市姜堰区重要的土地开发整理主体，承担全区范围内的土地开发整理建设任务。担保人本部作为土地开发整理业务的实施主体。担保人经营范围中包含受区政府委托经营城市土地资产；农村危旧房改造；农村公共基础设施建设；土地综合整治等。经《姜堰市政府关于明确市城投公司受托拆迁项目有关事项的通知》（姜政发[2007]73号）授权，姜堰区城区地块拆迁项目原则上统一由担保人负责组织实施。项目完工后，除由区政府或其他项目委

托方按审核确认的项目成本进行支付外，区政府或其他项目委托方统一按项目成本的 10%向担保人支付代建费，具体金额由区财政局对各项目成本审核后确定。2010 年姜堰区人民政府批复了担保人关于调整项目代建费比例的请示，同意将代建费的比例提高至 20%。此后每年，在区政府授权的范围内，担保人对土地进行开发整理，并根据泰州市姜堰区人民政府文件确认相应的收益。

从 2018 年开始，根据姜泰政发[2018]3 号文件，区政府同意由泰州市姜堰区兴都资产管理公司（以下简称“兴都资产”）承建姜堰区市政建设项目，由兴都资产统一集中管理，并由兴都资产对外委托发包，工程完工后由兴都资产组织相关部门对承建项目进行验收，并依据成本审核报告、验收结果等确定并支付项目结算价款。原由区政府委托给担保人建设的，截至 2017 年末仍未完工的道路建设及改造工程、城区老旧小区改造工程、城市基础设施零星项目建设以及城区拆迁项目等市政建设工程项目均交由兴都资产管理、现场督查、完工验收、办理移交接收手续及结算价款。

兴都资产与担保人签订《委托代建协议》，由担保人全面负责资金投入、工程建设、征地拆迁、相关手续办理等与项目相关的工作，并根据立项意见进行开发建设，建设内容包括但不限于姜堰区土地开发整理、城中村危旧房改造、保障性住房建设、市政设施道路、环境整治、地灾治理、园区建设项目等。

公司按照项目结算价格确认工程施工收入，按照实际发生的建设成本确认工程施工成本。项目完工后，兴都资产组织相关部门进行综合验收，根据项目建设周期、工程质量、施工安全、成本控制等实际完成情况，由区审计局或者其指定的审计机构出具成本审核报告、验收结果等。经过验收合格且工程审计完结后，确认最终项目结算价款。兴都资产支付给担保人土地整理项目的工程款项一般按照担保人支出的项目建设成本（包含资本化的财务费用）并加计委托代建酬劳计算，委托建设酬劳为 20%-30%，工程款项由委托人统一安排支付。

2.基础设施建设业务

担保人作为泰州市姜堰区重要的基础设施建设主体，承担全区范围内的基础设施建设任务。担保人本部作为姜堰区基础设施建设的实施主体。经《姜堰市政府关于明确公司受托代建项目服务费标准的通知》（姜政发[2007]66 号）授权，担保人被委托推进项目代建业务，项目建成后由区政府按成本加成方式予以回款，区政府或其他项目代建委托方统一按项目成本的 10%标准向公司支

付代建服务费，具体金额由区财政局对各个项目成本审核后确定。2010 年姜堰区政府批复了公司关于调整项目服务费比例的请示，同意将服务费的比例由原来的 10%提高至 20%。此后每年，在区政府授权的范围内，担保人对项目代建，并根据泰州市姜堰区人民政府文件确认相应的收益。

从 2018 年开始，根据姜泰政发[2018]3 号文件，区政府同意由泰州市姜堰区兴都资产管理公司承建姜堰区市政建设项目，由兴都资产统一集中管理，并由兴都资产对外委托发包。原由区政府委托给担保人建设的，截至 2017 年末仍未完工的道路建设及改造工程、城区老旧小区改造工程、城市基础设施零星项目建设以及城区拆迁项目等市政建设工程项目均交由兴都资产负责管理、现场督查、完工验收、办理移交接收手续及结算价款。公司按照项目结算价格确认工程施工收入，按照实际发生的建设成本确认工程施工成本。项目完工后由兴都资产回购，根据项目建设周期、工程质量、施工安全、成本控制等代建项目完成实际情况，由双方共同协商确认最终结算金额，最终结算金额应不低于工程审计决算报告确认的金额，并根据《移交结算协议》结算工程款项。

