

央企信托·XXXX 号集合资金信托计划

尽职调查报告

央企国际信托有限公司

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

现场尽调简要情况

访谈纪要：

1、仪征目前主要的平台有：仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司（AA+）、仪征市城市发展投资控股集团有限公司（AA+）、仪征市扬子文旅控股集团有限公司（AA+）、仪征市建设发展有限公司（AA）、仪征市水交投资有限公司（AA）、仪征市城东投资发展有限公司、仪征市众鑫建设开发有限公司（AA）、仪征经济开发集团有限公司（AA）、扬州新材料投资集团有限公司（AA）、仪征高新技术产业投资发展有限公司、仪征市交通建设有限公司、仪征市扬子投资发展有限公司。

2、仪征，江苏省辖县级市，地处长江三角洲的顶端，是宁、镇、扬“银三角”地区的几何中心。仪征是长江下游北岸唯一主城区依江而建的县级城市，东连扬州，南与镇江、南京隔江相望，是南京、镇江、扬州三城之间的节点城市，全市总面积 857 平方公里，下辖 9 个镇、137 个行政村。

2022 年，仪征市一般公共预算收入 46.65 亿元，按自然口径计算下降 3.2%，还原留抵退税后实现 54.75 亿元，增长 7.2%。全市一般公共预算收入，加上上级补助、调入资金、债务转贷收入等，收入总来源为 110.12 亿元。

3、融资人仪征国投作为仪征市重要的基础设施建设和国有资产运营主体，主要承担仪征市主城区和滨江新城的基础设施建设、安置房建设和土地整理职能，具有很强的业务竞争力，目前是仪征市最大的平台公司。经我部核查，该公司不存在隐性债务，由融资方提供财政部监测平台截图和说明证明。

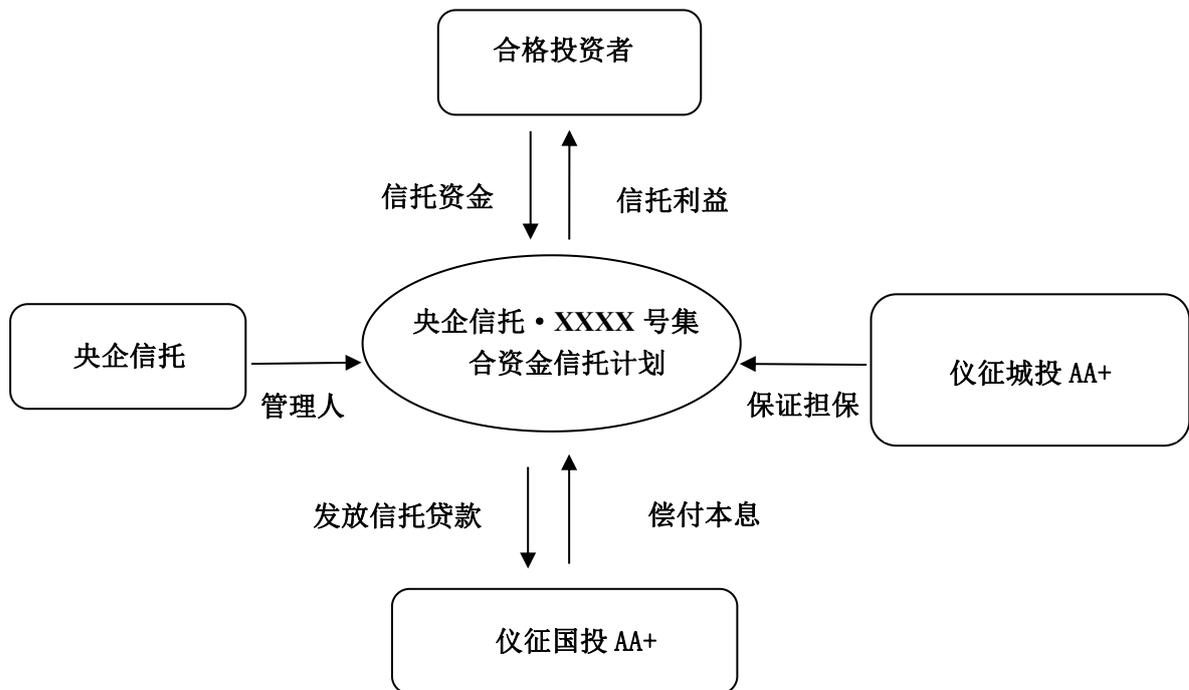
4、担保人仪征城投是仪征市重要的基础设施建设主体，是仪征市内第二大平台公司，公司股东为仪征市国有资产管理中心，实际控制人为仪征市人民政府，公司实力雄厚，是仪征市内重要的投融资主体，具有一定的区域专营优势，持续得到仪征市政府的有力支持。

第一节-信托概况

一、交易结构概述

我司拟发起设立“央企信托·XXXX号集合资金信托计划”，面向合格投资者分期募集资金不超过人民币 50,000 万元，每期信托期限 24 个月。信托资金用于投资仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司（以下简称“仪征国投”或“融资人”，中诚信国际评级 AA+）定向发行的专项金钱债权，信托资金用于归还金融机构借款。并由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“担保人”，中证鹏元资信评估股份有限公司评级 AA+，YY 等级 6）提供不可撤销连带责任保证担保。

交易结构图如下：



三、仪征市主要平台公司情况

根据仪征市主要平台公司资产规模排名，融资人仪征国投排在第1位，担保人仪征城投排在第2位，融资方和担保方均是仪征地区实力较强的平台公司。2023年6月，仪征市进行平台整合，仪征城投股东变更为仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司，仪征水交、仪征建发和仪征城投三家公司的实际控制人仍为仪征市人民政府，目前仪征国投为仪征市最大的平台公司。

在公司业务经营中，仪征国投的主要收入来源构成的基础设施建设和工程建设业务

均由担保人仪征城投及其子公司仪征市建设发展有限公司负责经营，故交易对手和担保人的业务重合度较高。

通过比对交易对手和担保人的财务报告，交易对手仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司的资产负债构成中，二者重合度较高，仪征市城市发展投资控股集团有限公司的资产及负债（合并范围）是仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司的资产及负债（合并范围）主要构成部分。

仪征市主要平台公司情况（财务数据截至2023年6月末）

序号	名称	注册资本(万元)	成立时间	资产(亿元)	净资产	评级
1	仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司	83,220 万元	2008. 5. 21	607. 52	187. 86	AA+
2	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	500,000. 00	2007. 07. 25	604. 06	181. 48	AA+
2	仪征市扬子文旅控股集团有限公司	500,000. 00	2015. 12. 02	543. 16	211. 07	AA+
3	扬州新材料投资集团有限公司	171,813. 12	2005. 10. 12	427. 09	154. 07	AA
4	仪征市建设发展有限公司	52,000. 00	2010. 09. 10	394. 24	119. 91	AA
5	仪征市众鑫建设开发有限公司	90,000. 00	2011. 09. 27	184. 12	73. 87	AA
6	仪征市水交投资有限公司	141,775. 30	2003. 08. 29	198. 45	50. 47	AA
7	仪征经济开发集团有限公司	184,964. 50	2007. 09. 07	123. 51	50. 41	AA
8	仪征市城东投资发展有限公司（截止 2022 年末）	10,000. 00	2016. 01. 27	59. 54	31. 78	-
9	仪征高新技术产业投资发展有限公司	129,922. 90	2005. 03. 07	-	-	-
10	仪征市交通建设有限公司	55,000. 00	1999. 05. 27	-	-	-

11	仪征市扬子投资发展有限公司	255,436.30	2009.06.01	-	-	-
----	---------------	------------	------------	---	---	---

仪征市主要平台公司职能

名称	职能
仪征市城市国有资产投资发展(集团)有限公司	仪征市重要的基础设施建设和国有资产运营主体,主要承担仪征市主城区和滨江新城的基础设施建设、安置房建设和土地整理职能,具有很强的业务竞争力
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	仪征市重要的市政基础设施投资建设主体,在市政府授权范围内从事国有土地经营、开发以及城市基础设施建设等业务
仪征市扬子文旅控股集团有限公司	仪征市重要的国有资本投资运营主体,在仪征市旧城区基础设施建设、枣林湾区域及汽车工业园建设等领域均处于重要地位,拥有较强的竞争优势和良好的发展前景。
扬州新材料投资集团有限公司	仪征市内负责化工产业基础设施建设
仪征市建设发展有限公司	公司是江苏省扬州市仪征市次要平台,实控人为仪征市人民政府,土地、基础设施代建等业务主要集中在滨江新城,同时从事房屋销售、工程施工等业务。
仪征市众鑫建设开发有限公司	仪征市主要的市政工程 and 汽车工业配套设施建设主体。主要承接仪征市重点项目建设工程以及汽车工业园区开发建设,同时开展了酒店经营、厂房建设租赁等业务,拥有建造合同收入、客房收入、租赁费收入等稳定的经营性收入来源。
仪征市水交投资有限公司	主要负责仪征市辖区内给排水设施、生活污水处理设施的投融资、建设和运营。
仪征经济开发集团有限公司	仪征市最重要的多元化、综合性国有资产运营主体之一。公司承担了仪征经济开发区、真州镇等范围内重大的国有基础设施建设、安置房建设、土地平整、国有资产运营等职能,在所辖区域的行业内具有垄断优势。
仪征市城东投资发展有限公司	仪征市重要的基础设施建设主体,主要负责仪征市的基础设施建设
仪征高新技术产业投资发展有限公司	为进入园区的电子信息产品、生物科技产品、船舶制造企业提供水、电、路等基础设施服务
仪征市交通建设有限公司	仪征市内交通设施建设主体,主要负责区域内的高速公路、城市道路的建设
仪征市扬子投资发展有限公司	承担整合镇属融资平台职能,负责乡镇的市政、绿化、园林和乡村道路建设等

仪征市城市发展投资控股集团有限公司发债情况

证券简称	证券类别	剩余期限	发行期限	票面利率(发行时)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期	发行方式
23 仪征 03	私募债	2.9836	3.0000	3.4800	5.0000	2023-10-24	2026-10-26	私募
23 仪征 01	私募债	2.2110+2	5.0000	6.4000	10.0000	2023-01-13	2028-01-17	私募
23 仪征城发 PPN002	定向工具	2.8274	3.0000	4.3600	5.0000	2023-08-29	2026-08-30	私募
23 仪征 02	私募债	2.5589	3.0000	4.5800	10.0000	2023-05-22	2026-05-24	私募
23 仪征城发 PPN001	定向工具	1.6521	2.0000	4.2500	2.5000	2023-06-25	2025-06-27	私募
22 仪征城发 PPN001	定向工具	1.1808	3.0000	4.9500	5.0000	2022-01-04	2025-01-06	私募
21 仪征城发 PPN001	定向工具	0.2356	3.0000	6.2000	5.0000	2021-01-25	2024-01-27	私募
20 仪征城发 PPN001	定向工具	0.1370	3.0000	6.2000	5.0000	2020-12-18	2023-12-22	私募

仪征市扬子文旅控股集团有限公司发债情况

证券简称	证券类别	剩余期限	发行期限	票面利率(发行时)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期	发行方式
------	------	------	------	------------	----------	------	------	------

23 扬子 V1	私募债	2.5562	3.0000	3.6000	5.0000	2023-05-19	2026-05-23	私募
----------	-----	--------	--------	--------	--------	------------	------------	----

仪征市建设发展有限公司发债情况

证券简称	证券类别	剩余期限	发行期限	票面利率(发行时)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期	发行方式
23 仪建 02	私募债	1.4849	2.0000	4.3700	4.0000	2023-04-26	2025-04-27	私募
21 仪征停车场债	一般企业债	4.4466	7.0000	5.1300	8.0000	2021-04-07	2028-04-12	公募
23 仪建 01	私募债	2.3041	3.0000	5.5000	10.0000	2023-02-17	2026-02-20	私募

仪征市众鑫建设开发有限公司发债情况

证券简称	证券类别	剩余期限	发行期限	票面利率(发行时)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期	发行方式
23 众鑫 03	私募债	2.8247	3.0000	4.5000	3.0000	2023-08-25	2026-08-29	私募
19 仪征众鑫债 01	一般企业债	3.0301	7.0000	5.1500	4.4000	2019-11-11	2026-11-12	公募
23 众鑫 01	私募债	2.4603	3.0000	5.3000	7.0000	2023-04-14	2026-04-18	私募
18 仪征众鑫债 01	一般企业债	2.1342	7.0000	5.3800	5.7000	2018-12-19	2025-12-20	公募
20 众鑫 01	私募债	0.1260	3.0000	6.5000	3.0000	2020-12-16	2023-12-18	私募

仪征市水交投资有限公司发债情况

证券简称	证券类别	剩余期限	发行期限	票面利率(发行时)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期	发行方式
21 仪水 01	私募债	0.1753	3.0000	6.2000	5.0000	2020-12-30	2024-01-05	私募

仪征经济开发集团有限公司发债情况

证券简称	证券类别	剩余期限	发行期限	票面利率(发行时)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期	发行方式
23 仪征经开债	一般企业债	6.7370	7.0000	3.8500	8.0000	2023-07-24	2030-07-27	公募
22 仪经 01	私募债	1.7918	3.0000	3.6400	6.0000	2022-08-15	2025-08-17	私募
17 仪新区债	一般企业债	0.8055	7.0000	6.7700	2.6000	2017-08-21	2024-08-22	公募
21 仪新 01	私募债	0.4904	3.0000	5.7800	5.0000	2021-04-27	2024-04-29	私募
23 仪经 D1	私募债	0.3890	1.0000	4.1300	2.5000	2023-03-21	2024-03-23	私募

四、信托计划要素

信托要素	内容
信托名称:	央企信托·XXXX 号集合资金信托计划
信托目的:	信托资金用于投资仪征市城市国有资产投资发展(集团)有限公司定向发行的专项金钱债权
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法:	以合同约定为准
信托规模:	信托总规模不超过50000万元,可分期募集。
融资期限:	每期期限24个月(暂定,以合同约定为准)

信托要素	内容
主要保障措施:	仪征市城市发展投资控股集团有限公司为本次融资提供不可撤销连带责任担保
代理收付银行	待定
放款条件	融资人出具股东决定, 担保人出具董事会决议; 交易合同办理签约公证
信保基金缴纳安排	由借款人缴纳, 于每期放款后10个工作日内缴纳
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	融资人拟将资金用于归还金融机构借款
产品风险评级	R3

五、信托计划退出安排

- 1、信托计划退出的第一方式: 融资人仪征国投还本付息;
- 2、信托计划退出的第二方式: 担保方仪征城投的代偿。

六、与公司政信指引标准对照表

业务标准	项目情况
区域与层级类别	支持开展类区域
交易对手是否满足要求	满足
担保方是否满足要求	满足
融资规模是否满足区域集中度和客户集中度要求	符合不超过区域一般预算收入 30% 的规定; 符合不超过净资产规模 20% 的规定

第二节-扬州市经济与财政情况

一、扬州市基本情况

1、基本经济情况

扬州，古称广陵、江都、维扬，建城史可上溯至公元前486年，是江苏省地级市，地处江苏中部、长江与京杭大运河交汇处，有“淮左名都，竹西佳处”之称，又有着“中国运河第一城”的美誉；被誉为扬一益二、月亮城。中国大运河高邮段及扬州段入选世界遗产名录；扬州列入中国海上丝绸之路8个申报世界遗产城市之一。

扬州是江苏长江经济带重要组成部分、南京都市圈成员城市和长三角城市群城市，是南水北调东线工程水源地。下辖邗江区、广陵区、江都区3个市辖区和宝应县1个县，代管高邮市、仪征市2个县级市，是联合国人居奖获奖城市、全国文明城市、中国温泉名城。扬州是首批国家历史文化名城。

2021年-2022年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

地区名称	2022年		2021年	
	GDP	增长率	GDP	增长率
1 苏州市	23958	2.00%	22718	8.60%
2 南京市	16908	2.10%	16355	7.50%
3 无锡市	14851	3.00%	14003	8.80%
4 南通市	11380	2.10%	11027	8.90%
5 常州市	9550	3.50%	8808	9.10%
6 徐州市	8458	3.20%	8117	8.70%
7 扬州市	7105	4.30%	6696	7.40%
8 盐城市	7080	4.60%	6617	7.70%
9 泰州市	6402	4.40%	6025	10.10%
10 镇江市	5017	2.90%	4763	9.40%
11 淮安市	4742	3.60%	4550	10.00%
12 宿迁市	4112	3.60%	3719	9.10%
13 连云港	4005	2.40%	3728	8.80%

2022年全市地区生产总值突破7000亿元，达7104.98亿元，同比增长4.3%。分产业看，第一产业增加值326.62亿元，同比增长2.4%；第二产业增加值3470.02亿元，同比增长5.7%；第三产业增加值3308.34亿元，同比增长3.1%。

2022年，扬州市粮食播种面积583万亩，同比增长0.3%。粮食总产287.62万吨，

同比增长 0.2%。生猪产能基本恢复。全市年末生猪存栏 60.76 万头，其中，能繁母猪存栏 6.53 万头。累计出栏生猪 110.69 万头。蔬菜生产平稳增长。全市蔬菜播种面积 95.5 万亩，同比增长 2.9%；蔬菜总产 242.04 万吨，同比增长 3.1%。

2022 年，扬州市工业发展良好，全市规上工业增加值同比增长 8.7%，规上工业总产值同比增长 12.7%。34 个行业大类中，28 个行业实现增长，增长面达 82.4%。其中，“电气机械和器材制造业”工业总产值增长 31.5%，“铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业”增长 23.6%，“计算机、通信和其他电子设备制造业”增长 22.1%。

2022 年，扬州市规上服务业实现营业收入 706.40 亿元，同比增长 14.5%。其中“文化、体育和娱乐业”持续向好，增长 69.2%，“租赁和商务服务业”、“科学研究和技术服务业”保持较快增长，分别增长 24.9%、24.1%。

2022 年，全市固定资产投资同比增长 10%。工业投资同比增长 25.2%，其中，制造业投资增长 23.2%。工业投资占固定资产投资的比重达 46.7%，比 2021 年提高 5.7 个百分点。工业投资项目 2335 个，增长 2.7%，其中新开工项目 1480 个。

2022 年，全市实现社会消费品零售总额 1518.91 亿元，同比增长 2.6%。23 个限上批零商品类别中，20 个类别的零售额同比实现正增长，正增长面达 87%。生活类商品持续平稳增长，全年实现零售额增速均在 20%左右。粮油、食品类增长 33%；服装、鞋帽、针纺织品类增长 27.6%；日用品类增长 37.8%；石油及制品类增长 19%。

2022 年，全市全体居民人均可支配收入 44828 元，同比增长 6.0%。城镇常住居民人均可支配收入 53673 元，同比增长 5.4%。农村常住居民人均可支配收入 29332 元，同比增长 7.2%。2022 年，全市居民消费价格指数(CPI)为 102.2，同比上涨 2.2%，保持温和上涨。

2020-2022 年扬州市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	7104.98	4.30%	6696.43	7.40%	6048.33	3.50%
第一产业增加值	326.62	2.40%	317.18	3.00%	307.1	2.90%
第二产业增加值	3470.02	5.70%	3207.37	9.20%	2786.35	3.60%
第三产业增加值	3308.34	3.10%	3171.87	6.20%	2954.88	3.50%
固定资产投资	-	10.00%	-	1.20%	-	-1.50%

社会消费品零售总额	1518.91	2.60%	1480.92	7.40%	1379.29	-3.10%
-----------	---------	-------	---------	-------	---------	--------

2022年，扬州工业投资增长25.2%，列全省第一。扬州市工业和信息化发展主要经济指标全省靠前、进位明显。全年规上工业增加值同比增长8.7%，列全省第三、较上年提升5位；工业投资同比增长25.2%，**列全省第一、较上年提升5位**，其中工业技改投资增长6.1%，高技术制造业投资增长29.3%，增速分别位列全省第五位和第一位。全年新签约亿元以上制造业项目205项，其中50亿元以上5项，20亿元以上10项；新开工制造业重点项目125项，平均单体投资6.1亿元，较上年提高2.1亿元；新竣工项目143项、新达产项目132项，其中8个项目当年开票销售超10亿元；53个项目列入省重点工业投资项目，**列全省第二**。全部工业开票销售7905.1亿元，同比增长6.7%，增幅位列全省第六位，较上年提升3位。新增开票销售过百亿企业2家，新入选省“百企引航”计划企业2家，新进规上工业企业487家。

2022年，扬州市优势产业集群提速增效、取得突破。13个重点优势产业规上工业开票销售4797亿元（不含软件）、同比增长7%。扬州市累计建成5G基站8823座，5G用户占比达54%（**全省第一**）；城建市政“城市道路防汛实施安全监测关键技术研究及应用”被评为2022年“智慧江苏”重点工程。2022年扬州市完成专利授权量23219件，其中发明专利授权量2543件。PCT国际专利申请量101件。新增地理标志商标8件，地理标志商标总量达40件。全市有效发明专利量12270件，其中维持年限在10年以上的有效发明专利量2095件。每万人发明专利拥有量26.81件。

全年认定国家高新技术企业712家，有效高企累计数达1774家。2930家企业通过国家科技型中小企业认定。全年高新技术产业产值占规上工业产值比重达51.2%。

产业发展：

汽车及零部件产业：扬州是国内知名的汽车及零部件产业基地，现有包括上汽大众、亚星汽车、潍柴专用车、九龙汽车、江淮汽车等在内的车辆生产企业19家，乘用车、商用车（客车、专用车、轻型货车）、新能源汽车等车辆产品众多，具备70万辆整车生产能力，年产（销）近50万辆；截止2022年，集聚了亚普部件、亚新科双环活塞环、奥力威传感等250多家规模以上零部件企业，产品涵盖汽车动力系统、底盘系统、车身内外饰、汽车电子电气等系列产品，形成了从整车到零部件配套、从生产到研发于一体的产业生态链，总规模超过1000亿元。扬州国际汽车城已入驻玛莎拉蒂、宝马、凯迪拉克、雷克萨斯等知名汽车品牌4s店50余家，是苏中规模最大的汽车4S店集聚区。

龙头带动作用彰显，特别是上汽大众仪征工厂投产以来，产能利用率连续多年位居全省前茅，累计在仪投放 9 款车型，生产整车超过 300 万辆，为地方经济社会发展提供了强有力的支撑。园区现已成为江苏省三大乘用车产业基地之一，被授予省汽车及零部件特色产业基地、省汽车产业基地（乘用车）、省大中小企业融通型特色载体、省“两业深度融合试点园区”等称号。

多年来，扬州始终把**汽车产业**作为**主导产业**加以推进和发展，下一步，重点引进燃料电池汽车及电堆、膜电极、双极板、质子交换膜、催化剂、碳纸、空气压缩机、氢气循环系统等零部件制造；纯电动汽车整车和电机、电控、电池材料，新能源汽车充电设备制造；专用车辆及关键零部件（装置）制造；智能网联汽车的雷达传感器、车规级芯片、高精度地图、车载计算平台、智能驾驶辅助系统、车载操作系统；汽车控制执行系统、电子电器（含电控），轻量化、环保型车身材料等。2022 年，扬州市新增汽车 73,432 辆，全市机动车保有量 109.2 万辆，增长 5.2%，扬州市汽车及零部件（含新能源汽车）产业开票销售达 1200 亿元，增长 2.6%。

高端装备产业：高端装备是扬州市重点培育的**先进制造业集群之一**，涵盖数控机床、饲料粮油机械、工程液压机械、节能环保装备及其他**专用装备等领域**。是扬州的传统优势产业，产业规模超千亿元。拥有 3 个国家火炬计划特色产业基地（数控金属板材加工设备、建材机械、硫资源利用）、2 个省新型工业化示范基地（数控金属板材加工设备、机械制造、数控成形机床）和 4 个省高端装备示范和特色基地（数控机床、精密液压、硫资源利用装备、节能环保装备），形成了数控机床及工业机器人、食品（饲料）机械、工程机械、节能环保装备、其他专用装备等特色产业，特别是数控成形机床具有从普通到数控、从单机到连线以及柔性、复合生产线齐全的产品线，扬力集团、亚威机床、金方圆数控、扬锻股份跻身全国数控成形机床行业前 10 强。下一步，重点以国家高端装备制造业标准化试点建设为契机，坚持“数字化、智能化、高端化”为方向，加快推进高端装备产业集群发展。2021 年集群规上工业企业完成开票销售 720.4 亿元，同比增长 22.7%。2022 年上半年，全市 532 家规模以上高端装备企业，累计完成开票销售 371.5 亿元，同比增长 2.7%。2022 年，高端装备产业开票销售达 1100 亿元，增长 5.8%。

电力装备产业：新型电力装备（新能源）产业是扬州市调整优化产业结构、培育发展新动能的**重要领域**。汇聚了宝胜集团、迅达电磁线、江扬电缆、曙光电缆、晶澳太阳能等新型电力装备（新能源）产业重点企业，是扬州的传统优势产业，涵盖电线电缆、

智能变配电、高电压实验装备、新能源等领域，2021年实现开票销售超千亿元，现有规上企业385家。高邮特种电缆产业基地为国家火炬计划特色产业基地，扬州智能电网产业基地和宝应输变电装备产业基地为省新型工业化产业示范基地，江都武坚镇获批省智能高压电气小镇，生态科技新城国网智慧能源双创科技园为国家电网在全国首个双创科技园。扬州电力装备制造制造业向智能化、低碳化转变，重点打造一个连通上下游产业链、有扬州特色的新型电力装备（新能源）产业集群。2022年，新型电力装备产业开票销售达1500亿元，增长34.7%。

扬州市重大项目情况

2022年，扬州市将推进实施448个市级重大项目，总投资5247.9亿元，年度计划投资1137.6亿元。从资金规模看，社会投资项目374个，总投资3746.4亿元，占市级重大项目投资总额的71.4%；年度计划投资876亿元，占市级重大项目年度计划投资总额的77%。今年市级重大产业项目362个，总投资3614.8亿元，年度计划投资848.4亿元。重大产业项目数占市级重大项目总数的80.8%，重大产业项目年度计划投资占市级重大项目年度计划投资总额的74.6%。其中，制造业项目又占产业项目的68.2%，年度计划投资占产业项目的57.9%。

这批产业项目或深耕于技术创新，或埋首于智能制造。其中既有扬州领益精密零部件、仪征移动数据中心等总投资达100亿元的“大块头”，也有邗江华建天恒高端传动装备智能制造这样的“精而强”。

新型基础设施、新型城镇化以及交通、水利等重大工程“两新一重”是有效投资的精准发力点，既促消费惠民生又调结构增后劲，既利当下更惠长远。扬州紧密结合“十四五”规划，围绕“两新一重”等重点领域谋划实施一批优质项目。448个重大项目中，“两新一重”项目有52个，总投资1596亿元，数量和投资占比分别为11.6%、30.4%。

2022年12月，工信部下属单位中国信通院信息化与工业化融合研究所发布了《城市制造业高质量发展评价研究报告（2022年）》，扬州位列《制造业高质量发展50强城市榜单（2022年）》**全国第28位**。

2022年，扬州市全年规上工业增加值同比增长8.7%，**列全省第3位**；工业投资同比增长25.2%，**列全省第1位**；全市先进制造业产业集群规上企业开票销售同比增长8.9%，其中，汽车及零部件、新型电力装备、高端装备、化工新材料产业规模突破千亿，海工装备和高技术船舶产业入围国家先进制造业集群。

截止 2023 年 10 月扬州市上市公司

证券代码	证券简称
688488. SH	艾迪药业
605133. SH	嵘泰股份
603307. SH	扬州金泉
603059. SH	倍加洁
603013. SH	亚普股份
600973. SH	宝胜股份
600513. SH	联环药业
600486. SH	扬农化工
600213. SH	亚星客车
300885. SZ	海昌新材
300610. SZ	晨化股份
300507. SZ	苏奥传感
300373. SZ	扬杰科技
002866. SZ	传艺科技
002559. SZ	亚威股份
002391. SZ	长青股份
002002. SZ	ST 鸿达

扬州市金融环境

扬州已初步形成银行、保险、证券为主体，小贷、融资担保、典当、融资租赁、商业保理、创投等非存款类金融组织为补充的多层次多元化金融服务体系。扬州金融集聚区规划占地 1900 亩，2023 年被认定为江苏省现代服务业高质量发展集聚示范区，成立以来，吸引超过 200 家企业和机构入驻，包括交通银行金融服务中心、农业银行、富德生命人寿等多家重点金融企业。瘦西湖基金小镇 2020 年 9 月开始引入专业化团队运营，为入驻企业提供一站式、保姆式的免费服务和优惠的落户政策，2023 年被认定为江苏省创业投资集聚发展示范区，累计新增落户中基协登记私募基金管理人 10 家、私募基金产品 78 只、投资类企业 404 家，总实缴额 29 亿元，纳税超 1.91 亿。

扬州市人口情况

根据第七次人口普查，扬州市全市户籍人口 448.46 万人，比上年下降 0.7%。年末常住人口 458.29 万人，比上年增长 0.1%。常住人口城镇化率为 72.01%，比 2021 年末上升 0.59 个百分点。城镇地区常住人口 330.01 万人，增加 3.12 万人；乡村地区常住人口 128.28 万人，减少 2.53 万人。

2、财政收支情况

2020-2022 年扬州市财政收支情况（单位：亿元）

项目	2022年	2021年	2020年
一般公共预算收入	325.49	344.07	337.27
其中：税收收入	238.14	274.57	264.46
非税收入	87.35	69.5	72.81
政府性基金收入	656.41	658.99	505.42
财政总支出	1584.17	1257.28	1241.32
(一) 公共财政支出	698.55	658.99	668.33
(二) 政府性基金支出	885.62	598.29	572.99

2021年，扬州市一般公共预算收入344.07亿元，增长2%，其中，税收收入274.57亿元，增长3.8%，非税收入69.5亿元，下降4.6%，加上上级补助收入、下级上解收入、债务转贷收入、上年结转结余、动用预算稳定调节基金、调入资金等，一般公共预算总收入859.06亿元；一般公共预算支出684.87亿元，增长2.5%，加上补助下级支出、上解上级支出、债务转贷支出、年终结转结余等，一般公共预算总支出859.06亿元。一般公共预算收支平衡。政府性基金预算收入658.99亿元，增长30.4%。2021年，政府性基金预算收入658.99亿元，增长30.4%。

扬州市2022年一般公共预算收入325.49亿元，下降5.4%，同口径增长2.3%，主要是2022年减税降费所致。其中，税收收入238.14亿元，下降13.27%，同口径下降3.4%；非税收入完成87.35亿元，增长25.70%。加上上级补助收入、债务转贷收入、上年结转结余、动用预算稳定调节基金、调入资金等，一般公共预算总收入925.77亿元。

