
调查人申明：已按照《信托公司集合资金信托计划管理办法》和公司《集合资金信托业务尽职调查指引》的要求，进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告真实性、准确性和完整性承担相应责任。

仪征市城东投资发展有限公司
债权投资集合资金信托计划
尽职调查报告书

前 言

仪征市，江苏省县级市，由扬州市代管，是南京都市圈成员，总面积 857 平方千米，辖 17 个乡镇、2 个街道。2022 年，仪征市实现地区生产总值 1002.93 亿元，GDP 增速 4.6%；完成一般公共预算收入 46.65 亿元；政府债务率 107.70%（宽口径 343.13%），财政自给率 64.77%。

仪征市城东投资发展有限公司（以下简称“仪征城东”或“债权转让方”）为盘活资金，拟将债务方为仪征市建设发展有限公司（以下简称“仪征建发”或“债务方”）的其他应收款债权进行转让。我公司拟通过发行“仪征市城东投资发展有限公司债权投资集合资金信托计划”向社会募集资金不超过人民币 20,000.00 万元，以受托人名义按照 1:1.0782 的比例受让账面价值不超过人民币 21,564.00 万元的债权。信托计划资金用于补充仪征城东日常经营需要，主要用于偿还金融机构借款。信托期限 12 个月，如分期发行，每期均为 12 个月。信托期内，仪征建发清偿上述债务。担保措施为：仪征城东和仪征市城市发展投资控股集团有限公司（以下简称“仪征城投”或“担保方”）为仪征建发按期清偿债务提供连带责任保证担保。债务方仪征建发和担保方仪征城投均为公开市场发债主体，主体评级分别为 AA 和 AA+。

一、信托计划基本情况

（一）信托计划要素

1、信托计划名称：仪征市城东投资发展有限公司债权投资集合资金信托计划（以下简称“本信托计划”）。

2、信托计划目的：委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受托人，以受托人名义按照 1: 1.0782 的比例受让仪征城东持有的债务方为仪征建发的账面价值不超过 21,564.00 万元的债权，仪征建发在信托期内清偿债务。通过受托人专业化的投资管理，使信托资金在承担较低风险的情况下获取较为稳定的收益，实现受益人利益的最大化。

3、受托职责类型：主动管理

4、信托计划产品类型：固定收益类产品

5、信托当事人（委托人、受托人和受益人）

委托人：符合监管机构规定的合格投资者

受托人：XXXX 信托有限责任公司

受益人：本信托为自益信托，受益人即委托人。

本信托计划可分期推介募集信托资金，其中第一期加入并认购信托计划的委托人为 A 类委托人/受益人，以后分期加入并认购信托计划的委托人为 B 类委托人/受益人、C 类委托人/受益人，以此类推。

6、信托单位：用于计算委托人认购的计量单位，本信托计划等额分割，委托人交付的每 1 元信托资金计算为 1 份信托单位。

7、信托规模及信托期限：信托总规模不超过人民币 20,000.00 万元（大写：贰亿元整），可分期推介募集信托资金（以信托生效时实际募集资金规模为准）。本信托期限为 12 个月，自信托成立之日起计算。分期发行的，各期信托期限自受托人公告该期成立日起算。信托期满时，如本信托项下资产未能全部回收且为非现金形式的，受托人根据信托合同约定处置信托财产。

（二）信托计划操作流程

1、债权受让方（受托人）与仪征城东签订《债权转让合同》，约定双方的权利和义务。

2、债权受让方（受托人）与仪征建发签订《债务清偿合同》，约定双方的权利和义务。

3、仪征城东、仪征城投分别与受托人签订《保证合同》，为仪征建发清偿债务提供连带责任保证担保。

4、委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《资金信托合同》，以受托人的名义受让仪征城东持有的债务方为仪征建发的债权。

5、信托存续期内，受托人根据《资金信托合同》约定按期向受益人分配信托收益。

6、信托到期后，受托人对信托财产进行清算分配，向委托人（受益人）交付信托财产，信托终止。

二、仪征城东（债权转让方）简介与分析

（一）公司基本情况

企业名称	仪征市城东投资发展有限公司		
注册地址	仪征市真州镇大庆北路 88 号		
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	张宝伟
营业执照号/统一信用代码证号	91321081MA1MEWQT5F	注册资本	10,000.00 万元
营业期限	2016 年 1 月 27 日 至 2046 年 1 月 26 日	客户标识	现有客户
主要经营范围	实业投资、自有资产经营管理、房地产开发及经营、市政基础设施建设、农村基础设施建设。（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）		

（注：仪征城东目前无房地产开发资质，暂未开展房地产业务。）

（二）历史沿革及组织架构

仪征城东 2016 年 1 月 27 日成立，初始注册资本 10,000 万元，于 2016 年 3 月 31 日全部实缴到位。2018 年 12 月 29 日，股东由仪征市国有资产管理中心变更为仪征市教育发展投资有限公司；2019 年 11 月 12 日，股东变更为仪征建发。截至目前，仪征城东实收资本 10,000 万元，唯一股东为仪征建发。

根据仪征城东章程显示，公司不设股东会，股东是公司的权利机构。公司设董事会，成员为 3 人，对公司股东负责，由股东任命产生，任期 3 年。董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生，董事长任期 3 年，任期届满可连选连任。公司设总经理 1 名，由董事会聘用或者解聘，对董事会负责。公司设监事会，成员为 5 人，其中非职工代表 3 人，由股东任命产生；职工代表 3 人，由公司职工代表大会民主选举产生，监事对股东负责，任期每届 3 年。监事会设主席 1 人，由全体监事选举产生，监事会主席召集和主持监事会会议，任期每届 3 年，任期届满可连选连任。公司董事、高级管理人员不得兼任公司监事。仪征城东对外融资及对外担保事项的有权决定机构为股东。

仪征城东下设办公室、财务部、工程部和质量安全部等多个职能部门。

（三）股权结构

仪征城东股东出资金额、持股比例如下图所示：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
仪征市建设发展有限公司	10,000.00	100%

仪征城东唯一股东为仪征建发，实际控制人为仪征市人民政府。截至目前，仪征建发暂无重大负面舆情、暂未涉及重大纠纷案件。

（四）法定代表人简介

张宝伟，男，1976年6月出生，大学本科学历。曾就职于仪征市建筑安装工程公司、仪征市城市建设投资发展公司、仪征市建设工程质量监督站。现任仪征市城市发展投资控股集团有限公司总工程师、仪征建发工程部主任、董事，2020年5月至今任仪征城东的法人代表、执行董事。

（五）经营状况

仪征城东成立以来主要负责仪征市重大功能性项目的投融资及建设管理工作，公司业务模式为仪征城东根据政府投资安排先垫资实施建设后由政府回购。作为区域内国有企业，公司经营情况较好，受政府支持力度较大。近两年，仪征城东收入主要来源于滨江新城校舍工程、体育中心及滨江新城道路的建造收入。在建项目包括市区内的停车场项目、解放路综合提升工程、文化艺术中心等，总投资约24亿元。2019年-2022年，仪征城东营业收入分别为9,418.43万元、31,041.05万元、46,367.98万元和51,932.14万元；净利润分别为795.65万元、2,710.27万元、3,162.31万元和3,082.70万元。

随着仪征市基础设施升级改造、新农村建设项目的稳步推进，仪征城东的营业收入未来较有保障。

（六）财务状况

仪征城东提供了 2019 年-2022 年的财务报表，其中 2019-2021 年的财务报告经过扬州新扬会计师事务所审计，并出具无保留意见审计报告；2022 年末的财务报表未经审计。截至 2022 年末，仪征城东资产总额 595,378.95 万元，其中流动资产 400,862.23 万元；负债总额 277,598.62 万元，其中流动负债 100,537.48 万元；所有者权益 317,780.33 万元。

仪征城东近三年及最近一期资产负债表

单位：万元

资产	2019 年	2020 年末	2021 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	62,785.63	86,605.00	24,429.70	28,708.18
应收票据		48,000.00	45,000.00	
应收账款	61,523.78	71,410.08	88,548.50	30,962.81
预付款项		20,518.00	25,647.51	4,600.22
其他应收款	47,969.25	50,051.51	59,420.06	59,728.02
存货	156,749.49	213,727.81	271,434.32	276,863.00
流动资产合计	329,028.15	490,312.41	514,480.08	400,862.23
非流动资产：				
长期股权投资				600.00
固定资产	34,902.09	43,629.21	41,666.41	64,819.75
在建工程	41,790.58	66,351.75	80,127.61	61,526.71
无形资产	28,026.04	28,026.04	67,570.26	67,570.26
非流动资产合计	104,718.71	138,007.00	189,364.28	194,516.72
资产总计	433,746.86	628,319.41	703,844.36	595,378.95
流动负债：				
短期借款				1,000.00
应付票据	19,800.00	12,550.00	12,800.00	
应付账款	76,896.12	35,571.38	29,548.59	26,152.67
预收款项	28,308.83	15,970.11	19,643.24	11,415.26
应交税费		137.73	2,526.96	1,421.54
其他应付款	92,416.87	197,554.87	201,480.94	60,548.01
流动负债合计	217,421.82	261,784.09	265,999.73	100,537.48
非流动负债：				
长期借款	10,000.00	5,000.00	63,147.00	109,840.00
长期应付款			10,000.00	17,221.15

专项应付款		50,000.00	50,000.00	50,000.00
非流动负债合计	10,000.00	55,000.00	123,147.00	177,061.15
负债合计	227,421.82	316,784.09	389,146.73	277,598.62
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	180,000.00	282,500.00	282,500.00	282,500.00
未分配利润	16,325.04	19,035.32	22,197.63	25,280.33
归属于母公司所有者权益合计	206,325.04	311,535.32	314,697.63	317,780.33
所有者权益合计	206,325.04	311,535.32	314,697.63	317,780.33
负债和所有者权益合计	433,746.86	628,319.41	703,844.36	595,378.95

仪征城东近三年及最近一期利润表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年
一、营业收入	9,418.43	31,041.05	46,367.98	51,932.14
减：营业成本	7,501.27	26,254.16	39,957.08	45,551.07
营业税金及附加	150.23	160.50	285.11	262.30
营业费用	149.62	130.59	161.85	181.28
管理费用	117.64	125.02	174.67	165.63
财务费用	438.80	1,350.10	1,572.87	1,661.61
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,060.87	3,020.68	4,216.42	4,110.27
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,060.87	3,020.68	4,216.42	4,110.27
减：所得税费用	265.22	310.41	1,054.10	1,027.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	795.65	2,710.27	3,162.31	3,082.70

仪征城东近三年及最近一期现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	129,135.68	149,334.94	57,792.14	150,963.75
经营活动现金流出小计	50,564.87	134,653.56	133,221.50	40,022.58
经营活动产生的现金流量净额	78,570.81	14,681.37	-75,429.37	110,941.18
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计				
投资活动现金流出小计	70,827.79	34,511.90	53,320.07	7,115.23
投资活动产生的现金流量净额	-70,827.79	-34,511.90	-53,320.07	-7,115.23
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	-4,000.00	45,000.00	68,147.00	54,914.15
筹资活动现金流出小计	438.8	1,350.10	1,572.87	154,461.61
筹资活动产生的现金流量净额	-4,438.80	43,649.90	66,574.13	-99,547.46
四、现金及现金等价物净增加额	3,304.22	23,819.37	-62,175.31	4,278.48

2021年末资产负债表主要科目及2022年末变动较大的科目说明如下(单位:万元):

1. 货币资金期末余额 24,429.70 万元,全部为银行存款,2022 年末的科目余额 28,708.18 万元,全部为银行存款,较年初大幅增加,主要是回收应收票据所致,其中受限资金 13,500 万元,为贷款保证金。

