

央企信托-xx 9 号（扬州仪征组合投资）集合资金信托计划

尽职调查报告

特别提示：

- 1、此报告中的数据均为业务部门尽职调查过程中收集采取，可能存在误差，业务部门将在后续项目执行过程中进一步完善数据的采集工作。
- 2、此报告中的相关分析是业务部门在采集数据的基础上，结合融资方提供的材料作出，不作为业务部门或公司对实施本项目的任何收益、风险的对外承诺。
- 3、此报告仅作为业务部门履行项目审批程序时的报审材料之一，作为公司审批项目的参考依据之一，不作为业务部门或公司对实施本项目的任何收益、风险的对外承诺。

业务部门：

二〇二三年十二月

第一部分融资人-仪征国投.....	4
一、公司基本情况	4
1.1 基本情况.....	4
1.2 重大事项变更.....	4
1.3 公司治理.....	5
二、经营情况	6
2.1 经营情况.....	6
2.2 土地整理业务.....	6
2.3 代建工程业务.....	7
2.4 房屋销售业务.....	8
2.5 工程施工业务.....	9
2.6 其他业务.....	9
三、财务情况	9
3.1 合并资产负债表.....	10
3.2 合并利润表.....	17
3.3 合并现金流量表.....	18
3.4 财务指标分析.....	20
四、其他重要情况	20
4.1 融资和担保情况.....	20
4.2 征信情况.....	22
4.3 诚信信息排查.....	23
五、总体评价	24
第二部分连带责任担保人-仪征城发.....	24
一、公司基本情况	24
1.1 基本情况.....	24
1.2 重大事项变更.....	25
1.3 公司治理.....	25
二、经营情况	26
3.1 经营情况.....	26
3.2 土地整理业务.....	27
3.3 代建工程业务.....	28
3.4 房屋销售业务.....	29
3.5 工程施工业务.....	30
3.6 其他业务.....	31
三、财务情况	31
2.1 合并资产负债表.....	31
2.2 合并利润表.....	38
2.3 合并现金流量表.....	39
2.4 财务指标分析.....	40

四、其他重要情况	41
4.1 融资和担保情况.....	41
4.2 征信情况.....	44
4.3 诚信信息排查.....	46
第三部分 区域经济.....	47
一、行政级别	47
二、地区排名	47
三、财政实力	48
四、地方政府负债	49
五、本级政府任期	49
第四部分 当地政府融资平台.....	49
一、举债机制	49
二、融资平台概况	49
三、违约情况	50
第五部分 还款来源及区域介绍.....	50
一、第一还款来源分析	50
二、第二还款来源分析	50
三、其他还款来源分析	50
第六部分 结论.....	50
一、交易对手主体资格/融资用途/增信措施真实合法有效性的结论	50
二、交易对手城投属性分析	51
三、交易区域分析	51
四、信托业务性价比分析	51

第一部分融资人-仪征国投

一、公司基本情况

1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司（曾用名：仪征市和润工程管理有限公司）
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：	江苏省扬州市仪征市
统一社会信用代码：	91321081675489481K
成立日期：	2008年5月21日
法定代表人：	陈家荣
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）。
注册资本：	8.322 亿
实收资本：	8.322 亿

1.2 重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

（√）有：2023 年 6 月，融资人仪征国投股权变更为仪征市国有资产管理中心 100%控股，并由仪征市和润工程管理有限公司变更为现名。至此，融资人成为

仪征市资产规模最大的区一级平台公司，并于 2023 年 8 月首次取得中诚信 AA+ 评级，评级展望稳定。

注：股权变更之前，仪征国投（原名：仪征市和润工程管理有限公司）为本信托计划担保人仪征城发的子公司，资产规模较小。此次变更后其成为担保人仪征城发的全资子公司，但绝大部分资产源于担保人仪征城发。

（）无。

2、近 5 年实际控制人是否发生变更

（）有，

（√）无。

3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

（）有，

（√）无。

4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

（）有，具体说明如下：包括控股和非控股以及可供出售金融资产方面的投资，主要在于判断企业的战略发展方向。

（√）无。

1.3 公司治理

1、治理结构

报告期内，融资人仪征国投按照《公司法》等法律、法规、规章和规范性文件以及《公司章程》的要求，不断完善法人治理结构，规范公司运作。现有股东、执行董事、监事和经理层组成的治理构架，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责分明、运作规范的相互协调和制衡机制。公司执行董事、监事工作勤勉尽责，公司高级管理人员严格按照执行董事授权忠实履责，维护公司和全体股东的最大利益。