2021-2022年江苏省各市公共预算收入情况（单位：亿元）

地区	2021年			2022年		
	一般公共预算收入	税收收入	非税收入	一般公共预算收入	税收收入	非税收入
南京	1,729.52	1,473.31	256.20	1,558.21	1,208.88	349.33
无锡	119.37	76.24	43.13	122.07	62.22	59.85
徐州	537.31	429.20	108.11	517.43	361.44	155.98
常州	688.11	569.67	118.43	631.78	502.54	129.24
苏州	2,510.00	2,166.66	343.34	2,329.18	1,897.65	431.53
南通	710.18	572.90	137.28	613.00	412.59	200.41
连云港	274.81	218.02	56.78	212.81	127.48	85.32
淮安	297.02	238.38	58.64	300.08	210.00	90.08
盐城	451.01	339.21	111.79	453.26	297.26	156.01
扬州	344.07	274.57	69.50	325.49	238.14	87.36
镇江	327.59	256.05	71.54	303.96	199.22	104.74
泰州	420.29	316.96	103.33	416.62	264.49	152.13

宿迁	267.82	232.36	35.46	271.78	218.45	53.33
----	--------	--------	-------	--------	--------	-------

2021-2022年江苏省各市公共预算收入变动情况

地区	一般公共预算收入	税收收入	非税收收入
南京	-9.91%	-17.95%	36.35%
无锡	2.26%	-18.39%	38.76%
徐州	-3.70%	-15.79%	44.28%
常州	-8.19%	-11.78%	9.12%
苏州	-7.20%	-12.42%	25.68%
南通	-13.68%	-27.98%	45.98%
连云港	-22.56%	-41.53%	50.26%
淮安	1.03%	-11.91%	53.61%
盐城	0.50%	-12.37%	39.55%
扬州	-5.40%	-13.27%	25.70%
镇江	-7.21%	-22.20%	46.42%
泰州	-0.87%	-16.55%	47.23%
宿迁	1.48%	-5.99%	50.38%

2022年江苏省大部分地级市公共预算收入均呈现不同程度的下降，其中南通、连云港的下降幅度较为明显，同比2021年分别下降13.68%和22.56%，仅无锡、淮安、盐城及宿迁四市保持较低的增长。从数据上来看，江苏省各市2022年在税收收入方面较往年相比均为下降，且除宿迁以外下降幅度均在10%以上，而税收收入下降的重要原因是增值税大幅度减少。在地方政府历年的税收收入构成中，增值税所占比重最大，有甚者占比更超过50%。扬州市2022年一般公共预算收入325.49亿元，下降5.4%。

通过数据分析，扬州市税收收入下降发生的原因主要是：一由于2022年我国实施历史上最大规模的增值税留底退税政策，导致地方政府增值税收入明显减少，二是因为2022年房地产市场下行，商品房交易和土地出让减少，增值税、企业所得税、土地增值税等相应减少。而非税收收入的增长，支撑了扬州市一般公共预算收入，致使扬州市一般公共预算收入下降幅度不大。

2021-2022年扬州市公共预算收入情况（单位：万元）

项目	2021年决算数	2022年执行数	增长率
一、税收收入	2,745,714	2,381,355	-13.27%
增值税	1,176,965	894,774	-24.00%
企业所得税	439,888	393,746	-10.50%
个人所得税	108,402	126,475	16.70%
资源税	9,522	14,079	47.90%

城市维护建设税	178,720	149,251	-16.50%
房产税	119,841	130,198	8.60%
印花税	46,704	40,687	-12.90%
城镇土地使用税	66,848	69,979	4.70%
土地增值税	208,207	136,813	-34.30%
车船税	26,754	28,753	7.50%
耕地占用税	26,248	48,123	83.30%
契税	325,679	335,762	3.10%
环境保护税	11,388	12,692	11.50%
其他税收收入	548	23	-95.80%
二、非税收入	694,975	873,569	25.70%
专项收入	155,504	209,320	34.60%
行政事业性收费收入	131,774	129,015	-2.10%
罚没收入	118,800	110,018	-7.40%
国有资本经营收入		98,954	
国有资源（资产）有偿使用收入	166,002	220,672	32.90%
捐赠收入	5,570	4,492	-19.40%
政府住房基金收入	18,919	20,287	7.20%
其他收入	98,406	80,811	-17.90%
收入合计	3,440,689	3,254,924	-5.40%

2022年扬州市政府性基金预算收入656.41亿元，下降0.4%，加上上级补助收入、债务转贷收入、上年结转结余等，政府性基金预算总收入885.62亿元；政府性基金预算支出595.35亿元，下降0.5%，加上上解上级支出、债务转贷支出、调出资金、年终结转结余等，政府性基金预算总支出885.62亿元。政府性基金预算收支平衡。

政府债务方面：

2021年，扬州市政府一般债务余额412.9亿元，专项债务余额564.8亿元，地方债务余额合计977.7亿元，2021年，扬州市综合财力为1518.05亿元，政府债务率64.40%，政府负债率为14.60%。

2022年，扬州市全市地方政府债务限额为1207.4亿元，其中：一般债务限额455.6亿元，专项债务限额751.8亿元。截至年末，全市地方政府债务余额为1104.8亿元，其中：一般债务余额421.2亿元，专项债务余额683.6亿元。扬州市综合财力为1811.39亿元（一般公共预算总收入+政府性基金总收入），2022年政府债务率为84.24%，政府负债率为21.48%。

整体来看，扬州市经济实力较强，是江苏省的重要经济中心之一。扬州市政府债务管控规范化，政府债务规模控制较好，且逐步被省财政转贷所置换，偿债压力减小，整体债务情况良好。

3、扬州市土地和房地产业发展情况

(1) 土地市场

扬州市土地出让情况

在土地供应方面，根据扬州市自然资源和规划局查询，以下为2021年-2023年扬州市国有建设用地供应计划表明细：

扬州市区2021年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

用途 区县	合计	商服 用地	工矿 仓储 用地	住宅用地					公共管理 与公共 服务用地	交通 运输 用地	水域 及水利 设施用 地	特殊 用地
				小计	租赁房 用地	经济适用房 用地	商品房 用地	其他 用地				
合计	1121.86	93.33	330	318.53	31.86		286.67	0	130	220	25	5
市本级	802.19	80	197	245.19	25.19		220	0	130	120	25	5
江都区	319.67	13.33	133	73.34	6.67	0	66.67	0	0	100	0	0

2021年度，扬州市国有建设用地供应计划总量为1121.86公顷。商服用地93.33公顷，占供应计划总量的8.3%，工矿仓储用地330公顷，占比29.4%；住宅用地318.53公顷，占比28.4%；公共管理与公共服务用地130公顷，占比11.6%；交通运输用地220公顷，占比19.6%；水利设施及特殊用地30公顷，占比2.7%。

2022年扬州市区国有建设用地供应计划表

单位：公顷

市 区	合计	商服 用地	工矿 仓储 用地	住房用地					公共管 理与服务 用地	交通 运输 用地	水域 及水利 设施用 地	特殊 用地
				小计	租赁 房用 地	经济适 用房 用地	商品房 用地	其他 用地				
扬州市 市区	1320.0	90.0	400.0	288.3333	10	25.0	253.3333	0.0	80.0	360.0	97.0	4.6667
其中， 江都区	285.0	13.3334	140.0	55.3333	2	0.0	53.3333	0.0	10	53.3333	13.0	0.0

2022年度，扬州市国有建设用地供应计划总量为1320.00公顷。商服用地90公顷，占计划总量的6.8%；工矿仓储用地400公顷，占计划总量的30.3%；住宅用地288.3333公顷，占计划总量的21.8%（其中租赁住房用地10公顷，商品房用地253.3333公顷，保障性经济适用住房用地25公顷）；公共管理与公共服务用地（主要包括公共设施用地、科教文卫用地等）80公顷，占计划总量的6.1%；交通运输用地360公顷，占计划总量的27.3%；水域及水利设施用地97公顷，占计划总量的7.3%；特殊用地4.6667公顷，占计划总量的0.4%。

2023 年扬州市区国有建设用地供应计划表

单位：公顷

市	区	合计	商服用地	工矿仓储用地	住房用地					公共管理与服务用地	交通运输用地	水域及水利设施用地	特殊用地
					小计	租赁住房用地	经济适用房用地	商品房用地	其他用地				
扬州市	主城区	1081.132	36.67	436.67	208.722	3	5.722	200	0	81.8	250.6	60	6.67
	江都区	257.59	13.33	133.33	53.33	0	0	53.33	0	8.2	49.4	0	0
	市区合计	1338.722	50	570	262.052	3	5.722	253.33	0	90	300	60	6.67

2023 年度，扬州市区国有建设用地供应计划总量为 1338.722 公顷。商服用地 50 公顷，占计划总量的 3.7%；工矿仓储用地 570 公顷，占计划总量的 42.6%；住宅用地 270 公顷，占计划总量的 19.6%（其中租赁住房用地 3 公顷，商品房用地 253.3333 公顷，保障性经济适用住房用地 5.722 公顷）；公共管理与公共服务用地（主要包括公共设施用地、科教文卫用地等）90 公顷，占计划总量的 6.7%；交通运输用地 300 公顷，占计划总量的 22.4%；水域及水利设施用地 60 公顷，占计划总量的 4.5%；特殊用地 6.67 公顷，占计划总量的 0.5%。

扬州市土地成交情况

2021 年扬州整体政策环境较为宽松，调控政策力度较小，以人才引进政策和公积金政策为主，其中扬州经开区人才引进最高 200 万元补贴，公积金缴存基数调整，月最高缴存可达 5856 元。此外扬州银行住房贷款利率持续上涨，截止 12 月首套房利率在 5.5%的水平。

扬州 2021 年城建交通利好不断，年末宁扬城际开工，未来南京仙林到扬州火车站最快仅需 34 分钟；北沿江高铁正式批复，扬州境内设两站，未来可快速连接长三角重点城市；此外，扬州市内交通升级，主城区快速路全线通车，可速达主城各个板块。

2021 年扬州土地成交楼面价 7729 元/m²，同比上涨 22%，成交 423.82 万 m²，同比下降 15%。上半年万元地频出，高溢价成交地块屡见不鲜，下半年楼市降温传导土地市场热度下降，虽优质地块频出，但房企拿地意愿下降，土拍市场冷淡收尾。

据统计，截止到 2021 年末，2021 年扬州市区（含江都区）土地成交 87 幅，成交面积约 417 万方，成交总金额约 403 亿元。其中扬州市主城区土地成交 77 幅，成交面积约 363 万方，同比下降 6.79%，成交总金额约 361 亿元，同比上涨 3.69%；江都区土

地成交 10 幅，成交面积约 54 万方，同比下降 60.11%，成交总金额约 42 亿元，同比下降 56.67%。

2021年扬州市区土地成交情况			
区域	土地数量 (幅)	土地成交面积 (㎡)	土地成交总金额 (万元)
主城区	77	3631614	3608480.613
江都区	10	539568	421500
合计	87	4171182	4029980.613

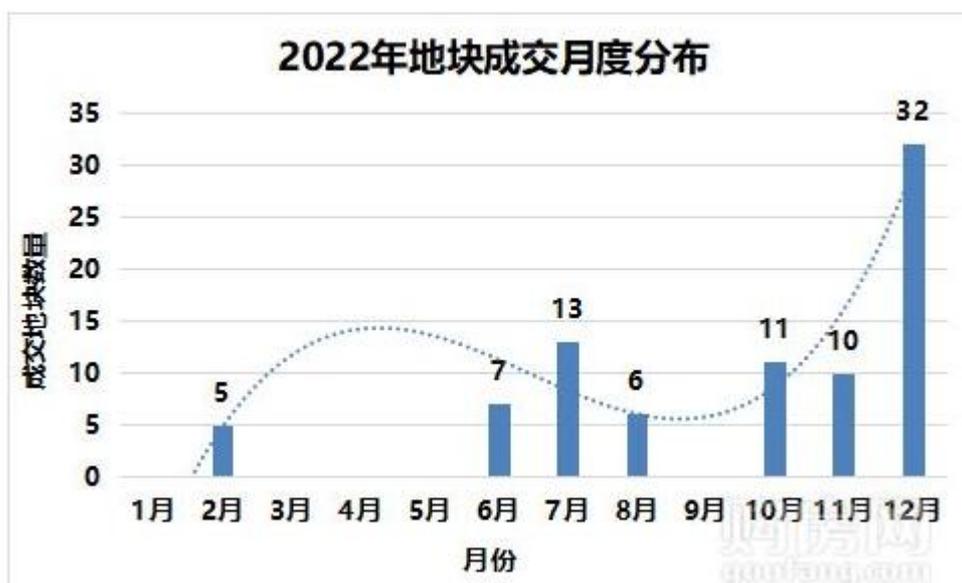
2022 年扬州市区（含江都区）土地成交 103 幅，成交面积约 443 万方，成交总金额约 336 亿元。其中扬州市主城区土地成交 84 幅，成交面积约 348 万方，成交总金额约 273.66 亿元；江都区土地成交 19 幅，成交面积约 95 万方，成交总金额约 62.34 亿元。

2022年扬州市区土地成交情况			
区域	土地数量 (幅)	土地成交面积 (㎡)	土地成交总金额 (万元)
主城区	84	3479089	2736627.201
江都区	19	953158	623436
合计	103	4432247	3360063.201

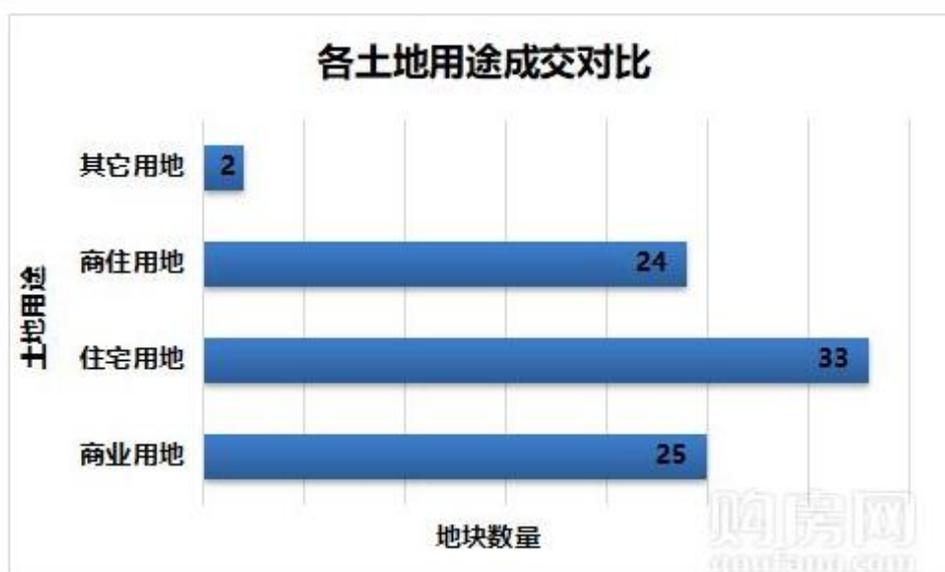
2022 年扬州市区（不含江都区）成功出让地块 84 幅，总占地面积约 347.91 万平方米，土地出让金约 273.66 亿元。与 2021 年相比，土地出让数量有所上涨，出让面积与出让金额均有回落，分别下降 4.2%、24.3%。

从成交来看，2022 年扬州市共举行网上土地竞价会 13 次，其中上半年 3 次，成交地块 12 幅，占成交地块数量 14.3%；下半年 10 次，成交地块 72 幅，占成交地块数量 85.7%。

按季度划分来看，一季度土拍 2 次，成交地块 5 幅；二季度土拍 1 次，成交地块 7 幅；三季度土拍 2 次，成交地块 19 幅；四季度土拍 8 次，成交地块 53 幅。



从成交地块土地用途来看，2022年住宅用地供应排名第一，商住用地与商业用地供应位列其后。84幅地块中，住宅用地33幅，占全年出让地块数量的39.3%，与2021年相比上涨50%；商住用地24幅，占全年出让地块数量的28.6%，与2021年相比下降31.4%；商业用地25幅，占全年出让地块数量的29.8%，与2021年相比上涨38.9%；另有其它用地2幅。



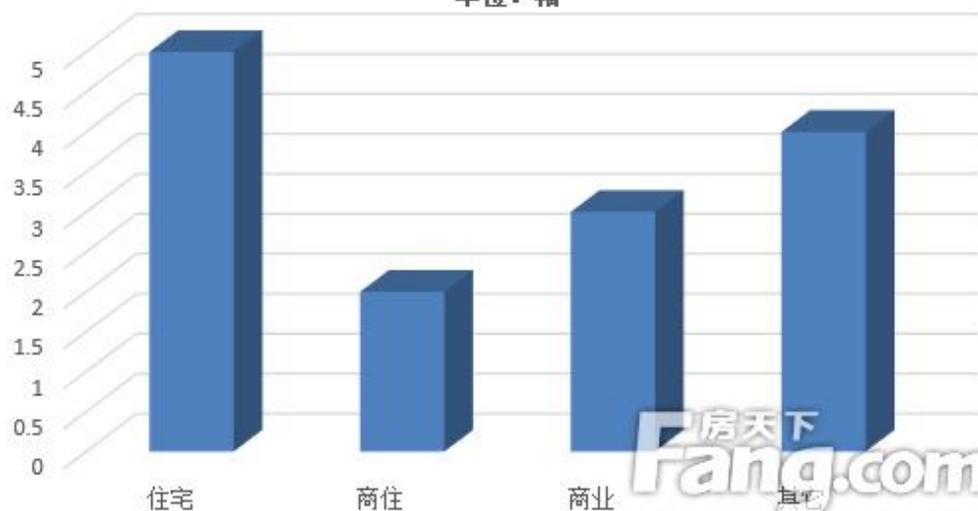
据房天下数据监控中心统计，截止到2023年6月27日，2023年上半年扬州市区（含江都区）土地成交16幅，成交面积约51万方，成交总金额约27.9亿元。其中扬州市主城区土地成交14幅，成交面积约43.7万方，成交总金额约23.1亿元；江都区土地成交2幅，成交面积约7.3万方，成交总金额约4.8亿元。

2023年上半年扬州市区土地成交情况			
区域	土地数量 (幅)	土地成交面积 (㎡)	土地成交总金额 (万元)
主城区	14	436770	231011.621
江都区	2	73261	48240
合计	16	510031	279251.621

截止到2023年6月27日，2023年上半年扬州市主城区土地成交14幅，成交面积约43.7万方，同比下降17.53%，成交总金额约23.1亿元，同比下降17.11%。从土地用途来看，扬州市主城区成交的14幅土地中，[住宅用地](#)5幅，[商住用地](#)2幅，商业用地3幅、其它用地4幅。

2023年上半年扬州市主城区土地成交用途情况对比

单位：幅



(2) 房地产市场

2021年，扬州市房地产开发投资完成841.68亿元，增长0.9%。商品房施工面积为3360.09万平方米，下降10.4%；竣工面积411.74万平方米，下降51.9%。全年商品房销售面积829.03万平方米，增长1.4%；商品房销售额923.33亿元，增长1.4%。

据统计，截至2021年12月25日，2021年度扬州市区商品房成交21501套，同比下降10.42%，成交建面2659953㎡，同比下降8.69%；2021年度扬州市区商品住宅成

交 19691 套，同比下降 9.50%，成交建面 2371620 m²，同比下降 10.19%。

2021年扬州商品房成交情况				
区域	商品房套数(套)	面积(m ²)	住宅套数(套)	面积(m ²)
东区	6200	739723	5846	703912
西区	5890	752225	5097	658851
北区	3041	342254	2893	332042
南区	1443	156172	1309	147356
老城区	33	32420	14	2622
江都区	4894	637159	4533	526837
合计	21501	2659953	19691	2371620





据房天下数据监控中心统计，截至2022年12月25日，2022年扬州市商品房成交14056套，同比下降34.63%，成交面积1755255平方米，同比下降34.01%。

2022年商品房成交量走低主要有以下原因：开发商为了冲业绩，打折促销阵营不断扩大，就连一些高端改善盘也加入特价房的促销行列。很多买房人向来有买涨不买跌的观念，加上个别项目价格定位过高、看跌情绪高等情况，直接影响了市场的整体去化效果；另外在疫情的冲击下，某些实体商业生意不好做，出现了资金链断裂的情况，而有的买房人则可能遭遇了降薪、裁员的窘境，收入大幅降低，比如部分从事旅游业行业、房地产行业、酒店行业的人，收入锐减导致买房人置业放缓。

从成交套数来看，1月份扬州市商品房成交1257套，2月份扬州市商品房成交879套，3月份扬州市商品房成交1147套，4月份扬州市商品房成交765套，5月份扬州市商品房成交745套，6月份扬州市商品房成交1037套，7月份扬州市商品房成交1118套，8月份扬州市商品房成交1289套，9月份扬州市商品房成交1168套，10月份扬州市商品房成交1136套，11月份扬州市商品房成交1588套，12月份扬州市商品房成交1927套。（数据是从当月1日统计到25日）

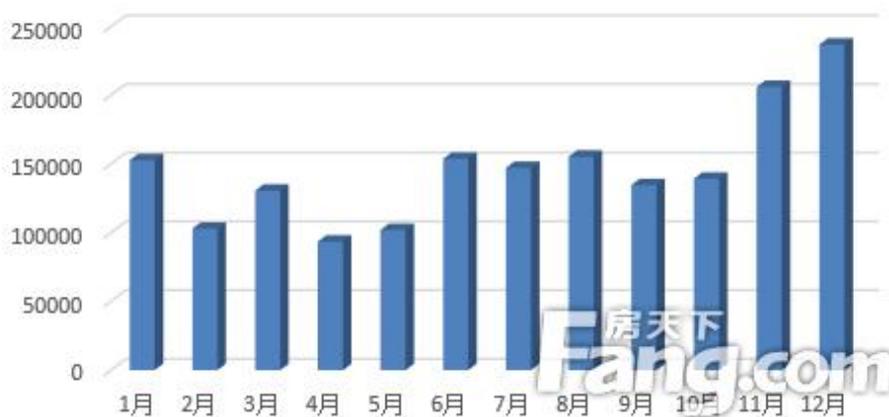
2022年1-12月扬州商品房各月成交套数走势



(2022年扬州商品房成交套数走势)

以上数据不难看出，商品房成交套数高的月份是12月，其次是11月，成交第三的月份是8月。另外扬州受疫情的影响，2022年商品房成交量相较于2021年有明显下降，但随着疫情防控政策逐步放开，11、12月的成交量上涨明显。

2022年扬州商品房每月成交建筑面积对比(单位:m²)



(2022年扬州商品房成交建筑面积对比)

从成交面积来看，1月份扬州市商品房成交面积为152744平方米，2月份扬州市商品房成交面积为102907平方米，3月份扬州市商品房成交面积为130613平方米，4月份扬州市商品房成交面积为93493平方米，5月份扬州市商品房成交面积为102058平方米，6月份扬州市商品房成交面积为153781平方米，7月份扬州市商品房成交面积为147245平方米，

8月份扬州市商品房成交面积为155358平方米，9月份扬州市商品房成交面积为134616平方米，10月份扬州市商品房成交面积为139355平方米，11月份扬州市商品房成交面积为206155平方米，12月份扬州市商品房成交面积为236,930平方米。（数据是从当月1日统计到25日）

据房天下数据监控中心统计，截止至2023年6月25日，2023年上半年扬州市商品房成交7870套，同比上涨34.99%，成交面积965897平方米，同比上涨31.31%；2023年上半年扬州市商品住宅成交7093套，同比上涨48.08%，成交面积880012平方米，同比上涨50.53%。（每月统计数据均为当月1日-25日，包含江都区）。

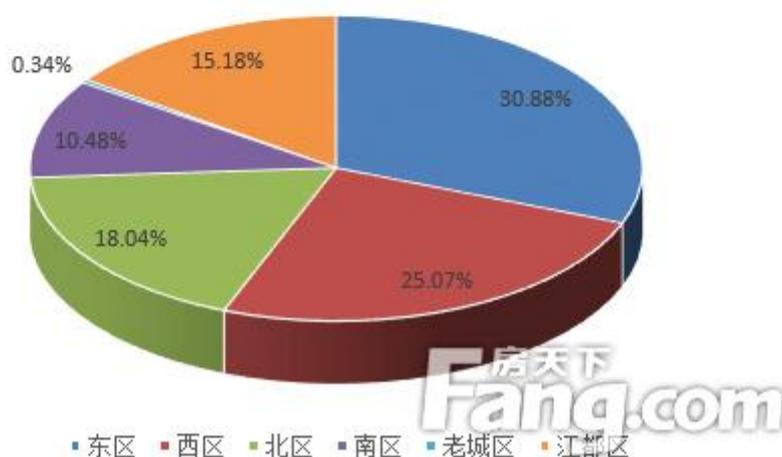
据分析，2023年上半年扬州成交的商品房中，东区成交成交2430套，占比30.88%；其次是西区，成交1973套，占比25.07%；北区区成交1420套，占比18.04%；江都区成交1195套，占比15.18%；南区成交825套，占比10.48%；老城区成交27套，占比0.34%。从成交套数来看，1月份扬州市商品房成交873套，2月份扬州市商品房成交1612套，3月份扬州市商品房成交1590套，4月份扬州市商品房成交1295套，5月份扬州市商品房成交1210套，6月份扬州市商品房成交1290套。（数据是从当月1日统计到25日）

2023年上半年扬州商品房各月成交套数走势



扬州商品房交易详情 (1.1-6.25)		
区域	成交套数 (套)	成交建筑面积 (㎡)
东区	2430	296870
西区	1973	264432
北区	1420	157402
南区	825	91691
老城区	27	3060
江都区	1195	152442
总计	7870	965897

2023年上半年扬州商品房各区域成交套数占比

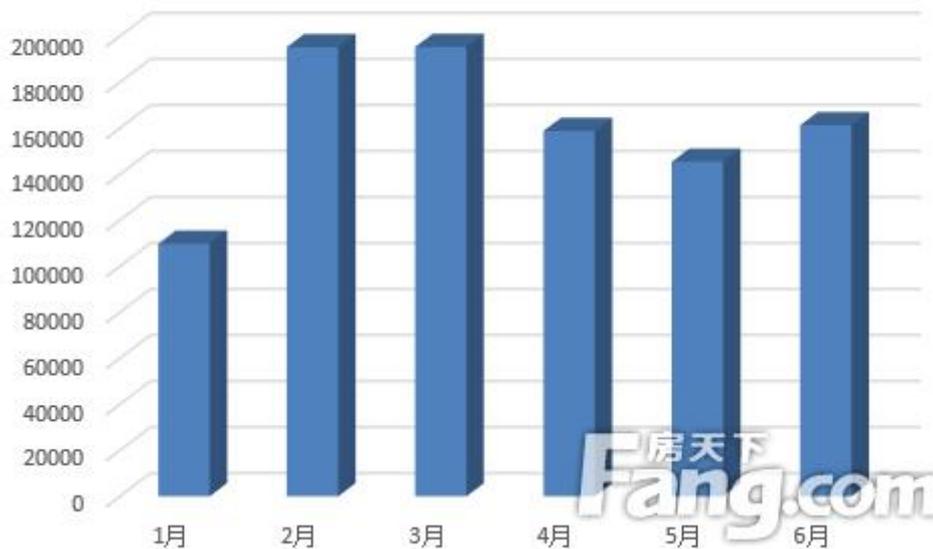


以上数据不难看出，商品房成交套数较高的月份是2月，其次是3月。由于2023年2月20日，扬州市住建局发布了《关于积极支持刚需和改善性住房需求的通知》，各项利好政策增强了购房者买房的意愿，商品房成交量所有上涨。

从成交面积来看，1月份扬州市商品房成交面积为109840平方米，2月份扬州市商品房成交面积为195197平方米，3月份扬州市商品房成交面积为195326平方米，4月份扬州

市商品房成交面积为 158790 平方米，5 月份扬州市商品房成交面积为 145438 平方米，6 月份扬州市商品房成交面积为 161306 平方米。

2023年上半年扬州商品房每月成交建筑面积对比(单位:m²)



扬州市房地产市场走势

扬州房价走势

行情咨询: 4006390223 转 238

近一年 近三年





截至 2023 年 8 月，扬州市新房价格 13492/m²，二手房价格 13245 元/m²，新房价格和二手房价格均有所下调，调整幅度较小。2023 年以来，全国各地因城施策密集推出楼市新政，而江苏省扬州市一出手便成为房地产市场关注的“焦点”。2023 年 2 月 23 日，扬州市住房和城乡建设局出台《关于积极支持刚需和改善性住房需求的通知》（以下简称“《通知》”），8 条措施涵盖继续鼓励人才和生育二孩以上家庭购房、放宽新房购买条件、完善二手房交易政策、优化公积金贷款业务、首套房契税补贴、调整首套房商业贷款利率等方面，以进一步加大对刚性和改善性住房需求客群的支持力度。

扬州市也是继无锡市和徐州市之后，江苏省第 3 座首套房房贷利率进入“3.0 时代”的城市。上述《通知》提出，扬州市首套住房商业性个人住房贷款利率的下限由现行的 LPR-20BP 调整为 LPR-50BP。这也意味着，扬州市首套房房贷利率已由之前的“最低 4.1%”下调至“最低 3.8%”。

整体来看，扬州市作为长三角地区城市，潜在的购房需求仍然较多。扬州市此次出台的政策从多方面发力，将有助于进一步释放购房需求，带动当地房地产市场成交量回稳复苏，进而有助于促进当地房地产市场平稳健康发展。

二、仪征市基本情况

1、基本经济情况

仪征，江苏省辖县级市，地处长江三角洲的顶端，是宁、镇、扬“银三角”地区的几何中心。仪征是长江下游北岸唯一主城区依江而建的县级城市，东连扬州，南与镇江、南京隔江相望，是南京、镇江、扬州三城之间的节点城市，全市总面积 857 平方公里，