2. 应收票据及应收账款期末余额 133,548.50 万元,其中应收票据 45,000.00 万元、应收账款 88,548.50 万元,应收账款明细如下:

单位名称	金额
开发区房屋开发款	48,362.00
市政建设应收款	33,588.43
租赁应收款	6,598.07
合计	88,548.50

2022 年末应收票据期末余额为 0 万元,应收账款期末余额 30,962.81 万元(全部为市政建设应收款),较年初减少较多,主要是应收票据以及应收账款回收所致,应收账款全部为市政建设的应收款。

3. 预付账款期末余额为 25,647.51 万元,明细如下:

单位名称	金额
仪征市建辰工程项目管理咨询有限公司	9,202.21
仪征市滨江实业投资有限公司	8,325.60
仪征市房屋拆迁服务有限公司	4,465.20
仪征市贵华工程测量业务咨询服务中心	3,654.50
合计	25,647.51

2022 年末科目余额 4,600.22 万元,全部为预付仪征市滨江实业投资有限公司预付款。

4. 其他应收款期末账面余额为 59,420.06 万元,前五名明细如下:

单位名称	金额
仪征市城市建设投资有限公司	15,693.80
仪征市恒耀建设投资有限公司	9,976.56
仪征市交通运输管理局	5,632.52
仪征市新城镇人民政府	4,000.00
仪征市刘集镇财政所	4,000.00
合计	39,302.88

注:标的债权系仪征城东于 2023 年 4 月 6 日向仪征建发提供 24,000 万元借款而形成,因此标的债权债务关系未在上述报表科目中体现。

5. 存货期末账面余额 271,434.32 万元,主要为工程项目成本和土地。

6. 固定资产期末余额为 41,666.41 万元,其中固定资产原值为 45,266.89 万元,累计折旧 3600.48 万元。

项目	金额
房屋建筑物	32,561.26
其他设备	5,648.65
机器设备	3,456.50
合计	41,666.41

2022 年末科目余额为 64,819.75 万元,较上年增长较多,具体明细如下:

项目	金额
房屋建筑物	45,681.64
其他设备	12,653.58
机器设备	6,484.53
合计	64,819.75

7. 在建工程期末余额 80,127.61 万元，明细如下：

项目	金额
滨江新城校舍工程	45,689.26
体育中心	20,662.49
滨江新城道路	13,775.86
合计	80,127.61

2022 年末科目余额 61,526.71 万元，较年初大幅减少，主要是公司部分在建工程完工转入存货所致，明细如下：

项目	金额
滨江新城校舍工程	49,231.59
滨江新城医疗项目	12,295.12
合计	61,526.71

8. 无形资产期末余额为 67,570.26 万元，全部为土地使用权。

9. 短期借款 2022 年末科目余额为 1,000.00 万元，全部为常熟农商行借款。

10. 应付账款期末余额 42,348.59 万元，其中应付票据 12,800.00 万元、应付账款 29,548.59 万元，应付账款明细如下：

单位名称	金额
仪征市真州投资发展有限公司	12,036.56
仪征市众鑫建设开发有限公司	8,963.21
扬州兴晟建设工程有限公司	8,548.82
合计	29,548.59

11. 预收款项期末余额 19,643.24 万元，具体明细如下：

单位名称	金额
仪征市龙山新城建设发展有限公司	10,365.24
仪征经济开发集团有限公司	5,642.63
仪征市博润建材商贸有限公司	3,635.37
合计	19,643.24

2022 年末科目余额 11,415.26 万元，较年初减少较多，明细如下：

单位名称	金额
仪征市龙山新城建设发展有限公司	10,365.24
仪征经济开发集团有限公司	1,050.02
合计	11,415.26

12. 其他应付款期末余额 201,480.94 万元，明细如下：

单位名称	金额
仪征市建设发展有限公司	160,024.15
仪征市金融投资有限公司	36,200.00
仪征市城市运营管理有限公司	5,256.79

合计	201,480.94
----	------------

2022 年末科目余额 60,548.01 万元，全部为对仪征市建设发展有限公司的其他应付款

13. 长期借款期末余额 63,147.00 万元，主要为华鑫信托借款 49,950 万元和西部信托 13,197 万元。

2022 年末科目余额 109,840 万元，较年初增加较多，具体明细如下：

借款单位	期末余额	担保方式	期限
华鑫信托	49,950.00	保证	2021/10/13-2023/11/24
西部信托	30,000.00	保证	2021/12/23-2024/04/21
仪征农商行	4,500.00	保证	2022/01/26-2023/11/10
XX 信托	956.00	保证	2022/01/26-2024/01/26
华鑫信托	24,434.00	保证	2022/04/14-2025/04/14
合计	109,840.00		

14. 专项应付款期末余额 50,000.00 万元，明细如下：

项目	金额
政府专项债	35,000.00
滨江新城道路改造经费	15,000.00
合计	50,000.00

财务状况分析：

(1) 资产结构及变动分析

2019 年-2022 年末，仪征城东资产总额分别为 433,746.86 万元、628,319.41 万元、703,844.36 万元和 595,378.95 万元，资产总额增长率分别为 44.86%、12.02%和-15.41%，总体呈上升趋势，但 2022 年资产有所下滑，主要是公司应收账款大幅减少所致。2019 年-2022 年末，仪征城东流动资产分别为 329,028.15 万元、490,312.41 万元、514,480.08 万元、400,862.23 万元，占资产总额比重分别为 75.86%、78.04%、73.10%和 67.33%，占比较大。流动资产主要由货币资金、应收账款和存货构成；非流动资产占比较小，主要由固定资产和在建工程构成。

(2) 负债结构及变动分析

2019 年-2022 年末，仪征城东负债总额分别为 227,421.82 万元、316,784.09 万元、389,146.73 万元和 277,598.62 万元，负债总额增长率分别为 39.29%、22.84%和-5.55%，总体呈上升趋势。2019 年-2022 年，仪征城东流动负债 217,421.82 万元、261,784.09 万元、

265,999.73万元和100,537.48万元,占负债总额比重分别为95.60%、82.64%、68.35%和36.22%,2022年占比大幅下降。流动负债主要由其他应付款构成;非流动负债主要由专项应付款构成。

(3) 所有者权益分析

2019年-2022年末,仪征城东所有者权益分别为206,325.04万元、311,535.32万元、314,697.63万元和317,780.33万元,所有者权益增长率分别为50.99%、1.02%和0.98%,呈现上升趋势;从构成来看,资本公积占比最大,其次为未分配利润及实收资本。

(4) 偿债能力分析

日期	2019年末	2020年末	2021年末	2022年末
资产负债率	52.43%	50.42%	55.29%	46.63%
流动比率	1.51	1.87	1.93	3.99
速动比率	0.79	1.06	0.91	1.23

2019年-2022年末,仪征城东资产负债率均保持在60%以下,流动比率和速动比率保持在适中水平。总体而言,仪征城东具有一定的长、短期偿债能力。

(5) 盈利情况分析

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入(万元)	9,418.43	31,041.05	46,367.98	51,932.14
营业利润(万元)	1,060.87	3,020.68	4,216.42	4,110.27
净利润(万元)	795.65	2,710.27	3,162.31	3,082.70

2019年-2022年末,仪征城东盈利状况较好,营业收入保持稳步增长,具备一定的盈利能力,预计未来随着城市基础设施建设不断扩张,仪征城东经营情况将稳步提高。

(6) 现金流量分析

2019年-2022年末,仪征城东经营活动产生的现金流量净额分别为78,570.81万元、14,681.37万元、-75,429.37万元和110,941.18万元,投资活动产生的现金流量净额分别为-70,827.79万元、-34,511.90万元、-53,320.07万元和-7,115.23万元,筹资活动产生的现金流净额分别为-4,438.80万元、43,649.90万元、66,574.13

万元和-99,547.46万元。上述指标可以看出，仪征城东经营活动获取现金能力较好；投资活动产生的现金流均为净流出，其目前对外投资支出较大；2020年、2021年筹资活动现金流为净流入、2019年、2022年为净流出。总体来看，仪征城东主要依靠经营活动和筹资活动来维持日常现金流平衡。

（七）资信状况

1、经人民银行征信系统查询，截止2023年4月4日，仪征城东征信查询正常有效。仪征城东于2017年首次有信贷交易记录，报告期内共在10家金融机构办理过信贷业务，目前在9家的业务仍未结清，当前负债余额260,450.00万元，不良和违约负债余额为0。仪征城东具体融资明细如下：

序号	授信机构	借款余额（万元）	担保方式	借款期限
1	华鑫国际信托有限公司	49,950.00	保证	2021/10/13-2023/11/24
2	兴业银行股份有限公司	100,000.00	保证	2023/03/30-2031/03/29
3	中航国际租赁有限公司	30,000.00	保证	2023/01/13-2026/01/13
4	苏银金融租赁股份有限公司	10,000.00	保证/保证金	2023/01/19-2026/01/19
5	西部信托有限公司	30,000.00	保证	2021/12/23-2024/04/21
6	江苏仪征农村商业银行股份有限公司	4,500.00	保证	2022/01/26-2023/11/10
7	稠州金融租赁有限公司	5,000.00	保证/其他	2023/03/20-2026/03/20
8	紫金信托有限责任公司	30,000.00	保证	2023/01/06-2024/01/06
9	江苏常熟农村商业银行股份有限公司	1,000.00	保证	2022/05/27-2023/05/26
	合计	260,450.00	-	-

征信系统查询仪征城东的负债余额与其最近一期财务报表各项融资性负债科目合计金额不相同，出现差别的原因主要是部分信托及租赁融资未计入征信系统。截至目前，仪征城东未计入征信系统的负债未出现逾期现象。

2、经人民银行征信系统查询，截止2023年4月4日，仪征城东对外担保余额为0。

3、通过“国家企业信用信息公示系统”查询，仪征城东暂无行政处罚信息、暂未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单；通

过“企查查”等第三方软件查询，仪征城东及其法定代表人暂时无被执行情况，目前暂无涉诉事件，无重大违约事件。

（八）总体评价

仪征城东经营情况较好，主营业务收入较为稳定，资产结构合理，具有一定的履约能力。

三、标的债权分析

本信托计划募集资金用于受让仪征城东持有的债务方为仪征建发的账面价值不超过 21,564.00 万元的债权。

1、债权的形成

仪征城东与仪征建发于 2023 年 3 月 31 日签署了编号为 CDJF-借 2023-01 的《借款协议》，双方约定仪征建发向仪征城东借款人民币不超过 25,000.00 万元，实际到账 24,000.00 万元，借款期限为 5 年，到期日归还借款本金，借款无利息。根据仪征建发与仪征城东提供的银行转账凭证、会计记账凭证等材料，仪征城东于 2023 年 4 月 6 日向仪征建发提供了一笔金额为 24,000.00 万元的借款。上述借款行为形成仪征城东对仪征建发的其他应收款债权 24,000.00 万元。

银行转账交易如下：

交易时间	交易金额（万元）	交易流水号
2023. 4. 6	24,000.00	SCMW0238435571

会计记账凭证如下：

记账时间	单位	金额（万元）	凭证号
2023. 4. 6	仪征市建设发展有限公司	24,000.00	00001
2023. 4. 6	仪征市城东投资发展有限公司	24,000.00	00001

仪征城东本次拟转让部分上述债权，金额不超过 21,564.00 万元，根据信托计划实际募集情况确定转让债权的具体金额，并在《债权转让合同》、《债务清偿合同》中予以明确。