兴都资产与担保人签订《委托代建协议》，由担保人全面负责资金投入、工程建设、征地拆迁、相关手续办理等与项目相关的工作，并根据立项意见进行开发建设，建设内容包括但不限于姜堰区土地开发整理、城中村危旧房改造、保障性住房建设、市政设施道路、环境整治、地灾治理、园区建设项目等。

项目完工后，兴都资产组织相关部门进行综合验收，根据项目建设周期、工程质量、施工安全、成本控制等实际完成情况，由区审计局或者其指定的审计机构出具成本审核报告、验收结果等。经过验收合格且工程审计完结后，确认最终项目结算价款。兴都资产支付给担保人基础设施建设工程的工程款项一般按照担保人支出的项目建设成本（包含资本化的财务费用）并加计委托代建酬劳计算，委托建设酬劳为 20%-30%，工程款项由委托人统一安排支付。

3.自来水销售板块

公司主要负责姜堰区的供水业务。担保人通过旗下子公司泰州市姜城水务有限责任公司为区内居民、企业提供供水服务。泰州市姜城水务有限责任公司是随着开发区的创建而成立的，注册资金 35,414.00 万元，职工 103 人，是集自来水生产、销售、服务和自来水管道的安装、维修为一体的区属国营企业。姜堰区政府授予姜城水务供水经营权，同意其为姜堰区提供供水服务。

水源方面，姜城水务原水符合 GB3838-2002 地表水环境质量标准的国家二类水质标准，出厂水达到了新的 GB5749-2006《生活饮用水卫生标准》。水费收缴方面，目前水务公司有 2 个营业点可收水费，水费回收率保持在 95%

4.房地产销售板块

2019-2021 年，担保人房地产销售板块收入分别为 2,825 万元、1,571 万元和 1,063 万元，公司 2019 年新增房地产销售业务，主要由子公司泰州乾韵房地产开发有限公司负责，乾韵房产拥有房地产开发暂定二级资质，主要开发项目为桃李景园项目。

5.商品销售板块

2019-2021 年及 2022 年上半年，担保人商品销售业务收入的金额分别为 619 万元、36,936 万元、94,842 万元和 24,475.09 万元。

担保人根据下游需求方的购货需求，与其订立合作协议，锁定其所需的产品型号、数量以及购货价格等，将多个商品需求方的需求进行整合后，寻找上游供应商采购所需的商品，通过大批量采购的方式，提高对供应商的议价能力，从而赚取其中的差价。随着担保人购销规模的进一步扩大，以及渠道的进一步拓展，预计销售规模及毛利率将有所提升，为担保人的盈利能力提供有益的补充。

6.工程施工板块

担保人工程施工收入主要为子公司经营收入，其中 2019 年收入为 51.93 万元，全部为子公司泰州市兴邦建设工程有限公司经营收入，2020 年收入为 411.81 万元，主要为泰州市姜堰供水服务部、泰州市姜城勘察测绘有限责任公司、泰州市兴邦建设工程有限公司等的经营收入。公司工程施工板块与子公司经营息息相关，2021 年和 2022 年上半年工程施工收入分别为 1,361 万元和 5,581.46 万元。

7.其他板块

2019-2021 年和 2022 年上半年，担保人其他业务收入分别为 3,588 万元、7,358 万元、8,148 万元和，担保人其他业务收入主要包括：出售房屋建筑物收入、供水配套工程收入、二次加压供水收入、出租固定资产收入、人民公园经营收入以及维修安装收入等，金额较小。

四、财务状况

担保人提供了苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2019-2021 年审计报告，以及 2022 年三季度财务报表。