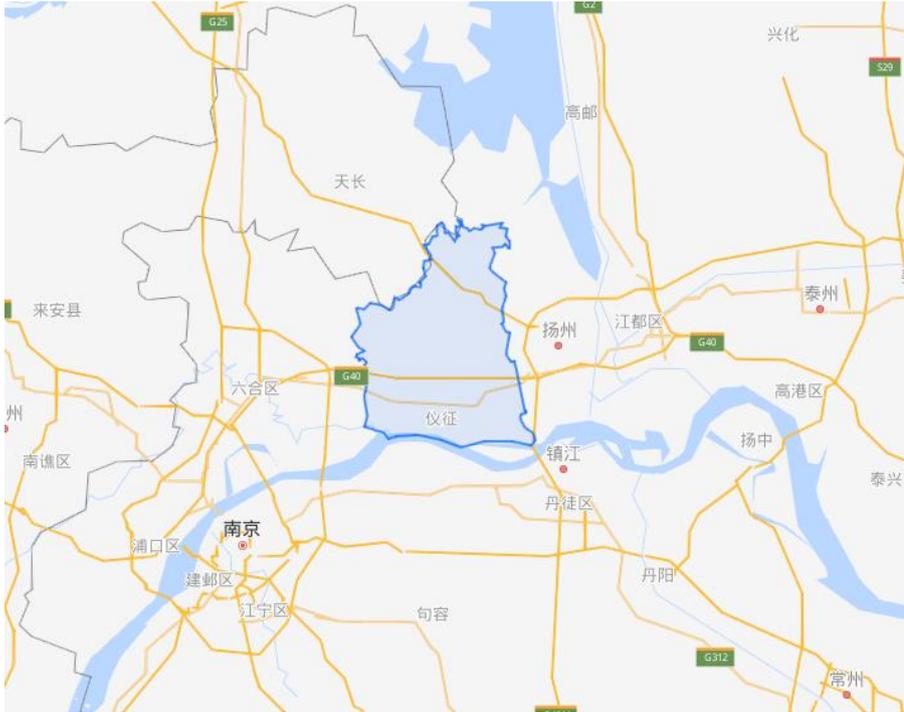
下辖 9 个镇、137 个行政村。

仪征地处水陆要冲、南北要津，历来是淮盐中转的关键枢纽，被誉为“纲运喉舌”。拥有 28 公里长江黄金岸线，宁启铁路、宁通公路、沪陕高速公路、333 省道、353 省道、沿江高等级公路等道路穿境而过，鲁宁和甬沪宁输油管道、西气东输天然气管道在此交割，铁路、公路、水路、气路、油路“五路通衢”。随着宁镇扬一体化战略的深入实施，南京长江四桥、宁启铁路复线改造、扬州泰州机场等重大基础设施的建成，仪征的节点优势进一步凸显，与北京、上海、广州等大中城市的距离近在咫尺。

仪征自然资源丰富，水资源较为丰富，除地表水和地下水外，还有大量的长江过境水和少量的淮河余水。仪征境内矿产资源主要有黄沙、砾石（卵石）、雨花玛瑙石、玄武岩石、泥炭、型砂（俗称红砂）等。此外，仪征拥有一定的油气资源，1997 年，省石油勘探局在原大巷乡圣棠村境内勘探发现具有可开采价值的石油，预测油田面积 3000 平方米，油层深 10 米，储油量达 600 万吨。

仪征是长江下游北岸唯一主城区依江而建的县级城市，东连扬州，南与镇江、南京隔江相望，是南京、镇江、扬州三城之间的节点城市，全市总面积 859 平方公里，下辖 9 个镇、136 个行政村，人口 55.72 万。

仪征产业基础较好，已形成扬州（仪征）汽车工业园、扬州化学工业园区、仪征经济开发区、枣林湾旅游度假区等四大园区互动发展，汽车及零部件、装备制造、新材料、现代服务业齐头并进的良好格局。亚洲最大的化纤原料生产基地—仪征化纤有限责任公司、大众集团国内首个国际标杆工厂—上汽大众仪征分公司、全国最大的内河中转油港—南京港股份公司、台湾第三大化工企业—大连化工、中外运长航集团金陵船舶公司等大型企业，以及西门子、飞利浦、东丽等世界 500 强企业在仪发展。同时，仪征生态资源丰富，拥有 2 个省级森林公园、4 个旅游风景区，获评国家生态示范市。规划建设了 220 平方公里生态板块，全力打造长三角都市圈“后花园”，枣林湾生态园创成省级旅游度假区，全市林木覆盖率达 29.3%。



2022年，仪征市经济总量突破千亿。全市实现地区生产总值1002.93亿元，按可比价计算，增长4.6%。其中：第一产业增加值24.51亿元，可比价增长3.0%；第二产业增加值525.85亿元，可比价增长5.8%；第三产业增加值452.57亿元，可比价增长3.3%。产业结构不断优化。三次产业结构由上年的2.6:53.1:44.3调整为2.5:52.4:45.1。按常住人口计算，年末城镇化率为68.05%，比上年提高0.91个百分点。

2022年，仪征市工业生产扩量提质。全市规模以上工业实现产值1374.78亿元，增长9.4%；规模以上石化无纺产业实现产值468.84亿元，增长3.9%；规模以上汽车及零部件产业实现产值391.43亿元，增长7.9%。全市工业开票销售收入1410.37亿元，增长7.0%。新增规模企业79家、亿元企业15家，获批国家级、省级专精特新“小巨人”企业2家、20家，入选国家级制造业单项冠军示范企业1家、产品1个。上市办实体化运作，培育上市后备企业18家，天富龙集团、怡丽科姆等企业主板上市有序推进。

2022年，固定资产投资放缓。全年固定资产投资增长11.9%。其中：第一产业投资下降49.2%，第二产业投资增长47.3%，第三产业投资下降9.6%。重大项目稳步推进。总投资165亿元的仪化400万吨高端绿色新材料项目、总投资55亿元的中圣清洁能源项目、总投资50亿元的亚新科汽车零部件项目顺利落户；大众新车型技改、仪化300万吨PTA、虹石新材料、江扬电缆等项目加快建设；中兴派能锂电池、依利安达印刷线路

板、富威尔复合纤维扩建等项目竣工投产。坚持产业链招商、以商引商、基金招商、大使招商，“云招商”洽谈 31 场，小分队外出招商 202 批次，签约亿元以上项目 84 个。3 个列省项目、70 个列扬项目全部开工，完成年度投资 156.1 亿元。

2022 年，消费品市场稳步恢复。全年实现社会消费品零售总额 127.71 亿元，增长 3.4%，其中限额以上社会消费品零售总额 37.25 亿元，增长 29.4%。批发业销售额 724.32 亿元，增长 10.0%；零售业销售额 151.87 亿元，增长 8.1%；住宿业营业额 1.14 亿元，下降 1.6%；餐饮业营业额 21.04 亿元，增长 4.4%。

2020-2022 年仪征市主要经济指标（单位：亿元）

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	1002.93	4.60%	910.71	7.60%	815.05	3.40%
第一产业增加值	24.51	3.00%	23.84	4.10%	23.64	3.60%
第二产业增加值	525.85	5.80%	483.77	7.80%	429.58	3.10%
第三产业增加值	452.57	3.30%	403.1	7.50%	361.83	3.60%
固定资产投资	-	11.90%	-	0.10%	-	-16.20%
社会消费品零售总额	127.71	3.40%	123.51	7.80%	114.52	-2.70%
进出口总额（亿美元）	21.34	9.40%	-	-	95.04	-

产业发展：

近年来，仪征始终坚持“产业强市”战略，大力发展契合城市特质、具有较好产业基础和比较优势的汽车及零部件、高端新材料、大数据及智能制造、文旅文创等产业，加快发展新兴产业、现代服务业、高效农业等业态，为仪征跨越腾飞、跨江融合打下了坚实基础。全市建有江苏省仪征经济开发区（包含汽车工业园、大数据产业园两个特色产业园）、扬州化学工业园区 2 家省级工业园区、枣林湾旅游度假区及 9 家镇工业集中区，初步建成配套齐全、功能完善、产业兴旺的现代产业体系。

汽车及零部件产业：

汽车及零部件产业是仪征的基础产业、特色产业，也是产业带动力最强、发展潜力最大的产业。目前，已集聚上汽大众仪征分公司 1 家整车生产企业和 100 多家零部件企业。上汽大众仪征分公司是德国大众全球第二个、中国首个标杆式工厂，一期占地 1980 亩，总投资 100 亿元以上，目前主要生产途岳、波罗、途铠、朗逸等车型，整车最高年产量 40.2 万辆。目前上汽大众仪征分公司二期项目已正式签约，二期项目用地 2000 亩，规划产能 30 万辆整车，待二期项目全面投产后，园区将形成千亿级产业集群。下一步，

重点引进、培育新能源汽车等整车项目，汽车动力总成、高端汽车电子、汽车安全系统等关键零部件和汽车后市场项目。

扬州（仪征）汽车工业园成立于2003年，是呼应上汽集团战略布局而设立的专业园区，是江苏省三大乘用车产业基地之一，聚集了上汽大众仪征分公司、日本活塞环、延锋汽车饰件、延锋彼欧、吉凯恩粉末冶金、西门子电机等一批大体量、龙头型项目。作为江苏省重点打造的汽车生产基地，先后荣获中国汽车零部件制造基地、国家火炬计划汽车及零部件产业基地、省汽车及零部件特色产业基地、省特色产业园区、省汽车及零部件科技产业园等称号。园区规划面积38.9平方公里，包括整车制造、零部件生产、综合服务配套、市场物流等四大功能分区，实行一次规划、分期实施、有序建设、滚动发展，已形成整车及零部件“1+100”的产业格局。“十四五”期间，园区将围绕“建设价值、品质、素质兼备的汽车名城”这一奋斗目标，积极支持配合上汽集团发展战略，高起点、高标准、高品位提升综合服务，完善配套功能，努力打造千亿级的汽车及零部件产业集群。

综合来看，仪征市具有较为完备的汽车产业配套体系，已初步形成以上汽大众整车制造为龙头，众多零部件企业相配套，汽车后市场加快培育的产业体系。以仪征为中心，200多公里半径范围内整车配套率达90%。人才方面，仪征市周边地区每年能提供汽车领域专业技术人才2000名以上、熟练技工5000人以上，具有较为丰富的人才资源；此外，仪征市提供有力的政策支持，设有汽车电子科技成果转化专项资金，引导汽车电子项目落户。仪征市汽车产业发展良好，产业基础、人才和政策方面配套较为齐全。

高端新材料产业

仪征市现有高端纺织、新材料产业链重点企业207家，2022年实现工业开票销售570.95亿元，成为支撑仪征市产业发展的重要增长极。目前已初步形成三类产品共同发展的格局：一是以仪征化纤、中化国际等央企为主体，芳纶和高性能纤维产业取得重大突破；二是以奥克化学、台湾远东集团等知名民企和外企为主体，电子化学品助剂、锂电池电解液溶剂等专用化学产业正加速集聚；三是以仪征化纤、真州镇胥浦工业集中区为主体，无纺布、防水卷材等纺织无纺材料产业正稳步提升。

2003年10月，扬州、仪征两级党委、政府市县联动规划建设了扬州化工园区。2006年5月，省政府和国家发改委相继批准设立为省级开发区。2020年5月体制调整为仪征市委、市政府派出机构。2020年10月，江苏省人民政府颁布文件（苏政发〔2020〕

94号)，江苏扬州化工园区顺利成为全省14家保留化工园区定位园区之一。此外，连续多年位列全国化工园区前十名，成功创成全国绿色化工园区。同时，为承接化工园下游产业，进一步完善高端新材料载体建设，我市将真州镇胥浦工业集中区纳入发展新材料产业板块。

江苏扬州化学工业园区位于仪征市沿江区域，按照《仪征市城市总体规划（2016-2030）》明确规定的用地范围，规划用地面积约9.6平方公里，重点招引高性能合成材料、高端专用化学品、高效新能源项目；真州镇胥浦工业集中区规划用地面积约2.86平方公里，重点招引工程塑料、可降解塑料、电子光学薄膜和医护无纺材料、碳纤维、高性能纤维等非化新材料项目。目前，化工园园区内集聚美国普莱克斯、德国安美特、日本东丽、住友精化、三菱化学、英国博纳、韩国锦湖、中国石化、中国石油、中化国际、江苏瑞祥化工、台湾远东新世纪、长春化学、大连化工、香港建滔集团、辽宁奥克等一批境内外知名石化企业；真州镇胥浦工业集中区内集聚了怡人化纤、仲兴环保、荣成化纤、升力防排水、易力土工、升信无纺、龙兴塑胶等一批知名化纤无纺新材料企业。我市高端新材料板块已初步形成了以烯烃、芳烃为上游原料，环氧乙烷、乙二醇、苯酚/丙酮、环氧氯丙烷等为中游产品，聚醚多元醇、EVA乳胶、VAE树脂、环氧树脂、PET、PBT、PP、对位芳纶等高端精细化工、新材料为下游产品的烯烃芳烃深度耦合产业链。

招商引资及政策支持方面，扬州市出台了《关于全面提升扬州化学工业园区绿色发展的意见》，产业规划和区域规划进一步优化，创成省级循环化改造示范试点园区，正积极争创国家级循环化改造示范园区。此外，江苏扬州化学工业园区拥有全国内河最大的液体化学品码头群，年吞吐能力达4000万吨，具有完备的石化仓储、公共管廊、固废处理、消防安全等配套设施，将为入驻企业提供节约高效、安全可靠的公用工程产品及服务。

大数据及智能制造产业

仪征市大数据产业坚持前端采集存储和后端应用服务并重，软件开发设计和硬件生产制造齐抓，着力打造大数据产业“算力存储、智能制造、应用服务”三大高地，致力于发展数据采集、传输、存储、分析处理、应用以及关联制造与服务的全产业链。

目前，全市集聚了一批大数据产业项目。以腾讯数据中心、移动数据中心、电信数据中心等三大列省重大项目为代表的算力端项目总投资超600亿元，全部建成后机柜数

量达 8 万架，容纳服务器约 120 万台，规模位居华东前列，仪征市已成为 IDC 圈内知名城市，有望成为“数据名城”；制造端集聚了坤前服务器、RFID 电子标签、激光雷达、UPS 储能电池、商业微纳卫星与小火箭制导系统、智能驾驶、云电机、间接蒸发制冷设备等项目；应用端已注册了京慈、1024 互联网学校、老虎工业云、拼便宜、数领未来、云征通信、从征网安、查查埃迪西、云筑智能等企业。以上在建、拟建项目预计到“十四五”末营收可达 300 亿元以上。

2018 年，仪征经济开发区规划了大数据产业园。大数据产业园前身—原仪征经济开发区本部，成立于 1992 年，1993 年获批为省级经济开发区，2006 年被评为“江苏省企业投资最佳开发区”，是江苏省 14 个重点发展的开发园区之一，先后获得省“物联网产业基地”称号和省“两化融合示范区”称号。2020 年获批设立扬州（仪征）大数据产业园，被江苏省工信厅评为“江苏省大数据产业园”、“江苏省数据中心产业示范基地”。园区现有规划面积 43.2 平方公里，建成区面积约 20 平方公里，人口约 10 万。重点发展大数据产业、高新产业和临江产业。

目前园区集聚了腾讯数据中心、移动数据中心、电信数据中心、亚新科双环、坤前服务器、万润光电薄膜、耀皮玻璃、绿地物流、中圣高端成套装备、昕诺飞照明、招商局金陵船舶、扬建模块化钢构、格瑞得海工等一批龙头型、基地型、创新型项目。

仪征市人口情况

仪征市 2022 年末全市户籍人口 543444 人，减少 4757 人。其中：男性人口 271538 人，减少 2612 人；女性人口 271906 人，减少 2145 人。仪征市 2022 户籍人口微减，但人口总量整体比较稳定。

全年人口出生率为 4.00%，较上年下降 0.83 个百分点；人口死亡率为 8.79%，增加 0.28 个百分点；人口自然增长率为-4.79%，增加 1.11 个百分点。年末全市常住人口 53.86 万人，较上年增加 0.44 万人。

虽然户籍人口微减，出生率和死亡率都很低，仪征市 2022 年末的常住人口反而增加了，表明仪征市对外来人口有一定的吸引力。

2、仪征市财政情况

仪征市 2020-2022 年财政收入数据（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	48	48.21	46.65
其中：税收收入	39	39	37

非税收入	9	9.21	9.65
上级补助收入	17.06	12	15
政府性基金收入	76.1	95.12	102.35
一般预算支出	63.49	71.4	72.02
政府性基金支出	89.23	96.47	97.15

全市一般公共预算收入 46.65 亿元，按自然口径计算下降 3.2%，还原留抵退税后实现 54.75 亿元，增长 7.2%。其中：税收收入 37 亿元，按自然口径计算下降 5.1%，还原留抵退税后实现 45.1 亿元，增长 7.7%；非税收入 9.65 亿元，增长 4.8%。全市一般公共预算收入，加上上级补助、调入资金、债务转贷收入等，收入总来源为 110.12 亿元。

2020-2022 年仪征市政府债务情况表（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地方综合财力	141.16	155.33	164
政府债务	141.24	143.14	160.84
其中：一般债务	91.48	90.77	91.88
专项债务	49.77	52.37	68.96
GDP	815.05	910.71	-
债务率	100.06%	92.15%	98.07%
负债率	17.33%	15.72%	-

2020 年仪征市政府债务余额 141.24 亿元，较上年增加 21.75%，其中一般债务余额 91.48 亿元，专项债务余额 49.77%，2020 年仪征市政府债务率 100.06%，负债率 17.33%。2020 年，仪征市政府负债率和政府债务率有所上升，主要是由于疫情原因导致的政府债务增加，2018-2020 年，仪征市债务率整体有所下降。2020 年政府债务和综合财力基本持平。

2021 年仪征市全市政府法定债务限额 162.8 亿元，年末全市政府法定债务余额 143.14 亿元，同比增长 1.34%，其中一般债务余额 90.77 亿元，专项债务余额 52.37 亿元。政府法定债务余额均控制在限额以内，政府债务率为 92.15%。全年争取新增政府债券 10.8 亿元，同比下降 34.5%。

2022 年仪征市全市政府法定债务限额 179.97 亿元，年末全市政府法定债务余额 160.84 亿元，其中一般债务余额 91.88 亿元，专项债务余额 68.96 亿元。政府法定债务余额均控制在限额以内，政府债务率为 98.07%。

仪征市人口情况

仪征市 2022 年末全市户籍人口 543444 人，减少 4757 人。其中：男性人口 271538 人，减少 2612 人；女性人口 271906 人，减少 2145 人。仪征市 2022 户籍人口微减，但人口总量整体比较稳定。

全年人口出生率为 4.00%，较上年下降 0.83 个百分点；人口死亡率为 8.79%，增加 0.28 个百分点；人口自然增长率为-4.79%，增加 1.11 个百分点。年末全市常住人口 53.86 万人，较上年增加 0.44 万人。

虽然户籍人口微减，出生率和死亡率都很低，仪征市 2022 年末的常住人口反而增加了，表明仪征市对外来人口有一定的吸引力。

3、仪征市房地产市场

(1) 土地市场

2022 年，仪征市土地出让面积合计 2,061,817 m²，成交总价 92.09 亿元，2022 年仪征市出让地块合计 50 宗，其中住宅用地 15 宗，住宅用地出让面积合计 548,422 m²，成交总价 314,880 万元；商服用地和商业用地成交 19 宗，合计成交面积 1,114,352 m²，成交总价 574,700 万元；工业用地 15 宗，合计成交面积 364,992 m²，成交总价 14,937 万元；娱乐用地 1 宗，成交面积 34,051 m²，成交金额 16,350 万元。仪征市 2022 年土地出让收入主要来源为住宅用地、商业用地和商服用地，合计成交价款为 88.96 亿元，仪征市 2022 年土地出让情况较好，具体明细如下：

2022 年仪征市土地出让明细

宗地名称	土地用途	土地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	容积率	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得人
经济开发区闽泰大道西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	34,100	54,560	1.60	21,490	3,939.00	仪征市高创科技发展有限公司
经济开发区闽泰大道	城镇住宅-	40,0	64,014	1.	25,21	3,938.	仪征市高创科

西侧地块	普通商品住房用地	09		60	0	00	技发展有限公司
G328 南侧, 浦东北路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	27,077	54,154	2.00	14,220	2,626.00	仪征融平房地产开发有限公司
石碑路北側地块	城镇住宅-普通商品住房用地	6,667	13,334	2.00	4,010	3,007.00	仪征市真州投资发展有限公司
扬子路南侧, 西园南路东侧, 沿江高等级公路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	53,304	95,947	1.80	41,580	4,334.00	仪征市建泰房地产开发有限公司
新怡花园南侧, 真州东路南侧, 新城郁桥村地块	城镇住宅-普通商品住房用地	25,893	41,429	1.60	15,540	3,751.00	仪征市众鑫建设开发有限公司
刘集镇俞桥水库南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	14,484	23,174	1.60	3,480	1,502.00	仪征融文房地产开发有限公司
G328 南侧, 浦东北路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	14,599	29,198	2.00	7,670	2,627.00	仪征融平房地产开发有限公司
刘集镇夏窑村地块	城镇住宅-普通商品住房用地	56,381	62,019	1.10	13,960	2,251.00	扬州市西郊森林房地产开发有限公司
经济开发区闽泰花园北侧, 榕桥翡翠湾南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	42,556	51,067	1.20	31,920	6,251.00	仪征经济开发集团有限公司
大庆北路西侧, 正源馨苑南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	35,454	56,726	1.60	34,260	6,040.00	仪征市建泰房地产开发有限公司
石桥河东側, 奥林匹克东苑南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	69,997	111,995	1.60	40,320	3,600.00	仪征市建泰房地产开发有限公司
月塘镇石柱山路南侧, 四月路西侧, 通园路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	51,053	81,685	1.60	22,980	2,813.00	仪征城泰置业有限公司
月塘镇石柱山路南侧, 二月路东侧, 通园路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	51,256	82,010	1.60	23,070	2,813.00	仪征城泰置业有限公司
真州东路南侧, 河东路西侧, 石桥河东側地块	城镇住宅-普通商品住房用地	25,592	40,947	1.60	15,170	3,705.00	江苏汇元房地产有限公司
马集镇工业集中区地块	工业用地	24,172	29,006	--	1,088	375.00	江苏特博特建筑节能科技有限公司

汽车园(真州镇茶蓬村)地块	工业用地	19,259	23,111	--	578	250.00	扬州东展纤维科技有限公司
真州镇胥浦工业集中区地块	工业用地	100,008	80,006	--	2,101	263.00	扬州东方雨虹新型材料有限公司
新城镇林果村地块	工业用地	48,195	57,834	--	1,013	175.00	西门子电机(中国)有限公司
经济开发区原种场地块	工业用地	3,431	4,117	--	155	376.00	仪征经济开发集团有限公司
经济开发区原种场地块	工业用地	1,215	1,458	--	55	377.00	仪征经济开发集团有限公司
新集镇新集村地块	工业用地	4,979	5,975	--	225	377.00	江苏朗禾物联有限公司
马集镇岔镇村地块	工业用地	33,333	40,000	--	5,000	1,250.00	仪征市昌源食品有限公司
开发区原种场地块	工业用地	49,089	58,907	--	2,209	375.00	仪征经济开发集团有限公司
新集镇联盟村地块	工业用地	15,332	18,398	--	690	375.00	江苏焱盟能源有限公司
刘集镇联营村地块	工业用地	14,438	17,326	--	390	225.00	扬州盛天和新材料有限公司
刘集镇联营村地块	工业用地	1,635	1,962	--	45	229.00	江苏江扬电力电缆有限公司
刘集镇联营村地块	工业用地	21,128	25,354	--	571	225.00	扬州中涵工艺品有限公司
马集镇工业集中区地块	工业用地	15,667	18,800	--	423	225.00	扬州瑞新汽车零部件有限公司
真州镇胥浦工业集中区地块	工业用地	13,111	15,733	--	394	250.00	扬州沃腾新材料科技有限公司
沿江高等级南侧,青山镇滨江村地块	零售商业用地	29,955	59,910	2.00	18,730	3,126.00	扬州华龙建设发展有限公司
中央大道西侧,沿江高等级南侧,青山镇沙窝村地块	零售商业用地	76,060	152,120	2.00	47,540	3,125.00	扬州华龙建设发展有限公司
优士化学东侧,华电西侧,青山镇官山村地块	零售商业用地	57,505	115,010	2.00	36,000	3,130.00	扬州华龙建设发展有限公司
开发区红旗村,红旗路北侧地块	零售商业用地	17,168	34,336	2.00	9,020	2,627.00	仪征市众鑫建设开发有限公司
S356 北侧,东园南路东侧地块	零售商业用地	7,135	14,270	2.00	3,750	2,628.00	仪征市众鑫建设开发有限公司

新城镇新华村地块	零售商业用地	64,883	129,766	2.00	36,990	2,851.00	仪征市众鑫建设开发有限公司
汉金大道东侧,枣林路北侧地块	其他商服用地	577,910	693,492	1.20	277,400	4,000.00	扬州园博投资发展有限公司
新河路南侧,前进西路北侧,金斗河东侧地块	其他商服用地	17,225	17,225	1.00	8,270	4,801.00	仪征泉泰置业有限公司
西园南路东侧,前进西路北侧地块	其他商服用地	97,826	117,391	1.20	48,430	4,126.00	仪征交泰置业有限公司
G328 南侧,海伦堡北侧,沿山河东侧地块	其他商服用地	13,227	26,454	2.00	6,950	2,627.00	扬州华龙建设发展有限公司
仪扬河北侧,天宁大道西侧地块	其他商服用地	30,037	60,074	2.00	15,780	2,627.00	扬州华龙建设发展有限公司
仪扬河南侧,东园南路西侧地块	其他商服用地	21,115	42,230	2.00	11,090	2,626.00	江苏天地房地产开发有限公司
G328 南侧,海伦堡北侧,沿山河西侧地块	其他商服用地	15,002	30,004	2.00	7,880	2,626.00	扬州华龙建设发展有限公司
沿山河东路南侧,工农北路东侧地块	其他商服用地	5,530	11,060	2.00	3,320	3,002.00	仪征融昭房地产开发有限公司
国民路南侧,江城路东侧地块	其他商服用地	24,475	48,950	2.00	12,850	2,625.00	仪征城泰置业有限公司
国民路北侧,红旗河西侧地块	其他商服用地	10,997	21,994	2.00	5,780	2,628.00	江苏天地房地产开发有限公司
天宁大道东侧,真州东路南侧,解放东路北侧地块	其他商服用地	17,839	35,678	2.00	9,370	2,626.00	仪征城泰置业有限公司
国民路南侧,天宁大道西侧地块	其他商服用地	10,883	21,766	2.00	5,270	2,421.00	仪征城泰置业有限公司
S356 北侧,东园南路西侧地块	其他商服用地	19,580	39,160	2.00	10,280	2,625.00	江苏天地房地产开发有限公司
西园南路东侧,前进西路北侧,新河路西侧地块	娱乐用地	34,051	68,102	2.00	16,350	2,401.00	仪征若泰置业有限公司

(2) 房地产市场

仪征市近三年房价走势

仪征房价走势

近一年 近三年



仪征房价走势

近一年 近三年



根据吉屋网数据统计，截至2023年9月，仪征市新房价格9782元/平米，二手房价格8108元/平米，新房价格略有下调，二手房价格基本和去年同期上涨幅度较大。新房和二手房价格差距较大，仪征市新房供应较为充足。政策方面，仪征市属于非扬州市区范围，暂无限购限贷政策。

扬州最新限购政策解读

户籍所在地	类型	条件	首付比例
扬州市区	首次	无购房、无贷款记录	3成
	首套无贷/ 贷款已付清	无贷款或贷款结清有房贷记录、 但申请房贷时实际无房的家庭	
	已有一套	贷款已结清	4成
	已有一套	贷款未结清	
	两套及以上	停贷	
	三套及以上	不得再次认购	
非市区	不受限制		

注

- 1、市区户籍购买首套房优先办理网签备案手续。
- 2、市区范围包含广陵区、邗江区、江都区、经济开发区、生态科技新城和蜀岗-瘦西湖风景区

第三节 融资人-仪征国投

一、公司概况

名称	仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	仪征市真州镇工农北路 123 号
法定代表人	陈家荣
注册资本	83220 万元人民币
成立时间	2008 年 05 月 21 日
营业期限	2008-05-21 至 2058-05-20
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；城市公共交通；道路旅客运输经营；自来水生产与供应（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：工程管理服务；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；住房租赁；国内贸易代理；物业管理；污水处理及其再生利用；市政设施管理；城市绿化管理；停车场服务；水污染防治服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房屋拆迁服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
统一社会信用代码	91321081675489481K

二、历史沿革

仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司（以下简称“仪征国投”），成立于2008年5月21日，仪征国投前身为仪征水和机电设备安装维护工程有限公司，由仪征市月塘水库管理所、仪征市塘田电灌站、仪征市红旗电灌站、仪征市朱桥电灌站和仪征市凤岭水库管理所于2008年5月21日共同出资设立，初始注册资本为10.00万元，上述公司分别持股20%。

2014年4月2日，公司发生法定代表人变更，法人由“张远斌”变更为“周余华”；

2016年4月21日，公司股东及投资人发生变更，变更前股东为“仪征城乡水务有限公司”和“仪征市城市建设发展有限公司”，其中“仪征市城市建设发展有限公司”退出，新增股东“仪征市建设发展有限公司”，变更后股东为“仪征城乡水务有限公司”和“仪征市建设发展有限公司”；

2018年12月25日，公司类型变更，由“有限责任公司”变更为“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”。同时，发生股东及投资人变更，其中“仪征市建设发展有限公司”退出，变更后股东及投资人为“仪征城乡水务有限公司”；

2020年5月14日，发生股东及投资人变更，原股东“仪征城乡水务有限公司”退出，股东及投资人变为“仪征市水利工程总队”。法人也发生变更，由“周余华”变为“张俊”；

2020年8月28日，发生名称变更，名称由“仪征水和机电设备安装维护工程有限公司”变更为“仪征市和润工程管理有限公司”。同步，发生注册资本变更，注册资本由3010万元变为3220万元，新增6.98%的注册资本；

2022年10月27日，发生投资人变更，投资人由“仪征市水利工程总队”变为“仪征市水利工程总队”和“仪征城发建设产业发展有限公司”，新增投资人“仪征城发建设产业发展有限公司”；注册资本也由3220万元增资到33220万元，增资30000万元，注册资本增长了931.68%。企业类型由“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”变更为“有限责任公司”；

截止2022年末，公司注册资本和实收资本分别为3.32亿元和3.25亿元，仪征城发建设产业发展有限公司（以下简称“城建公司”）和仪征市水利工程总队（以下简称“水利工程总队”）分别持股36.05%和64.95%。

2023年2月1日，发生法定代表人及负责人变更，法人由“张俊”变更为“许滨”；

2023年5月5日，注册资本发生变更，水利工程总队以货币方式向公司增资5.00亿元，同时城建公司缴足未出资部分679.3767万元，公司注册资本和实收资本均增至8.32亿元，增资了150.51%；

2023年6月14日，法定代表人及负责人发生变更，由“许滨”变更为“陈家荣”。同时，发生经营范围变更，经营范围由原来的“机电设备安装、维护、维修、拆除服务；

泵站、管道安装服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”变更为“许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；城市公共交通；道路旅客运输经营；自来水生产与供应（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：工程管理服务；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；住房租赁；国内贸易代理；物业管理；污水处理及其再生利用；市政设施管理；城市绿化管理；停车场服务；水环境污染防治服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房屋拆迁服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”