2、债权的确认

（1）会计师事务所审计

根据扬州新扬会计师事务所有限公司出具的编号为新扬会[2023]仪专审 046 号的《专项审计报告》，对仪征城东与仪征建发签订的《借款协议》（编号为 CDJF-借 2023-01）金额为 25,000.00 万元（实际到账 24,000.00 万元）的借款合同资金拨付情况及由此形成的债权债务关系进行了专项审计。

（2）签订债权确认合同

仪征城东与仪征建发于2023年4月10日签订了编号为CDJF-债确2023-01的《债权确认合同》，双方对上述债权进行了确认，并承诺信托存续期间上述债权债务不得主张抵销、债权转让完毕之前债权相关要素不会发生变化。仪征建发承诺信托期内按照《债务清偿合同》向我公司支付债务清偿价款。

（3）项目经理审查

项目经理审查了仪征城东向仪征建发提供借款形成的原始记账凭证、银行转账凭证以及仪征城东和仪征建发签署的《借款协议》和《债权确认合同》等材料，确认了标的债权的真实性，同时标的债权没有对外转让、未办理过质押登记。

3、审查结论

经审查，上述拟转让的债权未约定不得对外转让条款、未办理过质押登记、无权利瑕疵情形，仪征城东和仪征建发均同意放弃债权债务相互抵消的权利，并承诺除按照信托文件约定清偿债务之外，信托存续期内债权相关要素不会发生变化。我认为上述债权真实、合法、有效。

四、仪征建发（债务方）简介及偿债能力分析

（一）基本情况

企业名称	仪征市建设发展有限公司		
注册地址	仪征市工农北路 123 号办公楼		
企业性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	李光亮
营业执照号/统一社会信用代码证号	913210815617994657	注册资本	52,000.00 万元
营业期限	2010-09-10 至 无固定日期	客户标识	现有客户
主要经营范围	土地开发；城市规划控制区农民集中安置项目建设；市政基础设施建设；自有房产租赁；建材销售；苗木销售；市政公用工程施工总承包；房屋建筑工程施工总承包。（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；住宅室内装饰装修（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。		

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 27 日出具的《跟踪评级报告》（中鹏信评[2022]跟踪第[1022]号 01），仪征建发主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

（二）历史沿革及组织架构

仪征建发于 2010 年 9 月 10 日成立，初始注册资本 27,000 万元。2015 年 9 月 21 日，注册资本增至 52,000.00 万元。截至目前，仪征建发实收资本 52,000.00 万元，唯一股东为仪征城投。

根据仪征建发章程显示，公司不设股东会，股东是公司的权利机构。公司设董事会，由 7 人组成，其中股东代表出任的 6 人，由股东任命产生，职工代表出任的 1 人，由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生，董事任期每届三年，任期届满可连选连任。公司下设总经理 1 人，由董事会决定聘任或者解聘。公司设监事会，其成员由 5 人组成，其中股东代表出任的，由股东任命；职工代表出任的，由职工代表大会民主选举产生。监事会设主席

1人，由全体监事过半数选举产生。公司法定代表人由董事长担任并依法登记。仪征建发对外融资及对外担保事项的有权决定机构为股东。

仪征建发下设6个职能部门，包括工程部、质量安全部、计划开发部、督查审计部、财务部和办公室。

（三）股权结构

仪征建发股东出资金额、持股比例如下图所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	52,000.00	100.00%

仪征建发唯一股东为仪征城投，实际控制人为仪征市人民政府。截至目前，仪征城投暂无重大负面舆情、暂未涉及重大纠纷案件。

（四）法定代表人简介

李光亮，男，1983年5月出生，本科学历，工程师。曾就职于仪征市城市建设投资发展公司（财务负责人）、仪征市建泰房地产开发有限公司（工程部负责人）、江苏晟泰置业有限公司（副总经理）。现任仪征市建泰房地产开发有限公司经理、江苏晟泰置业有限公司副总经理，2021年12月至今，任仪征建发董事、董事长、法定代表人。

（五）主要子公司

仪征建发拥有子公司较多，主要子公司如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	仪征市教育发展投资有限公司	51,966.28	100.00%
2	仪征市建泰房地产开发有限公司	28,000.00	100.00%
3	仪征市城东投资发展有限公司	10,000.00	100.00%
4	仪征古街建设投资有限公司	5,000.00	100.00%
5	仪征智新投资发展有限公司	5,000.00	100.00%

仪征建发对其控股子公司控制力度较强，在资金安排上具有统一调度能力。

（六）经营状况

仪征建发是仪征市重要的城市基础设施建设投资主体之一，也是当地重要的国有资产运营主体。公司主营业务涉及土地整理、基础设施、保障房和安置房建设等领域，其他业务包括检测、咨询服务、租赁等。公司作为区域内国有企业，受政府支持力度较大。近两年主要在建工程项目为公园提升改造工程、景观绿化整治工程、文化艺术中心以及重要路段—解放路道路综合提升工程，合计总投资 3.9 亿元。2019 年-2022 年 9 月末，仪征建发营业收入分别为 169,452.47 万元、120,482.49 万元、139,838.04 万元和 93,851.83 万元；净利润分别为 30,000.23 万元、28,700.40 万元、35,844.96 万元和 13,272.45 万元。

作为仪征市重要的基础设施建设主体，外部环境较好、持续获得股东、政府在股权划拨、财政补贴等方面的支持。公司资产规模增长较快，2021 年获得补贴收入 1.40 亿元，有效提升了公司盈利水平。同时，公司其他业务收入增长较快，为公司营业收入及利润提供有益补充。预计未来公司的业务收入较有保障。

（七）财务状况

仪征建发提供了 2019 年-2022 年 9 月末的财务报表，其中 2019 年财务报告经容诚会计师事务所审计、2020 年和 2021 年财务报表经中审亚太会计师事务所审计，并出具无保留意见的审计报告；2022 年 9 月末财务报表未经审计。截至 2022 年 9 月末，仪征建发（合并）资产总额 3,411,453.55 万元，其中流动资产 3,156,594.38 万元；负债总额 2,222,842.81 万元，其中流动负债 1,278,562.09 万元；所有者权益 1,188,610.74 万元。

仪征建发（合并）近三年及最近一期资产负债表

单位：万元

	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产：				

货币资金	223,273.23	176,991.15	297,867.63	154,620.95
应收票据及应收账款	143,755.74	107,372.28	52,932.61	119,711.36
应收账款	143,755.74	107,372.28	52,932.61	119,711.36
预付款项	39,529.96	5,212.46	3,832.16	7,143.31
其他应收款	930,890.40	1,141,218.59	1,009,147.35	1,210,401.12
应收利息	360.00	890.67		
存货	639,339.33	1,109,763.98	1,571,511.61	1,643,235.92
合同资产			559.48	2,046.44
其他流动资产	14,681.58	16,534.64	23,449.93	19,435.28
流动资产合计	1,991,470.24	2,557,093.10	2,959,300.79	3,156,594.38
非流动资产：				
可供出售金融资产	132,550.26	132,550.26		
其他权益工具投资			132,550.26	133,456.60
长期应收款		64,588.81	69,745.32	73,433.40
长期股权投资	11,964.68	489.99	220.14	
投资性房地产			19,495.94	22,366.02
固定资产	539.27	23,748.03	24,846.12	24,298.47
在建工程	1,117.02			
无形资产	148.50	118.80	89.10	77.93
商誉	403.00	198.00		
长期待摊费用	2,632.40	968.45	241.57	36.68
递延所得税资产	919.38	1,056.43	1,127.91	1,190.07
非流动资产合计	150,274.51	223,718.78	248,316.36	254,859.17
资产总计	2,141,744.75	2,780,811.88	3,207,617.15	3,411,453.55
流动负债：				
短期借款	96,611.00	125,073.00	76,875.42	56,246.00
应付票据及应付账款	115,484.76	194,669.04	235,292.44	169,487.04
应付票据	97,850.00	88,400.00	134,130.00	89,140.00
应付账款	17,634.76	106,269.04	101,162.44	80,347.04
预收款项	62,065.40	72,611.36	601.62	3,011.02
合同负债			60,229.47	51,686.20
应付职工薪酬	24.78	13.72	98.28	123.49
应交税费	3,825.74	12,464.32	12,750.97	4,747.75
其他应付款	284,348.64	355,264.08	448,418.98	484,293.99
应付利息		9,313.33		
应付股利				
一年内到期的非流动负债	232,214.68	282,339.16	333,551.24	438,220.35
其他流动负债			125,461.78	70,746.24
流动负债差额				0.01
流动负债合计	794,575.01	1,042,434.68	1,293,280.20	1,278,562.09
非流动负债：				
长期借款	287,514.42	326,649.00	340,009.00	408,056.50

应付债券		200,000.00	296,000.00	280,000.00
长期应付款	84,230.65	175,713.05	171,595.63	144,749.22
专项应付款	5,800.00	92,387.53	95,359.23	
其他非流动负债	75,695.00	98,946.00	129,514.00	111,475.00
非流动负债合计	447,440.08	801,308.05	937,118.63	944,280.72
负债合计	1,242,015.08	1,843,742.72	2,230,398.83	2,222,842.81
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00
资本公积金	646,767.28	647,367.28	647,367.28	851,487.25
盈余公积金	20,476.68	23,669.17	26,691.54	26,691.54
未分配利润	166,497.29	190,981.05	220,640.15	231,934.71
归属于母公司所有者权益合计	885,741.25	914,017.50	946,698.97	1,162,113.50
少数股东权益	13,988.42	23,051.66	30,519.35	26,497.24
所有者权益合计	899,729.67	937,069.15	977,218.32	1,188,610.74
负债和所有者权益总计	2,141,744.75	2,780,811.88	3,207,617.15	3,411,453.55

仪征建发(母公司)近三年及最近一期资产负债表

单位: 万元

	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
流动资产:				
货币资金	89,077.06	55,323.43	153,285.55	61,320.08
应收票据及应收账款	62,368.80	76,294.38	21,844.80	88,606.74
应收账款	62,368.80	76,294.38	21,844.80	88,606.74
预付款项	37,317.43	5,263.18	4,026.82	5,837.97
其他应收款	885,864.05	1,032,944.97	1,183,570.36	1,345,558.56
存货	441,854.52	785,335.14	898,254.64	910,750.59
合同资产			1,066.10	3,778.77
其他流动资产	9,095.29	9,442.79	14,017.81	8,742.43
流动资产合计	1,525,577.15	1,964,603.89	2,276,066.08	2,424,595.14
非流动资产:				
可供出售金融资产	132,550.26	132,550.26		
其他权益工具投资			132,550.26	133,456.60
长期应收款		43,871.32	47,026.80	49,239.90
长期股权投资	128,019.81	128,619.81	224,541.70	236,541.70
投资性房地产			19,495.94	22,366.02
固定资产	71.90	23,541.58	24,689.15	24,173.22
在建工程	1,682.08			
无形资产			44.70	33.53
长期待摊费用	2,632.40	915.11	237.47	16.73
递延所得税资产	586.01	704.51	577.96	522.33
非流动资产差额				-0.01
非流动资产合计	265,542.46	330,202.59	449,163.98	466,350.02