（一）资产负债表

单位：万元

资产负债表	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				
货币资金	571,851.43	444,828.16	505,417.56	357,729.14
应收票据及应收账款	516,731.20	518,768.23	287,460.82	98,458.51
应收票据	170,000.00	170,000.00		
应收账款	346,731.20	348,768.23	287,460.82	98,458.51
应收款项融资	1,092.97			
预付款项	41,488.90	36,853.25	29,963.11	39,507.71
其他应收款(合计)	1,127,070.85	1,341,828.79	1,496,094.47	844,025.76
应收利息		158.19	7,116.68	1,538.35
其他应收款		1,341,670.60	1,488,977.79	842,487.42
存货	3,087,398.51	2,892,291.49	2,281,529.45	1,103,719.48
其他流动资产	14,923.96	39,005.87	65,182.61	2,772.07
流动资产合计	5,360,557.81	5,273,575.79	4,665,648.01	2,446,212.66
非流动资产：				
债权投资	86,377.90	89,752.90		
可供出售金融资产			11,914.65	13,000.00
其他权益工具投资	21,175.18	21,175.18		
长期应收款	57,996.28	57,996.28	7,293.00	
长期股权投资	329,960.04	317,460.04	28,145.38	5,253.81
投资性房地产	4,570.63	4,570.63	4,788.34	5,006.05

固定资产(合计)	46,366.72	48,188.77	147,715.34	103,671.60
固定资产		48,188.77	147,715.34	103,671.60
在建工程(合计)	8,270.26	348.51	11,567.43	1,976.72
在建工程		348.51	11,567.43	1,976.72
使用权资产	137.99	137.99		
无形资产	13,643.25	13,704.26	2,750.21	2,768.90
长期待摊费用	508.88	332.70	1,891.62	2,528.79
递延所得税资产	3,200.91	3,112.41	2,959.89	2,419.13
其他非流动资产	2,800.00	2,800.00	98,266.30	2,820.00
非流动资产合计	575,008.04	559,579.67	317,292.15	139,444.99
资产总计	5,935,565.85	5,833,155.47	4,982,940.16	2,585,657.65
流动负债:				
短期借款	168,954.41	123,282.16	96,318.00	38,140.00
应付票据及应付账款	212,368.49	239,205.60	201,273.28	76,766.58
应付票据	117,652.44	147,102.00	132,117.26	16,137.00
应付账款	94,716.05	92,103.60	69,156.02	60,629.58
预收款项	131.36	151.21	137,182.85	62,229.53
合同负债	84,542.48	117,121.96		
应付职工薪酬	166.33	313.16	556.16	513.68
应交税费	76,149.16	69,922.86	60,199.33	35,240.93
其他应付款(合计)	387,810.50	303,724.65	236,663.41	180,598.22
应付利息			16,515.86	6,087.29
其他应付款		303,724.65	220,147.56	174,510.93
一年内到期的非流动负债	455,973.18	629,392.73	583,440.05	126,327.38
其他流动负债	57,844.62	91,028.54	44,480.81	
流动负债合计	1,443,940.54	1,574,142.86	1,360,113.89	519,816.32

非流动负债：				
长期借款	1,400,900.93	1,153,434.52	1,191,141.52	832,529.87
应付债券	682,577.52	711,546.89	422,832.27	195,600.00
长期应付款(合计)	144,755.65	143,698.47	238,129.62	123,574.34
长期应付款		143,698.47	237,863.62	122,943.56
专项应付款			266.00	630.79
递延所得税负债	56,688.20	56,879.03	56,894.24	1,065.27
递延收益-非流动负债		173.50	13,991.21	14,592.67
其他非流动负债		3,024.00	9,220.00	
非流动负债合计	2,284,922.31	2,068,756.40	1,932,208.85	1,167,362.15
负债合计	3,728,862.85	3,642,899.26	3,292,322.74	1,687,178.47
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	660,000.00	660,000.00	460,000.00	260,000.00
资本公积金	1,307,203.12	1,304,945.41	1,039,855.02	475,665.06
减：库存股				541.57
其它综合收益	-659.88	-659.88		
盈余公积金	20,441.07	20,441.07	18,622.74	16,834.83
未分配利润	200,615.88	188,642.49	161,721.76	146,100.81
归属于母公司所有者权益合计	2,187,600.19	2,173,369.09	1,680,199.53	898,059.13
少数股东权益	19,102.82	16,887.11	10,417.89	420.05
所有者权益合计	2,206,703.00	2,190,256.20	1,690,617.42	898,479.18
负债和所有者权益总计	5,935,565.85	5,833,155.47	4,982,940.16	2,585,657.65