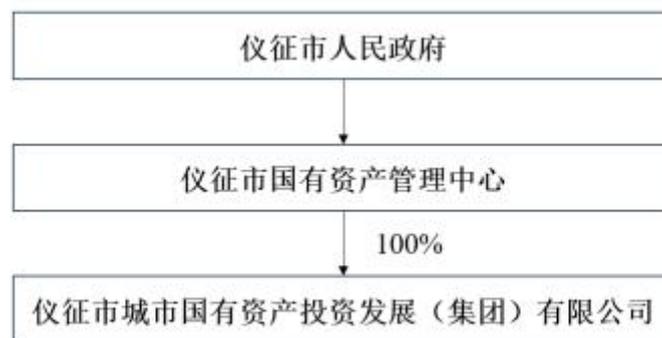
2023年6月15日，发生名称变更，名称由“仪征市和润工程管理有限公司”变更为“仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司”，企业类型也发生变更，由“有限责任公司”变更为“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”。全部股权被无偿划转给仪征市国有资产管理中心（以下简称“仪征市国资中心”），仪征市国资中心为公司唯一股东，公司实际控制人为仪征市人民政府；

2023年6月20日，发生地址变更（住所地址、经营场所、驻在地址等变更），变更前为“仪征市真州镇长江村西红旗组（仪征市河道管理处内）”，变更后为“仪征市真州镇工农北路123号”；

截止到2023年10月25日，仪征国投法定代表人为陈家荣，注册资本为83220万元。股东为“仪征市国有资产管理中心”，持股比例为100%，实际控制人为仪征市人民政府。注册地址为“仪征市真州镇工农北路123号”，所属行业为“建筑安装业”。

三、股权结构

截至2023年10月，仪征国投的注册资本为83,220.00万元人民币，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，情况如下：



四、公司治理与组织架构

1、公司治理

公司根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，目前已形成较为完善的公司治理结构。根据《公司章程》相关规定，公司设立董事会监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

(1) 股东

公司不设股东会，股东行使下列职权：

- 1)决定公司的经营方针和投资计划；
- 2)委派和更换公司董事，决定有关董事的报酬事项；
- 3)审议批准董事会的报告；
- 4)审议批准监事会的报告；
- 5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7)对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- 8)对发行公司债券作出决定；
- 9)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程。

(2) 董事会

公司设董事会，成员为7人，由股东委派产生，其中应当至少包括一名由职工(代表)大会选举产生的职工代表董事，董事任期三年，任期届满，可连选连任，董事在任期届满前，股东不得无故解除其职务，董事会设董事长1人，由董事会选举产生，董事长任期三年，任期届满，可连选连任。董事会行使下列职权：

- 1 向股东报告工作；
- 2)执行股东决定；
- 3)决定公司的经营方针和投资方案；
- 4)制订公司的年度财务预算方案，决算方案；
- 5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6)制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7)拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8)决定公司内部管理机构的设置；

9)制订公司的基本管理制度;

10)公司章程规定的其他职权。

董事会由董事长召集并主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的,由副董事长召集并主持;副董事长不能履行职务或者不履行职务的,由半数以上董事共同推举一名董事召集并主持。

董事会必须有三分之二以上的董事出席方为有效,董事因故不能亲自出席董事会会议时,必须书面委托他人参加,由被委托人履行委托书中载明的权力。对所议事项做出的决定应由占全体董事三分之二以上的董事表决通过方为有效,并应做出会议记录,出席会议的董事应当在会议记录上签名。

(3) 总经理

公司设总经理一名,由董事会聘用或解聘,行使下列职权:

- 1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施执行董事会决议;
- 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;
- 4)拟定公司的基本管理制度;
- 5)制订公司的具体规章;
- 6)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- 7)决定聘任或者解聘除由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- 8)董事会授予的其他职权。

(4) 监事会

公司设立监事一名,由公司股东会选举产生。监事对股东负责,监事任期每届三年。任期届满,可以连任。监事任期届满或者监事在任期内辞职,股东应当及时选举新的监事,在选举新的监事就任前,原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定,履行监事职务。

监事行使下列职权:

- 1)检查公司财务;
- 2)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

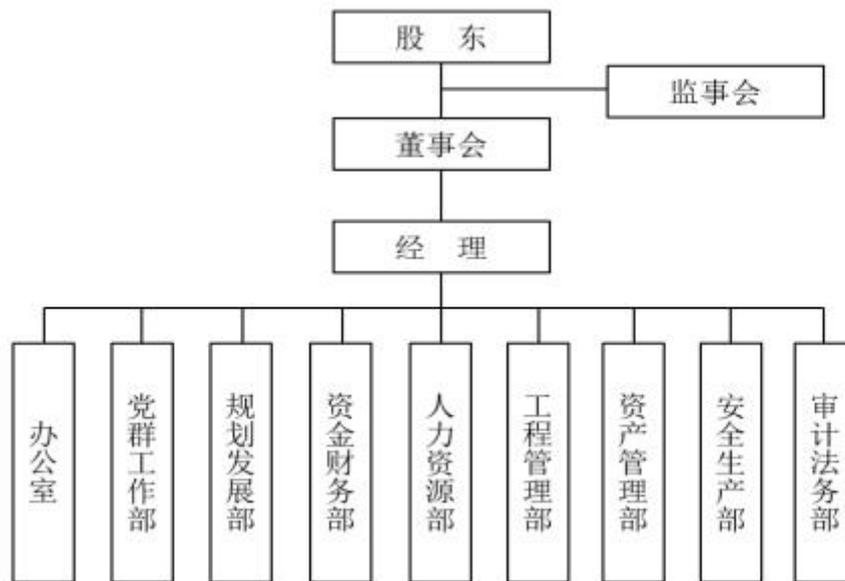
3)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4)向股东提出提案；

5)依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼。

2、组织架构

公司下设办公室、党群工作部、资金财务部、人力资源部、工程管理部、资产管理部、安全生产部和审计法务部，组织机构完善。



3、高管简介

陈家荣先生，1977年4月出生，扬州大学本科学历。1994.09—1997.08于扬州大学水利学院水利工程建筑专业大专学习；1997.08—1999.06担任仪征市水利工程总队技术员；1999.06—2007.04担任市水利局水利工程勘察设计室技术员，规计科副科长；2007.04—2008.04担任刘集水务站站长；2008.04—2008.11担任市水利工程总队党支部书记、副队长；（其间：2008.01扬州大学成教学院水利水电工程专业函授大学毕业）；

2008.11—2011.10担任市水政监察大队副大队长；2011.10—2013.09担任市水利局农村水利科科长；2013.09—2019.04担任市水利局党委委员、副局长；2019.04任江苏恒源投资控股集团有限公司党委委员、副总经理；2021年1月27日担任仪征市城市发展投资控股集团有限公司法人。目前为仪征城投和仪征国投的法人。

五、主要控股公司

截至 2022 年 12 月末，纳入仪征国投合并范围的子公司共 80 家，明细及持股比例

如下：

公司名称	持股比例 (%)		取得方式
	直接	间接	
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	100.00		无偿划入
仪征市建设发展有限公司		100.00	设立
仪征市城市运营管理有限公司		100.00	无偿划入
仪征市水交投资有限公司		100.00	无偿划入
仪征市金融投资有限公司		100.00	设立
仪征市交通建设有限公司		100.00	无偿划入
扬州市新润水务建设工程有限公司		100.00	无偿划入
仪征市水利工程总队		100.00	无偿划入
仪征市汽车运输总公司		100.00	无偿划入
仪征市博润建材商贸有限公司		100.00	无偿划入
仪征市汽车客运有限公司		71.89	无偿划入
仪征市联运公司		68.07	无偿划入
仪征市港务管理处		100.00	无偿划入
仪征市水交二次供水有限公司		100.00	设立
仪征磐石能源发展有限公司		55.00	无偿划入
仪征市城乡环境发展有限公司		100.00	无偿划入
仪征市安润工程咨询有限公司		100.00	无偿划入
仪征汇宇汽车贸易有限公司		71.89	设立
仪征市汇帮汽车服务有限公司		71.89	设立
仪征市汇成公交客运有限公司		71.89	无偿划入
仪征市汇通公交客运有限公司		71.89	无偿划入
仪征市汇达新能源科技有限公司		71.89	无偿划入
仪征市汇泽机动车检测有限公司		36.66	无偿划入
龙捷汽车服务(仪征)有限公司		46.73	无偿划入
仪征中北国际旅行社		68.07	无偿划入
仪征市晟源资产管理有限公司		100.00	无偿划入
仪征市水达供水有限公司		100.00	无偿划入
仪征市洁润污水处理有限公司		100.00	设立
仪征市水达工程建设有限公司		100.00	无偿划入
仪征润新交通建设工程有限公司		100.00	设立
仪征市扬子江融资担保有限公司		83.53	非同一控制下企业合并
江苏建泰物业有限公司		100.00	设立
仪征市鼓楼街商业广场		100.00	无偿划入
仪征市扬子江大酒店有限公司		100.00	设立

仪征市保安服务公司		100.00	无偿划入
江苏城运停车管理有限公司		100.00	无偿划入
江苏城运广告发展有限公司		100.00	无偿划入
江苏润洲物业服务有限公司		100.00	无偿划入
仪征为民物业服务有限公司		100.00	无偿划入
仪征市建泰消防工程有限公司		60.00	出资设立
仪征市建泰房地产开发有限公司		100.00	无偿划入
仪征智新投资发展有限公司		100.00	无偿划入
仪征古街建设投资有限公司		100.00	设立
仪征市建设工程交易中心		100.00	无偿划入
仪征市滨江实业投资有限公司		100.00	设立
仪征恒泰置业有限公司		60.00	非同一控制 下企业合并
江苏晟泰置业有限公司		60.00	设立
仪征盛泰置业有限公司		51.00	非同一控制 下企业合并
扬州鸿泰置业有限公司		100.00	设立
仪征市兴业房地产开发有限公司		100.00	无偿划入
仪征市房屋拆迁服务有限公司		100.00	无偿划入
仪征市恒宇房地产网络咨询服务有限公司		100.00	无偿划入
仪征市恒信房屋安全鉴定技术服务有限公司		100.00	无偿划入
仪征建华建设工程质量检测有限公司		100.00	无偿划入
仪征市建辰工程项目管理咨询有限公司		100.00	无偿划入
仪征市贵华工程测量业务咨询服务中心		100.00	无偿划入
仪征市建辰市政公用工程设计有限公司		100.00	无偿划入
仪征市建伟施工图审查有限公司		100.00	无偿划入
仪征市维安建筑工程安全技术咨询服务有限公司		100.00	无偿划入
江苏美信建设工程有限公司		60.00	非同一控制 下企业合并
江苏万特建设工程有限公司		60.00	非同一控制 下企业合并
仪征市润新城镇建设发展有限公司		100.00	出资设立
仪征市瑞新科技产业发展有限公司		51.00	出资设立
仪征腾泰置业有限公司		100.00	出资设立
仪征贵泰置业有限公司		100.00	出资设立
仪征祥泰置业有限公司		100.00	出资设立
仪征城泰置业有限公司		100.00	出资设立
仪征和泰置业有限公司		100.00	出资设立
仪征昌泰置业有限公司		100.00	出资设立
仪征市建泰电梯工程有限公司		60.00	出资设立
仪征交泰置业有限公司		100.00	出资设立
仪征泉泰置业有限公司		100.00	出资设立
仪征若泰置业有限公司		100.00	出资设立

扬州立人工程建设有限公司		100.00	出资设立
仪征市汇之尚商贸有限公司		100.00	出资设立
仪征市鸿扬便利百货有限公司		100.00	出资设立
兴田国际投资有限公司		100.00	出资设立
仪征城发海外有限公司		100.00	出资设立
仪征城发建设产业发展有限公司		100.00	出资设立
上海迪荣贸易有限公司		100.00	非同一控制下企业合并

六、经营模式

仪征国投作为仪征市重要的基础设施建设和国有资产运营主体，主要承担仪征市主城区和滨江新城的基础设施建设、安置房建设和土地整理职能，有很强的业务竞争力。目前土地整理和基础设施建设板块的在建项目待投资规模较小，但未来仍会根据政府规划持续承接相关项目，未来业务仍具备一定持续性。公司业务呈现多元化发展趋势，包括房地产开发、工程施工、物业租赁、供水、客运和物业等，能够对收入和现金流提供一定补充。

2020-2023年3月末，公司分别完成营业收入10.00亿元、10.68亿元、14.55亿元和5.58亿元，2020~2022年，公司营业收入持续增长，其中工程施工、土地开发经营、房屋销售等业务营业收入逐年增加，公司其他业务收入有所波动，2022年其他业务收入大幅增长，主要系公司农产品销售业务收入大幅增长所致。其中作为公司传统业务的工程施工、土地开发经营和房产销售收入占收入的主要部分，2022年末合计收入10.08亿元，占比69.23%。

2020-2023年6月末公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元，%）

项目	2020年		2021年		2022年末		2023年1-6月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	23.82	100.00%	24.33	100.00%	20.26	100.00%	11.78	100.00%
基础设施建设	8.51	35.73%	8.07	33.17%	7.99	39.44%	4.86	41.28%
工程建设	8.70	36.52%	9.87	40.57%	5.27	26.01%	2.99	25.34%
房屋销售	5.03	21.12%	3.69	15.17%	5.37	26.51%	3.19	27.04%
其他	1.58	6.63%	2.70	11.10%	1.63	8.05%	0.75	6.34%
毛利润	3.96	100.00%	4.05	100.00%	3.47	100.00%	1.91	100.00%
基础设施建设	3.11	78.54%	2.88	71.11%	2.85	82.13%	1.52	79.58%
工程建设	0.83	20.96%	0.93	22.96%	0.64	18.44%	0.33	17.28%
房屋销售	0.68	17.17%	1.08	26.67%	0.92	26.51%	0.53	27.75%
其他	-0.66	-16.67%	-0.84	-20.74%	-0.94	-27.09%	-0.47	-24.61%
毛利率	16.62%		16.65%		17.13%		16.21%	

基础设施建设	36.55%	35.69%	35.67%	31.26%
工程建设	9.54%	9.42%	12.14%	11.06%
房屋销售	13.52%	29.27%	17.13%	16.64%
其他	-41.77%	-31.11%	-57.67%	-62.93%

2022年，基础设施建设（包含土地整理）、工程建设和房屋销售业务仍共同构成公司收入的主要来源；2020年-2023年6月末，营业收入分别为23.82亿元、24.33亿元、20.26亿元和11.78亿元，收入呈现波动下降趋势，下降幅度较小，主要受工程建设和其他收入下滑影响，但2020-2023年6月末，毛利率在逐年小幅提升；2022年，基础设施建设（包含土地整理）、工程建设和房屋销售业务仍共同构成公司收入的主要来源，上述三种业务收入占比合计91.96%。

2022年，公司营业收入同比下降16.72%，其中基础设施建设（包含土地整理）、工程建设、房屋销售业务和其他业务同上期变化分别为-0.08元、-4.60亿元、1.68亿元和-1.07亿元，造成2022年收入小幅减少的主要原因是工程建设下降较多，基础设施建设和其他业务略有减少。另外，其他业务板块里包括：保安服务收入、供水服务、客运业务、租赁及管理费、物业费、检测业务、担保业务、服务费和商品销售。

2020~2023年6月，公司综合毛利率有升有降，整体波动幅度较小。从各板块来看，公司主营板块基础设施建设（含土地整理）、工程建设和房屋销售毛利率均保持相对稳定，基础设施建设（含土地整理）和房屋销售毛利率仍维持在较高水平。2022年，基础设施建设（含土地整理）毛利率同比减少0.02个百分点，变化较小；受产品销售结构的变动影响，房屋销售业务毛利率同比减少12.14个百分点，工程建设毛利率上升2.72个百分点，主营板块基础设施建设（含土地整理）和工程建设毛利率波动较小，房屋销售波动较大；从其他业务来看，2020年至2023年6月，收入分别为1.58亿元、2.70亿元、1.63亿元和0.75亿元，毛利率分别为-41.77%、-31.11%、-57.67%和-62.93%，收入、毛利润和毛利率均呈现下滑趋势，主要受其他业务板块的供水服务、客运服务、物业费业务影响，该三项业务成本大于收入，导致收入为负数，毛利率为负。

1、基础设施建设（含土地整理）

公司的基础设施建设（含土地整理）业务主要由子公司仪征城发及其子公司仪征市建设发展有限公司（以下简称“仪征建设”）负责经营，根据仪征市政府规划，仪征城发受委托方委托对相应地块进行土地整理工作，在对相应土地完成拆迁、配套基础设施建设完成后，达到三通一平，即水通、电通、路通和场地平整，使得土地满足可供出让条件。

公司的土地整理业务具体分为3种模式：(1)受仪征市恒耀建设投资有限公司委托开展的以拆迁及土地平整为主的土地整理业务。根据《委托土地整理协议书》，仪征城发负责实施滨江新城区域“两镇一办”范围内房屋拆迁、危房拆除、土地平整等土地整理工作，约定在项目竣工完成后由仪征市审计局审定项目成本，恒耀建设根据项目审定结果

采用成本加成的方式支付项目回购款项：(2) 受仪征市人民政府委托开展的土地整理配套基础设施建设业务。仪征城发受仪征市人民政府委托对土地整理项目周边的道路、桥梁、水环境整治等项目进行建设，该部分项目的实施改善了出让地块的配套基础设施建设，提升了相关地块的土地出让价格。在有关土地出让后，由仪征市财政局将款项拨入公司作为项目工程支出的补偿，在会计上确认为项目对应的收入；(3) 自有土地转让。公司土地转让业务主要为其根据经营需要和市场状况转让其拥有权益的土地资产。为配合仪征市城区功能性项目建设，仪征市自然资源局会收储公司拥有权益的部分土地，并将其转让给用地企业。

从业务开展情况来看，公司土地整理业务主要位于仪征主城区东部的滨江新城。近三年公司土地整理业务结转的收入主要来自于新城镇土地整理项目、道路、桥梁、水环境整治等土地整理配套及新东园路东侧、国民路北侧地块转让项目，受项目进度及结算安排影响，收入规模逐年下滑；同时，因出让地块的区域位置、拆迁成本等存在差异，公司土地整理业务毛利率有所波动。此外，自有土地转让业务模式近年无项目收入。

在建及拟建项目方面，截至 2022 年末，公司存货中尚未结转的土地整理成本约 11.83 亿元。根据仪征市人民政府向恒耀建设下发的《关于实施滨江新城区域土地整理项目的决定》，滨江新城区域土地整理范围约 12.4 平方公里，且恒耀建设委托公司具体实施土地整理项目，公司土地整理业务具有一定的可持续性，但易受国家对房地产行业的调控、土地政策以及当地政府未来土地出让计划的影响，公司未来土地整理收入规模及实现时间存在一定不确定性。

表 5：截至 2022 年末公司土地整理业务主要项目情况（亿元）

项目名称	委托方	进度	建设周期	总投资额	已投资额	累计已确认收入	累计已回款
新城镇土地整理项目	恒耀建设	已完工	2016-2020 年	9.52	9.52	15.99	15.92
滨江新城整体城镇化一期项目（包含道路、桥梁、水环境整治等土地整理配套）	仪征市人民政府	在建	2015-2021 年	31.33	34.60	35.71	35.71
合计	--	--	--	40.85	44.12	51.70	51.64

注：滨江新城整体城镇化一期项目总投资为多个子项目的投资总和，涉及范围较广，前期进行规划时预计总投资有一定误差，故已投资超过总投资。

2、工程建设板块

工程建设主要包含工程代建和工程施工两大业务，仪征国投是仪征市主要的基础设施建设主体，承担了仪征市范围内基础设施建设任务，主要由子公司仪征城发及其下属子公司仪征建设和仪征市水交投资有限公司（以下简称“水交投资”）负责实施。

其中，仪征建设负责实施安置房项目代建，根据仪征市人民政府的保障房建设计划，仪征建设及其下属子公司与仪征市人民政府或下属单位签订《代建安置房协议书》，公司代建项目前期建设资金由公司自行筹措。项目建成后，委托方以成本加成方式分批回购，公司以此确认代建工程收入，另外部分安置房项目亦通过定向销售实现相关收益。

子公司仪征水交本部受仪征市恒耀建设投资有限公司、仪征市财政局、仪征市水利局等委托开展城乡水利和水务基础设施建设项目，仪征水交子公司新润水务受仪征市交通运输局、仪征市恒耀建设投资有限公司等委托开展交通道路建设项目。根据仪征水交及下属子公司与委托方签署《工程项目委托建设施工协议书》，代建项目前期建设资金由公司自行筹措，公司根据项目的完工进度或实际支出加成一定的比例与委托方进行结算。

从业务开展情况来看，公司工程代建收入稳定增长。截至 2022 年末，公司主要在建基础设施代建项目预计总投资额 4.60 亿元，累计已投资 4.21 亿元。同时，公司项目储备较为充足，且未来仍会根据政府规划承接新的重大项目建设，业务仍具备一定的持续性。但是，2020 年景观绿化整治项目工程、解放路综合提升工程和仪化生活区整治改造等三个已完工项目尚未确定具体回购方，未来收入确认和回款时间或存在一定不确定性。

公司工程施工业务由下属子公司仪征市建设发展有限公司(以下简称“仪征建发”)和水利工程总队负责实施，主要为公司通过市场化招投标承接的外部工程，项目主要位于仪征市市内。公司相关业务资质较为齐全，在业务获取方面有一定优势。业务模式方面，接到项目招标公告或者邀请投标书后，会根据相应的报价区间进行成本核算，并进行合理报价，中标后与业主方签订合同协议书，结算方式为按照完工进度核算。一般情况下，当完成累计合同工程量的 20%、40%、70%、100%时，分别支付相应进度款的 70%，剩余部分待验收合格后支付。受项目进度影响，近年来公司工程施工收入存在一定波动。

表 6: 截至 2022 年末公司主要已完工项目情况表(万元)

项目名称	项目状态	总投资额	已投资额	累计已确认收入	累计已回款
五一花苑 C 区	已完工	111,095.00	111,095.00	100,000.00	100,000.00
红旗花苑二期	已完工	99,300.55	99,300.55	112,854.23	112,854.23
353 省道扬州西段工程	已完工	78,500.00	82,156.39	90,372.02	20,000.00
仪征大新公路和桃青公路	已完工	33,984.60	39,896.60	41,222.53	38,750.73
小型农田水利工程项目	已完工	17,743.00	28,880.28	33,564.48	
扬州市长江镇江段三期整治工程	已完工	10,755.75	8,714.08	9,585.49	63,574.05
仪征市城市东水水利工程项目	已完工	10,500.00	7,909.97	8,700.96	
污水处理厂二期	已完工	5,000.00	5,107.92	5,961.61	
仪征市枣林水库补水工程	已完工	2,213.89	2,213.89	2,399.16	
353 省道仪征段沿线水系沟通工程	已完工	1,957.26	1,957.26	2,122.96	
长江仪征饮用水源地达标	已完工	1,500.00	1,129.58	1,239.39	
中小河流工程项目	已完工	8,765.00	13,151.56	14,466.72	14,466.72
2020 年景观绿化整治项目工程	已完工	70,000.00	69,588.44	--	--
解放路综合提升工程	已完工	39,000.00	38,931.58	--	--
仪化生活区整治改造	已完工	15,321.98	15,480.59	--	--
合计	-	505,637.03	525,513.69	422,489.55	349,645.73

表 7：截至 2022 年末公司主要在建项目情况表（万元）

项目名称	项目状态	总投资额	已投资额	累计已确认收入	累计已回款
南京绕城高速新置互通连接线项目（仪征段）	在建	18,000.00	14,206.57	15,627.23	--
子胥大道工程	在建	28,000.00	27,873.75	--	--
合计	-	46,000.00	42,080.32	15,627.23	--

表 8：截至 2022 年末公司主要拟建项目情况（万元）

项目名称	项目总投资额	建设周期	未来三年投资计划		
			2023 年	2024 年	2025 年
仪征市沿江治理提升一期项目	115,067.35	2023~2026	30,000.00	30,000.00	30,000.00
328 科创走廊	119,000.00	2023~2027	20,000.00	25,000.00	25,000.00
宁启铁路仪征站站房改扩建	15,600.00	2023~2024	10,000.00	5,600.00	--
宁启铁路仪征站站前广场	10,000.00	2023~2024	6,000.00	4,000.00	--
仪征市全域污水治理及环境提升一期项目	116,975.38	2023~2026	30,000.00	30,000.00	40,000.00
合计	376,642.73	--	96,000.00	94,600.00	95,000.00

表 10：截至 2022 年末公司工程施工资质情况

公司名称	资质
仪征建发	建筑工程施工总承包二级资质、市政公用工程施工总承包三级资质
水利总队	水利水电施工总承包二级资质、河湖整治工程专业承包二级资质、市政公用工程施工总承包二级资质、公路工程施工总承包三级资质、地基基础工程施工专业承包三级资质、公路路基工程专业承包三级资质等

3、房屋销售业务

公司的房屋销售业务分为保障房及安置房销售业务和商品房销售业务。其中，保障房及安置房定向销售业务由公司按照销售合同约定的价格向拆迁户销售，受项目性质影响，安置房销售价格一般低于市场价格，毛利率水平不高。为平衡代建项目收益，公司还对多配建的住房、沿街商铺、停车位等面向市场销售，销售价格参考经适房或限价房的价格，且低于一般商品房的售价。近年来，公司已完工安置房包括五一花苑 B 区、五一花苑 C 区、红旗花苑二期等，其中一部分安置房根据安置需求由政府及其下属单位回购，公司以代建模式确认收入；剩余部分安置房由公司面向仪征市拆迁户进行定向销售，计入房产销售收入。

公司商品房销售业务由子公司江苏晟泰置业有限公司（以下简称“晟泰置业”）和子公司仪征盛泰置业有限公司（以下简称“盛泰置业”）负责，从业务开展情况来看，公司已完工商品房项目为晟泰一品项目，截至 2022 年末，该项目已销售房源占可售面积的 91.50%。同期末，公司尚有多个在建的商品房、安置房和商业地产项目，未来尚需投资规模较大。其中，怡品居项目各类建筑物共 16 栋，其中多层住宅楼 2 栋，小高层住宅楼 2 栋，高层住宅楼 8 栋，一层商业 2 栋，多层商业 1 栋，社区服务用房 1 栋，各类住宅房共 827 套，预计于 2023 年下半年竣工并销售；金融集聚区项目地上建筑由 2 栋高层（地下 2 层面，地上 24 层）和沿街 4 层裙房组成，截至 2023 年 6 月末，项目主体框架已经基本封顶，预计 2023 年末竣工交付，采用租售结合方式运营。总体来看，公司

在手房地产项目投入资金较大，后续资金回笼主要来源于项目的出售和出租，在宏观经济增速放缓以及相关房地产政策影响下，房地产市场不确定因素加大，公司上述项目去化速度和收益情况仍值得关注。

表 9：截至 2022 年末公司主要在建房产项目情况（亿元、万平方米）

项目类型	项目名称	总投资额	已投资额	可供出售面积	已出售面积
商品房	晟泰一品	11.00	9.46	11.30	10.34
	怡品居	9.37	7.73	11.19	0.00
安置房	城中小学限价房	8.61	4.26	8.94	0.00
	红旗安置房	10.03	4.14	19.03	0.00
	仪征市 2020-63 幅、2020-64 幅地块房	8.42	3.37	8.80	0.00
	地产开发项目				
商业地产	金融集聚区	10.56	2.10	--	--
合计	--	57.99	31.06	--	--

4、其他业务

公司供水业务主要由子公司仪征市水达供水有限公司（以下简称“水达供水”）实施，主要负责仪征市生活用水销售、给排水设备安装、维修、水利工程建设以及城乡污水排放设施维护等。2020-2022 年分别实现供水业务收入 0.20 亿元、0.23 亿元和 0.23 亿元。公司客运业务由子公司仪征市汽车客运有限公司（以下简称“客运公司”）负责，因该业务公益性较强，公交车票价由政府实行监管，采取低票价政策，而公交车购置成本、燃油费以及人工费用等运营成本较高，且高于票价收入。公交车运营亏损属于政策性亏损，该部分亏损由政府提供燃油补贴、经营补贴等来弥补。除上述业务外，公司还从事保安服务、租赁、商品销售、物业管理等业务，整体业务呈多元化发展趋势，能够对收入和现金流提供一定补充。

此外，公司在建自营项目包括文化艺术中心和污水厂迁扩建工程，计划总投资 17.40 亿元，尚需投资 12.54 亿元，面临较大的资本支出压力。其中，污水厂迁建工程项目计划总投资约 8.50 亿元，截至 2022 年末，公司已收到政府专项债资金 3 亿元，剩余建设资金由公司自筹解决。该项目服务范围为仪征经济开发区、汽车工业园及新城镇、新集镇、马集镇等地的工业和生活污水处理，项污水处理，项目新建污水处理厂 1 座，收入来源主要为服务区域内污水处理费收入，预计项目建成后可为公司提供较为稳定的现金流。文化艺术中心项目位于市综合体育馆南侧、建安路东侧，江城路西侧，古运河路北侧，占地面积约为 158 亩，总建筑面积约 6 万平方米，规划文化中心、大剧院、文化宫、青少年活动中心、美术馆、乡贤名人馆、商务酒店等主要功能，后续计划通过出租方式运营。

表 11：截至 2022 年末公司主要自营项目情况（亿元）

项目名称	计划总投资	累计总投资	尚需投资
文化艺术中心	8.90	3.27	5.63
污水厂迁扩建工程	8.50	1.60	6.90
合计	17.40	4.86	12.54

5、外部支持

仪征市政府对公司的支持意愿强，主要体现在以下 3 个方面：

1) 区域重要性强:公司作为仪征市重要的市政基础设施投资建设主体,从事土地整理及城市基础设施建设等业务,与区域内其他平台的职能定位不同、各自分工明确,区域重要性强。

2) 与政府的关联度高:公司控股股东及实际控制人均为仪征市国资中心,根据市政府规划承担基础设施建设及重大项目投融资任务,在业务经营、战略规划及投融资方面均受到政府不同程度的影响,与仪征市政府具有较高的关联性。

3) 过往支持力度大:公司在获得资产划拨、资金注入等方面有良好记录,政府资金注入对公司资本支出和还本付息具有重要支撑;此外,政府亦会持续稳定拨入政府补助资金,提升公司利润水平。

2020年至2023年6月,政府公司的补助分别为5.07亿元、5.80亿元和6.54亿元和3.54亿元,政府对公司的补助在逐年提升,仪征国投自成立以来持续获得了政府在资金注入、股权划拨、资产划拨等方面的较大支持,未来还将继续获得政府的大力支持。

七、财务分析

公司2020年-2022年度模拟公司财务报表审计报告由中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计,并出具了标准无保留的意见;2023年半年度财务报告未经审计。

1、审计报告

资产负债表

合并资产负债表(单位:万元)