资产总计	1,791,119.61	2,294,806.48	2,725,230.06	2,890,945.16
流动负债：				
短期借款	71,711.00	103,623.00	65,375.42	44,500.00
应付票据及应付账款	29,794.24	86,378.29	119,460.85	99,558.69
应付票据	13,000.00		20,000.00	19,500.00
应付账款	16,794.24	86,378.29	99,460.85	80,058.69
预收款项	11,452.99	14,282.49	576.60	563.87
合同负债			14,746.98	13,890.62
应付职工薪酬			80.81	101.97
应交税费	54.34	5,849.96	5,989.01	53.78
其他应付款	107,752.50	179,354.68	323,590.57	340,029.08
应付利息		9,273.28		
一年内到期的非流动负债	232,214.68	272,339.16	312,882.69	397,016.62
其他流动负债			116,214.96	67,407.37
流动负债合计	452,979.75	661,827.58	958,917.89	963,122.00
非流动负债：				
长期借款	283,014.42	312,149.00	289,109.00	295,349.00
应付债券		200,000.00	296,000.00	280,000.00
长期应付款	84,230.65	94,159.21	87,263.80	59,028.39
其他非流动负债	75,695.00	98,946.00	119,514.00	101,475.00
非流动负债合计	442,940.08	705,254.21	791,886.80	735,852.39
负债合计	895,919.83	1,367,081.79	1,750,804.69	1,698,974.39
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00
资本公积金	645,782.66	646,382.66	658,742.82	862,862.79
盈余公积金	19,785.14	22,977.63	26,000.00	26,000.00
未分配利润	177,631.98	206,364.39	237,682.55	251,107.98
归属于母公司所有者权益合计	895,199.79	927,724.68	974,425.37	1,191,970.77
所有者权益合计	895,199.79	927,724.68	974,425.37	1,191,970.77
负债和所有者权益总计	1,791,119.61	2,294,806.48	2,725,230.06	2,890,945.16

仪征建发（合并）近三年及最近一期利润表

单位：万元

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、营业总收入	169,452.47	120,482.49	139,838.04	93,851.83
营业收入	169,452.47	120,482.49	139,838.04	93,851.83
二、营业总成本	158,507.42	104,054.43	114,758.79	87,062.80
营业成本	129,831.13	83,456.12	92,554.82	64,326.30
税金及附加	2,348.58	1,363.58	1,866.61	2,475.26
销售费用	872.93	591.07	586.08	349.28
管理费用	2,988.52	2,304.07	2,805.88	2,261.38
财务费用	22,466.27	16,339.59	16,945.41	17,650.58

其中：利息费用	18,145.73	17,421.98	25,298.75	22,662.92
减：利息收入	2,559.12	7,360.12	13,523.25	8,660.08
加：其他收益	20,117.03	15,000.11	14,004.68	8,009.75
投资净收益	140.48	-153.95	-393.35	-220.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-0.74	-0.01	-269.85	-220.14
资产减值损失	-664.56	-564.79		
信用减值损失			-270.30	-265.78
营业利润差额				0.02
三、营业利润	30,538.00	30,709.43	38,420.28	14,312.88
加：营业外收入	33.45	6.40	5.51	379.76
减：营业外支出	44.40	559.84	30.03	177.53
四、利润总额	30,527.05	30,155.99	38,395.77	14,515.11
减：所得税	526.82	1,455.58	2,550.81	1,242.66
五、净利润	30,000.23	28,700.40	35,844.96	13,272.45

仪征建发（母公司）近三年及最近一期利润表

单位：万元

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、营业总收入	87,160.09	105,994.43	121,124.87	85,589.87
营业收入	87,160.09	105,994.43	121,124.87	85,589.87
二、营业总成本	76,597.47	88,714.52	101,028.18	80,223.87
营业成本	57,777.15	72,771.97	85,017.13	62,075.96
税金及附加	1,006.89	867.17	975.33	1,652.13
销售费用	241.57	255.19	226.04	182.59
管理费用	1,214.43	1,254.38	1,622.13	1,325.65
财务费用	16,357.44	13,565.81	13,187.56	14,987.54
其中：利息费用	10,508.55	10,923.58	18,885.73	17,242.99
减：利息收入	978.05	3,577.20	10,806.81	5,471.06
加：其他收益	20,000.00	15,000.00	14,000.03	8,000.07
投资净收益			-138.40	
资产减值损失	466.51	-474.01		
信用减值损失			506.20	
营业利润差额				222.52
三、营业利润	31,029.13	31,805.90	34,464.52	13,588.59
加：营业外收入	0.21	0.66	2.56	14.38
减：营业外支出	17.52	0.17		121.91
四、利润总额	31,011.83	31,806.39	34,467.08	13,481.06
减：所得税	116.63	-118.50	126.55	55.63
五、净利润	30,895.20	31,924.90	34,340.53	13,425.43

仪征建发（合并）近三年及最近一期现金流量表

单位：万元

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	776,773.95	1,375,363.04	1,568,928.04	679,911.12
经营活动现金流出小计	1,005,360.98	1,347,331.56	1,516,888.17	800,471.39
经营活动产生的现金流量净额	-228,587.03	28,031.48	52,039.87	-120,560.26
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	14,581.22	2,886.60	20,090.65	19,305.02
投资活动现金流出小计	16,885.48	375,349.10	67,948.51	8,419.48
投资活动产生的现金流量净额	-2,304.27	-372,462.50	-47,857.86	10,885.55
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	599,117.89	876,945.01	775,237.10	466,149.00
筹资活动现金流出小计	389,364.34	580,718.61	704,600.08	423,530.96
四、筹资活动产生的现金流量净额	209,753.55	296,226.40	70,637.02	42,618.04
五、现金及现金等价物净增加额	-21,137.75	-48,204.62	74,819.03	-67,056.68

仪征建发（母公司）近三年及最近一期现金流量表

单位：万元

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	497,454.65	1,161,742.70	1,385,022.44	581,536.62
经营活动现金流出小计	751,611.61	1,082,775.62	1,232,303.54	552,798.19
经营活动产生的现金流量净额	-254,156.96	78,967.08	152,718.90	28,738.43
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计			7,000.00	
投资活动现金流出小计	1,956.31	372,563.36	133,717.77	12,906.69
投资活动产生的现金流量净额	-1,956.31	-372,563.36	-126,717.77	-12,906.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	579,317.89	748,795.01	676,420.00	303,013.00
筹资活动现金流出小计	317,653.81	502,452.37	619,459.00	379,310.21
四、筹资活动产生的现金流量净额	261,664.07	246,342.65	56,961.00	-76,297.21
五、现金及现金等价物净增加额	5,550.80	-47,253.63	82,962.13	-60,465.47

2021 年末资产负债表（合并）主要科目及 2022 年 9 月末变动较大的科目说明如下（单位：万元）：

1. 货币资金期末余额 297,867.63 万元，明细如下：

项目	期末余额
库存现金	0.85
银行存款	288,266.78

其他货币资金	9,600.00
合计	297,867.63

截止 2021 年末，银行存款中以人民币 144,730 万元的银行定期存款为质押物作为票据保证金；其他货币资金中 9,400 万元为票据保证金、200 万元为借款保证金。

2022 年 9 月末，货币资金科目余额 154,620 万元，公司货币资金较 2021 年末减少 48.09%，主要系项目建设资金投入所致，明细如下：

项目	期末余额
库存现金	0.03
银行存款	154,620.92
合计	154,620.95

截至 2022 年 9 月末，银行存款中以价值人民币 78,140.00 万元的银行定期存款为质押物作为票据保证金、银行贷款保证金。

2. 应收账款期末余额 52,881.83 万元，前五位明细如下：

单位名称	期末余额
仪征市新城镇人民政府	30,891.03
仪征市财政局	19,344.80
仪征市恒耀建设投资有限公司	2,500.00
华新建工集团有限公司	100.00
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	46.00
合计	52,881.83

2022 年 9 月末，应收账款科目余额 119,396.54 万元，较年初增长较多，主要原因是公司应收仪征市财政局、仪征市住房和城乡建设局款项增加。前五名明细如下：

单位名称	期末余额
仪征市财政局	67,293.92
仪征市新城镇人民政府	30,891.03
仪征市住房和城乡建设局	20,000.00
仪征市恒耀建设投资有限公司	1,100.00
仪征市城乡管理局	111.59
合计	119,396.54

3. 其他应收款期末余额 1,009,147.35 万元，其他应收款前五位明细如下：

债务人名称	期末余额
仪征市城市建设投资发展公司	163,544.39
仪征市城东投资发展有限公司	160,024.15
扬州市建和城市建设发展集团有限公司	118,861.32
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	100,445.63
仪征市教育发展投资有限公司	99,154.40
合计	642,029.90

截止 2022 年 9 月，其他应收款余额 1,210,401.12 万元，较年初增长较多，其他应收款前五位明细如下：

债务人名称	期末余额
扬州市建和城市建设发展集团有限公司	175,211.59
仪征市城市建设投资发展公司	163,544.39
仪征市城东投资发展有限公司	146,976.73
仪征市教育发展投资有限公司	126,699.70
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	112,403.62
合计	724,836.03

4. 存货期末余额 1,571,511.61 万元，明细如下：

项目	期末余额
原材料	-
开发成本	373,103.29
市政基础设施项目	359,115.45
土地使用权	839,292.87
合计	1,571,511.61

截止 2022 年 9 月科目余额 1,643,235.92 万元，较年初增长较大，明细如下：

项目	期末余额
原材料	
开发成本	415,929.10
市政基础设施项目	380,436.52
土地使用权	846,870.30
合计	1,643,235.92

5. 其他流动资产期末余额 23,449.93 万元，明细如下：

项目	期末余额
增值税留抵税额	10,345.52
待认证进项税	462.92
预缴税额	12,641.49
合计	23,449.93

6. 其他权益工具投资期末余额 132,550.26 万元，明细如下：

单位名称	金额
扬州市建和城市建设发展有限公司	72,657.80
仪征市教育发展投资有限公司	49,437.49
仪征市城东投资发展有限公司	7,790.47
仪征建阳市政公用设施养护有限公司	2,664.50
合计	132,550.26

7. 长期应收款期末余额 64,588.81 万元，明细如下：

项目	账面余额
融资租赁款	107,476.66
其中：未实现的融资收益	37,023.41
合计	69,745.32

8. 长期股权投资期末余额 489.99 万元，全部是对扬州龙和房地产开发有限公司的投资。

9. 固定资产期末余额 24,846.12 万元，明细如下：

项目	金额
房屋建筑物	24,182.01
其他设备	100.35
机器设备	59.15
电子设备	27.91
运输工具	476.69
合计	24,846.12

10. 长期待摊费用期末余额 968.45 万元，明细如下：

项目	金额
融资顾问费	182.51
装修费及其他	59.06
合计	241.57

11. 短期借款期末余额 76,875.42 万元，明细如下：

借款类别	期末余额
保证借款	64,050.00
保证及抵（质）押借款	9,500.00
短期借款应付利息	3,325.42
合计	76,875.42

2022 年 9 月末科目余额 56,246.00 万元，较年初大幅减少，明细如下：

借款类别	期末余额
质押借款	996
保证借款	45,750.00
保证及抵（质）押借款	9,500.00
合计	56,246.00

12. 应付票据期末余额 134,130.00 万元，其中银行承兑汇票 114,130.00 万元，商业承兑汇票 20,000.00 万元。

类别	期末余额
银行承兑汇票	114,130.00
商业承兑汇票	20,000.00
合计	134,130.00

2022 年 9 月科目余额 89,140.00 万元，全部为商业承兑汇票。

13. 应付账款期末余额 101,162.44 万元，主要为公司应付工程款和货款。

14. 预收账款期末余额 601.62 万元，全部为公司的预收租金。

15. 合同负债期末余额 60,229.47 万元，主要未公司销货合同相关的合同负债。

16. 应交税费期末余额 12,750.97 万元，明细如下：

项目	金额
增值税	12,183.97

城市维护建设税	229.43
教育费附加	162.51
企业所得税	8.90
房产税	92.33
土地使用税	64.96
其他	0.36
个人所得税	0.04
印花税	8.47
合计	12,750.97

17. 其他应付款期末余额 448,418.98 万元，其中账龄超过一年的重要其他应付款明细如下：

项目	期末余额
仪征智新投资发展有限公司	36,049.49
仪征市鼓楼街商业广场	20,631.26
仪征市城市运营管理有限公司	14,685.91
合计	71,366.66