1.资产结构

担保人近三年及三期末，担保人资产总额分别为 2,585,657.65 万元、4,982,940.16 万元、5,833,155.47 万元和 5,935,565.85 万元，担保人资产以流动资产为主。从担保人流动资产结构来看，货币资金、应收账款、其他应收款是

流动资产的主要组成部分；从非流动资产来看，长期股权投资和固定资产是非流动资产的主要组成部分。

(1) 货币资金

近三年及三期末，公司货币资金金额分别为 357,729.14 万元、505,418 万元和 444,828 万元和 571,851.43 万元，占总资产的比例分别为 13.84%、10.14%、7.63%和 9.63%。公司货币资金规模总体上呈上升趋势。

(2) 应收账款

近三年及三期末，公司应收账款金额分别为 98,458.51 万元、287,461 万元和 348,768 万元、346,731.20 万元，占总资产的比例分别为 3.81%、5.77%、5.98%和 5.84%。随着公司业务规模的扩大。公司应收账款规模也随之增加。截至 2021 年末，应收账款前五名债务人构成明细如下：

单位：万元、%

债务人名称	余额	占应收账款总额比例	坏账准备
泰州市姜堰区兴都资产管理公司	173,865	49.49	-
泰州市姜堰区鑫润建设有限公司	113,597	32.33	-
江苏中江装配建筑科技有限公司	8,358	2.38	-
泰州市通材贸易有限公司	6,180	1.76	309
中煤第七十二工程有限公司	4,391	1.25	220
合计	306,390	87.21	529

公司应收债务人的款项，主要是公司为其代建工程项目形成的应收工程款。

(3) 其他应收款

近三年及三期末，公司其他应收款余额分别为 844,025.76 万元、1,496,094 万元、1,341,829 万元和 1,127,070.85 万元，占公司总资产的比重分别为 32.64%、30.02%、23.00%和 18.99%。2022 年 9 月末，公司其他应收款余额较 2021 年末减少降幅较大，主要系往来款减少所致。截至 2021 年末，公司其他应收账款金额前五名的债务人明细情况如下：

单位：万元

往来单位名称	款项性质	金额	占总其额他的应比收例款
--------	------	----	-------------

泰州市姜堰区晨曦房屋征收中心	往来款	258,550	19.15
泰州市天能城乡建设发展有限公司	往来款	136,166	10.08
泰州市姜鑫投资发展有限公司	往来款	110,730	8.20
泰州市姜堰区鑫润建设有限公司	往来款	100,664	7.45
泰州市天目建设发展有限公司	往来款	86,444	6.40
合计		692,554	51.28

(5) 长期股权投资

近三年及三期末，公司长期股权投资余额分别为 5,253.81 万元、28,145 万元、317,640 万元和 329,960.04 万元，占总资产的比例分别为 0.20%、0.56%、5.44%和 5.56%。2022 年 9 月末，公司长期股权投资较 2021 年末稍有增加，变化不大。公司可供出售金融资产均按照成本法计量。

(6) 固定资产

近三年及三期末，公司存货金额分别为 1,103,719.48 万元、2,281,529 万元、2,892,291 万元和 3,087,398.51 万元，占总资产的比例分别为 42.69%、45.79%、49.58%和 52.02%。公司存货主要为项目开发成本和开发商品。

2. 负债结构

担保人近三年及三期末，担保人负债总额分别为 1,687,178.47 万元、3,292,322.74 万元、3,642,899.26 万元和 3,728,862.85 万元，担保人资产以非流动负债为主。从担保人流动负债结构来看，一年内到期的非流动负债和其他应付款是流动资产的主要组成部分；从非流动资产来看，长期借款和应付债券是非流动资产的主要组成部分。