项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/6/30
流动资产:				
货币资金	534,604.28	578,857.66	348,080.53	753,171.78
应收票据		4,797.04	60.00	1,615.00
应收账款	203,806.86	140,948.70	137,805.51	187,907.08
应收款项融资				
预付款项	191,291.32	182,834.41	182,286.36	184,643.78
其他应收款	1,617,243.73	1,561,726.62	1,778,465.54	1,755,373.36
存货	1,865,299.16	2,228,350.36	2,340,371.09	2,368,509.04
合同资产		1,951.46	5,389.13	3,845.99
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	32,777.67	42,344.58	46,573.48	48,165.82
流动资产合计	4,445,023.01	4,741,810.82	4,839,031.65	5,303,231.86
非流动资产:				

可供出售的金融资产	148,206.26			
其他债权投资		2,000.00	2,000.00	2,000.00
持有至到期投资				
长期应收款	64,246.35	69,998.14	74,987.01	77,290.86
长期股权投资	9,523.79	9,024.96	9,213.82	9,613.25
其他权益工具投资		142,246.26	142,306.26	142,606.26
其他非流动金融资产				
投资性房地产	18,189.22	50,026.39	346,206.58	346,227.48
固定资产	89,206.24	86,300.24	84,627.21	82,787.68
在建工程	3,140.48	4,993.05	8,681.87	9,729.76
无形资产	43,989.72	42,574.53	41,623.05	41,062.59
商誉	389.55	191.55	191.55	191.55
长期待摊费用	5,290.64	7,492.28	4,442.10	3,945.25
递延所得税资产	2,429.40	3,777.16	2,705.85	3,300.42
其他非流动资产	10,021.20	14,256.53	52,817.39	53,246.36
非流动资产合计	394,632.86	432,881.09	769,802.69	772,001.47
资产总计	4,839,655.88	5,174,681.09	5,608,834.34	6,075,233.33
流动负债：				
短期借款	258,268.00	167,868.27	313,418.72	474,527.97
应付票据	183,800.00	265,280.00	153,780.00	113,900.00
应付账款	169,840.47	161,055.04	167,876.44	140,036.59
预收款项	80,429.16	1,113.02	910.88	845.94
合同负债		62,148.80	59,439.16	36,906.87
应付职工薪酬	1,149.84	1,079.99	904.74	707.08
应交税费	15,330.61	16,459.13	17,573.23	17,123.08
其他应付款	488,950.49	309,660.22	308,526.44	223,867.03
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	587,209.69	632,448.39	891,906.75	981,387.96
其他流动负债	1,767.77	127,671.10	108,807.32	39,306.87
流动负债合计	1,786,746.03	1,744,793.96	2,023,143.67	2,028,609.39
非流动负债：				
长期借款	576,149.50	654,779.97	849,279.55	1,146,372.17
应付债券	278,000.00	460,000.00	430,000.00	479,000.00
长期应付款	298,199.52	383,364.30	405,597.29	478,989.51
预计负债				
递延收益	1,724.39	1,758.08	1,738.17	1,676.64
递延所得税负债		931.06	1,089.37	1,089.37
其他非流动负债	154,036.00	202,604.00	104,033.00	60,907.00
非流动负债合计	1,308,109.42	1,703,437.41	1,791,737.37	2,168,034.68
负债合计	3,094,855.45	3,448,221.37	3,814,881.04	4,196,644.07
所有者权益				
实收资本	3,220.00	3,220.00	32,540.62	83,220.00
资本公积	1,467,833.70	1,423,556.07	1,451,265.12	1,482,583.31

其他综合收益		2,833.19	334.53	248.71
专项储备	6.64	11.81	19.08	19.08
未分配利润	245,715.81	261,679.47	280,250.97	285,541.67
归属与母公司所有者权益合计	1,716,776.15	1,691,300.54	1,764,410.32	1,851,612.77
归属于少数股东权益	28,024.28	35,170.01	29,542.98	26,976.48
所有者权益合计	1,744,800.43	1,726,470.55	1,793,953.30	1,878,589.25
负债和所有者权益合计	4,839,655.88	5,174,691.91	5,608,834.34	6,075,233.33

利润表

合并利润表（单位：万元）

项目	2023 年半 年度	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	117,847.36	211,758.66	252,047.00	240,120.74
其中：营业收入	117,847.36	211,758.66	252,047.00	240,120.74
二、营业总成本	146,011.25	258,483.79	284,256.22	267,662.53
其中：营业成本	98,695.96	169,577.16	203,921.16	199,011.25
税金及附加	1,150.47	4,869.50	2,930.19	2,429.91
销售费用	358.21	1,800.60	2,200.18	2,219.90
管理费用	9,965.34	14,865.36	13,223.96	11,437.64
财务费用	35,841.28	68,371.16	61,980.72	52,563.84
其中：利息费用	35,649.07	75,026.80	68,363.10	52,074.43
利息收入	8,060.79	17,089.17	19,437.38	10,757.10
加：其他收益	35,412.40	65,400.85	57,997.03	50,755.52
投资收益（损失以“-”号填列）	799.43	808.32	2,599.58	830.72
其中：对联营其他和合营其他的投资收益	399.43	188.86	328.31	285.62

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,684.98	-2,345.21	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,003.84	4,667.88	-5,537.88	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-20.40	19.28	-2,945.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	29.99	148.12	26.55	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,074.08	25,964.62	20,550.13	21,099.38
加：营业外收入	37.03	585.48	103.37	223.93
减：营业外支出	57.68	983.77	100.86	822.04
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	6,053.43	25,566.33	20,552.63	20,501.27
减：所得税费用	123.13	4,269.71	2,141.31	2,176.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,930.30	21,296.62	18,411.32	18,324.69
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,930.30	21,296.62	18,411.32	18,324.69
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有者权归属分类	5,890.71			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	39.60	20,906.50	15,963.66	17,795.93
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-85.82	390.12	2,447.66	528.76
六、其他综合收益的税后净额	-85.82	-2,498.66	2,793.19	
（一）归属于母公司所有者权益的其他综合收益的税后净额		-2,498.66	2,793.19	
1、不能重分类进损益的其他综合收益				
2、将重分类进损益的其他综合收益	-85.82	-2,498.66	2,793.19	
（1）外币财务报表折算差额	-85.82	-2,973.57		
（2）其他		474.91	2,793.19	

(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	5,844.49	18,797.96	21,204.51	18,324.69
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额	5,804.89	18,407.84	18,756.85	17,795.93
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	39.60	390.12	2,447.66	528.76

合并现金流量表 (单位: 万元)

项目	2020年	2021年	2022年	2023年6月
经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	342,777.51	312,436.11	218,517.15	47,875.98
收到的税费返还	27.89	230.55	347.67	99.10
收到其他与经营活动有关的现金	1,635,263.43	1,579,137.90	1,553,792.96	867,447.26
经营活动现金流入小计	1,978,068.84	1,891,804.56	1,772,657.78	915,422.34
购买商品、接受劳务支付的现金	454,514.01	634,451.51	184,125.94	179,080.38
支付给职工以及为职工支付的现金	15,094.09	18,046.34	18,783.64	8,558.11
支付的各项税费	6,987.93	7,343.22	7,225.01	2,659.66
支付其他与经营活动有关的现金	1,576,876.20	1,386,665.01	1,551,687.26	921,007.55
经营活动现金流出小计	2,053,472.24	2,046,506.09	1,761,821.84	1,111,305.70
经营活动产生的现金流量净额	-75,403.40	-154,701.53	10,835.94	-195,883.36
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	8,750.00	4,000.00		
取得投资收益收到的现金	619.83	3,221.91	618.00	400.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	71.97	402.97	155.59	30.44
收到其他与投资活动有关的现金	21,720.58	37,674.65	28,138.18	8,767.24
投资活动现金流入小计				

	31,162.38	45,299.53	28,911.77	9,197.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,374.34	57,099.59	280,803.55	2,362.69
投资支付的现金	24,318.00			708.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金	471.77			
支付其他与投资活动有关的现金	375,282.56	41,996.73	153,131.26	3,408.00
投资活动现金流出小计	429,446.66	99,096.32	433,934.81	6,479.22
投资活动产生的现金流量净额	-398,284.28	-53,796.79	-405,023.04	2,718.46
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	200,205.80	391.85		100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	200,205.80	391.85		
取得借款收到的现金	1,008,971.00	1,126,459.41	1,198,666.21	1,037,014.00
收到其他与筹资活动有关的现金	246,127.92	426,685.75	507,857.61	448,216.95
筹资活动现金流入小计	1,455,304.72	1,553,537.01	1,706,523.82	1,585,230.95
偿还债务支付的现金	545,415.00	819,528.00	804,225.22	487,504.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	113,815.28	141,243.57	140,934.67	68,186.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	289,981.79	385,218.84	454,732.35	394,465.09
筹资活动现金流出小计	949,212.07	1,345,990.40	1,399,892.25	950,155.70
筹资活动产生的现金流量净额	506,092.65	207,546.61	306,631.57	635,075.25
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	32,404.97	-951.71	-87,555.53	441,910.35
期初现金及现金等价物余额	232,535.27	264,940.23	263,988.52	177,983.72
期末现金及现金等价物余额	264,940.23	263,988.52	176,433.00	619,894.07

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2023年6月末，公司的所有者权益持续增长。截至2022年末，股东权益为179.39亿元，较2021年末增长6.75亿元，增长3.9%。主要系2022年实收资本增加2.93亿元，系公司股权被无偿划转至仪征市国资中心，实收资本增加2.93亿元至3.25亿元，相应减少资本公积2.93亿元；资本公积本期增加5.70亿元，本期减少2.93亿元，根据仪征市国资办文件，将累计转入仪征市城乡环境发展有限公司的1.35亿元借款作为资本性投入，增加本公司资本公积。根据仪征市国资办文件，无偿划转注入仪征市城市发展投资控股集团有限公司资产增加资本公积3.80亿元。根据仪征市国资办文件，无偿划转注入仪征市建设发展有限公司资产增加资本公积0.35亿元。根据仪征市国资办文件，无偿划转注入江苏建泰物业有限公司资产增加资本公积0.16亿元。根据仪征市国资办文件，无偿划转注入仪征市城市运营管理有限公司资产增加资本公积0.03亿元。根据仪征市国资办文件，无偿划转注入仪征市汽车客运有限公司资产增加资本公积0.02亿元。未分配利润本期增加1.86亿元。

2023年6月末，所有者权益由实收资本（4.43%）、资本公积（78.92%）、其他综合收益（0.01%）、未分配利润（15.20%）和少数股东权益（1.44%）构成，权益结构较往年相比，结构保持稳定。2023年6月末实收资本较2022年末增加了5.07亿元，实收资本由3.25亿元增资至8.32亿元，由股东仪征市国有资产管理中心注资。

2020-2023年6月末公司的所有者权益情况（单位：万元、%）

项目	2020年		2021年		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	3,220.00	0.18%	3,220.00	0.19%	32,540.62	1.81%	83,220.00	4.43%
资本公积金	1,467,833.70	84.13%	1,423,556.07	82.45%	1,451,265.12	80.90%	1,482,583.31	78.92%
其它综合收益			2,833.19	0.16%	334.53	0.02%	248.71	0.01%
专项储备	6.64	0.00%	11.81	0.00%	19.08	0.00%	19.08	0.00%
未分配利润	245,715.81	14.08%	261,679.47	15.16%	280,250.97	15.62%	285,541.67	15.20%
归属于母公司所有者权益合计	1,716,776.15	98.39%	1,691,300.54	97.96%	1,764,410.32	98.35%	1,851,612.77	98.56%
少数股东权益	28,024.28	1.61%	35,170.01	2.04%	29,542.98	1.65%	26,976.48	1.44%
所有者权益合计	1,744,800.43	100.00%	1,726,470.55	100.00%	1,793,953.30	100.00%	1,878,589.25	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年6月末，仪征国投的资产分别为483.97亿元、517.47亿元、560.88

亿元和 607.52 亿元，资产规模在逐年提升，近三年资产主要由存货、应收类款项、投资性房地产和货币资金等构成，公司资产以土地资产、代建项目成本和应收类款项为主，其资产结构将保持相对稳定。2022 年末，公司资产规模达到 560.88 亿元，公司资产规模保持稳定增长趋势，主要系公司投资性房地产和其他非流动资产增长较多所致，二者合计较 2021 年末增长了 33.47 亿元，增长了 5.20 倍。

2020-2023 年 6 月末，公司流动资产余额分别为 444.50 亿元、474.18 亿元、483.90 亿元和 530.32 亿元，占总资产的比重分别为 91.85%、91.63%、86.28%和 87.29%，公司流动资产近几年来均占总资产比重较大，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货构成，上述合计占总资产的 85.35%。

2020-2023 年 6 月末，公司非流动资产余额分别为 39.46 亿元、43.29 亿元、76.98 亿元和 77.20 亿元，占总资产的比重分别为 8.15%、8.37%、13.72%和 12.71%，公司非流动资产占总资产的比重较小，非流动资产主要由长期应收款、其他权益工具和投资性房地产构成，上述合计占总资产的比重为 10.05%。

从具体构成上来看，仪征国投的资产分布较为集中，公司资产规模持续增长，资产结构以流动资产为主，其中其他应收款和存货在总资产中占比较高，总体上看，仪征国投的资产结构稳定。

2020-2023 年 6 月末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年末		2023 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	534,604.28	11.05%	578,857.66	11.19%	348,080.53	6.21%	753,171.78	12.40%
应收票据			4,797.04	0.09%	60.00	0.00%	1,615.00	0.03%
应收账款	203,806.86	4.21%	140,948.70	2.72%	137,805.51	2.46%	187,907.08	3.09%
预付款项	191,291.32	3.95%	182,834.41	3.53%	182,286.36	3.25%	184,643.78	3.04%
其他应收款	1,617,243.73	33.42%	1,561,726.62	30.18%	1,778,465.54	31.71%	1,755,373.36	28.89%
存货	1,865,299.16	38.54%	2,228,350.36	43.06%	2,340,371.09	41.73%	2,368,509.04	38.99%
合同资产			1,951.46	0.04%	5,389.13	0.10%	3,845.99	0.06%
其他流动资产	32,777.67	0.68%	42,344.58	0.82%	46,573.48	0.83%	48,165.82	0.79%
流动资产合计	4,445,023.01	91.85%	4,741,810.82	91.63%	4,839,031.65	86.28%	5,303,231.86	87.29%
非流动资产：								
可供出售金融资产	148,206.26	3.06%					2,000.00	0.03%
其他债权投资			2,000.00	0.04%	2,000.00	0.04%		
长期应收款	64,246.35	1.33%	69,998.14	1.35%	74,987.01	1.34%	77,290.86	1.27%
长期股权投资	9,523.79	0.20%	9,024.96	0.17%	9,213.82	0.16%	9,613.25	0.16%

其他权益工具投资			142,246.26	2.75%	142,306.26	2.54%	142,606.26	2.35%
投资性房地产	18,189.22	0.38%	50,026.39	0.97%	346,206.58	6.17%	346,227.48	5.70%
固定资产	89,206.24	1.84%	86,300.24	1.67%	84,627.21	1.51%	82,787.68	1.36%
在建工程	3,140.48	0.06%	4,993.05	0.10%	8,681.87	0.15%	9,729.76	0.16%
无形资产	43,989.72	0.91%	42,574.53	0.82%	41,623.05	0.74%	41,062.59	0.68%
商誉	389.55	0.01%	191.55	0.00%	191.55	0.00%	191.55	0.00%
长期待摊费用	5,290.64	0.11%	7,492.28	0.14%	4,442.10	0.08%	3,945.25	0.06%
递延所得税资产	2,429.40	0.05%	3,777.16	0.07%	2,705.85	0.05%	3,300.42	0.05%
其他非流动资产	10,021.20	0.21%	14,256.53	0.28%	52,817.39	0.94%	53,246.36	0.88%
非流动资产合计	394,632.86	8.15%	432,881.09	8.37%	769,802.69	13.72%	772,001.47	12.71%
资产总计	4,839,655.88	100.00%	5,174,681.09	100.00%	5,608,834.34	100.00%	6,075,233.33	100.00%

1. 货币资金

2020-2023年6月末，公司货币资金余额分别为53.46亿元、57.89亿元、34.81亿元和75.32亿元，占资产总计的比重分别为11.05%、11.19%、10.01%和9.14%。截至2022年末，公司货币资金余额为34.81亿元，主要为库存现金、银行存款和其他货币资金，其中，银行存款占77.44%，其他货币资金占22.56%。

2022年末公司货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	80,199.58	181,840.33
银行存款	2,695,556,992.95	4,963,003,404.84
其他货币资金	785,168,126.99	825,391,329.22
合计	3,480,805,319.52	5,788,576,574.39

其他说明：本公司期末银行存款中以价值人民币915,800,000.00元的银行定期存款为质押物作为票据保证金及银行贷款保证金；其他货币资金中785,168,126.99元为债券保证金、票据保证金、保函保证金、委贷保证金及存出保证金。除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 应收账款

2020-2023年6月末，公司应收账款余额分别为20.38亿元、14.09亿元、13.78亿元和18.79亿元，占资产总计的比重分别为4.21%、2.72%、2.46%和3.09%。截止到2022年末，公司应收账款账龄主要集中在1年以内和1至2年，二者合计金额为8.93亿元，占比64.80%，主要应收对象为仪征市恒耀建设投资有限公司、仪征市新城镇人

民政府、仪征市交通运输局、仪征市长江江堤防洪能力提升工程建设处和小型水库除险加固工程建设处，应收合计金额 13.03 亿元，占比 93.86%，主要应收对象为政府部门和国企单位，回收风险较小

截至 2022 年末公司主要的应收账款情况（单位：元）

单位名称	2021 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占应收账款期末余额的比例 (%)	金额	占应收账款期末余额的比例 (%)
仪征市恒耀建设投资有限公司	745,538,895.47	52.55	758,578,533.88	54.64
仪征市新城镇人民政府	308,910,262.59	21.78	311,790,875.17	22.46
仪征市交通运输局	216,675,170.57	15.27	202,690,956.28	14.60
仪征市长江江堤防洪能力提升工程建设处	39,956,579.04	2.82	17,927,926.46	1.29
小型水库除险加固工程建设处	25,842,326.56	1.82	12,032,548.57	0.87
合计	1,336,923,234.23	94.24	1,303,020,840.36	93.86

3. 预付款项

2020-2023 年 6 月末，公司预付账款余额分别为 19.13 亿元、18.28 亿元、18.23 亿元和 18.46 亿元，占资产总计的比重分别为 3.95%、3.53%、3.25%和 3.04%。预付账款占总资产比重较小。2022 年末预付账款余额为 18.23 亿元，预付账款主要集中在 3 年以上，金额为 17.78 亿元，占比 97.52%。预付款对象为仪征市城市规划控制区农民集中安置项目拆迁办公室、仪征市滨江生活岸线项目拆迁办公室、仪征市东园南路南延项目拆迁办公室、东晟兴诚集团有限公司和仪征市真州镇财政所，往来单位均大多数为政府单位，应收合计为 17.19 亿元，占比 94.30%，主要是预付安置房工程款项。

截至 2022 年末公司预付款项账龄明细情况（单位：元）

账龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,807,399.26	0.37	18,207,210.98	1.00
1 至 2 年	10,522,763.71	0.58	29,085,563.46	1.59
2 至 3 年	27,921,260.89	1.53	16,007,771.15	0.87
3 年以上	1,777,612,212.44	97.52	1,765,043,533.30	96.54

截至 2022 年末公司主要预付款项情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例 (%)

仪征市城市规划控制区农民集中安置项目拆迁办公室	1,114,094,985.23	61.12
仪征市滨江生活岸线项目拆迁办公室	405,280,000.00	22.23
仪征市东园南路南延项目拆迁办公室	101,495,376.45	5.57
东晟兴诚集团有限公司	78,160,984.86	4.29
仪征市真州镇财政所	19,800,000.00	1.09
合计	1,718,831,346.54	94.30

4. 其他应收款

2020-2023年6月末,公司其他应收款余额分别为161.72亿元、156.17亿元、177.85亿元和175.54亿元,占资产总计的比重分别为33.42%、30.18%、31.71%和28.89%,其他应收款占总资产比重较高。截至2022年末,公司其他应收款金额为177.85亿元,其他应收款项账龄集中在1-3年内,1-3年内其他应收款合计金额为116.74,占比65.16%。其他应收对象主要为仪征市恒耀建设投资有限公司、仪征市城市建设投资发展公司、仪征市城东投资发展有限公司、仪征市财政局和仪征市教育发展投资有限公司等政府机构和国有企业的往来款,其他应收前五名对象款项余额合计107.30亿元,占其他应收款项年末余额的59.89%。

截至2022年末公司其他应收款项前五名情况(单位:元)

单位名称	款项性质	金额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
仪征市恒耀建设投资有限公司	往来款	2,995,702,206.49	16.72
仪征市城市建设投资发展公司	往来款	2,773,969,796.25	15.48
仪征市城东投资发展有限公司	往来款	2,317,136,368.76	12.93
仪征市财政局	往来款	1,355,592,643.55	7.57
仪征市教育发展投资有限公司	往来款	1,287,585,830.12	7.19
合计		10,729,986,845.17	59.89

5. 存货

2020-2023年6月末,公司存货分别为186.53亿元、222.84亿元、234.04亿元和236.85亿元,占资产总计的比重分别为38.54%、43.06%、41.73%和38.99%。截至2022年末,公司存货主要为沉淀的开发成本、市政基础设施建设和土地使用权,金额分别为43.62亿元、44.89亿元和145.38亿元,其中,土地使用权主要为出让用地,土地面积

约 373.78 万平方米，土地用途以住宅、商业为主，其中账面价值约 27.57 亿元的土地尚未取得权证。

截至 2022 年末公司存货明细情况（单位：元）

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	15,171,936.76	0.06%	18,872,004.94	0.08%
库存商品	343,565.15	0.00%	52,307.93	0.00%
开发成本	4,361,634,773.04	18.64%	3,831,609,770.77	17.19%
市政基础设施项目	4,488,891,137.00	19.18%	3,971,189,699.45	17.82%
土地使用权	14,537,669,537.20	62.12%	14,461,779,849.50	64.90%
合计	23,403,710,949.15	100.00%	22,283,503,632.59	100.00%

6. 长期应收款

2020-2023 年 6 月末，公司长期应收款分别为 6.42 亿元、7.00 亿元、7.50 亿元和 7.73 亿元，占资产总计的比重分别为 1.33%、1.35%、1.34%和 1.27%。截至 2022 年末，长期应收款主要为融资租赁款项 10.74 亿元，其中为实现融资收益 3.31 亿元。

7. 其他权益工具投资

2020-2023 年 6 月末，公司其他权益工具投资分别为 0 亿元、14.22 亿元、14.23 亿元和 14.26 亿元，占资产总计的比重分别为 0%、2.75%、2.54%和 2.35%。截至 2022 年末，公司其他权益工具投资主要为对扬州市建和城市建设发展有限公司、仪征市教育发展投资有限公司等国企单位的权益投资。

截至 2022 年末公司其他权益工具投资明细情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
扬州市建和城市建设发展有限公司	726,578,025.84	726,578,025.84
仪征市教育发展投资有限公司	494,374,908.11	494,374,908.11
仪征市城东投资发展有限公司	77,904,711.16	77,904,711.16
仪征粤海水务有限公司	56,560,000.00	56,560,000.00
江苏实康税务环保发展有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
仪征建阳市政公用设施养护有限公司	26,644,977.54	26,644,977.54
仪征市产业引导基金（有限合伙）	600,000.00	
仪征市工业国有资产经营有限公司	400,000.00	
合计	1,423,062,622.65	1,422,462,622.65

8. 投资性房地产

2020-2023 年 6 月末，公司投资性房地产分别为 1.82 亿元、5.00 亿元、34.62 亿

元和 34.62 亿元，占资产总计的比重分别为 0.38%、0.97%、6.17%和 5.70%。2022 年末，投资性房地产较 2021 年增加了约 29 亿元，主要系仪征国投及其子公司购买的土地使用权转为投资性房地产并采用公允价值模式计量，其中尚未办妥产权证书的投资性房地产为 22.34 亿元，产权证正在办理当中。

截至 2022 年末公司投资性房地产明细情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋、建筑物	755,150,346.62	500,263,895.17
土地使用权	2,706,915,472.80	
合计	3,462,065,819.42	500,263,895.17

9. 固定资产

2020-2023 年 6 月末，公司固定资产分别为 8.92 亿元、8.63 亿元、8.46 亿元和 8.28 亿元，占资产总计的比重分别为 1.84%、1.67%、1.51%和 1.36%。公司固定资产规模占比较小。截至 2022 年末，固定资产主要为房屋建筑物。

截至 2022 年末公司固定资产明细情况（单位：元）

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物	710,637,248.10	83.97%	753,713,463.16	87.34%
机器设备	34,597,763.03	4.09%	32,659,070.64	3.78%
电子设备	5,349,756.89	0.63%	4,755,936.74	0.55%
运输工具	90,210,527.52	10.66%	65,063,090.19	7.54%
其他设备	5,476,807.96	0.65%	6,810,795.60	0.79%
合计	846,272,103.50	100.00%	863,002,356.33	100.00%

10. 在建工程

2020-2023 年 6 月末，公司在建工程分别为 0.31 亿元、0.50 亿元、0.87 亿元和 0.97 亿元，占资产总计的比重分别为 0.06%、0.10%、0.15%和 0.16%。在建工程金额较小，主要为市政工程。

截至 2022 年末公司在建工程明细情况（单位：元）

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
江苏国信仪征燃机热电联产天然气直供管道项目	66,584,122.39	76.69%	47,276,656.07	94.68%
仪征市雨污水整治一期工程	14,202,309.02	16.36%		
小区二次供水旧改			570,754.69	1.14%
污水处理厂排污工程	1,960,447.73	2.26%	326,133.17	0.65%
小区建造垃圾房	2,164,700.02	2.49%	1,756,933.03	3.52%

智慧排水系统	1,907,112.96	2.20%		
合计	86,818,692.12	100.00%	49,930,476.96	100.00%

11. 无形资产

2020-2023年6月末,公司无形资产分别为4.40亿元、4.26亿元、4.16亿元和4.11亿元,占资产总计的比重分别为0.91%、0.82%、0.74%和0.68%。截止到2022年末,无形资产主要为土地使用权。

截至2022年末公司无形资产明细情况(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
土地使用权	414,341,979.18	423,146,556.60
软件	101,824.69	111,237.97
资质	1,786,665.02	2,487,534.78
合计	416,230,468.89	425,745,329.35

12. 其他非流动资产

2020-2023年6月末,公司其他非流动资产分别为1.00亿元、1.43亿元、5.28亿元和5.32亿元,占资产总计的比重分别为0.21%、0.28%、0.94%和0.88%。截止到2022年末,其他非流动资产主要为怀江高速公路项目代持股款、润扬大桥项目代持股款等资产。

截至2022年末公司其他非流动资产明细情况(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
怀江高速公路项目代持股款	49,400,000.00	49,400,000.00
润扬大桥项目代持股款	1,500,000.00	1,500,000.00
宁启铁路代持股款	11,505,000.00	11,505,000.00
京沪高速沂淮改建工程项目资本金	94,270,300.00	79,241,700.00
宁扬城际轨道交通项目(扬州段)项目资本金	370,580,000.00	
其他	918,581.83	918,581.83
合计	528,173,881.83	142,565,281.83

(3) 负债结构及主要科目分析

2020-2023年6月末,仪征国投的负债总额分别为309.49亿元、344.82亿元、381.49亿元和419.66亿元,随着项目建设的推进、投资支出的增长,负债规模同资产规模在逐年上升,公司债务主要以银行借款、债券和非标融资为主。从负债结构来看,2020-2023

年6月末，流动负债金额分别为178.67亿元、174.48亿元、202.31亿元和202.86亿元，分别占总负债的比重分别为57.73%、50.60%、53.03%和48.34%。流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2020-2023年6月末，公司非流动负债金额分别为130.81亿元、170.34亿元、179.17亿元和216.80亿元，分别占总负债的比重分别为42.27%、49.40%、46.97%和51.66%，非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债构成。从负债占比看，近年来，公司流动负债占比在逐年下降，而长期负债占比在逐年提升，仪征国投近年来注意优化自身资本结构，举借长期负债从而降低自身的短期债务偿付压力。

总体来看，公司负债结构稳定，其中流动负债占比仍较大，公司存在一定的短期偿债压力，但随着公司负债结构的调整，可看到长期负债占比在逐年提升，公司将进一步优化负债结构，支持主营业务长期稳步的发展。

2020-2023年6月末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	258,268.00	8.35%	167,868.27	4.87%	313,418.72	8.22%	474,527.97	11.31%
应付票据	183,800.00	5.94%	265,280.00	7.69%	153,780.00	4.03%	113,900.00	2.71%
应付账款	169,840.47	5.49%	161,055.04	4.67%	167,876.44	4.40%	140,036.59	3.34%
预收款项	80,429.16	2.60%	1,113.02	0.03%	910.88	0.02%	845.94	0.02%
合同负债			62,148.80	1.80%	59,439.16	1.56%	36,906.87	0.88%
应付职工薪酬	1,149.84	0.04%	1,079.99	0.03%	904.74	0.02%	707.08	0.02%
应交税费	15,330.61	0.50%	16,459.13	0.48%	17,573.23	0.46%	17,123.08	0.41%
其他应付款	488,950.49	15.80%	309,660.22	8.98%	308,526.44	8.09%	223,867.03	5.33%
一年内到期的非流动负债	587,209.69	18.97%	632,448.39	18.34%	891,906.75	23.38%	981,387.96	23.39%
其他流动负债	1,767.77	0.06%	127,671.10	3.70%	108,807.32	2.85%	39,306.87	0.94%
流动负债合计	1,786,746.03	57.73%	1,744,793.96	50.60%	2,023,143.67	53.03%	2,028,609.39	48.34%
非流动负债：								
长期借款	576,149.50	18.62%	654,779.97	18.99%	849,279.55	22.26%	1,146,372.17	27.32%
应付债券	278,000.00	8.98%	460,000.00	13.34%	430,000.00	11.27%	479,000.00	11.41%
长期应付款	298,199.52	9.64%	383,364.30	11.12%	405,597.29	10.63%	478,989.51	11.41%
递延收益	1,724.39	0.06%	1,758.08	0.05%	1,738.17	0.05%	1,676.64	0.04%
递延所得税负债		0.00%	931.06	0.03%	1,089.37	0.03%	1,089.37	0.03%
其他非流动负债	154,036.00	4.98%	202,604.00	5.88%	104,033.00	2.73%	60,907.00	1.45%
非流动负债合计	1,308,109.42	42.27%	1,703,437.41	49.40%	1,791,737.37	46.97%	2,168,034.68	51.66%
负债合计	3,094,855.45	100.00%	3,448,221.37	100.00%	3,814,881.04	100.00%	4,196,644.07	100.00%