截止 2022 年 9 月，科目余额 484,293.99 万元，较年初增长较多，主要是公司对股东仪征市城市发展投资控股集团有限公司应付往来款增加所致。

注：标的债权系仪征城东于 2023 年 4 月 6 日向仪征建发提供 24,000 万元借款而形成，因此标的债权债务关系未在上述报表科目中体现。

18. 一年内到期的非流动负债期末余额 333,551.24 万元，明细如下：

项目	期末余额
1 年内到期的长期借款	197,110.00
1 年内到期的长期借款应付利息	3,172.13
1 年内到期的应付债券应付利息	12,687.89
1 年内到期的长期应付款	54,641.22
1 年内到期的其他非流动负债	65,706.00
1 年内到期的其他非流动负债应付利息	234.00
合计	333,551.24

2022 年 9 月末科目余额 438,220.35 万元，较年初增长较多，明细如下：

项目	期末余额
1 年内到期的长期借款	239,617.50
1 年内到期的长期借款应付利息	148.69
1 年内到期的应付债券	16,000
1 年内到期的应付债券应付利息	17,950.29
1 年内到期的长期应付款	48,977.33
1 年内到期的其他非流动负债	114,954.00
1 年内到期的其他非流动负债应付利息	572.54
合计	438,220.35

19. 长期借款期末余额 340,009.00 万元，明细如下：

借款类别	期末余额
保证借款	230,379.00

保证及抵（质）押借款	109,630.00
合计	340,009.00

截止 2022 年 9 月，科目余额 408,056.50 万元，具体明细如下：

借款类别	期末余额
保证借款	308,469.00
保证及抵（质）押借款	99,587.50
合计	408,056.50

20. 应付债券期末余额 296,000.00 万元，明细如下：

项目	期末余额
20 仪征 01	100,000.00
20 仪征 02	100,000.00
21 仪征停车场债	80,000.00
21 仪征建设 PPN001	16,000.00
合计	296,000.00

21. 长期应付款期末余额 171,595.63 万元，明细如下：

项目	金额
专项应付款	92,387.53
长期应付款	83,325.51
合计	175,713.05

长期应付款明细如下：

项目	期末余额
仪征市扶贫工作领导小组办公室	4,000.00
仪征市老区扶贫基金会	500.00
应付融资租赁款	71,736.40
合计	76,236.40

专项应付款明细如下：

项目	金额
政府专项债	9,800.00
华兴小区改造经费	85,399.23
白沙一二三村老旧小区改造补助资金	160.00
合计	95,359.23

22. 其他非流动负债期末余额 129,514.00 万元，明细如下：

项目	金额
资产收益权	18,712.00
应收账款收益权产品	64,802.00
长期债权融资计划	36,000.00
理财直接融资工具	10,000.00
合计	129,514.00

资产收益权：期末余额中 13,712 万元为建发公司向深圳亚太租赁资产交易中心有限公司备案登记后发行。5,000 万元为仪征智新投资发展有限公司向南京金融资产交易中心有限公司备案登记后发行。

应收账款收益权产品：期末余额中 59,802 万元为建发公司向江苏省金融
资产交易中心有限公司备案登记后发行；5,000 万元为仪征智新投资发展有
限公司向镇江金融资产交易中心有限公司备案登记后发行。

长期债权融资计划：期末余额中 36,000 万元为减法公司完成北京金融资
产交易所债权融资计划。

理财直接融资工具：期末余额中 10,000 万元为建发公司向兴业银行股份
有限公司备案登记后发行。

财务状况分析（合并）：

（1）资产结构及变动分析

2019 年-2022 年 9 月末，仪征建发资产总额分别为 2,141,744.75
万元、2,780,811.88 万元、3,207,617.15 万元和 3,411,453.55 万元，
资产总额增长率分别为 29.84%、15.35%和 6.35%，呈快速上升趋势。
2019 年-2022 年 9 月末，仪征建发流动资产分别为 1,991,470.24 万
元、2,557,093.10 万元、2,959,300.79 万元和 3,156,594.38 万元，
占资产总额比重分别为 92.98%、91.95%、92.26%和 92.53%，占比较
高。流动资产主要是其他应收款和存货；非流动资产主要是由其他权
益工具投资和长期应收款构成。

（2）负债结构及变动分析

2019 年-2022 年 9 月末，仪征建发负债总额分别为 1,242,015.08
万元、1,843,742.72 万元、2,230,398.83 万元和 2,222,842.81 万元，
负债总额增长率分别为 48.45%、20.97%和-0.34%，总体呈上升趋势。
2019 年-2022 年 9 月末，仪征建发流动负债分别为 794,575.01 万元、
1,042,434.68 万元、1,293,280.20 万元和 1,278,562.09 万元，占负
债总额比重分别为 63.97%、56.54%、57.98%和 57.52%，占比逐年减
少。流动负债主要包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款
和一年内到期的非流动负债；非流动负债主要由长期借款构成。

（3）所有者权益分析

2019 年-2022 年 9 月末，仪征建发所有者权益分别为 899,729.67
万元、937,069.15 万元、977,218.32 万元和 1,188,610.74 万元。所
有者权益增长率分别为 4.15%、4.28%和 21.63%，近年来保持增长。

从构成来看，实收资本由实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润构成，其中资本公积占比最大。

(4) 偿债能力分析

日期	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
资产负债率	57.99%	66.30%	69.53%	65.16%
流动比率	2.51	2.45	2.29	2.47
速动比率	1.70	1.39	1.07	1.18

2019 年-2022 年 9 月末，仪征建发资产负债率适中；流动比率和速动比率保持在合理水平。因此，仪征建发具有一定的长、短期偿债能力。

(5) 盈利情况分析

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
营业收入（万元）	169,452.47	120,482.49	139,838.04	93,851.83
营业利润（万元）	30,538.00	30,709.43	38,420.28	14,312.88
净利润（万元）	30,000.23	28,700.40	35,844.96	13,272.45

2019 年-2022 年 1-9 月，仪征建发营业收入较为稳定，除 2020 年营业收入有所下降以外，其余时间营业收入保持稳定，2020 年营业收入下降原因是房屋销售的收入减少；营业利润和净利润较为稳定，净利率呈上升趋势，总体上盈利能力较强。预计未来仪征建发经营情况将保持稳定发展态势。

(八) 资信状况

1、经人民银行征信系统查询，截止 2023 年 4 月 6 日，仪征建发征信查询正常有效。仪征建发于 2011 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 42 家金融机构办理过信贷业务，目前在 19 家的业务仍未结清，当前负债余额 387,191.03 万元，不良和违约负债余额为 0。仪征建发具体融资明细如下：

序号	授信机构	借款余额（万元）	担保方式	借款期限
1	江苏省国际信托有限责任公司	45,500.00	保证	2022/05/20-2024/11/25
2	中信银行仪征支行	66,920.00	保证	2020/08/25-2028/12/28

3	国投泰康信托有限公司	38,940.00	保证	2022/01/20-2024/02/10
4	国家开发银行江苏省分行	64,300.00	组合	2021/03/30-2046/03/24
5	江苏金融租赁股份有限公司	10,535.82	保证	2021/01/29-2025/01/19
6	中国农业发展银行仪征支行	24,640.00	保证	2016/03/30-2037/12/19
7	中国银行扬州分行	13,799.00	保证	2019/10/15-2025/11/20
8	广州越秀融资租赁有限公司	15,238.09	保证	2019/07/31-2027/01/28
9	中航国际租赁有限公司	7,930.24	保证	2021/01/20-2024/01/20
10	徽银金融租赁有限公司	6,755.32	保证	2019/09/29-2024/09/29
11	长江联合金融租赁有限公司	5,412.54	保证/保证金	2020/04/15-2024/04/15
12	江苏仪征农村商业银行股份有限公司	5,000.00	信用	2022/07/28-2024/07/21
13	工商银行仪征支行	14,500.00	保证	2018/03/08-2028/02/05
14	厦门国际银行	4,450.00	保证	2023/03/31-2026/03/27
15	陕西省国际信托股份有限公司	10,000.00	保证	2023/01/06-2024/02/20
16	中建投信托股份有限公司	19,970.00	保证	2022/01/27-2024/01/28
17	华夏银行扬州分行	17,000.00	保证	2022/04/29-2023/04/28
18	恒丰银行扬州分行	9,300.00	组合	2022/12/21-2023/12/18
19	光大银行仪征支行	7,000.00	保证	2022/08/31-2023/08/30
	合计	387,191.01	-	-

征信系统查询仪征建发的负债余额与其母公司财务报表各项融资性负债科目合计金额不相同，出现差别的原因主要是部分信托及租赁融资未计入征信系统。截至目前，仪征建发未计入征信系统的负债未出现逾期现象。

2、经人民银行征信系统查询，截止 2023 年 4 月 6 日，仪征建发对外担保余额为 451,411.67 万元，全部为地方国有企业。

3、通过“国家企业信用信息公示系统”查询，仪征建发暂无行政处罚信息、暂未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单；通过“企查查”等第三方软件查询，仪征建发及其法定代表人暂时无被执行情况，有裁判文书记录 5 条，案件总金额 5 万元，均为原告，涉案案由为房屋买卖合同纠纷的案件最多，无重大违约事件。

（九）偿债资金来源分析

本信托计划标的债权清偿资金来源主要为仪征建发的经营收入，同时其畅通的再融资渠道以及股东支持也可以对债务清偿起到补充作用。

1、经营收入

仪征建发作为仪征市重要的国有资产运营主体，其业务涉及城市基础设施建设、保障房和安置房建设等领域，主要收入包括房屋销售收入、检测收入、代建工程收入等。近年来，随着仪征市城镇化进程不断加快，仪征建发的净利润率稳步提高。2019年-2022年9月末，仪征建发营业收入分别为169,452.47万元、120,482.49万元、139,838.04万元和93,851.83万元，净利润分别为30,000.23万元、28,700.40万元、35,844.96万元和13,272.45万元。随着疫情好转及经济恢复，未来其净利润预计将保持稳定发展态势，信托期内仪征建发的经营收入可以覆盖清偿标的债权所需资金。

2、再融资

仪征建发2019年-2022年9月末筹资活动产生的现金流净额分别为209,753.55万元、296,226.40万元、70,637.02万元和42,618.04万元，仪征建发对外融资主要根据其日常经营需要，近年来对外融资保持一定程度的增长。仪征市经济发展情况较好，仪征建发作为AA公开发债主体，信誉良好，金融机构对其支持力度较大，目前主要合作银行包括中信银行、中国银行、中国工商银行、华夏银行等。综上，预计仪征建发可以通过再融资对债务清偿起到补充作用。

3、股东支持

仪征建发控股股东为仪征城投，实际控制人为仪征市人民政府。作为国有企业，仪征建发在项目承接、工程款支付、政府补贴等方面受政府支持力度较大，2019年-2022年9月末仪征建发报表显示其获得政府补贴收入分别为20,117.03万元、15,000.11万元、14,004.13

万元和 8,009.75 万元。未来仪征建发将继续获得股东在资金及政策方面的支持。

（十）总体评价

仪征建发作为国有企业整体实力较强，营业收入较高，还款来源明确，同时其作为 AA 发债主体，融资渠道通畅、信誉良好，具有一定的债务清偿能力。

五、担保措施简介与分析

本信托计划担保方式为：仪征城东和仪征城投为仪征建发按约定清偿债务提供连带责任保证担保。

（一）保证担保—仪征城东

仪征城东具体介绍，详见第二章“仪征城东（债权转让方）简介与分析”。

（二）保证担保—仪征城投

1、基本情况

企业名称	仪征市城市发展投资控股集团有限公司		
注册地址	仪征市真州镇工农北路 123 号		
企业性质	有限责任公司（国有独资）	法定代表人	陈家荣
营业执照号/统一社会信用代码证号	91321081664933727K	注册资本	500,000.00 万元
营业期限	2007 年 7 月 25 日 至 2027 年 7 月 23 日	客户标识	现有客户
主要经营范围	市政府授权范围内的国有资产经营（公用事业资产、酒店、交通客运、水生产与供应、污水处理及其再生利用、教育资产）、保障性住房建设、国内贸易；城市基础设施投资建设和运营、房屋租赁、物业服务；市政公用工程施工。（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）。		