(1) 一年内到期的非流动负债

近三年及三期末，公司一年内到期的非流动负债金额分别为 126,327.38 万元、583,440 万元、629,393 万元和 455,973.18 万元。根据审计报告，截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款，具体构成明细如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
----	---------	---------

一年内到期的长期借款	445,989	377,041
一年内到期的长期应付款	55,912	71,153
一年内到期的应付债券	97,645	133,274
一年内到期的其他非流动负债	6,226	1,972
一年内到期的长期借款应付利息	3,257	868
一年内到期的应付债券应付利息	19,847	12,450
一年内到期的其他非流动负债应付利息	516	838
合计	629,393	597,597

(2) 其他应付款

近三年及三期末，公司其他应付款金额分别为 180,598.22 万元、236,663 万元、303,725 万元和 387,810.50 万元。根据审计报告，截至 2021 年末，公司其他应付款账龄情况如下：

单位：万元、%

账龄	2021 年末		2020 年末	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	114,874	37.82	76,622	34.81
1-2 年	60,950	20.07	46,429	21.09
2-3 年	31,956	10.52	23,515	10.68
3 年以上	95,945	31.59	73,581	33.42
合计	303,725	100.00	220,148	100.00

(3) 长期借款

近三年及三期末，公司长期借款金额分别为 832,529.87 万元、1,191,142 万元、1,153,435 万元和 1,400,900.93 万元，公司借款以保证借款为主。2022 年 9 月末，公司长期借款较 2021 年末有所增加。

(4) 应付债券

近三年及三期末，公司的应付债券科目金额分别为 422,832 万元、711,547 万元和 712,535 万元。2022 年 9 月末公司应付债券较 2021 年末稍有下降，变

动不大。截至本报告出具日，担保人及其子公司无违约或延迟支付债券或其他债务融资工具的情况。

3.所有者权益结构

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司所有者权益分别为 898,479.18 万元、1,690,617.42 万元 2,190,256.20 万元和 2,206,703.00 万元，呈逐步增长态势，主要系实收资本、资本公积和未分配利润逐年增加导致。

(二) 利润表

单位：万元

利润表	2022 前三季度	2021 年	2020 年	2019 年
营业总收入	286,631.65	339,615.30	216,141.15	121,563.49
营业收入	286,631.65	339,615.30	216,141.15	121,563.49
营业总成本	319,682.98	364,623.35	251,569.89	137,031.01
营业成本	245,858.27	290,785.89	180,243.25	101,421.74
税金及附加	2,771.55	2,162.91	3,054.28	3,143.18
销售费用	1,217.46	2,919.32	2,626.52	2,358.39
管理费用	6,747.77	11,147.18	9,830.41	4,332.60
财务费用	63,087.93	57,608.05	55,815.44	25,775.11
其中：利息费用	70,990.30	75,757.94	74,192.21	50,456.63
减：利息收入	9,577.91	24,395.49	23,627.03	28,744.53
加：其他收益	49,621.72	54,873.61	52,166.25	28,584.80
投资净收益	453.77	5,318.97	7,266.81	1,077.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-135.68	-1,158.23	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-3,636.92		
资产减值损失			-1,188.46	-344.32
信用减值损失	-351.20	-3,010.91		
资产处置收益	-1,108.54	204.74	-748.35	
营业利润	15,564.41	32,378.36	22,067.50	13,850.92

加：营业外收入	233.13	227.80	327.07	21.95
减：营业外支出	208.33	349.11	598.94	291.52
利润总额	15,589.22	32,257.04	21,795.62	13,581.34
减：所得税	1,720.12	3,147.37	3,152.50	36.77
净利润	13,869.09	29,109.67	18,643.12	13,544.57
持续经营净利润	13,869.09	29,109.67	18,643.12	13,544.57
减：少数股东损益	1,895.70	702.22	514.26	-698.58
归属于母公司所有者的净利润	11,973.39	28,407.44	18,128.87	14,243.15
加：其他综合收益		-100.74		