1. 短期借款

2020-2023年6月末短期借款余额分别为25.82亿元、16.79亿元、31.34亿元和47.45亿元，占负债总计的比重分别为8.35%、4.87%、8.22%和11.31%。截止到2022年末，短期借款余额为34.34亿元，主要为保证借款27.21亿元和保证及抵（质）押借款3.07亿元。

截至2022年末公司短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	70,860,000.00	2.26%	65,500,000.00	3.90%
保证借款	2,721,100,000.00	86.82%	1,323,500,000.00	78.84%
保证及抵(质)押借款	307,000,000.00	9.80%	236,000,000.00	14.06%
信用借款	30,000,000.00	0.96%	20,000,000.00	1.19%
短期借款应付利息	5,227,201.92	0.17%	33,682,688.14	2.01%
合计	3,134,187,201.92	100.00%	1,678,682,688.14	100.00%

2. 应付票据

2020-2023年6月末应付票据余额分别为18.38亿元、26.53亿元、15.38亿元和11.39亿元，占负债总计的比重分别为5.94%、7.69%、4.03%和2.71%。截止到2022年末，主要构成为银行承兑汇票13.33亿元和商业承兑汇票2.05亿元。

截至2022年末公司应付票据明细表（单位：元）

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	1,332,800,000.00	86.67%	2,253,300,000.00	84.94%
商业承兑汇票	205,000,000.00	13.33%	399,500,000.00	15.06%
合计	1,537,800,000.00	100.00%	2,652,800,000.00	100.00%

3. 应付账款

2020-2023年6月末应付账款余额分别为16.98亿元、16.11亿元、16.79亿元和14.00亿元，占负债总计的比重分别为5.49%、4.67%、4.40%和3.34%。截止到2022年末，应付账款主要为应付工程款16.60亿元，账龄集中在1年以内、2至3年和3年以上，金额分别为4.06亿元、6.78亿元和4.09亿元。

截至2022年末公司重要应付款情况（单位：元）

单位名称	期末余额	期初余额
------	------	------

应付货款	15,331,960.79	12,419,454.71
应付工程款	1,659,916,557.26	1,591,725,864.45
应付运费	3,503,109.44	6,014,681.05
其他	12,750.96	390,424.16
合计	1,678,764,378.45	1,610,550,424.37

4. 其他应付款

2020-2023年6月末其他应付款余额分别为48.90亿元、30.97亿元、30.85亿元和22.39亿元，占负债总计的比重分别为15.80%、8.98%、8.09%和5.33%。截止到2022年末，其他应付款主要为应付往来款项29.69亿元，占比96.24%。其他应付款账龄主要集中在1年以内和3年以上，金额分别为15.70亿元和9.37亿元，分别占50.89%和30.37%。

截至2022年末公司其他应付款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
公司往来款	2,968,619,381.63	2,977,599,005.09
保证金及押金	94,958,387.29	101,765,759.19
代收代付款	6,056,977.84	1,929,776.39
其他	15,607,689.03	15,254,060.87
个人往来款		31,686.00
合计	3,085,242,435.79	3,096,580,287.54

截至2022年末公司其他应付款账龄超过一年的主要公司明细表（单位：元）

项目	期末余额	占其他应付款期末余额合计数的比例（%）	未偿还或结转的原因
扬州市交通工程建设事业发展中心	148,761,150.00	4.82%	未要求偿还
仪征建阳市政公用设施养护有限公司	232,865,080.95	7.55%	未要求偿还
仪征高新技术产业投资发展有限公司	50,000,000.00	1.62%	未要求偿还
合计	431,626,230.95	13.99%	

5. 一年内到期的非流动负债

2020-2023年6月末一年内到期的非流动负债余额分别为58.72亿元、63.24亿元、89.19亿元和98.14亿元，占负债总计的比重分别为18.97%、18.34%、23.38%和23.39%。截止到2022年末，一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券、一年内到期的长期应付款和一年内到期的其他非流动负债构成，上述金额分别为40.69亿元、11.48亿元、19.60亿元和14.43亿元。

截至 2022 年末公司一年内到期的非流动负债明细如下所示：

项目	期末余额		年初余额	
	金额	占比	金额	占比
1 年内到期的长期借款	4,069,452,990.14	45.63%	3,784,760,000.00	59.84%
1 年内到期的长期借款应付利息	18,440,574.13	0.21%	65,296,802.34	1.03%
1 年内到期的应付债券	1,148,230,000.00	12.87%	140,000,000.00	2.21%
1 年内到期的应付债券应付利息	190,631,615.28	2.14%	169,084,629.45	2.67%
1 年内到期的长期应付款	1,959,927,835.24	21.97%	1,485,942,457.63	23.50%
1 年内到期的其他非流动负债	1,443,050,000.00	16.18%	677,060,000.00	10.71%
1 年内到期的其他非流动负债应付利息	89,334,489.23	1.00%	2,340,000.00	0.04%
合计	8,919,067,504.02	100.00%	6,324,483,889.42	100.00%

6. 其他非流动负债

2020-2023 年 6 月末其他非流动负债余额分别为 0.17 亿元、12.77 亿元、10.88 亿元和 3.93 亿元，占负债总计的比重分别为 0.06%、3.70%、2.85%和 0.94%。截止到 2022 年末，其他非流动负债主要由应收账款收益权产品和理财直接融资工具构成，二者合计金额为 9.86 亿元。

项目	期末余额	期初余额
待转的销项税额	43,183,798.05	46,838,748.36
担保赔偿准备金	24,645,529.41	18,575,229.41
未到期责任准备金	3,836,800.00	3,067,400.00
应收账款收益权产品	366,290,000.00	910,610,000.00
理财直接融资工具	620,000,000.00	
资产收益权	3,370,000.00	295,630,000.00
其他流动负债应付利息	26,747,087.99	1,989,651.66
合计	1,088,073,215.45	1,276,711,029.43

注：应收账款收益权产品：期末余额中 366,290,000.00 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；

理财直接融资工具：(1) 建发公司发起由中国建设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 270,000,000.00 元，期限 1 年。每季度付息一次，到期还本付息。(2) 建发公司发起由江苏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 200,000,000.00 元，期限 1 年。到期还本付息。(3) 水交公司发起由江苏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 150,000,000.00 元，期限 1 年。到期还本付息。

资产收益权：期末余额中 3,370,000.00 元为建发公司向南京金融资产交易中心有限责任公司备案登记后发行。

7. 长期借款

2020-2023年6月末长期借款余额分别为57.61亿元、65.48亿元、84.93亿元和114.64亿元，占负债总计的比重分别为18.62%、18.99%、22.26%和27.32%。2022年末长期借款余额为84.93亿元，主要为保证借款93.43亿元和保证及抵(质)押借款31.64亿元，其中减：一年内到期的长期借款40.88亿元。

截至2022年末公司长期借款明细表(单位：元)

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
抵押借款		50,000,000.00
保证借款	9,342,948,474.60	6,165,199,700.00
信用借款	55,300,000.00	400,900,000.00
保证及抵(质)押借款	3,164,000,000.00	3,716,460,000.00
长期借款应付利息	18,440,574.13	65,296,802.34
减：一年内到期的长期借款	4,087,893,564.27	3,850,056,802.34
合计	8,492,795,484.46	6,547,799,700.00

8. 应付债券

2020-2023年6月末应付债券余额分别为27.80亿元、46.00亿元、43.00亿元和47.90亿元，占负债总计的比重分别8.98%、13.34%、11.27%和11.41%。截止到2022年末，应付债券余额为43亿元。

截至2022年末公司应付债券明细表(单位：元)

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
16 仪征债	140,000,000.00	280,000,000.00
20 仪征01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
20 仪征02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
20 仪征城发 PPN001	500,000,000.00	500,000,000.00
21 仪征城发 PPN002	1,000,000,000.00	500,000,000.00
21 仪征停车场债	800,000,000.00	800,000,000.00
21 仪征建设 PPN001	160,000,000.00	160,000,000.00
21 仪水01	500,000,000.00	500,000,000.00

美元债	348,230,000.00	
应付债券应付利息	190,631,615.28	169,084,629.45
减：1年内到期的应付债券	1,338,861,615.28	309,084,629.45
合计	4,300,000,000.00	4,600,000,000.00

9. 长期应付款

2020-2023年6月末长期应付款余额分别为29.82亿元、38.34亿元、40.56亿元和47.90亿元，占负债总计的比重分别为9.64%、11.12%、10.63%和11.41%。2022年末长期应付款，主要为应付融资租赁款项。

截至2022年末公司重要的长期应付款明细表（单位：元）

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
长期应付款	2,260,830,771.53	2,508,465,915.91
专项应付款	1,795,142,090.00	1,325,177,076.33
合计	4,055,972,861.75	3,833,642,992.24

截至2022年末公司长期应付款明细表（单位：元）

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
仪征市扶贫工作领导小组办公室	40,000,000.00	40,000,000.00
仪征市老区扶贫基金会	5,000,000.00	5,000,000.00
其他	1,226,771.10	1,226,771.10
应付融资租赁款	4,174,531,835.67	3,948,181,602.44
减：1年内到期的长期应付款	1,959,927,835.24	1,485,942,457.63
合计	2,260,830,771.53	2,508,465,915.91

截至2022年末公司专项应付款明细表（单位：元）

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
华兴小区改造经费	98,000,000.00	98,000,000.00
白沙一二三老旧小区改造补助资金	1,600,000.00	1,600,000.00
政府专项债	1,691,336,497.22	1,221,371,483.33

其他	4,205,593.00	4,205,593.00
合计	1,795,142,090.22	1,325,177,076.33

10. 其他非流动负债

2020-2023年6月末其他非流动负债余额分别为15.40亿元、20.26亿元、10.40亿元和6.09亿元，占负债总计的比重分别为4.98%、5.88%、2.73%和1.45%。主要为长期债权融资计划和应收账款收益权产品负债，合计7.91亿元。

截至2022年末公司其他非流动负债明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
长期债权融资计划	49,000,000.00	1,040,000,000.00
资产收益权	19,8170,000.00	187,120,000.00
应收账款收益权产品	301,260,000.00	648,020,000.00
理财直接融资工具		100,000,000.00
淮江高速公路项目代持股款	49,400,000.00	49,400,000.00
润扬大桥项目代持股款	1,500,000.00	1,500,000.00
合计	1,040,330,000.00	2,026,040,000.00

(4) 盈利能力分析

仪征国投2020-2023年6月末经营情况（单位：亿元）

科目	2023年6月末	2022年	2021年	2020年
营业收入	117,847.36	211,758.66	252,047.00	240,120.74
营业成本	98,695.96	169,577.16	203,921.16	199,011.25
营业利润	6,074.08	25,964.62	20,550.13	21,099.38
净利润	5,930.30	21,296.62	18,411.32	18,324.69
营业利润率	5.15%	12.26%	8.15%	8.79%
营业净利率	5.03%	10.06%	7.30%	7.63%
毛利率	16.25%	19.92%	19.09%	17.12%

2020-2023年6月末，仪征国投实现营业收入分别为24.01亿元、25.20亿元、21.18亿元和11.78亿元，近三年公司收入基本保持稳定，截止到2022年末，营业收入降低，

较 2021 年下降了 15.98%；销售毛利率保持在 10.06%的平均水平，公司盈利能力偏弱，但基本能维持稳定。截 2022 年末，公司主营业务收入主要来自基础设施建设（含土地整理）、工程建设、房屋销售和其他业务，分别占营业收入的 39.44%、26.01%、26.51%和 8.05%。在非经常性损益方面，2022 年及 2023 年 1-6 月份，公司收到政府补助为 5.07 亿元、5.80、6.54 亿元和 3.5 亿元（计入“其他收益”科目），公司对政府补助依赖较大。

（5）现金流量分析

仪征国投 2020-2023 年 6 月末现金流情况（单位：万元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-6 月末
经营活动现金流入小计	1,978,068.84	1,891,804.56	1,772,657.78	915,422.34
经营活动现金流出小计	2,053,472.24	2,046,506.09	1,761,821.84	1,111,305.70
经营活动产生的现金流量净额	-75,403.40	-154,701.53	10,835.94	-195,883.36
投资活动现金流入小计	31,162.38	45,299.53	28,911.77	9,197.69
投资活动现金流出小计	429,446.66	99,096.32	433,934.81	6,479.22
投资活动产生的现金流量净额	-398,284.28	-53,796.79	-405,023.04	2,718.46
筹资活动现金流入小计	1,455,304.72	1,553,537.01	1,706,523.82	1,585,230.95
筹资活动现金流出小计	949,212.07	1,345,990.40	1,399,892.25	950,155.70
筹资活动产生的现金流量净额	506,092.65	207,546.61	306,631.57	635,075.25
现金及现金等价物净增加额	32,404.97	-951.71	-87,555.53	441,910.35

从经营活动方面，2020-2023 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -7.54 亿元、-15.47 亿元、1.08 亿元和 -19.59 亿元，受项目进度影响，公司营业收入规模存在一定波动，但销售商品、提供劳务收到的现金规模与营业收入匹配程度较高，2020 年以来收现比大于 1，公司收入质量较好。2022 年，公司经营活动现金流量净额同比增长 106.98%，经营现金流实现由负转正。公司经营活动净现金流受项目建设和往来款收支影响较大。近三年公司经营活动净现金流波动较大，主要系 2020-2021 年公司项目建设支出规模较大，致使经营活动现金流呈现净流出状态。2022 年公司项目建设支出大幅减少，经营活动净现金流转为小幅净流入状态，公司经营活动有一定的获现能力。

从投资活动方面，2020-2023 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -39.83 亿元、-5.38 亿元、-40.50 亿元和 0 亿元，其中 2022 年投资现金净流量流出较多，原因是公司投资活动现金流主要是购建固定资产和土地投资，近年投资活动净现金流波动较大，其中 2022 年投资 27.07 亿元购买土地。此外，公司对托管单位（亦对其

有股权出资)城东投资、仪征 教授、建和公司等公司的资金支出规模较大,相关款项主要投资于滨江新城校舍工程、滨江新城 医疗项目、仪征市实验中学、五一幼儿园、红旗幼儿园、五一花苑 C 区幼儿园、优诗美地幼儿园以及仪征市棚户区改造一期等项目,使得 2022 年公司投资活动净现金流呈大额净流出状态。

从筹资活动方面,2020-2023 年 1-6 月,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 50.61 亿元、20.75 亿元、30.66 亿元和 63.51 亿元,公司的筹资活动现金流入呈现下降的趋势,主要是近三年筹资活动现金流出较多,主要为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金支出较多,导致筹资活动现金进流量有所下降。2022 年,筹资活动现金流入为 170.65 亿元,较 2021 年增加了 15.30 亿元,同比增长 10%,2022 年取得银行借款较 2021 年增长了 34 亿元,导致筹资现金流入较 2021 年大幅上升;筹资活动现金流出为 139.90 亿元,较 2021 年增加了 4.00%,主要是 2022 年支付其他与筹资活动有关的现金支出增加所致。整体上看,公司近三年筹资取得的现金流入与支出保持稳定,筹资活动现金流入同资产负债规模都保持逐步上升的趋势。

综上公司投资活动的资金缺口较大,经营活动净现金流较小且存在较大波动,加之债务偿还金额逐年增长,进一步加剧了公司对外部融资的需求。公司主要依赖于银行借款和债券发行来弥补资金缺口。同时,受益于当地政府及其股东的持续支持,近三年公司吸收投资收到的现金合计 20.06 亿元,亦是其资金补充的重要渠道。

(6) 偿债能力分析

仪征国投主要偿债能力指标 (单位:亿元)

指标名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月末
流动比率	2.49	2.72	2.39	2.61
速动比率	1.44	1.44	1.24	1.45
资产负债率	63.95%	66.64%	68.02%	69.08%
产权比率	1.77	2.00	2.13	2.23

从短期偿债能力来看 2020 年-2023 年 6 月末公司流动比率分别为 2.49、2.72、2.39 和 2.61,三年公司流动比率平均维持在 2 以上的水平;同期速动比率分别为 1.44、1.44、1.24 和 1.45,速动比率保持在 1 以上的水平,其中,2020 年-2023 年 6 月末,货币资金金额为 53.46 亿元、57.89 亿元、34.81 亿元和 75.31 亿元,货币资金账面金额保持在 50 亿元的平均水平,对短期债务偿还有一定的保障作用。公司短期内流动资产偿还流动债务的能力良好,短期债务结构较为合理且稳定。

从长期偿债能力来看,2020 年-2023 年 6 月末公司资产负债率分别为 63.95%、66.64%、

68.02%和69.08%，产权比率分别为1.77、2.00、2.13和2.23，公司资产负债结构合理，长期负债水平保持在60%左右的合理水平，产权比率在逐年提升，说明公司权益对债权人的保障能力在不断提升，产权比率的提升主要得益与当地政府对公司的的大力支持，通过增加实收资本、资本公积从而厚实了公司的所有者权益资本，使得债权人的权益能够得到保障。随着公司主营业务基础设施建设、工程建设等业务的有序进行，再加上当地政府多年来的持续资金和资源支持，进一步加强了公司的长期偿债能力。

总体来看，公司债务期限结构较为合理，具备良好的短期和长期偿债能力。公司负债中，短期负债占比较大，但是公司流动资产规模大，且有仪征政府支持，对短期偿债压力有一定的保障。

八、 融资及担保情况

1、 对外融资

截至2023年6月末，仪征国投对外融资余额402.86亿元，其中银行贷款173.88亿元，占比43.16%；债券融资66.10亿元，占比16.41%；信托融资105.64亿元，占比26.22%；租赁融资55.89亿元，占比13.87%；其他融资1.35亿元，占比0.34%，公司其他融资分别为商业保理和定向融资等。公司融资方式相对较为丰富，但相对较为集中，负债结构主要集中在银行融资，银行借款占比最高，融资成本相对较低。未来公司将持续拓宽债券等融资渠道，进一步提高银行和债券等渠道融资比例，增强筹资能力。

2023年以来，当地银行对城投公司提供大量资金支持，2023年5月，兴业银行对仪征国投集团发放20亿元城市更新贷款，借款利率5.8%/年，借款期限8年，该笔资金由仪征国投集团统筹使用，公司受到当地金融机构支持力度较大，预计未来将持续获得低成本的银行资金支持。债券方面，仪征国投集团（仪征城投和仪征建发）2023年以来累计发行34亿债券，其中，2023年4月和2023年5月，公司累计发行14债券，票面利率均在5%/年以下，2023年一季度以后，公司资金较为宽松，债券发行利率较低，公司流动性较好。

证券简称	证券类别	发行方式	发行日期	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)	到期日期
23 仪征 01	私募债	私募	2023-01-13	6.4000	10.0000	2028-01-17
23 仪建 01	私募债	私募	2023-02-17	5.5000	10.0000	2026-02-20
23 仪建 02	私募债	私募	2023-04-2	4.3700	4.0000	2025-04-2

23 仪征 02	私募债	私募	6 2023-05-2 2	4.5800	10.0000	7 2026-05-2 4
----------	-----	----	---------------------	--------	---------	---------------------

截至 2023 年 6 月末仪征国投融资方式明细表（单位：亿元）

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	1,738,803.50	661,000.00	1,056,422.00	558,916.47	13,500.00	4,028,641.97
占比	43.16%	16.41%	26.22%	13.87%	0.34%	100.00%

仪征国投 2023 年-2025 年和 2026 年及以后到期债务余额分别为 81.24 亿元、84.86 亿元、45.94 亿元和 190.83 亿元。公司债务相对多的集中在 2023 年和 2026 年及以后。截至 2022 年末，公司流动资产 483.90 亿元，其中货币资金为 34.80 亿元，对于公司短期借款偿还有一定的保障，公司短期来说还款压力较小。

2023 年-2026 年及以后到期债务余额（单位：万元）

	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	812,429.64	848,566.20	459,367.79	1,908,278.34	4,028,641.97
占比	20.17%	20.98%	11.42%	47.45%	100.00%

2、对外担保

截至 2023 年 6 月末，仪征国投对外担保余额为 176.4831 亿元，全部为对国企担保，发生代偿风险低。

九、信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 8 月 31 日出具的跟踪评级报告，仪征国投主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。目前公司本级无存续债券。

十、征信查询及诉讼情况

截至 2023 年 10 月 26 日，经查询“全国法院被执行人信息查询”，公司无被执行情况。



被执行人信息查询

被执行人姓名/名称:	<input type="text" value="仪征市城市国有资产投资发展(集团)有限公司"/>
身份证号码/组织机构代码:	<input type="text" value="需完整填写"/>
执行法院范围:	<input type="text" value="全国法院(包含地方各级法院)"/>
验证码:	<input type="text" value="VY4M"/>  <input type="button" value="验证码正确!"/> <input type="button" value="查询"/>

查询结果

在全国法院(包含地方各级法院)范围内没有找到仪征市城市国有资产投资发展(集团)有限公司相关的结果。

经查询“中国裁判文书网”，公司目前无涉诉情况。

公司无隐性债务。

第四节 担保人-仪征城投

一、公司概况

公司名称	仪征市城市发展投资控股集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	仪征市真州镇工农北路 123 号
法定代表人	陈家荣
注册/实收资本	500000 万元人民币/500000 万元人民币
成立时间	2007 年 7 月 25 日
营业期限	2007-07-25 至 2027-07-23
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); 房地产开发、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(以上经营项目涉及专项审批的须批准后经营, 涉及许可经营的凭许可证并经登记机关核准具体项目后经营)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
统一社会信用代码	91320621138571017G

二、历史沿革

2007 年 6 月 6 日经仪征市人民政府办公室《市长办公会议纪要》(第 15 期)批准, 仪征市国有资产管理公司和仪征市建设工程招标投标办公室共同出资设立了江苏恒源投资控股集团有限公司。设立时, 公司注册资本 3,000 万元, 其中市国资公司以货币和土地使用权认缴出资 2,950 万元, 占注册资本的 98.33%; 市招投标办以货币认缴出资 50 万元, 占注册资本的 1.67%。公司于 2007 年 7 月 25 日取得了扬州市仪征工商行政管

理局核发的注册号为 3210811400285 的《企业法人营业执照》。

2007 年 9 月 24 日、10 月 9 日，市国资公司分别以货币缴付出资 400 万元和 600 万元，增加公司实收资本至 1,600 万元。扬州新扬会计师事务所有限公司出具新扬会验（2007）第 310 号《验资报告》和新扬会验（2007）第 325 号《验资报告》对上述出资进行了验证。2007 年 10 月股东第四期缴付出资及公司第一次增资。

2007 年 10 月 22 日，公司股东会作出决议，同意市国资公司对公司增资，增加公司注册资本至 7,000 万元。2007 年 10 月 23 日，扬州新扬会计师事务所有限公司出具了新扬会验（2007）第 347 号《验资报告》对上述出资进行了验证

2007 年 12 月 8 日，公司股东会作出决议，同意变更公司经营范围为“经营政府授权的土地等城市资产，对城市建设用地进行前期开发；组织实施城市基础设施项目建设；组织融通建设资金；开展城建项目的招商引资；建材销售”。

2009 年 1 月 16 日，公司股东会作出决议，同意市国资公司以货币资金对公司增资 2,500 万元，增加公司注册资本至 9,500 万元。2009 年 1 月 19 日扬州新扬会计师事务所有限公司出具了新扬会验[2009]第 013 号和新扬会验[2009]第 015 号《验资报告》对上述出资进行了验证。

2009 年 4 月 10 日，公司股东会作出决议，同意市国资公司以土地使用权对公司增资 5,833 万元，增加公司注册资本至 15,333 万元。2009 年 4 月 20 日扬州新扬会计师事务所有限公司出具新扬会验[2009]第 100 号《验资报告》对上述出资进行了验证。

2009 年 6 月 10 日，公司股东会作出决议，同意市国资公司以货币资金 6,000 万元、土地使用权 14,000 万元对公司增资 20,000 万元，增加公司注册资本至 35,333 万元。2009 年 7 月 3 日扬州新扬会计师事务所有限公司出具新扬会验[2009]第 188 号《验资报告》对上述出资进行了验证。

2009 年 8 月 22 日，公司股东会决议，同意市国资公司以其所持发行人 35,283 万

元股权对仪征市扬子投资发展有限公司出资。同日，市国资公司与扬子投资签订了《股权转让协议》。

2019年5月9日，公司变更名称为“江苏恒源投资控股集团有限公司”，股东变更为“仪征市国有资产管理中心”，持股比例100%。

2019年10月10日，公司注册资本变更，由35333万元人民币变更为500000万元人民币。同期，公司名称由“江苏恒源投资控股集团有限公司”变更为“仪征市城市发展投资控股集团有限公司”。

2021年1月27日，公司法人由郭庆明变更为陈家荣。

2023年6月19日，仪征市国有资产管理中心将仪征城投的100%股权无偿转让给仪征市城市国有资产投资发展（集团有限公司），公司股东由仪征市国有资产管理中心变更为仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司。

截至2023年9月，公司注册资本500000万元人民币，法人陈家荣，股东为仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司（100%）。

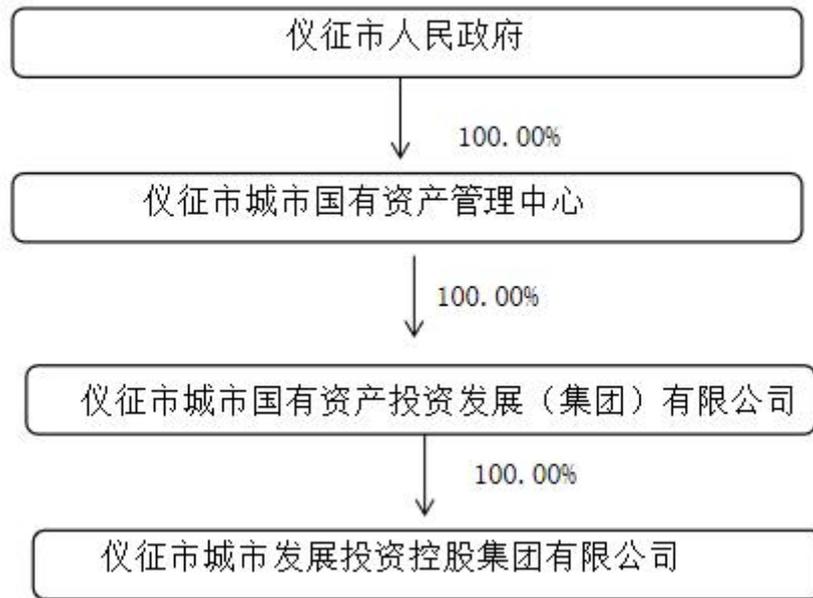
三、股权结构

截至2023年9月，仪征城投控股股东为仪征城市国有资产投资发展（集团）有限公司，实际控制人为仪征市人民政府，股东和出资情况如下：

股东和出资情况如下：

股东名称	持股比例	出资金额（万元）
仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司	100.00%	500,000
合计	100.00%	500,000

股权结构如下：



四、公司治理与组织架构

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

1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，为公司的最高权力机构。股东会行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 任命和更换公司董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员为 15 人，其中职工董事 8 人，外部董事 7 人。董事会行使以下权利：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定公司的年度财务方案，决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 拟定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，以及决定公司副经理、财务负责人的报酬事项；
- (10) 公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，成员为五人，其中包括职工代表监事，职工代表监事的比例不低于 1/3，其中二名职工监事由职工（代表）大会选举产生，另三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。

监事会行使以下权利：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东会会议提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、党委

公司党委发挥领导核心和政治核心作用，围绕把方向、管大局、保落实开展工作。党委对董事会拟决策的重大问题进行讨论研究，提出意见和建议。

2、组织架构



3、高管简介

陈家荣先生，1977年4月出生，扬州大学本科学历。1994.09—1997.08于扬州大学水利学院水利工程建筑专业大专学习；1997.08—1999.06担任仪征市水利工程总队技术员；1999.06—2007.04担任市水利局水利工程勘察设计室技术员，规计科副科长；2007.04—2008.04担任刘集水务站站长；2008.04—2008.11担任市水利工程总队党支部书记、副队长；（其间：2008.01扬州大学成教学院水利水电工程专业函授大学毕业）；2008.11—2011.10担任市水政监察大队副大队长；2011.10—2013.09担任市水利局农村水利科科长；2013.09—2019.04担任市水利局党委委员、副局长；2019.04任江苏恒源投资控股集团有限公司党委委员、副总经理；2021年1月27日担任仪征市城市发展投资控股集团有限公司法人。目前为仪征城投和仪征国投的法人。

五、主要控股公司

截至2022年末，仪征城投纳入合并的子公司共79户，具体如下：

仪征城投合并范围子公司明细

序号	公司名称	持股比例（%）	
		直接	间接
1	仪征市建设发展有限公司	100	
2	仪征市城市运营管理有限公司	100	
3	仪征市众鑫建设开发有限公司	100	

4	仪征市金融投资有限公司	100	
5	仪征市交通建设有限公司		100
6	扬州市新润水务建设工程有限公司		100
7	仪征市和润工程管理有限公司		100
8	仪征市水利工程总队		100
9	仪征市汽车运输总公司		100
10	仪征市博润建材商贸有限公司		100
11	仪征市汽车客运有限公司		71.89
12	仪征市联运公司		68.07
13	仪征市港务管理处		100
14	仪征市水交二次供水有限公司		100
15	仪征磐石能源发展有限公司		55
16	仪征市扬子江融资担保有限公司		83.47
17	江苏建泰物业有限公司		100
18	仪征市鼓楼街商业广场		100
19	仪征市扬子江大酒店有限公司		100
20	仪征市保安服务公司		100
21	江苏城运停车管理有限公司		100
22	江苏城运广告发展有限公司		100
23	仪征市建泰房地产开发有限公司		100
24	仪征智新投资发展有限公司		100

25	仪征古街建设投资有限公司		100
26	泰州市联衡建设工程有限公司		100
27	仪征市建设工程交易中心		100
28	仪征市滨江实业投资有限公司		100
29	仪征恒泰置业有限公司		60
30	仪征市水务建设发展有限公司		100
31	仪征市安润工程咨询有限公司		100
32	仪征汇宇汽车贸易有限公司		71.89
33	仪征市汇帮汽车服务有限公司		71.89
34	仪征市汇成公交客运有限公司		71.89
35	仪征市汇通公交客运有限公司		71.89
36	仪征市路桥有限公司		71.89
37	仪征市汇达新能源科技有限公司		71.89
38	仪征市汇泽机动车检测有限公司		36.66
39	龙捷汽车服务(仪征)有限公司		46.73
40	仪征中北国际旅行社		68.07
41	仪征市晟源资产管理有限公司		100
42	江苏润洲物业服务有限公司		100
43	仪征为民物业服务有限公司		100
44	江苏晟泰置业有限公司		60
45	仪征盛泰置业有限公司		51