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 30 出具的《信用评级报告》（DGZX-R[2022]00371）显示，仪征城投主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。最近一次发债情况为 2023 年 1 月 16 日发行的“23 仪征 01”。

2、历史沿革及组织架构

仪征城投 2007 年 7 月 25 日成立，初始注册资本 35,333.00 万元。经历数次增资扩股，截至目前，仪征城投注册资本为 50,000.00 万元，实收资本 235,333.00 万元，唯一股东为仪征市国有资产管理中心。

根据仪征城投章程显示，公司不设股东会，股东是公司的权利机构。公司设董事会，成员为 9 人，由股东任命产生；董事任期三年，任期届满，可连选连任；董事会设董事长 1 人，由股东指定。公司设监事会，成员为 5 人，其中包括职工代表监事 2 名，职工代表监事由职工（代表）大会选举产生，另 3 名监事由股东任命产生；监事对股东负责，监事任期每届三年，任期届满，可连选连任；监事会设主席 1 人，由股东指定。公司法定代表人由总经理担任，主持日常经营与管理工作。仪征城投对外融资及对外担保事项的有权决定机构为股东。

仪征城投下设 9 个职能部门，包括安全生产部、资产管理部、工程管理部、人力资源部、审计法务部、资金财务部、规划发展部、党群工作部及办公室。

3、股权结构

仪征城投股东出资金额、持股比例如下图所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	仪征市国有资产管理中心	500,000.00	100.00%

仪征城投唯一股东为仪征市国有资产管理中心，实际控制人为仪征市人民政府。截至目前，仪征市国有资产管理中心暂无重大负面舆情、暂未涉及重大纠纷案件。

4、法定代表人简介

陈家荣，男，1977 年 4 月出生，扬州大学本科学历。1997 年 8 月-1999 年 6 月担任仪征市水利工程总队技术员；1999 年 6 月-2007 年 4 月任市水利局水利工程勘察设计室技术员、规计科副科长；2007 年 4 月-2008 年 4 月任刘集水务站站长；2008 年 4 月-2008 年 11 月任市水利工程总队党支部书记、副队长；2008 年 11 月-2011 年 10 月任市水政监察大队副大队长；2011 年 10 月-2013 年 9 月任市水利局农村水利科科长；2013 年 9 月-2019 年 4 月任市水利局党委委员、副局长；2019 年 4 月至今任江苏恒源投资控股集团有限公司党委委员、副总经理，于 2021 年 1 月 27 日起兼任仪征城投法人。

5、主要子公司

仪征城投子公司较多，主要子公司如下：

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例
1	仪征市水交投资有限公司	141,775.28	100.00%
2	扬州新润水务建设工程有限公司	119,690.28	100.00%
3	仪征市交通建设有限公司	55,000.00	100.00%
4	仪征市建设发展有限公司	52,000.00	100.00%
5	仪征市金融投资有限公司	30,000.00	100.00%

仪征城投对其控股子公司控制力度较强，在资金安排上具有统一调度能力。

6、经营状况

仪征城投是仪征市最主要的基础设施建设和国有资产运营主体，在仪征市政府授权范围内从事国有土地经营开发、城市基础设施建设以及公用事业运营等业务，成立以来获得了当地政府在政策扶持、股权注入、资金补贴等方面的支持。公司主要业务收入为基础设施项目的代建工程收入，其他业务板块包括工程施工、客运和供水业务。

仪征城投得益于仪征市经济持续增长的外部环境，业务收入稳定、资产规模持续增长。公司近年来承接的市政重点建设项目主要包括污水处理厂拆迁扩建工程、仪征市沿江治理提升项目以及 328 科创走廊项目，总投资合计 39 亿元；拟建项目主要为宁启项目仪征站站房改扩建以及站前广场项目，总投资合计 2.6 亿元。

随着仪征市城镇化进一步发展，仪征城投城投工程施工业务不断成熟，预计仪征城投将保持平稳运营。

7、财务状况

仪征城投提供了 2019 年-2022 年 9 月末的财务报表，其中 2019 年-2021 年财务报告分别经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具无保留意见的审计报告；2022 年 9 月末财务报表未经审计。截至 2022 年 9 月末，仪征城投(合并)资产总额 5,780,951.63 万元，其中流动资产 5,341,740.28 万元；负债总额 4,034,581.41 万元，其中流动负债 2,058,072.88 万元；所有者权益 1,746,370.22 万元。

仪征城投（合并）近三年及最近一期资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	418,728.58	534,604.28	578,857.66	603,199.23
应收票据及应收账款	310,293.16	203,806.86	145,745.74	224,137.51
应收票据			4,797.04	
应收账款	310,293.16	203,806.86	140,948.70	224,137.51
预付款项	233,987.18	191,291.32	182,834.41	186,570.31
其他应收款	1,282,599.68	1,616,353.07	1,561,726.62	1,974,224.47
存货	1,447,985.46	1,865,299.16	2,228,350.36	2,309,019.73
合同资产			1,951.46	2,446.05
其他流动资产	31,958.13	32,777.67	42,344.58	42,142.99
流动资产合计	3,725,912.19	4,445,023.01	4,741,810.82	5,341,740.28
非流动资产：				
其他债权投资			2,000.00	2,000.00
可供出售金融资产	22,406.00	148,206.26		
其他权益工具投资			142,246.26	142,306.26
长期应收款		64,246.35	69,998.14	73,686.22
长期股权投资	151,490.12	9,523.79	9,024.96	8,904.75
投资性房地产	8,508.12	8,162.96	37,885.68	52,409.84
固定资产	63,371.17	89,206.24	86,300.24	87,232.06
在建工程	1,393.78	3,140.48	4,993.05	6,403.99
无形资产	44,934.18	43,989.72	42,574.53	41,826.65
商誉	594.55	389.55	191.55	191.55
长期待摊费用	5,814.77	5,290.64	7,492.28	5,432.95
递延所得税资产	2,318.98	2,429.40	3,777.16	3,604.16
其他非流动资产	7,015.48	10,021.20	14,256.53	15,212.91
非流动资产合计	307,847.14	384,606.60	420,740.38	439,211.35
资产总计	4,033,759.33	4,829,629.61	5,162,551.20	5,780,951.63
流动负债：				
短期借款	116,511.00	258,268.00	167,868.27	270,648.92
应付票据及应付账款	277,174.22	353,640.47	426,335.04	383,297.87
应付票据	197,750.00	183,800.00	265,280.00	248,920.00
应付账款	79,424.22	169,840.47	161,055.04	134,377.87
预收款项	76,313.26	80,429.16	1,113.02	3,165.78
合同负债			62,148.80	54,245.07
应付职工薪酬	1,051.82	1,149.84	1,079.99	670.90
应交税费	6,282.80	15,330.61	16,459.13	8,549.64
其他应付款	575,982.51	472,969.18	309,658.03	485,739.96

一年内到期的非流动负债	374,647.38	587,209.69	632,448.39	750,957.36
其他流动负债	991.86	1,767.77	127,671.10	100,797.39
流动负债合计	1,439,643.25	1,786,746.03	1,744,783.96	2,058,072.88
非流动负债：				
长期借款	675,006.42	576,149.50	654,779.97	950,361.82
应付债券	62,000.00	278,000.00	460,000.00	496,000.00
长期应付款	216,111.21	298,199.52	383,364.30	398,838.36
专项应付款	6,914.15	99,371.00	132,517.71	
递延收益	2,291.92	1,724.39	1,758.08	1,743.35
其他非流动负债	130,785.00	154,036.00	202,604.00	129,565.00
非流动负债合计	1,086,194.56	1,308,109.42	1,702,506.34	1,976,508.53
负债合计	2,525,837.81	3,094,855.45	3,447,290.30	4,034,581.41
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	35,333.00	235,333.00	235,333.00	235,333.00
资本公积金	1,233,837.10	1,234,462.29	1,190,184.66	1,225,998.88
其它综合收益			40.00	31.87
专项储备	4.46	6.64	11.81	17.52
盈余公积金	10,175.63	10,175.63	10,175.63	10,175.63
未分配利润	209,321.55	226,772.32	244,345.79	245,026.75
归属于母公司所有者权益合计	1,488,671.74	1,706,749.88	1,680,090.88	1,716,583.65
少数股东权益	19,249.79	28,024.28	35,170.01	29,786.56
所有者权益合计	1,507,921.52	1,734,774.16	1,715,260.90	1,746,370.22
负债和所有者权益总计	4,033,759.33	4,829,629.61	5,162,551.20	5,780,951.63

仪征城投（母公司）近三年及最近一期资产负债表

单位：万元

	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	34,458.66	141,511.89	51,476.32	119,638.49
应收账款	28,294.45	12,041.76	-	-
预付款项	191,547.26	181,380.08	176,486.77	176,563.86
其他应收款	386,169.15	440,921.43	776,770.58	1,163,982.40
存货	466,093.01	443,656.15	444,044.60	462,806.23
其他流动资产	14,859.50	14,591.02	14,565.70	14,602.68
流动资产合计	1,121,422.02	1,234,102.35	1,463,343.97	1,937,593.66
非流动资产：				
可供出售金融资产	8,750.00	-	-	-

长期股权投资	796,004.22	796,004.22	796,004.22	796,124.22
投资性房地产	-	-	10,479.87	21,020.60
固定资产	34.68	96.30	96.82	81.69
长期待摊费用	1,220.83	668.55	71.65	17.03
递延所得税资产	423.32	910.20	1,928.61	1,309.19
非流动资产合计	806,433.05	797,679.27	808,581.17	818,552.74
资产总计	1,927,855.07	2,031,781.62	2,271,925.13	2,756,146.40
流动负债：				
短期借款	950.00	30,950.00	-	80,243.92
应付账款	67,387.17	65,388.27	65,271.44	35,285.54
预收款项	117.60	223.53	30.66	24.13
合同负债	-	-	253.61	253.61
应交税费	135.75	77.74	14.23	
其他应付款	405,833.39	290,417.95	533,409.48	866,391.40
一年内到期的非流动负债	85,177.50	230,325.00	195,729.48	152,438.82
其他流动负债	-	-	8.58	8.58
流动负债合计	559,601.42	617,382.49	794,717.47	1,134,645.99
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	327,375.00	186,300.00	187,923.00	328,173.00
应付债券	62,000.00	78,000.00	114,000.00	150,000.00
长期应付款	24,375.00	8,125.00	20,478.65	24,487.84
其他非流动负债	50,000.00	50,000.00	68,000.00	13,000.00
非流动负债合计	463,750.00	322,425.00	390,401.65	515,660.84
负债合计	1,023,351.42	939,807.49	1,185,119.12	1,650,306.83
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	35,333.00	235,333.00	235,333.00	235,333.00
资本公积金	829,266.44	829,266.44	839,813.86	869,426.96
盈余公积金	10,175.63	10,175.63	10,175.63	10,175.63
未分配利润	29,728.59	17,199.06	1,483.53	-9,096.03
归属于母公司所有者权益合计	904,503.65	1,091,974.13	1,086,806.02	1,105,839.57
所有者权益合计	904,503.65	1,091,974.13	1,086,806.02	1,105,839.57
负债和所有者权益总计	1,927,855.07	2,031,781.62	2,271,925.13	2,756,146.40