2019-2021年及2022年三季度，公司营业收入分别为121,563.49万元、216,141.15万元、339,615.30万元和286,631.65万元。公司主要的业务为公建业务、拆迁业务和商品销售业务。近三年，公司营业收入、净利润稳定增长，毛利率和净资产收益率基本保持稳定。总体看，公建业务、拆迁项目以及商品销售业务带动公司收入规模有所增长。

（三）现金流量表

单位：万元

现金流量表	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	272,268.13	300,416.40	272,295.01	158,259.02
收到的税费返还		9.84	2,042.53	
收到其他与经营活动有关的现金	434,329.11	352,816.42	101,955.01	57,542.83
经营活动现金流入小计	706,597.24	653,242.67	376,292.55	215,801.85
购买商品、接受劳务支付的现金	346,454.09	859,807.22	238,358.56	164,508.24
支付给职工以及为职工支付的现金	6,139.80	10,447.34	7,256.35	3,410.08
支付的各项税费	3,775.66	7,152.66	8,777.76	4,848.09
支付其他与经营活动有关的现金	166,001.32	403,777.51	759,199.51	148,909.63
经营活动现金流出小	522,370.87	1,281,184.74	1,013,592.17	321,676.04

计				
经营活动产生的现金流量净额	184,226.37	-627,942.07	-637,299.62	-105,874.19
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			541.57	1,870.25
取得投资收益收到的现金	2,427.80	7,671.12	2,641.60	382.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	264.08	268.95		
收到其他与投资活动有关的现金	20,971.00	55,226.57	107,885.40	19,709.65
投资活动现金流入小计	23,662.87	63,166.65	111,068.58	21,962.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,144.41	27,629.75	24,812.82	7,908.13
投资支付的现金	1,500.00	10,970.53	22,788.12	16,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11,000.00		15,073.11	
支付其他与投资活动有关的现金	800.00	50,830.94	34,225.32	126,039.98
投资活动现金流出小计	19,444.41	89,431.22	96,899.37	149,948.11
投资活动产生的现金流量净额	4,218.47	-26,264.57	14,169.20	-127,985.92
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	320.00	201,852.25	200,000.00	1,120.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	320.00	1,852.25		1,120.00
取得借款收到的现金	624,718.30	1,685,237.00	808,246.29	765,791.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,853.00	112,828.58	114,785.98	24,999.20
筹资活动现金流入小计	645,891.30	1,999,917.83	1,123,032.27	791,910.20
偿还债务支付的现金	554,063.28	1,005,132.57	236,543.10	269,378.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	138,394.51	187,169.31	133,724.10	60,548.06
支付其他与筹资活动有关的现金	115,104.86	130,739.99	91,860.06	178,024.26

筹资活动现金流出小计	807,562.65	1,323,041.87	462,127.25	507,950.33
筹资活动产生的现金流量净额	-161,671.35	676,875.96	660,905.02	283,959.86

从经营活动来看，近三年及三期末，经营活动产生的现金流量净额分别为-105,874 万元、-637,300 万元、-627,942 万元和 184,226.37 万元。公司经营活动产生的净现金流不稳定，且常呈现为净流出的状态。从投资活动来看，近三年一期末，投资活动产生的现金流量净额也多呈现净流出的状态，这也符合公司的行业特征。公司主要依靠筹资活动现金流来平衡公司的日常经营和投资活动。

第四节 姜堰区区域分析

一、经济产业概况

泰州市姜堰区位于江苏省中部、江淮之间，地跨长江三角洲和里下河平原。东邻海安县，南接泰兴市，北毗兴化市、东台市，西接泰州市海陵区、高港区。通扬运河贯穿其中部。全区总面积 857.75 平方千米。2021 年末全区户籍总人口 72.51 万人，区常住人口 67.14 万人。