46	扬州鸿泰置业有限公司		100
47	仪征市兴业房地产开发有限公司		100
48	仪征市房屋拆迁服务有限公司		100
49	仪征市恒宇房地产网络咨询服务有限公司		100
50	仪征市恒信房屋安全鉴定技术服务有限公司		100
51	仪征建华建设工程质量检测有限公司		100
52	仪征市建辰工程项目管理咨询有限公司		100
53	仪征市贵华工程测量业务咨询服务中心		100
54	仪征市建辰市政公用工程设计有限公司		100
55	仪征市建伟施工图审查有限公司		100
56	仪征市维安建筑工程安全技术咨询服务有限公司		100
57	仪征市水达供水有限公司		100
58	仪征市洁润污水处理有限公司		100
59	仪征市水达工程建设有限公司		100
60	江苏美信建设工程有限公司		60
61	仪征润新交通建设工程有限公司		100
62	江苏万特建设工程有限公司		60

63	仪征市润新城镇建设发展有限公司		100
64	仪征市瑞新科技产业发展有限公司		51
65	仪征腾泰置业有限公司		100
66	仪征贵泰置业有限公司		100
67	仪征祥泰置业有限公司		100
68	仪征市建泰消防工程有限公司		60
69	仪征市建泰电梯工程有限公司		60
70	仪征市交泰置业有限公司		100
71	仪征市泉泰置业有限公司		100
72	仪征市若泰置业有限公司		100
73	扬州立人工程建设有限公司		100
74	仪征市汇之尚商贸有限公司		100
75	仪征市鸿扬便利百货有限公司		100
76	兴田国际投资有限公司		100
77	仪征城发海外有限公司		100
78	仪征城发建设产业发展有限公司		100
79	上海迪荣贸易有限公司	100	

六、经营模式

公司作为仪征市重要的基础设施投融资建设主体，在仪征市社会经济发展中仍发挥重要作用。仪征城投是仪征市最主要的基础设施建设主体，具体履行仪征市开发的职能。公司营业收入主要由代建工程、土地整理、房屋销售和其他业务收入构成。

2021年，公司实现营业收入25.20亿元，同比增加1.19亿元，土地整理和代建工程是公司营业收入和利润的主要来源，其中，土地整理收入同比下降0.44亿元；代建工程收入为6.72亿元，同比减少2.12亿元，主要受项目结算进度影响；公司房屋销售收入2.69亿元，同比增加0.91亿元；公司其他业务包括工程施工、客运和供水业务等，其他业务收入为7.72亿元，同比增加2.84亿元，主要系工程施工和商品销售业务收入增加。

毛利润方面，2021年，公司实现毛利润4.74亿元，同比增加0.66亿元。其中，土地整理毛利润为2.89亿元，同比有所下降，但仍为毛利润贡献最大板块；代建工程毛利润同比减少0.18亿元；而房屋销售毛利润同比增加0.55亿元；其他业务毛利润也由负转正，增加了0.53亿元的毛利润。

毛利率方面，2021年，公司毛利率为18.80%，同比增加1.82个百分点。其中，土地整理毛利率35.74%，同比上升0.2个百分点，仍维持较高水平；代建工程毛利率同比略有增加；房屋销售毛利率同比上升12.44个百分点；其他业务毛利率由负转正，增加了8.8个百分点。

2019-2021年末公司营业收入构成及毛利率（单位：亿元、%）

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	25.20	100.00	24.01	100.00	27.11	100.00
代建工程	6.72	26.66	8.84	36.80	8.64	31.89
土地整理	8.07	32.03	8.51	35.46	8.85	32.64
房屋销售	2.69	10.67	1.78	7.42	7.53	27.79
其他业务	7.72	30.64	4.88	20.31	2.08	7.67
毛利润	4.74	100.00	4.08	100.00	5.00	100.00
代建工程	0.62	13.03	0.80	19.74	1.20	23.99
土地整理	2.89	60.88	3.11	76.32	2.66	53.16
房屋销售	0.98	20.67	0.43	10.50	1.24	24.77
其他业务	0.26	5.41	-0.27	-6.55	-0.10	-1.92
毛利率	18.80		16.98		18.46	
代建工程	9.19		9.11		13.88	
土地整理	35.74		36.54		30.06	
房屋销售	36.44		24.00		16.45	
其他业务	3.32		-5.48		-4.61	

公司2022年营业收入情况（单位：万元）

项目	收入	占总收入比例	毛利润	毛利率
主营业务	202,582.83	95.67%	34,681.38	17.12%
其中：土地整理	79,941.75	37.75%	28,511.59	35.67%

代建工程	59,435.82	28.07%	5,673.74	9.55%
房屋销售	13,744.93	6.49%	5,299.20	38.55%
工程施工收入	33,340.28	15.74%	4,629.57	13.89%
保安服务收入	4,305.36	2.03%	720.28	16.73%
供水服务	2,261.37	1.07%	-721.29	-31.90%
客运收入	1,588.13	0.75%	-10,406.32	-655.26%
租赁及管理费	803.60	0.38%	480.59	59.80%
物业费收入	951.28	0.45%	-489.84	-51.49%
检测收入	1,140.25	0.54%	523.17	45.88%
担保收入	895.11	0.42%	99.63	11.13%
服务费收入	1,265.00	0.60%	226.48	17.90%
商品销售	2,909.95	1.37%	134.59	4.63%
其他	-			
其他业务	9,175.83	4.33%	7,500.12	81.74%
合计	211,758.66	100.00%	42,181.50	19.92%

公司营业收入主要由代建工程、土地整理、房屋销售和工程施工收入构成。

2022 年公司营业收入为 21.18 亿元，较 2021 年有所下滑，主要是代建工程、房屋销售等业务有所减少所致。2022 年，公司主要的营业收入来源为土地整理收入 7.99 亿元，代建工程收入 5.94 亿元和工程施工收入 3.33 亿元，分别占营业总收入的 37.75%、28.07%和 15.74%，三者合计占营业收入总比重的 81.56%，是公司营业收入的主要来源。

毛利润方面，2022 年，公司实现毛利润 4.22 亿元，其中土地整理的毛利润最高为 2.85 亿元，为毛利润贡献最大板块。

毛利率方面，2022 年，公司实现毛利率 19.92%，维持在较高水平，较 2021 年的毛利率 18.80%上升 1.12 个百分点。其中土地整理和房屋销售毛利率贡献较大。

1、代建工程

作为仪征市重要的城市基础设施建设与投融资主体，公司仍承担建设滨江新城的重要职能。公司代建工程业务仍由本部及子公司仪征市水交投资有限公司负责。公司作为仪征市重要的城市基础设施建设与投融资主体，仍继续承担建设滨江新城 2 的重要职能，负责滨江新城内的大部分市政道路建设与维护，以及为城市基础设施建设项目筹措资金。

截至 2021 年末，公司主要基础设施在建项目总投资 17.40 亿元，已完成投资 4.87 亿元，尚需投资 12.53 亿元；拟建项目计划总投资 25.96 亿元，整体来看，公司在建及拟建项目待投资额具有一定规模，未来仍有一定的资本支出压力。

截至 2022 年 6 月底，公司主要已完工代建项目实际投资 52.45 亿元，累计确认收入 39.25 亿元，累计收到回款 30.62 亿元，回款情况尚可。

表 5 截至 2022 年 6 月底公司主要在建及拟建代建项目情况 (单位: 亿元)

项目名称	委托方	是否签订 代建协议	建设期	总投资	已投资
在建项目:					
南京绕越高速新盩互通连接线项目 (仪征段)	仪征市交通运输局	是	2019—2022 年	1.80	1.67
子胥大道工程	仪征市人民政府	否	2020—2023 年	2.80	2.79
在建项目小计	--	--	--	4.60	4.46
拟建项目:					
仪征市沿江治理提升一期项目	仪征市水利局	否	2022—2025 年	11.51	--
宁启铁路仪征站站房改扩建	仪征市交通运输局	否	2022—2023 年	1.56	--
宁启铁路仪征站站前广场	仪征市交通运输局	否	2022—2023 年	1.00	--
拟建项目小计	--	--	--	14.07	--
合计	--	--	--	18.67	4.46

资料来源: 公司提供

2、房屋销售

公司房屋销售业务主要为安置房销售，随着新项目启售，2021 年末可供出售房屋面积同比有所增加。公司房屋销售业务范围基本围绕滨江新城，包括安置房销售 3 和商品房销售，其中部分安置房项目通过定向销售实现相关收益，即公司按照协议约定的价格向安置房需求方销售，受项目性质影响，安置房销售价格一般低于市场价格，毛利率水平不高。

截至 2021 年末，公司在售项目包括五一花苑 C 区、红旗花苑二期和晟泰一品，同时新增怡品居项目，可供出售房屋面积同比有所增加。晟泰一品，洋房销售价格在 8,700 元/平方米，高层及小高层价格在 8,400 元/平方米，别墅均价 13,500 元/平方米；五一花苑 C 区出售单价 5,000 元/平方米；红旗花苑二期出售单价 4,100 元/平方米；怡品居尚未开始销售。同期，公司在建安置房项目为红旗安置房项目，总投资 10.03 亿元，已完成投资 1.50 亿元，尚需投资 8.53 亿元，项目建设期为 2021 年 9 月至 2023 年 12 月。

表 6 截至 2022 年 6 月底公司主要已完工及在建保障房及安置房项目情况

项目名称	建设期	可售面积 (万平方米)	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	销售进度 (%)	已回款 (亿元)
已完工项目:						
五一花苑 C 区	2015—2017 年	30.10	11.11	11.11	75.53	8.40
红旗花苑二期	2013—2015 年	24.02	9.93	9.93	92.80	11.29
新北花苑	2014—2017 年	62.68	20.66	20.66	70.21	14.38
合计		116.80	41.70	41.70	--	34.07
在建项目:						
城中小学限价房	2020—2023 年	8.94	8.61	3.97	--	--
红旗安置房项目	2021—2024 年	19.03	10.03	2.98	--	--
仪征市 2020-63 幅、2020-64 幅地块房地产开发项目	2022—2025 年	8.80	8.42	3.34	--	--
合计		36.77	27.06	10.29	--	--

注：五一花苑 C 区和红旗花苑二期相关数据同时考虑了政府回购和公司直接销售情况
资料来源：公司提供

2021 年，公司房屋销售收入 2.69 亿元，同比增加 0.91 亿元；毛利润 0.98 亿元，同比增加 0.55 亿元；毛利率 36.44%，同比提高 12.44 个百分点。

截至 2022 年 6 月末，公司主要已完工保障房及安置房项目 3 个，其中五一花苑 C 区和新北花苑项目销售进去较为缓慢，资金回笼尚需较长时间；在建项目均采用自营模式，尚需一定投资规模。

3、土地整理

2021 年，土地整理业务仍是公司营业收入和利润的主要来源，毛利率仍维持较高水平。公司作为仪征市重要的城市建设与投资主体，具有经营政府授权的土地等城市资产、对城市建设用地进行前期开发以及组织实施城市基础设施建设的职能，业务范围基本围绕滨江新城。公司土地出让业务主要由公司本部和子公司仪征市建设发展有限公司（以下简称“仪征建发”）负责，并采取两种业务模式。公司本部的土地整理业务模式为：根据政府的建设规划以及拆迁计划，组织施工单位对规划区域的土地进行拆迁安置与土地整理，并支付相应费用。在土地整理完成后，由政府进行出让，并将土地出让金的一定比例返还公司，公司将其确认为土地出让业务的收入。仪征建发的土地整理业务模式为：仪征建发与仪征市恒耀建设投资有限公司（以下简称“恒耀建设”）签订委托土地整理协议，后者委托前者进行拆迁和土地平整等工作，公司按照相关法律法规进行上述拆迁及土地整理，其发生的成本由仪征市审计局审定，恒耀建设采用成本加成的方式支付回购款。

表 4 截至 2022 年 6 月底公司主要在建土地整理项目情况 (单位: 亿元)

项目名称	委托方	建设周期	总投资	已投资	累计确认收入	累计回款
滨江新城整体城镇化一期项目 (包含道路、桥梁、水环境整治等土地整理配套)	仪征市人民政府	2015—2021 年	31.33	31.33	31.16	26.22

资料来源: 公司提供

2021 年, 公司土地整理收入同比减少 0.44 亿元, 但占营业收入比重仍较高; 毛利润同比减少 0.23 亿元, 毛利率同比减少 0.8 个百分点, 但公司土地整理业务利润水平仍较高。总体来看, 土地整理业务仍是公司营业收入和利润的主要来源。

截至 2021 年末, 公司在建滨江新城整体城镇化一期项目 (包含道路、桥梁、水环境整治等土地整理配套), 总投资额 22.33 亿元, 已投资额 29.71 亿元, 该项目已投资额大于总投资额, 已累计确认收入 23.12 亿元, 累计已回款 21.18 亿元; 公司已完工项目新城镇土地整理项目, 总投资和已投资金额均为 9.52 亿元, 累计已回款金额 15.44 亿元。公司正在整理的土地合计 7 宗, 土地面积 2,017 亩, 出让收益预计达到 72.12 亿元, 公司未提供正在整理的土地投资额等情况。同时, 公司未提供土地出让情况。

截至 2022 年 6 月底, 公司主要在建土地整理项目为滨江新城整体城镇化一期项目 (包含道路、桥梁、水环境争执等土地整理配套), 该项目包含土地整理、道路官网和诸多配套设施工程项目, 累计确认收入 31.16 亿元, 收到回款 26.225 亿元, 回款情况尚可。截至 2022 年 6 月底, 公司存货中约 11 亿元土地整理成本尚未结转。整体看, 公司土地整理业务受政策规划、土地市场供求状况等因素影响较大。

4、其他业务

公司其他业务包括工程施工、客运和供水业务等, 2021 年, 其他业务收入同比增长, 占营业收入比重继续上升; 其他业务扭亏为盈。

公司其他业务包括工程施工、客运和供水业务等。2021 年, 其他业务收入同比有所增加, 主要系工程施工收入和商品销售收入增加, 占营业收入比重同比有所上升; 其他业务扭亏为盈, 主要系工程施工收入和商品销售收入增加, 且贡献利润较大。工程施工业务, 主要由子公司仪征建发和仪征市水利工程总队负责, 2021 年该业务收入 4.15 亿元, 同比有所增加。客运业务, 由子公司仪征市汽车客运有限公司负责整个仪征市公交, 包括市内、区县以及城际; 2021 年该业务收入 0.31 亿元, 仍处于亏损状态。供水业务主要由子公司仪征市水达供水有限公司负责, 负责生活用水销售、给排水设备进行安装、维修、水利工程建设以及城乡污水排放设施维护等, 供水范围为仪征市的乡镇和园区, 供水业务公益性较强; 2021 年, 供

水业务收入为 0.23 亿元，仍处于亏损状态。2021 年，公司商品销售收入 1.28 亿元，同比有所增加，毛利率 3.23%，利润水平很低。

5、外部支持

除仪征城发外，仪征扬子和仪征市众鑫建设开发有限公司（以下简称“众鑫建设”）亦为仪征市平台公司，且均是仪征国资中心全资子公司，仪征扬子负责仪征市基础设施建设、市政园林绿化、房地产开发等工作，众鑫建设主要负责仪征市汽车工业园基础设施配套工程建设、资产租赁及物业管理业务。仪征城发是仪征市城市建设的重要主体与投融资平台，承担建设滨江新城的重要任务，继续得到仪征市人民政府与财政局在税收减免、资金注入及财政补贴等方面的大力支持。

税收减免方面，仪征市人民政府授权公司对城市建设用地进行前期开发，返还土地出让金所产生的所有税费全部由仪征财政承担。

资金注入方面，2020 年公司收到股东实缴资本金 20.00 亿元；截至 2021 年末，公司实收资本为 23.53 亿元，公司资本实力增强。

财政补贴方面，2021 年和 2022 年，公司分别收到政府补助收入 5.80 亿元和 6.54 亿元，公司近年来的政府补助收入较高且保持稳定，对公司的利润形成了一定的补充。

七、财务分析

（一）审计报告

公司提供了 2020-2023 年 6 月末的财务数据，2020 年-2022 年的审计报告由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见。2023 年 6 月份报表未经审计。

资产负债表 单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月
流动资产：				
货币资金	534,604.28	578,857.66	348,080.53	752,785.96
应收票据		4,797.04	60	1615
应收账款	203,806.86	140,948.70	137,805.51	187,907.08
预付款项	191,291.32	182,834.41	182,286.36	184,605.97
其他应收款	1,617,243.73	1,561,726.62	1,778,465.54	1,723,903.60
存货	1,865,299.16	2,228,350.36	2,340,371.09	2,368,185.47
合同资产		1,951.46	5,389.13	3,845.99
其他流动资产	32,777.67	42,344.58	46,573.48	48,165.82

流动资产合计	4,445,023.01	4,741,810.82	4,839,031.65	5,271,014.89
非流动资产：				
其他债权投资		2,000.00	2,000.00	2,000.00
可供出售金融资产	148,206.26			
其他权益工具投资		142,246.26	142,306.26	142,606.26
长期应收款	64,246.35	69,998.14	74,987.01	77,290.86
长期股权投资	9,523.79	9,024.96	9,213.82	9,613.25
投资性房地产	8,162.96	37,885.68	346,206.58	346,227.48
固定资产	89,206.24	86,300.24	84,627.21	80,361.42
在建工程	3,140.48	4,993.05	8,681.87	9,729.76
无形资产	43,989.72	42,574.53	41,623.05	41,062.59
商誉	389.55	191.55	191.55	191.55
长期待摊费用	5,290.64	7,492.28	4,442.10	3,945.25
递延所得税资产	2,429.40	3,777.16	2,705.85	3,300.42
其他非流动资产	10,021.20	14,256.53	52,817.39	53,246.36
非流动资产合计	384,606.60	420,740.38	769,802.69	769,575.20
资产总计	4,829,629.61	5,162,551.20	5,608,834.34	6,040,590.09
流动负债：				
短期借款	258,268.00	167,868.27	313,418.72	473,147.97
应付票据	183,800.00	265,280.00	153,780.00	113,900.00
应付账款	169,840.47	161,055.04	167,876.44	139,968.55
预收款项	80,429.16	1,113.02	910.88	845.94
合同负债		62,148.80	59,439.16	36884.12
应付职工薪酬	1,149.84	1,079.99	904.74	707.08
应交税费	15,330.61	16,459.13	17,573.23	17,118.08
其他应付款(合计)	488,950.49	309,660.22	308,526.44	260,003.86
一年内到期的非流动负债	587,209.69	632,448.39	891,906.75	980,387.96
其他流动负债	1,767.77	127,671.10	108,807.32	39306.64
流动负债合计	1,786,746.03	1,744,783.96	2,023,143.67	2,062,270.20
非流动负债：				
长期借款	576,149.50	654,779.97	849,279.55	1,141,872.17
应付债券	278,000.00	460,000.00	430,000.00	479,000.00
长期应付款(合计)	298,199.52	383,364.30	405,597.29	478,989.51
递延所得税负债			1,089.37	1,089.37
递延收益-非流动负债	1,724.39	1,758.08	1,738.17	1,676.64
其他非流动负债	154,036.00	202,604.00	104,033.00	60,907.00
非流动负债合计	1,308,109.42	1,702,506.34	1,791,737.37	2,163,534.69
负债合计	3,094,855.45	3,447,290.30	3,814,881.04	4,225,804.89
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	235,333.00	235,333.00	235,333.00	235,333.00
资本公积金	1,234,462.29	1,190,184.66	1,247,214.33	1,265,407.86
其它综合收益		40	334.53	248.71
专项储备	6.64	11.81	19.08	19.08

盈余公积金	10,175.63	10,175.63	10,175.63	10,175.63
未分配利润	226,772.32	244,345.79	271,333.75	276,624.46
归属于母公司所有者权益合计	1,706,749.88	1,680,090.88	1,764,410.32	1,787,808.74
少数股东权益	28,024.28	35,170.01	29,542.98	26,976.48
所有者权益合计	1,734,774.16	1,715,260.90	1,793,953.30	1,814,785.22
负债和所有者权益总计	4,829,629.61	5,162,551.20	5,608,834.34	6,040,590.11

(二) 利润表 **单位：万元**

项目	2020年	2021年	2022年	2023年6月
营业总收入	240,120.74	252,047.00	211,758.66	117,847.36
营业收入	240,120.74	252,047.00	211,758.66	117,847.36
营业总成本	268,007.69	284,991.62	259,483.79	146,011.25
营业成本	199,356.41	204,656.57	169,577.16	98,695.96
税金及附加	2,429.91	2,930.19	4,869.50	1,150.47
销售费用	2,219.90	2,200.18	1,800.60	358.21
管理费用	11,437.64	13,223.96	14,865.36	9,965.34
财务费用	52,563.84	61,980.72	68,371.16	35,841.28
其中：利息费用	52,074.43	68,353.10	75,026.80	35,649.07
减：利息收入	10,757.10	19,437.36	17,089.17	8,060.79
加：其他收益	50,755.52	57,997.03	65,400.85	35,412.40
投资净收益	830.72	2,599.58	808.32	799.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	285.62	328.31	188.86	399.43
公允价值变动净收益			2,684.98	
资产减值损失	-2,945.07	19.28	-20.4	
信用减值损失		-5,537.88	4,667.88	-2003.84
资产处置收益		26.55	148.12	29.99
营业利润	20,754.21	22,159.93	25,964.62	6,074.08
加：营业外收入	223.93	103.37	585.48	37.03
减：营业外支出	822.04	100.86	983.77	57.68
利润总额	20,156.10	22,162.43	25,566.33	6,053.43
减：所得税	2,176.58	2,141.31	4,269.71	123.13
净利润	17,979.53	20,021.12	21,296.62	5,930.30
持续经营净利润	17,979.53	20,021.12	21,296.62	5,930.30
减：少数股东损益	528.76	2,447.66	390.12	39.60
归属于母公司所有者的净利润	17,450.77	17,573.46	20,906.50	5,890.71
加：其他综合收益			-2,498.66	-85.82
综合收益总额	17,979.53	20,021.12	18,797.96	5,844.49
减：归属于少数股东的综合收益总额	528.76	2,447.66	390.12	5,804.89
归属于母公司普通股股东综合收益总额	17,450.77	17,573.46	18,407.84	39.60

(三) 现金流量表 **单位：万元**

项目	2020年	2021年	2022年	2023年6月
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	342,777.51	312,436.11	218,517.15	47,875.98

收到的税费返还	27.89	230.55	347.67	99.1
收到其他与经营活动有关的现金	1,635,263.43	1,579,137.90	1,553,792.97	867,447.26
经营活动现金流入小计	1,978,068.84	1,891,804.56	1,772,657.78	915,422.34
购买商品、接受劳务支付的现金	454,514.01	634,451.51	184,125.94	179,080.38
支付给职工以及为职工支付的现金	15,094.09	18,046.34	18,783.64	8,558.11
支付的各项税费	6,987.93	7,343.22	7,225.01	2,659.66
支付其他与经营活动有关的现金	1,576,876.20	1,386,665.01	1,551,687.26	921,007.55
经营活动现金流出小计	2,053,472.24	2,046,506.09	1,761,821.84	1,111,305.70
经营活动产生的现金流量净额	-75,403.40	-154,701.53	10,835.94	
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	8,750.00	4,000.00		
取得投资收益收到的现金	619.83	3,221.91	618	400
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	71.97	402.97	155.59	30.44
收到其他与投资活动有关的现金	21,720.58	37,674.65	28,138.18	8,767.24
投资活动现金流入小计	31,162.38	45,299.53	28,911.77	9,197.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,374.34	57,099.59	280,803.55	2,362.69
投资支付的现金	24,318.00			708.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	471.77			
支付其他与投资活动有关的现金	375,282.56	41,996.73	153,131.26	3,793.82
投资活动现金流出小计	429,446.66	99,096.32	433,934.81	6,865.04
投资活动产生的现金流量净额	-398,284.28	-53,796.79	-405,023.04	2,332.64
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	200,205.80	391.85		100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	205.8	391.85		
取得借款收到的现金	1,008,971.00	1,126,459.41	1,198,666.21	1,037,014.00
收到其他与筹资活动有关的现金	246,127.92	426,685.75	507,857.61	448,216.95
筹资活动现金流入小计	1,455,304.72	1,553,537.01	1,706,523.82	1,585,230.95
偿还债务支付的现金	545,415.00	819,528.00	804,225.22	487,504.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	113,815.28	141,243.57	140,934.67	68,186.47
支付其他与筹资活动有关的现金	289,981.79	385,218.84	454,732.35	394,465.09
筹资活动现金流出小计	949,212.07	1,345,990.40	1,399,892.25	950,155.70
筹资活动产生的现金流量净额	506,092.65	207,546.61	306,631.57	635,075.25
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	32,404.97	-951.71	-87,555.53	441,524.53
期初现金及现金等价物余额	232,535.27	264,940.23	263,988.52	177,983.72
期末现金及现金等价物余额	264,940.23	263,988.52	176,433.00	619,508.25

(四) 财务分析

1. 所有者权益分析

2020-2023年6月末，仪征城投的所有者权益分别为1173.48亿元、171.53亿元、179.40亿元和181.48亿元。2022年末公司所有者权益较上年增加7.87亿元，主要是公司资本公积金和未分配利润增加。

截至2023年6月末，公司所有者权益主要由资本公积(69.73%)、实收资本(112.97%)、未分配利润(15.24%)、少数股东权益(1.49%)和其他综合收益(0.01%)构成，权益结构稳定。

2020-2023年6月公司的所有者权益情况(单位:万元)

所有者权益(或股东权益):	2020年		2021年		2022年		2023年6月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	235,333.00	13.57%	235,333.00	13.72%	235,333.00	13.12%	235,333.00	12.97%
资本公积金	1,234,462.29	71.16%	1,190,184.66	69.39%	1,247,214.33	69.52%	1,265,407.86	69.73%
其它综合收益		0.00%	40	0.00%	334.53	0.02%	248.71	0.01%
专项储备	6.64	0.00%	11.81	0.00%	19.08	0.00%	19.08	0.00%
盈余公积金	10,175.63	0.59%	10,175.63	0.59%	10,175.63	0.57%	10,175.63	0.56%
未分配利润	226,772.32	13.07%	244,345.79	14.25%	271,333.75	15.12%	276,624.46	15.24%
归属于母公司所有者权益合计	1,706,749.88	98.38%	1,680,090.88	97.95%	1,764,410.32	98.35%	1,787,808.74	98.51%
少数股东权益	28,024.28	1.62%	35,170.01	2.05%	29,542.98	1.65%	26,976.48	1.49%
所有者权益合计	1,734,774.16	100.00%	1,715,260.90	100.00%	1,793,953.30	100.00%	1,814,785.22	100.00%

2. 资产结构及主要科目分析

2020-2023年6月末，公司的总资产分别为482.96亿元、516.26亿元、560.88亿元和604.06亿元，资产快速增长，总体公司有较大规模的资产。

仪征城投的资产结构稳定，流动资产比重大。2020-2023年6月末，公司的流动资产余额分别为444.50亿元、474.18亿元、483.90亿元和527.10亿元，占总资产的比重分别为92.04%、91.85%、86.28%和87.26%，公司流动资产占比较高。2020-2023年6月末，公司非流动系资产余额分别为38.46亿元、42.07亿元、76.98亿元和76.96亿元，占比分别为7.96%、8.15%、13.72%和12.74%，公司非流动资产在2022年大幅增加，主要是投资性房地产增长所致。总体来看，公司资产结构2022年有略微调整，总体来看仍然保持稳定。

从具体构成上来看，公司的资产分布较为集中，主要由货币资金、其他应收款、存货等构成。

2020-2023年6月公司的资产情况（单位：万元）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年6月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	534,604.28	11.07%	578,857.66	11.21%	348,080.53	6.21%	752,785.96	12.46%
应收票据			4,797.04	0.09%	60	0.00%	1615	0.03%
应收账款	203,806.86	4.22%	140,948.70	2.73%	137,805.51	2.46%	187,907.08	3.11%
预付款项	191,291.32	3.96%	182,834.41	3.54%	182,286.36	3.25%	184,605.97	3.06%
其他应收款	1,617,243.73	33.49%	1,561,726.62	30.25%	1,778,465.54	31.71%	1,723,903.60	28.54%
存货	1,865,299.16	38.62%	2,228,350.36	43.16%	2,340,371.09	41.73%	2,368,185.47	39.20%
合同资产		0.00%	1,951.46	0.04%	5,389.13	0.10%	3,845.99	0.06%
其他流动资产	32,777.67	0.68%	42,344.58	0.82%	46,573.48	0.83%	48,165.82	0.80%
流动资产合计	4,445,023.01	92.04%	4,741,810.82	91.85%	4,839,031.65	86.28%	5,271,014.89	87.26%
非流动资产：								
其他债权投资			2,000.00	0.04%	2,000.00	0.04%	2,000.00	0.03%
可供出售金融资产	148,206.26	3.07%						
其他权益工具投资			142,246.26	2.76%	142,306.26	2.54%	142,606.26	2.36%
长期应收款	64,246.35	1.33%	69,998.14	1.36%	74,987.01	1.34%	77,290.86	1.28%
长期股权投资	9,523.79	0.20%	9,024.96	0.17%	9,213.82	0.16%	9,613.25	0.16%
投资性房地产	8,162.96	0.17%	37,885.68	0.73%	346,206.58	6.17%	346,227.48	5.73%
固定资产	89,206.24	1.85%	86,300.24	1.67%	84,627.21	1.51%	80,361.42	1.33%
在建工程	3,140.48	0.07%	4,993.05	0.10%	8,681.87	0.15%	9,729.76	0.16%
无形资产	43,989.72	0.91%	42,574.53	0.82%	41,623.05	0.74%	41,062.59	0.68%
商誉	389.55	0.01%	191.55	0.00%	191.55	0.00%	191.55	0.00%
长期待摊费用	5,290.64	0.11%	7,492.28	0.15%	4,442.10	0.08%	3,945.25	0.07%
递延所得税资产	2,429.40	0.05%	3,777.16	0.07%	2,705.85	0.05%	3,300.42	0.05%
其他非流动资产	10,021.20	0.21%	14,256.53	0.28%	52,817.39	0.94%	53,246.36	0.88%
非流动资产合计	384,606.60	7.96%	420,740.38	8.15%	769,802.69	13.72%	769,575.20	12.74%
资产总计	4,829,629.61	100.00%	5,162,551.20	100.00%	5,608,834.34	100.00%	6,040,590.09	100.00%

(1) 货币资金

2020-2023年6月末，公司货币资金余额分别为53.46亿元、57.89亿元、34.81亿元和75.28亿元，在总资产中的占比分别为11.07%、11.21%、6.21%和12.46%。2022年货币资金大幅减少，同比减少23.08亿元，系银行存款减少所致。公司的货币资金主要为银行存款和其他货币资金。

2022年末仪征城投货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	80,199.58	181,840.33
银行存款	2,695,556,992.95	4,963,003,404.84