仪征城投（合并）近三年及最近一期利润表

单位：万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-9月
一、营业总收入	271,072.07	240,120.74	252,047.00	139,800.75

营业收入	271,072.07	240,120.74	252,047.00	139,800.75
二、营业总成本	287,903.88	268,007.69	284,991.62	187,463.13
营业成本	221,041.55	199,356.41	204,656.57	112,997.90
税金及附加	3,526.29	2,429.91	2,930.19	3,351.54
销售费用	2,088.65	2,219.90	2,200.18	1,501.37
管理费用	9,682.93	11,437.64	13,223.96	11,174.05
财务费用	51,564.46	52,563.84	61,980.72	58,438.26
其中：利息费用	43,075.48	52,074.43	68,353.10	64,095.50
减：利息收入	4,061.69	10,757.10	19,437.36	14,495.32
加：其他收益	42,387.76	50,755.52	57,997.03	49,095.75
投资净收益	711.76	830.72	2,599.58	420.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	188.34	285.62	328.31	-120.21
资产减值损失	-1,065.89	-2,945.07	19.28	
信用减值损失			-5,537.88	646.56
资产处置收益	-35.87		26.55	110.71
三、营业利润	25,165.95	20,754.21	22,159.93	2,610.90
加：营业外收入	151.33	223.93	103.37	706.57
减：营业外支出	107.05	822.04	100.86	327.01
四、利润总额	25,210.22	20,156.10	22,162.43	2,990.46
减：所得税	1,009.23	2,176.58	2,141.31	1,675.18
五、净利润	24,200.99	17,979.53	20,021.12	1,315.28

仪征城投（母公司）近三年及最近一期利润表

单位：万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-9月
一、营业总收入	23,889.84	26,774.61	1,695.06	1,079.13
营业收入	23,889.84	26,774.61	1,695.06	1,079.13
二、营业总成本	33,811.42	45,150.59	26,320.79	23,695.83
营业成本	17,287.20	22,436.86	893.45	820.85
税金及附加	948.01	641.94	606.72	399.90
销售费用	296.92	265.83	697.06	473.42
管理费用	693.71	1,870.19	3,189.38	2,363.16
财务费用	14,585.58	19,935.77	20,934.17	19,638.50
其中：利息费用	12,247.81	19,772.13	23,224.49	21,607.12
减：利息收入	341.18	746.46	4,358.35	2,979.15
加：其他收益	5,000.00	8,000.52	12,000.38	10,171.90
投资净收益		-600.00		
资产减值损失	-874.87	-1,947.54		
信用减值损失			-4,075.01	2,477.66

三、营业利润	-5,796.45	-12,923.00	-16,700.37	-9,967.14
加：营业外收入	4.81		0.00	7.00
减：营业外支出		93.41	33.57	
四、利润总额	-5,791.63	-13,016.41	-16,733.94	-9,960.15
减：所得税	-218.72	-486.88	-1,018.41	619.41
五、净利润	-5,572.92	-12,529.53	-15,715.53	-10,579.56

仪征城投（合并）近三年及最近一期现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年9月末
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	896,719.16	1,978,068.84	1,891,804.56	931,245.86
经营活动现金流出小计	1,070,147.31	2,053,472.24	2,046,506.09	1,265,907.76
经营活动产生的现金流量净额	-173,428.16	-75,403.40	-154,701.53	-334,661.91
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	23,791.00	31,162.38	45,299.53	28,975.97
投资活动现金流出小计	19,411.50	429,446.66	99,096.32	23,057.50
投资活动产生的现金流量净额	4,379.51	-398,284.28	-53,796.79	5,918.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	943,028.89	1,455,304.72	1,553,537.01	1,290,043.77
筹资活动现金流出小计	758,721.38	949,212.07	1,345,990.40	890,901.59
筹资活动产生的现金流量净额	184,307.51	506,092.65	207,546.61	399,142.19
四、现金及现金等价物净增加额	15,258.86	32,404.97	-951.71	70,398.75

仪征城投（母公司）近三年及最近一期现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年9月
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	494,780.06	1,330,603.54	1,554,734.07	813,626.80
经营活动现金流出小计	400,956.88	1,421,122.74	1,609,332.71	884,501.96
经营活动产生的现金流量净额	93,823.17	-90,519.19	-54,598.63	-70,875.16
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计		8,750.03		
投资活动现金流出小计	84,038.81	20,725.76	187.96	132.75
投资活动产生的现金流量净额	-84,038.81	-11,975.74	-187.96	-132.75
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	206,330.00	369,000.00	342,701.64	345,830.00
筹资活动现金流出小计	207,405.04	209,451.84	346,811.98	206,659.93
筹资活动产生的现金流量净额	-1,075.04	159,548.16	-4,110.34	139,170.07
四、现金及现金等价物净增加额	8,709.32	57,053.23	-58,896.94	68,162.17

2021 年末资产负债表主要科目及 2022 年 9 月末变动较大的科目说明如下
(单位: 万元):

1. 2021 年货币资金期末余额 578,857.66 万元, 其中银行存款 496,300.34 万元, 库存现金 18.18 万元, 其他货币资金 82,539.13 万元, 其他货币资金全部为票据保证金和信用证保证金。

2022 年 9 月末货币资金期末余额 603,199.23 万元, 主要为银行存款 550,930.10 万元, 库存现金 8.66 万元, 以及其他货币资金 52,260.47 万元, 其他货币资金全部为票据保证金和信用证保证金。

2. 应收账款期末余额 140,948.70 万元, 前五名明细如下:

单位名称	期末余额
仪征市恒耀建设投资有限公司	74,553.89
仪征市新城镇人民政府	30,891.03
仪征市财政局	21,667.52
仪征市扬子投资发展集团有限公司	3,995.66
仪征市交通运输局	2,584.23
合计	133,692.32

2022 年 9 月末应收账款期末余额 224,137.51 万元, 较年初大幅增加, 应收账款前五名明细如下:

单位名称	期末余额
仪征市恒耀建设投资有限公司	79,163.89
仪征市新城镇人民政府	48,220.32
仪征市交通运输局	31,208.33
仪征市财政局	22,399.80
仪征市住房和城乡建设局	10,000.00
合计	190,992.34

3. 预付账款期末余额 182,834.41 万元, 前五名明细如下:

单位名称	金额
仪征市城市规划控制区农民集中安置项目拆迁办公室	111,409.50
仪征市滨江生活岸线项目拆迁办公室	40,528.00
仪征市东园南路南延项目拆迁办公室	10,149.54
东晟兴诚集团有限公司	7,816.10
仪征市真州镇财政所	1,930.00
合计	171,833.13

4. 其他应收款期末余额 1,561,726.62 万元, 前五位明细如下:

单位名称	金额
仪征市城市建设投资发展有限公司	299,580.42
仪征市恒耀建设投资有限公司	228,539.34
仪征市城东投资发展有限公司	177,844.15
东晟兴诚集团有限公司	146,952.32
仪征市教育发展投资有限公司	110,354.40
合计	963,270.63

2022 年 9 月末其他应收款期末余额为 1,974,224.47 万元, 前五名明细如下:

单位名称	金额
仪征市城市建设投资发展有限公司	299,565.03
仪征市建和城市建设发展有限公司	310,752.19
仪征市恒耀建设投资有限公司	239,906.64
仪征市城东投资发展有限公司	156,437.28
仪征市教育发展投资有限公司	258,580.60
合计	1,265,241.74

5. 存货期末余额 2,228,350.36 万元，明细如下：

项目	金额
原材料	2,338.64
库存商品	11.45
开发成本	400,824.56
市政基础设施项目	435,191.13
土地使用权	1,453,770.50
合计	2,292,136.27

6. 其他流动资产期末余额 42,344.58 万元，明细如下：

项目	金额
增值税留抵税额	10,793.23
待认证进项税	484.58
预缴税款	27,508.19
待摊费用	158.57
委托贷款	3,400.00
合计	42,344.58

7. 长期应收款期末余额 69,998.14 万元，全部为融资租赁款。

8. 长期股权投资期末余额 9,024.96 万元，明细如下：

单位名称	金额
扬州龙和房地产开发有限公司	220.14
扬州东硕交通建设有限公司扬	682.27
扬州中交一公局交通建设有限公司	7,067.96
州粤港市政工程有限公司	1,054.59
合计	9,024.96

9. 投资性房地产期末余额 37,885.68 万元，全部为房屋、建筑物。

10. 固定资产期末余额 86,300.24 万元，明细如下：

项目	金额
房屋建筑物	75,371.35
机器设备	3,266.00
电子设备	475.59
运输工具	6,506.31
其他设备	681.08
合计	86,300.33

11. 在建工程期末余额 4,993.05 万元，明细如下：

项目	金额
----	----

燃机热电联产天然气直供管道项目	4,727.67
小区二次供水旧改	57.08
污水处理厂排污工程	32.61
小区建造垃圾房	175.69
合计	4,993.05

2022年9月末在建工程期末余额为6,403.99万元，明细如下：

项目	金额
燃机热电联产天然气直供管道项目	5,376.54
小区二次供水旧改	576.54
污水处理厂排污工程	85.24
小区建造垃圾房	365.67
合计	6,403.99

12. 无形资产期末余额42,574.53万元，明细如下：

项目	金额
土地使用权	42,314.66
软件	1,112.37
资质	248.75
合计	42,574.53

13. 长期待摊费用期末余额7,492.28万元，其中包括融资顾问费余额5,944.84万元和装修费及其他余额1,547.44万元。

14. 递延所得税资产期末余额3,777.16万元，全部为信用减值准备。

15. 其他非流动资产期末余额14,256.53万元，明细如下：

项目	金额
淮江高速公路项目代持股款	4,940.00
京沪高速沂淮改扩建工程项目资本金	7,924.17
宁启铁路代持股	1,150.50
润杨大桥项目代持股款	150.00
其他	91.86
合计	14,256.53

16. 短期借款期末余额167,868.27万元，明细如下：

项目	金额
质押借款	6,550.00
保证借款	132,350.00
保证及抵质押借款	23,600.00
信用借款	2,000.00
短期借款及应付利息	3,368.27
合计	167,868.27

2022年9月末短期借款期末余额270,648.92万元，明细如下：

项目	金额
质押借款	9,325.00
保证借款	207,360.00
保证及抵质押借款	45,800.00

信用借款	6,500.00
短期借款及应付利息	1,663.92
合计	270,648.92

17. 应付票据及应付账款期末余额 353,640.47 万元。应付票据期末余额 183,800.00 万元，其中包括银行承兑汇票 172,100.00 万元、商业承兑汇票 11,700.00 万元；应付账款期末余额 169,840.47 万元。

18. 预收账款期末余额 1,113.02 万元，主要系预收租金，账龄主要在 1 年以内。

19. 应交税费期末余额 16,459.13 万元，明细如下：

项目	金额
增值税	13,656.10
企业所得税	1,936.81
房产税	137.60
个人所得税	0.20
城市维护建设税	329.78
教育费附加	232.16
土地使用税	71.42
印花税	71.70
其他	23.36
合计	16,459.13

2022 年 9 月末应交税费期末余额 8,549.64 万元，较年初大幅减少的主要原因是当期毛利率下降，增值税减少以及投资增加，进项留抵退回所致。

20. 其他应付款期末余额 309,658.03 万元，重要明细如下：

项目	金额
扬州市交通工程建设事业发展中心	14,876.12
仪征市扬子投资发展有限公司	14,555.75
仪征市国有资产管理中心	13,500.00
仪征市建阳市政公用设施养护有限公司	12,146.76
仪征高新技术产业投资发展有限公司	10,000.00
合计	65,078.63