2021 年，姜堰区实现地区生产总值 781.51 亿元，可比增长 10.6%。其中：第一产业增加值 49.94 亿元，可比增长 2.8%；第二产业增加值 359.33 亿元，可比增长 8.5%；第三产业增加值 372.24 亿元，可比增长 13.7%。三次产业结构调整为 6.3：46.0：47.6。

根据姜堰区人民政府披露，2022 年前三季度姜堰区实现地区生产总值 613.2 亿元，可比增长 4.2%。其中，第一产业增加值 23.16 亿元，可比增长 4.8%；第二产业增加值 298.41 亿元，可比增长 6%；第三产业增加值 291.63 亿元，可比增长 2.4%。

2021 年姜堰区一般公共预算收入 41.21 亿元，增长 8.8%。其中，税收占比 81.0%。一般公共预算支出 80.83 亿元，增长 1.0%。截至 2021 年末，全区政府债务余额 103.51 亿元。

根据泰州市姜堰区十五届二次会议、泰州市姜堰区十六届人大二次会议，姜堰区预计实现一般公共预算收入 41.26 亿元，同口径增长 9.2%，预计实现税收收入 27.20 亿元，实现政府性基金收入 51.57 亿元。鉴于姜堰区尚未披露 2022 年财政情况，因此最终财政数据以官方披露为准。

二、财政收支情况

项目	2018年 (亿元)	2019年 (亿元)	2020年 (亿元)	2021年 (亿元)
本级可支配财力(1)	60.61	75.46	77.96	97.34
公共预算收入(2)	37.79	38.54	37.86	41.21
其中：税收收入	31.66	30.83	30.57	33.37
政府性基金收入(3)	22.82	36.92	40.10	56.13

转移性收入 (4)	-	-	-	-
公共预算支出 (5)	71.61	76.62	81.88	79.73
财政平衡率 (6)	52.77%	50.30%	46.24%	51.69%

注：1、(1) = (2) + (3) + (4)

2、财政平衡率 = (一般公共预算收入 / 一般公共预算支出) * 100%

三、财政收入分析

2021年，泰州市姜堰区完成一般公共预算收入41.21亿元，同比上升8.8%；其中税收收入33.37亿元，占一般公共预算收入比重为81.0%。姜堰区2021年政府性基金收入56.13亿元，同比上涨39.98%，主要是房地产市场回暖，土地成交量增加，土地出让收入大幅增加所致。

综上所述，姜堰区总体财政收入在2021年稳中有升，财政状况良好。

四、财政支出分析

2021年，姜堰区一般公共预算支出规模为79.73亿元，同比略有下降。总体来看，2021年姜堰区地方财政支出有所下降，财政平衡率进一步优化。

五、地方债务情况

截至2021年底，姜堰区地方政府债务限额113.03亿元，其中区本级113.03亿元。姜堰区地方债务余额103.51亿元，其中区本级103.51亿元。区域债务率106.34%、负债率13.24%。

六、财政排名情况

2021年，泰州市姜堰区实现一般公共预算收入41.21亿元，在泰州市位列第五。2021年泰州市实现一般公共预算收入420.30亿元，在江苏省位列第八。2021年末江苏省各地级市一般公共预算收入如下：

排名	地级市	一般公共预算收入
1	苏州市	2510.0亿元
2	南京市	1637.7亿元
3	无锡市	1200.50亿元
4	南通市	710.18亿元
5	常州市	688.11亿元
6	徐州市	537.31亿元

7	盐城市	451.01亿元
8	泰州市	420.30亿元
9	扬州市	344.0亿元
10	镇江市	327.59亿元
11	淮安市	297.02亿元
12	连云港市	274.81亿元
13	宿迁市	267.82亿元

2021年泰州市各地区一般公共预算收入情况如下：

排名	地区	一般公共预算收入执行数 (亿元)
1	泰兴市	93.12
2	靖江市	76.00
3	高港区	47.44
4	兴化市	46.16
5	姜堰区	41.21
6	海陵区	40.01

结论性分析：公司所处区域泰州市姜堰区经济实力较强，为公司还本付息提供了较好的外部环境。