其他货币资金	785,168,126.99	825,391,329.22
合计	3,480,805,319.52	5,788,576,574.39

注：银行存款中以价值人民币 915800000.00 元的银行定期存款为质押物作为票据保证金及银行贷款保证金；其他货币资金中 785168126.99 元为债券保证金、票据保证金、包含保证金、委贷保证金及存出保证金。

(2) 应收账款

2020-2023 年 6 月末，公司应收账款的金额分别为 20.38 亿元、14.09 亿元、13.78 亿元和 18.79 亿元，分别占有总资产的比例为 4.22%、2.73%、2.46%和 3.11%。截止到 2022 年末，公司应收账款为 13.78 亿元，前五大应收方分别为应收仪征市恒耀建设投资有限公司 7.58 亿元、应收仪征市新城镇人民政府 3.12 亿元、应收仪征市交通运输局 2.03 亿元、应收仪征市长江江堤防洪能力提升工程建设处 0.18 亿元和应收小型水库除险加固工程建设处 0.12 亿元，占到应收账总额比例的 93.86%。

2022 年末仪征城投应收账款账龄分布情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	314,192,992.16	854,243,672.54
1 至 2 年	579,786,242.68	183,004,489.08
2 至 3 年	173,667,479.86	217,814,208.92
3 至 4 年	214,574,601.68	119,185,119.50
4-5 年	101,680,550.52	11,140,486.66
5 年以上	4,447,347.48	33,245,680.97
小计	1,388,349,214.38	1,418,633,657.67
减：坏账准备	10,294,098.45	9,146,684.68
合计	1,378,055,115.93	1,409,486,972.99

2022 年末仪征城投应收账款余额前五名情况（单位：元）

项目	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)
仪征市恒耀建设投资有限公司	758,578,533.88	54.64
仪征市新城镇人民政府	311,790,875.17	22.46
仪征市交通运输局	202,690,956.28	14.60
仪征市长江江堤防洪能力提升工程建设处	17,927,926.46	1.29
小型水库除险加固工程建设处	12,032,548.57	0.87
合计	1,303,020,840.36	93.86

(3) 预付账款

2020-2023 年 6 月末，公司预付款项的金额分别为 19.13 亿元、18.28 亿元、18.23 亿元和 18.46 亿元，分别占有总资产的比例为 3.96%、3.54%、3.25%和 3.06%。截止到 2022 年末，公司预付款项为 18.23 亿元，前五大预付方分别为预付仪征市城市规划控

制区农民集中安置项目拆迁办公室 11.14 亿元、预付仪征市滨江生活岸线项目拆迁办公室 4.05 亿元、预付仪征市东园南路南延项目拆迁办公室 1.01 亿元、预付东晟兴诚集团有限公司 0.78 亿元、预付仪征市真州镇财政所 0.20 亿元，占到应收账款总额的 94.30%。

2022 年末仪征城投预付账款账龄分布情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	6,807,399.26	18,207,210.98
1 至 2 年	10,522,763.71	29,085,563.46
2 至 3 年	27,921,260.89	16,007,771.15
3 年以上	1,777,612,212.44	1,765,043,533.30
合计	1,822,863,636.30	1,828,344,078.89

2022 年末仪征城投预付账款余额前五名情况（单位：元）

项目	期末余额	占预付款项期末余额的比例（%）
仪征市城市规划控制区农民集中安置项目拆迁办公室	1,114,094,985.23	61.12
仪征市滨江生活岸线项目拆迁办公室	405,280,000.00	22.23
仪征市东园南路南延项目拆迁办公室	101,495,376.45	5.57
东晟兴诚集团有限公司	78,160,984.86	4.29
仪征市真州镇财政所	19,800,000.00	1.09
合计	1,718,831,346.54	94.30

(4) 其他应收款

2020-2023 年 6 月末，公司其他应收款的金额分别为 161.64 亿元、156.17 亿元、177.85 亿元和 172.39 亿元，分别占有总资产的比例为 33.47%、30.25%、31.71%和 28.54%。公司不计提坏账准备的其他应收款中，应收仪征市城市建设投资发展公司 29.96 亿元、应收扬州市建和城市建设发展集团有限公司 27.74 亿元、应收仪征市恒耀建设投资有限公司 23.17 亿元、应收仪征市城东发展有限公司 13.56 亿元、应收仪征市教育发展投资有限公司 12.88 亿元。公司其他应收款中主要是往来款。

2022 年末仪征城投的其他应收款账龄分布情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	7,054,681,942.71	5,570,397,147.11
1 至 2 年	2,186,358,040.66	3,478,455,936.48
2 至 3 年	2,432,619,853.58	1,669,832,440.47
3 至 4 年	1,499,955,911.94	1,856,007,671.53
4-5 年	1,657,239,916.67	1,364,097,718.33
5 年以上	3,086,139,065.35	1,858,640,807.49
小计	17,916,994,730.91	15,797,431,721.41

减：坏账准备	132,339,377.55	180,165,548.45
合计	17,784,655,353.36	15,617,266,172.96

2022年末仪征城投的其他应收款余额前五名情况（单位：元）

项目	期末余额	占其他应收款期末余额的比例（%）
仪征市城市建设投资发展有限公司	2,995,702,206.49	16.72
扬州市建和城市建设发展集团有限公司	2,773,969,796.25	15.48
仪征市恒耀建设投资有限公司	2,317,136,368.76	12.93
仪征市城东投资发展有限公司	1,355,592,643.55	7.57
仪征市教育发展投资有限公司	1,287,585,830.12	7.19
合计	10,729,986,845.17	59.89

(5) 存货

2020-2023年6月末，公司的存货余额分别为186.53亿元、222.84亿元、234.04亿元和236.82亿元，分别占总资产的38.62%、43.16%、41.73%和39.20%。2021年公司存货增长较为明显，同比上年增加11.20亿元，增长5.03%。截至2022年末，存货余额为235.04亿元。存货主要由开发成本、土地使用权和市政基础设施项目构成。

2022年末仪征城投的存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
原材料	15,171,936.76	18,872,004.94
库存商品	343,565.15	52,307.93
开发成本	4,361,634,773.04	3,831,609,770.77
市政基础设施项目	4,488,891,137.00	3,971,189,699.45
土地使用权	14,537,669,537.20	14,461,779,849.50
合计	23,403,710,949.15	22,283,503,632.59

(6) 投资性房地产

2020-2023年6月末，公司投资性房产的金额分别为0.82亿元、3.79亿元、34.62亿元和34.62亿元，分别占有总资产的比例为0.17%、0.73%、6.17%和5.73%。2022年公司投资性房地产大幅增加，同比增加30.83亿元，系土地使用权增加所致。

2022年末仪征城投的投资性房地产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋、建筑物	755,150,346.62	500,263,895.17
土地使用权	2,706,915,472.80	
合计	3,462,065,819.42	500,263,895.17

(7) 固定资产

2020-2023年6月末，公司固定资产的金额分别为8.92亿元、8.63亿元、8.46亿元和8.04亿元，分别占有总资产的比例为1.85%、1.67%、1.51%和1.33%，2022年末，公司固定资产余额8.46亿元，其中主要是房屋及建筑物7.11亿元。

2022年末仪征城投的固定资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	710,637,248.10	753,713,463.16
机器设备	34,597,763.03	32,659,070.64
电子设备	5,349,756.89	4,755,936.74
运输工具	90,210,527.52	65,063,090.19
其他设备	5,476,807.96	6,810,795.60
合计	846,272,103.50	863,002,356.33

(8) 在建工程

2020-2023年6月末，公司在建工程的金额分别为0.31亿元、0.50亿元、0.87亿元和0.97亿元，分别占有总资产的比例为0.07%、0.10%、0.15%和0.16%。

2022年末仪征城投的在建工程明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
江苏国信仪征燃机热电联产天然气职工管道项目	66,584,122.39	47,276,656.07
仪征市雨污水整治一期工程	14,202,309.02	
小区二次供水旧改		570,754.69
污水处理厂排污工程	1,960,447.73	326,133.17
小区建造垃圾场	2,164,700.02	1,756,933.03
智慧排水系统	1,907,112.96	
合计	86,818,692.12	49,930,476.96

3. 负债结构及主要科目分析

仪征城投的对外融资能力不断增强，2020-2023年6月末，公司总负债分别为309.49亿元、344.73亿元、381.49亿元和422.58亿元，负债规模随业务发展而呈现上升态势。

仪征城投2020-2023年6月末流动负债分别为179.67亿元、174.48亿元、202.31亿元和206.23亿元，占总负债比重为57.73%、50.61%、53.03%和48.80%。2020-2023年6月末非流动负债分别为130.81亿元、170.25亿元、179.17亿元和216.35亿元，占总负债比重为42.27%、50.61%、46.97%和51.20%。公司负债结构近年来有一定变动，2021年非流动负债占比明显提升，其中主要是当年长期借款和应付债券大幅增加所致，2022年非流动负债占比又有一定回调。

从具体构成来看，公司负债以一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款等为主。

2020-2023年6月公司的负债情况（单位：万元）

	2020年		2021年		2022年		2023年6月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	258,268.00	8.35%	167,868.27	4.87%	313,418.72	8.22%	473,147.97	11.20%
应付票据	183,800.00	5.94%	265,280.00	7.70%	153,780.00	4.03%	113,900.00	2.70%
应付账款	169,840.47	5.49%	161,055.04	4.67%	167,876.44	4.40%	139,968.55	3.31%
预收款项	80,429.16	2.60%	1,113.02	0.03%	910.88	0.02%	845.94	0.02%
合同负债		0.00%	62,148.80	1.80%	59,439.16	1.56%	36,884.12	0.87%
应付职工薪酬	1,149.84	0.04%	1,079.99	0.03%	904.74	0.02%	707.08	0.02%
应交税费	15,330.61	0.50%	16,459.13	0.48%	17,573.23	0.46%	17,118.08	0.41%
其他应付款	488,950.49	15.80%	309,660.22	8.98%	308,526.44	8.09%	260,003.86	6.15%
一年内到期的非流动负债	587,209.69	18.97%	632,448.39	18.35%	891,906.75	23.38%	980,387.96	23.20%
其他流动负债	1,767.77	0.06%	127,671.10	3.70%	108,807.32	2.85%	39306.64	0.93%
流动负债合计	1,786,746.03	57.73%	1,744,783.96	50.61%	2,023,143.67	53.03%	2,062,270.20	48.80%
非流动负债：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	576,149.50	18.62%	654,779.97	18.99%	849,279.55	22.26%	1,141,872.17	27.02%
应付债券	278,000.00	8.98%	460,000.00	13.34%	430,000.00	11.27%	479,000.00	11.34%
长期应付款(合计)	298,199.52	9.64%	383,364.30	11.12%	405,597.29	10.63%	478,989.51	11.33%
递延所得税负债		0.00%		0.00%	1,089.37	0.03%	1,089.37	0.03%
递延收益-非流动负债	1,724.39	0.06%	1,758.08	0.05%	1,738.17	0.05%	1,676.64	0.04%
其他非流动负债	154,036.00	4.98%	202,604.00	5.88%	104,033.00	2.73%	60,907.00	1.44%
非流动负债合计	1,308,109.42	42.27%	1,702,506.34	49.39%	1,791,737.37	46.97%	2,163,534.69	51.20%
负债合计	3,094,855.45	100.00%	3,447,290.30	100.00%	3,814,881.04	100.00%	4,225,804.89	100.00%

(1) 短期借款

2020-2023年6月末，公司短期借款分别为25.83亿元、16.79亿元、31.34亿元和47.31亿元，在总负债中的占比分别为8.35%、4.87%、8.22%和11.20%。2022年末，公司短期借款余额31.34亿元，其中主要是保证借款27.21亿元。2022年公司短期借款较上年增加14.56亿元，主要是保证借款增加所致。

2022年末仪征城投短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
质押借款	70,860,000.00	65,500,000.00
保证借款	2,721,100,000.00	1,323,500,000.00
保证及抵（质）押借款	307,000,000.00	236,000,000.00

信用借款	30,000,000.00	20,000,000.00
短期借款应付利息	5,227,201.92	33,682,688.14
合计	3,134,187,201.92	1,678,682,688.14

(2) 应付票据

2020-2023年6月末，公司应付票据分别为18.38亿元、26.53亿元、15.38亿元和11.39亿元，在总负债中的占比分别为5.94%、7.70%、4.03%和2.70%，2022年末，公司应付票据余额15.38亿元，其中主要是银行承兑汇票13.33亿元。

2022年末仪征城投应付票据明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,332,800,000.00	2,253,300,000.00
商业承兑汇票	205,000,000.00	399,500,000.00
合计	1,537,800,000.00	2,652,800,000.00

(3) 应付账款

2020-2023年6月末，公司应付账款的金额分别为7.94亿元、16.11亿元、16.79亿元和14.00亿元，分别占有总负债的比例为5.49%、4.67%、4.03%和3.31%，截至2022年末，公司应付账款余额16.79亿元，公司应付账款主要是项目工程款。

2022年末仪征城投应付账款账龄分布明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
应付货款	15,331,960.79	12,419,454.71
应付工程款	1,659,916,557.26	1,591,725,864.45
应付运费	3,503,109.44	6,014,681.05
其他	12,750.96	390,424.16
合计	1,678,764,378.45	1,610,550,424.37

(4) 其他应付款

2020-2023年6月末，公司其他应付款金额分别为47.30亿元、30.97亿元、30.85亿元和26.00亿元，分别占有总负债的比例为15.28%、8.98%、8.09%和6.15%，2022年末，公司其他应付款构成主要是公司往来款。截至2022年末，账龄超过1年的其他应付款4.32亿元，分别为应付扬州市交通工程建设事业发展中心1.49亿元、应付仪征建阳市政公用设施养护有限公司2.33亿元和仪征高新技术产业投资发展有限公司0.50亿元。

2022年末仪征城投的其他应付款性质情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
公司往来款	2,968,619,381.63	2,977,599,005.09
押金及保证金	94,958,387.29	101,765,759.19
代收代付款	6,056,977.84	1,929,776.39
其他	15,607,689.03	15,254,060.87
个人往来款		31,686.00
合计	3,085,242,435.79	3,096,580,287.54

2022 年末仪征城投账龄超过一年其他应付款情况（单位：元）

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
扬州市交通工程建设事业发展中心	148,761,150.00	未要求偿还
仪征建阳市政公用设施养护有限公司	232,865,080.95	未要求偿还
仪征高新技术产业投资发展有限公司	50,000,000.00	未要求偿还
合计	431,626,230.95	

(5) 一年内到期的非流动负债

2020-2023 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债金额分别为 58.72 亿元、63.24 亿元、89.19 亿元和 98.04 亿元，分别占有总负债的比例为 18.97%、18.35%、23.38% 和 23.20%。截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债余额 89.19 亿元，其中主要是一年到期的长期借款 40.69 亿元、一年内到期的应付债券 11.48 亿元、一年内到期的长期应付款 19.60 亿元和 1 年内到期的其他非流动负债 14.43 亿元。

2022 年末仪征城投的一年内到期的非流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	4,069,452,990.14	3,784,760,000.00
1 年内到期的长期借款应付利息	18,440,574.13	65,296,802.34
1 年内到期的应付债券	1,148,230,000.00	140,000,000.00
1 年内到期的应付债券应付利息	190,631,615.28	169,084,629.45
1 年内到期的长期应付款	1,959,927,835.24	1,485,942,457.63
1 年内到期的其他非流动负债	1,443,050,000.00	677,060,000.00
1 年内到期的其他非流动负债应付利息	89,334,489.23	2,340,000.00
合计	8,919,067,504.02	6,324,483,889.42

(6) 其他流动负债

2020-2023 年 6 月末，公司其他流动负债分别为 0.18 亿元、12.77 亿元、10.88 亿元和 3.93 亿元，分别占有总负债的比例为 0.06%、3.70%、2.85%和 0.93%。截至 2022 年末，公司其他流动负债构成主要是应收账款收益权产品 3.66 亿元和资产收益权 6.20

亿元。

2022 年末仪征城投的其他流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	43,183,798.05	46,838,748.36
担保赔偿准备金	24,645,529.41	18,575,229.41
未到期责任准备金	3,836,800.00	3,067,400.00
应收账款收益权产品	366,290,000.00	910,610,000.00
理财直接融资工具	620,000,000.00	
资产收益权	3,370,000.00	295,630,000.00
其他流动负债应付利息	26,747,087.99	1,989,651.66
合计	1,088,073,215.45	1,276,711,029.43

(7) 长期借款

2020-2023 年 6 月末，公司长期借款分别为 57.61 亿元、65.48 亿元、84.93 亿元和 114.19 亿元，分别占有总负债的比例为 18.62%、18.99%、22.26%和 27.02%，截止到 2022 年末，公司长期借款 84.93 亿元，主要为保证借款 93.43 亿元和保证及抵（质）押借款 31.64 亿元。

2022 年末仪征城投的长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		50,000,000.00
保证借款	9,342,948,474.60	6,165,199,700.00
信用借款	55,300,000.00	400,900,000.00
保证及抵（质）押借款	3,164,000,000.00	3,716,460,000.00
长期借款应付利息	18,440,574.13	65,296,802.34
减：一年内到期的长期借款	4,087,893,564.27	3,850,056,802.34
合计	8,492,795,484.46	6,547,799,700.00

(8) 应付债券

2020-2023 年 6 月末，公司应付债券分别为 27.80 亿元、46.00 亿元、43.00 亿元和 47.90 亿元，分别占有总负债的比例为 8.98%、13.34%、11.27%和 11.34%。

2022 年末仪征城投的应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
16 仪征债	140,000,000.00	280,000,000.00
20 仪征 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
20 仪征 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
20 仪征城发 PPN001	500,000,000.00	500,000,000.00
21 仪征城发 PPN002	1,000,000,000.00	500,000,000.00

21 仪征停车场债	800,000,000.00	800,000,000.00
21 仪征建设 PPN001	160,000,000.00	160,000,000.00
21 仪水 01	500,000,000.00	500,000,000.00
美元债	348,230,000.00	
应付债券应付利息	190,631,615.28	169,084,629.45
减：一年内到期的应付债券	1,338,861,615.28	309,084,629.45
合计	4,300,000,000.00	4,600,000,000.00

(9) 长期应付款

2020-2023 年 6 月末，公司长期应付款分别为 19.88 亿元、25.08 亿元、40.56 亿元和 47.89 亿元，分别占有总负债的比例为 6.42%、7.28%、10.63%和 11.33%，截至 2022 年末，公司长期应付款（合计）分为长期应付款 22.61 亿元和专项应付款 17.95 亿元。

2022 年末仪征城投的长期应付款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,260,830,771.53	2,508,465,915.91
专项应付款	1,795,142,090.22	1,325,177,076.33
合计	4,055,972,861.75	3,833,642,992.24

2022 年末仪征城投的长期应付款项情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
仪征市扶贫工作领导小组办公室	40,000,000.00	40,000,000.00
仪征市老区扶贫基金会	5,000,000.00	5,000,000.00
其他	1,226,771.10	1,226,771.10
应付融资租赁款	4,174,531,835.67	3,948,181,602.44
减：一年内到期的长期应付款	1,959,927,835.24	1,485,942,457.63
合计	2,260,830,771.53	2,508,465,915.91

2022 年末仪征城投的专项应付款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
华兴小区改造经费	98,000,000.00	98,000,000.00
白沙一二三村老旧小区改造补助资金	1,600,000.00	1,600,000.00
政府专项债	1,691,336,497.22	1,221,371,483.33
其他	4,205,593.00	4,205,593.00
合计	1,795,142,090.22	1,325,177,076.33

4. 盈利能力分析

公司 2020-2023 年 6 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	2020年	2021年	2022年	2023年6月
营业收入	240,120.74	252,047.00	211,758.66	117,847.36
营业成本	199,356.41	204,656.57	169,577.16	98,695.96
营业利润	20,754.21	22,159.93	25,964.62	6,074.08
净利润	17,979.53	20,021.12	21,296.62	5,930.30
营业利润率	8.64%	8.79%	12.26%	5.15%
销售毛利率	16.98%	18.80%	19.92%	16.25%

2020-2023年6月末，仪征城投的营业收入分别为24.01亿元、25.20亿元、21.18亿元和11.78亿元，营业成本分别为19.94亿元、20.47亿元、16.96亿元和9.87亿元，营业收入方面有所波动。营业利润方面，公司实现收入分别为2.08亿元、2.22亿元、2.60亿元和0.61亿元，营业利润率分别为15.96%、17.64%、12.26%和5.15%，营业利润率保持较高水平。

5. 现金流量分析

2020-2023年6月仪征城投的现金流情况（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年6月
经营活动现金流入小计	1,978,068.84	1,891,804.56	1,772,657.78	915,422.34
经营活动现金流出小计	2,053,472.24	2,046,506.09	1,761,821.84	1,111,305.70
经营活动产生的现金流量净额	-75,403.40	-154,701.53	10,835.94	-195,883.36
投资活动现金流入小计	31,162.38	45,299.53	28,911.77	9,197.68
投资活动现金流出小计	429,446.66	99,096.32	433,934.81	6,865.04
投资活动产生的现金流量净额	-398,284.28	-53,796.79	-405,023.04	2,332.64
筹资活动现金流入小计	1,455,304.72	1,553,537.01	1,706,523.82	1,585,230.95
筹资活动现金流出小计	949,212.07	1,345,990.40	1,399,892.25	950,155.70
筹资活动产生的现金流量净额	506,092.65	207,546.61	306,631.57	635,075.25
现金及现金等价物净增加额	32,404.97	-951.71	-87,555.53	441,524.53

2020-2023年6月末，仪征城投经营活动产生的现金流入分别197.81亿元、189.18亿元、177.27亿元和91.54亿元，仪征城投经营活动产生的现金流出分别为205.35亿元、204.65亿元、176.18亿元和111.13亿元，仪征城投经营活动产生的现金流量净额分别为-7.54亿元、-15.47亿元、1.08亿元和-19.59亿元。前三年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，2022年现金流量由负转正，主要在于当年购买商品、接受劳务支付的现金减少。

2020-2023年6月末，仪征城投投资活动产生的现金流量净额分别为-39.83亿元、-5.38亿元、-40.50亿元和0.23亿元。近三年投资活动产生的现金流量持续为负，2022年末，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金较多。2023年6月末由负转正。

仪征城投主要通过融资活动弥补资金缺口，2020-2023年6月末，仪征城投筹资活动产生的现金流量净额分别为50.61亿元、20.75亿元、30.66亿元和44.15亿元。公司融资活动均保持正向流入。

6. 偿债能力分析

2020-2023年6月公司偿债能力指标

项目/时间	2020年末	2021年末	2022年末	2023年6月末
资产负债率	64.08%	66.77%	68.02%	69.96%
流动比率	2.49	2.72	2.39	2.56
速动比率	1.44	1.44	1.24	1.41

从短期偿债指标来看，2020-2023年6月末，公司流动比率分别为2.49、2.72、2.39和2.56；速动比率分别为1.44、1.44、1.24和1.41，公司流动比率和速动比率保持稳定，且在较高水平。整体来看，公司短期偿债能力较强，公司逐步提高中长期负债的比重，增强公司短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，2020-2023年6月末，公司资产负债率为64.08%、66.77%、68.02%和69.96%，公司资产负债率相对稳定，整体来看，公司资产负债率保持较合理水平，长期偿债能力较强。

八、融资及担保情况

1、对外融资

截至2023年6月末，仪征城投对外融资余额402.20亿元，其中银行贷款173.21亿元，占比43.07%；债券融资66.10亿元，占比16.43%；信托融资105.64亿元，占比26.27%；租赁融资55.89亿元，占比13.90%；其他融资1.35亿元，占比0.34%，公司其他融资分别为商业保理和定向融资等。公司融资方式相对较为丰富，但相对较为集中，负债结构主要集中在银行融资，银行借款占比最高，融资成本相对较低。未来公司将持续拓宽债券等融资渠道，进一步提高银行和债券等渠道融资比例，增强筹资能力。

截至2023年6月仪征城投融资方式明细表（单位：万元）

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	1,732,123.50	661,000.00	1,056,422.00	558,916.47	13,500.00	4,021,961.97
占比	43.07%	16.43%	26.27%	13.90%	0.34%	100.00%

仪征城投 2023 年-2025 年和 2026 年及以后到期债务余额分别为 81.04 亿元、84.39 亿元、45.94 亿元和 190.83 亿元。公司债务相对多的集中在 2023 年和 2026 年及以后。截至 2022 年末，公司流动资产 483.90 亿元，其中货币资金为 34.80 亿元，对于公司短期借款偿还有一定的保障，公司短期来说还款压力较小。

2023 年-2026 年及以后到期债务余额（单位：万元）

	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	810,429.64	843,886.20	459,367.79	1,908,278.34	4,021,961.97
占比	20.15%	20.98%	11.42%	47.45%	100.00%

（二）对外担保情况

截至 2023 年 6 月末，仪征城投对外担保余额为 176.4831 亿元，全部为对国企担保，发生代偿风险低。

九、信用评级情况

根据联合资信 2023 年 1 月 13 日出具的跟踪评级报告，仪征市城市发展投资控股集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。YY 等级 6。仪征城投本级发债情况具体情况如下：

证券简称	证券类别	发行期限	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)	发行日期
23 仪征 01	私募债	5.0000	6.4000	10.0000	2023-01-13
23 仪征城发 PPN002	定向工具	3.0000	4.3600	5.0000	2023-08-29
23 仪征 02	私募债	3.0000	4.5800	10.0000	2023-05-22
23 仪征城发 PPN001	定向工具	2.0000	4.2500	2.5000	2023-06-25
22 仪征城发 PPN001	定向工具	3.0000	4.9500	5.0000	2022-01-04
21 仪征城发 PPN001	定向工具	3.0000	6.2000	5.0000	2021-01-25
20 仪征城发 PPN001	定向工具	3.0000	6.2000	5.0000	2020-12-18

十、征信查询及诉讼情况

于 2023 年 9 月 20 日查询被执行信息网， 仪征城投无被执行情况。



The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The header includes the website name and the slogan '司法为民 司法便民'. The main content area is titled '被执行人信息查询' (Search for Debtor Information). The search form contains the following fields and values:

- 被执行人姓名/名称: 仪征市城市发展投资控股集团有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: p1e

The search button is labeled '查询'. Below the search form, the '查询结果' (Search Results) section displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 仪征市城市发展投资控股集团有限公司 相关的结果。' (No results found for 仪征市城市发展投资控股集团有限公司 within the national courts (including local courts at all levels)).

第五节-资金用途

一、资金用途

信托资金用于归还交易对手的金融机构借款，归还金融机构借款的本金和利息合计不低于5.0亿元。

第六节-还款来源分析

一、第一还款来源—融资人可支配收入

融资人仪征国投作为仪征市重要的基础设施建设和国有资产运营主体，主要承担仪征市主城区和滨江新城的基础设施建设、安置房建设和土地整理职能，具有很强的业务竞争力公司。公司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。

根据中诚信国际于2023年8月13日出具的评级报告，仪征国投主体评级AA+，评级展望稳定。截至2023年6月末，公司总资产规模达607.52亿元，净资产规模187.86亿元，资产负债率为69.08%，2022年实现营业收入21.18亿元，净利润2.13亿元。

二、第二还款来源—担保方可支配收入

担保人仪征城投是仪征市重要的基础设施建设主体，是仪征市内第二大平台公司，公司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，公司实力雄厚，是仪征市内重要的投融资主体，具有一定的区域专营优势，持续得到仪征市政府的有力支持。

公司自成立以来，资产规模和营业收入不断增厚，发展前景较好，根据联合资信2023年1月13日出具的跟踪评级报告，仪征市城市发展投资控股集团有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。截至2023年6月末，公司总资产规模达604.06亿元，净资产规模181.48亿元，资产负债率为69.96%，2022年实现营业收入21.18亿元，净利润2.13亿元。

综合来看，担保方资产规模较大，经营良好，综合实力较强，具备充足的担保能力。

结论

（一）仪征市经济发展良好，综合实力较强

仪征，江苏省辖县级市，地处长江三角洲的顶端，是宁、镇、扬“银三角”地区的几何中心。仪征是长江下游北岸唯一主城区依江而建的县级城市，东连扬州，南与镇江、南京隔江相望，是南京、镇江、扬州三城之间的节点城市，全市总面积 857 平方公里。2018 年省园艺博览会、2021 年世界园艺博览会选址枣林湾，相关建设工作扎实推进。仪征连续跻身“中国中小城市综合实力百强县市”行列，排名第 64 位。

2022 年仪征市预计全年地区生产总值突破千亿大关，增长 5.6%，预计实现地区生产总值 1002.93 亿元；固定资产投资 395.5 亿元，增长 8%；社会消费品零售总额 128.4 亿元，增长 4%；全社会研发投入占 GDP 比重 2.2%；工业开票销售 1410 亿元，增长 7.4%；服务业增加值增长 4.5%；高新技术产业产值占规上工业产值比重 36.5%；新增文化列统企业 45 家；城乡居民人均可支配收入 42872 元，增长 6.5%。

2022 年，仪征市一般公共预算收入 46.65 亿元，还原留抵退税后实现 54.75 亿元，增长 7.2%，其中税收收入 37 亿元，还原留抵退税后实现 45.1 亿元，增长 7.7%。全市一般公共预算收入，加上上级补助、调入资金、债务转贷收入等，收入总来源为 110.12 亿元。

整体看，仪征市整体财政实力较强，地方经济实力雄厚，随着仪征市交通和城市基础设施的不断完善，以及经济产业的持续转型升级，未来发展可期。

（二）融资人偿债能力较强

融资人仪征国投作为仪征市重要的基础设施建设和国有资产运营主体，主要承担仪征市主城区和滨江新城的基础设施建设、安置房建设和土地整理职能，具有很强的业务竞争力公司。公司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。

根据中诚信国际于 2023 年 8 月 13 日出具的评级报告，仪征国投主体评级 AA+，评级展望稳定。截至 2023 年 6 月末，公司总资产规模达 607.52 亿元，净资产规模 187.86 亿元，资产负债率为 69.08%，2022 年实现营业收入 21.18 亿元，净利润 2.13 亿元。

（三）担保方担保能力雄厚

担保人仪征城投是仪征市重要的基础设施建设主体，是仪征市内第二大平台公司，公司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，公司实力雄厚，

是仪征市内重要的投融资主体，具有一定的区域专营优势，持续得到仪征市政府的有力支持。

公司自成立以来，资产规模和营业收入不断增厚，发展前景较好，根据联合资信 2023 年 1 月 13 日出具的跟踪评级报告，仪征市城市发展投资控股集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2023 年 6 月末，公司总资产规模达 604.06 亿元，净资产规模 181.48 亿元，资产负债率为 69.96%，2022 年实现营业收入 21.18 亿元，净利润 2.13 亿元。

综合来看，担保方资产规模较大，经营良好，综合实力较强，具备充足的担保能力。