2022 年 9 月末余额 485,739.96 万元，重要明细如下：

项目	金额
扬州市交通工程建设事业发展中心	86,531.00
仪征市扬子投资发展有限公司	54,320.00
仪征市国有资产管理中心	64,325.00
仪征市众鑫建设开发有限公司	63,210.00
仪征高新技术产业投资发展有限公司	10,365.00
合计	65,078.63

21. 一年内到期的非流动负债期末余额 632,448.39 万元，明细如下：

项目	金额
1 年内到期的长期借款	378,476.00
1 年内到期的长期借款应付利息	6,529.68

1年内到期的应付债券	14,000.00
1年内到期的应付债券应付利息	16,908.46
1年内到期的长期应付款	148,594.25
1年内到期的其他流动负债	67,706.00
1年内到期的其他非流动负债应付利息	234.00
合计	632,448.39

2022年9月末一年内到期的非流动负债期末余额750,957.36万元，明细如下：

项目	金额
1年内到期的长期借款	334,011.18
1年内到期的长期借款应付利息	2,563.23
1年内到期的应付债券	46,717.75
1年内到期的应付债券应付利息	11,326.65
1年内到期的长期应付款	178,102.20
1年内到期的其他流动负债	178,236.35
合计	750,957.36

22. 其他流动负债期末余额127,671.10万元，具体明细如下：

项目	期末余额
待转销项税额	4,693.87
担保赔偿准备金	1,857.52
未到期责任准备金	306.74
应收账款收益权产品	91,061.00
资产收益权	29,563.00
其他流动负债应付利息	198.97
合计	127,671.10

23. 长期借款期末余额654,779.97万元，明细如下：

单位名称	金额
抵押借款	5,000.00
保证借款	616,519.97
信用借款	40,090.00
保证及抵（质）押借款	371,646.00
长期借款应付利息	6,529.68
减：一年内到期的长期借款	385,005.68
合计	654,779.97

2022年9月末长期借款期末余额950,361.82万元，较年初大幅增加，明细如下：

单位名称	金额
抵押借款	5,000.00
保证借款	890,079.70
信用借款	5,660.00
保证及抵（质）押借款	365,273.00
长期借款应付利息	2,020.65

减：一年内到期的长期借款	371,671.53
合计	950,361.82

24. 应付债券期末余额 460,000.00 万元，明细如下：

项目	余额
16 仪征债	28,000.00
20 仪征 01	100,000.00
20 仪征 02	100,000.00
20 仪征城投 PPN001	50,000.00
21 仪征城投 PPN002	50,000.00
21 仪征停车场债	80,000.00
21 仪征建设 PPN001	16,000.00
21 仪水 01	50,000.00
应付债券应付利息	16,908.46
减：一年内到期的应付债券	30,908.46
合计	460,000.00

2022 年 9 月末科目余额 496,000.00 万元，明细如下：

项目	金额
16 仪征债	14,000.00
20 仪征 01	100,000.00
20 仪征 02	100,000.00
20 仪征城投 PPN001	50,000.00
21 仪征城投 PPN002	50,000.00
22 仪征城投 PPN001	50,000.00
21 仪征停车场债	80,000.00
21 仪征建设 PPN001	16,000.00
21 仪水 01	50,000.00
美元债	32,717.75
应付债券应付利息	11,326.65
减：一年内到期的应付债券	58,044.40
合计	496,000.00

25. 长期应付款期末余额 250,846.59 万元，其中包括长期应付款 250,846.59 万元和专项应付款 132,517.71 万元，长期应付款明细如下：

项目	金额
仪征市扶贫工作领导小组办公室	4,000.00
仪征市老区扶贫基金会	500.00
应付融资租赁款	122.68
其他	394,818.16
减：一年内到期的长期应付款	148,594.25
合计	250,846.59

专项应付款明细如下：

项目	金额
华兴小区改造经费	9,800.00

白沙一三村老旧小区改造补助资金	160.00
政府专项债	122,137.15
其他	420.56
合计	132,517.71

26. 递延收益期末余额 1,758.08 万元，全部为政府补助，明细如下：

补助项目	金额
购车款补助	55.58
仪征市饮水安全项目河滨路管道迁移改造工程	1,634.58
曹山泵站	67.91
合计	1,758.08

27. 其他非流动负债期末余额 202,604.00 万元，明细如下：

项目	金额
长期债权融资计划	104,000.00
资产收益权	18,712.00
应收账款收益权产品	64,802.00
理财直接融资工具	10,000.00
淮江高速公路项目代持股款	4,940.00
润扬大桥项目代持股款	150.00
合计	202,604.00

长期债权融资计划：期末余额中 68,000.00 万元为本公司完成北京金融资产交易所债权融资计划；36,000.00 万元为建发公司完成北京金融资产交易所债权融资计划。

资产收益权：期末余额中 13,712.00 万元为建发公司向深圳亚太租赁资产交易中心有限公司备案登记后发行；5,000.00 万元为仪征智新投资发展有限公司向南京金融资产交易中心有限公司备案登记后发行。

应收账款收益权产品：期末余额中 59,802.00 万元为建发公司向江苏省金融资产交易中心有限公司备案登记后发行；5,000.00 万元为仪征智新投资发展有限公司向镇江金融资产交易中心有限公司备案登记后发行。

理财直接融资工具：由中国银行和保险业监督委员会核准注册【2018】048 号文件批准，建发公司发起由兴业银行股份有限公司作为发起人的理财直接融资工具，融资金额 10,000.00 万元，期限 1.75 年。每季度付息一次，到期还本付息。

2022 年 9 月末其他非流动负债余额 129,565.00 万元，变动较大，明细如下：

项目	金额
长期债权融资计划	49,000.00
资产收益权	5,000.00
应收账款收益权产品	43,475.00
理财直接融资工具	27,000.00
淮江高速公路项目代持股款	4,940.00
润扬大桥项目代持股款	150.00
合计	129,842.00

财务状况分析（合并）：

（1）资产结构及变动分析

2019年-2022年9月末，仪征城投资产总额分别为4,033,759.33万元、4,829,629.61万元、5,162,551.20万元和5,780,951.63万元，资产总额增长率分别为19.73%、6.89%和11.98%，呈快速增长趋势。2019年-2022年9月末，仪征城投流动资产分别为3,725,912.19万元、4,445,023.01万元、4,741,810.82万元和5,341,740.28万元，占资产总额比重分别为92.37%、92.04%、91.85%和92.04%，占比较高，表明其资产流动性较好，变现能力较强。流动资产主要由其他应收款和存货构成，非流动资产主要由长期应收款、其他权益工具投资和固定资产构成。

（2）负债结构及变动分析

2019年-2022年9月末，仪征城投负债总额分别为2,525,837.81万元、3,094,855.45万元、3,447,290.30万元和4,034,581.41万元，负债总额增长率分别为22.53%、11.39%和17.04%，近年来保持增长。2019年-2022年9月末，仪征城投流动负债分别为1,439,643.25万元、1,786,746.03万元、1,744,783.96万元和2,058,072.88万元，占负债总额比重分别为57.00%、57.73%、50.61%和51.01%，占比适中。流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要是长期借款和应付债券。

（3）所有者权益分析

2019-2021年及2022年9月末，融资人仪征城投的所有者权益分别为1,507,921.52万元、1,734,774.16万元、1,715,260.90万元和1,746,370.22万元。2021年末公司所有者权益较上年减少4.43亿元，系公司资本公积金减少所致。

（4）偿债能力分析

2019-2022年9月末公司偿债能力指标

项目/时间	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
-------	--------	--------	--------	----------

资产负债率	62.62%	64.08%	66.77%	69.79%
流动比率	2.59	2.49	2.72	2.60
速动比率	1.58	1.44	1.44	1.47

2019-2021年及2022年9月末，公司资产负债率相对较高，公司流动比率和速动比率保持稳定，处于合理水平。整体来看，公司具备一定的长、短期偿债能力。

(5) 盈利情况分析

公司2019-2021年及2022年9月末主要盈利能力指标如下：

主要盈利能力指标表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年9月末
营业收入	271,072.07	240,120.74	252,047.00	139,800.75
营业利润	25,165.95	20,754.21	22,159.93	2,610.90
净利润	24,200.99	17,979.53	20,021.12	1,315.28

2019年-2022年9月末，仪征城投盈利状况较好，各项经营指标保持稳定，具备一定的盈利能力，预计未来随着城市基础设施建设不断扩张，仪征城投经营情况将稳步提高。

(6) 现金流量分析

2019-2021年及2022年9月末，仪征城投经营活动产生的现金流量净额分别为-173,428.16万元、-75,403.40万元、-154,701.53万元和-334,661.91万元。经营活动现金流量持续为负，主要系支付其他与经营活动有关的现金和工程款较多所致。2019-2021年及2022年9月末，仪征城投投资活动产生的现金流量净额分别为4,379.51万元、-398,284.28万元、-53,796.79万元和5,918.47万元。近三年投资活动产生的现金流量持续为负，2022年9月末，由负转正。2019-2021年及2022年9月末，仪征城投筹资活动产生的现金流量净额分别为184,307.51万元、4,379.51万元、506,092.65万元、207,546.61万元和399,142.19万元，公司融资活动均保持正向流入，其对外融资较为通畅。总体来看，仪征城投主要依靠筹资活动平衡其现金流。

8、资信状况

(1) 经人民银行征信系统查询，截止 2023 年 4 月 4 日，仪征城投征信查询正常有效。仪征城投于 2008 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 23 家金融机构办理过信贷业务，目前在 5 家的业务仍未结清，当前负债余额 284,101.65 万元，不良和违约负债余额为 0。

仪征城投具体融资明细如下：

序号	授信机构	借款余额（万元）	担保方式	借款期限
1	浦发银行仪征支行	120,000.00	组合	2022/01/24-2025/12/25
2	陆家嘴国际信托有限公司	50,000.00	保证	2021/12/29-2024/02/24
3	中信银行仪征支行	33,623.00	信用/保证	2020/12/23-2028/12/28
4	光大金融租赁股份有限公司	20,478.65	组合/保证金	2021/05/31-2025/05/31
5	民生银行扬州分行	60,000.00	保证	2021/01/01-2028/12/28
	合计	284,101.65	-	-

征信系统查询仪征城投的负债余额与其母公司财务报表各项融资性负债科目合计金额不相同，出现差别的原因主要是部分信托及租赁融资未计入征信系统。截至目前，仪征城投未计入征信系统的负债未出现逾期现象。

(2) 经人民银行征信系统查询，截止 2023 年 4 月 4 日，仪征城投对外担保余额为 2,339,864.68 万元，均为当地的国有企业。

(3) 通过“国家企业信用信息公示系统”查询，仪征城投暂无行政处罚信息、暂未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单；通过“企查查”等第三方软件查询，仪征城投及其法定代表人暂时无被执行情况，无重大违约事件。

9、总体评价

仪征城投作为仪征市主要的基础设施建设和投融资主体之一，资产规模较大，经营情况较好。同时，其作为 AA+公开发债主体，信誉良好，具有一定的履约担保能力。

调查结论

本信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、担保措施、关联交易、消费者权益保护、绿色金融及反洗钱调查等合法合规，拟转让的标的债权真实、合法。债务方仪征建发资产规模较大，再融资渠道畅通，具有一定的债务清偿能力；仪征城东和仪征城投经营情况稳定，同时，仪征建发和仪征城投分别为 AA 和 AA+ 公开市场发债主体，业务在仪征市当地具有一定的区域专营性，受当地政府支持力度较大，信誉良好，具有一定的担保能力。

综上所述，尽调人员建议将本信托项目提交公司评审。