为了保障公司的运营效率，融资人建立了与生产经营相适应的组织职能机构。

2、核心高管介绍

陈家荣，男，汉族，1977 年 4 月生，本科学历。历任仪征市水利工程总队技术员，仪征市水利局水利工程勘察设计室技术员，规计科副科长、刘集水务站站站长市水利工程总队党支部书记、副队长，市水政监察大队副大队长、市水利局农

村水利科科长、市水利局党委委员、副局长。现任仪征市城市发展投资控股集团有限公司法人代表兼总经理。

二、经营情况

2.1 经营情况

融资人仪征国投公司主要业务具体涉及基础设施建设、土地开发整理和安置房建设，以及房地产开发、工程施工、物业租赁、供水、客运和物业等，是仪征市最大且最核心的基础设施建设和国有资产运营主体。注：融资人房地产开发业务全部由其子公司负责，融资人本身不涉及，且其本身无房地产开发资质。下为融资人近三年的营业收入和毛利率构成（单位：亿、%），可见，融资人的核心业务收入为土地整理和代建工程，过去三年二者合计占总营业收入均在 70%左右。

	2020 年			2021 年			2022 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
土地整理	8.52	35.75	36.54	8.07	33.18	35.74	7.99	39.46	35.67
代建工程	8.84	37.10	9.11	6.72	27.62	9.19	5.94	28.34	9.55
房屋销售	1.78	7.48	24.00	2.69	11.05	36.44	1.37	6.78	38.55
工程施工	3.12	13.11	9.41	4.15	17.07	9.83	3.33	16.46	13.89
其他	1.56	6.56	-43.56	2.70	11.08	-31.01	1.61	7.96	-58.52

2.2 土地整理业务

融资人仪征国投的土地整理业务主要由子公司即担保人仪征城发及其子公司仪征市建设发展有限公司负责经营，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。

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。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。

2.3 代建工程业务

融资人仪征国投是仪征市核心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。

子公司仪征国投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，仪征国投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。根据仪征国投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，累计已投资 4.21 亿。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。

截至 2022 年末公司主要在建项目情况表（单位：万）。

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
南京绕越高速新馆互通连接线项目 (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	--

截至 2022 年末公司主要拟建项目情况表（单位：万）

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

2.4 房屋销售业务

融资人仪征国投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和子公司仪征盛泰置业有限公司负责，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，公司尚有多在在建的商品房、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。

截至 2022 年末公司主要在建房产项目情况表（单位：亿、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 地产开发项目	8.42	3.37	8.80	0.00
商业地产	金融集聚区	10.56	2.10	--	--
合计	--	57.99	31.06	--	--

2.5 工程施工业务

融资人仪征国投的工程施工业务由下属子公司仪征市建设发展有限公司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。整体来看，工程施工业务是公司营业收入和利润的重要补充，公司施工资质较齐全，业务市场化程度较高，具备一定的市场竞争力。

2.6 其他业务

融资人仪征国投其他业务还包括供水、客运、保安服务、租赁和商品销售等，整体业务呈现多元化发展趋势，能够对收入和现金流提供一定补充。

公司供水业务主要由子公司仪征市水达供水有限公司实施，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。其 2020-2022 年分别实现供水业务收入 0.20 亿、0.23 亿和 0.23 亿。

公司客运业务由子公司仪征市汽车客运有限公司负责，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。

三、财务情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对融资人仪征国投 2020 年至 2022

年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；同时，我们收集了其 2023 年 9 月末的财务报告。以下财务数据来自于上述报告。

3.1 合并资产负债表

单位：万

项 目	202309	2022	2021	2020
流动资产：				
货币资金	569,136.48	348,080.53	578,857.66	534,604.28
应收票据	2,650.00	60.00	4,797.04	0.00
应收账款	185,667.07	137,805.51	140,948.70	203,806.86
预付款项	215,211.95	182,286.36	182,834.41	191,291.32
其他应收款	1,732,661.62	1,778,465.54	1,561,726.62	1,617,243.73
存货	2,537,920.19	2,340,371.09	2,228,350.36	1,865,299.16
合同资产	7,830.31	5,389.13	1,951.46	0.00
其他流动资产	51,126.16	46,573.48	42,344.58	32,777.67
流动资产合计	5,302,203.78	4,839,031.65	4,741,810.82	4,445,023.01
非流动资产：				
可供出售金融资产				148,206.26
其他债权投资	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
长期应收款	75,921.07	74,987.01	69,998.14	64,246.35
长期股权投资	11,316.87	9,213.82	9,024.96	9,523.79
其他权益工具投资	143,512.60	142,306.26	142,246.26	
投资性房地产	348,556.58	346,206.58	50,026.39	18,189.22
固定资产	80,726.37	84,627.21	86,300.24	89,206.24
在建工程	10,705.14	8,681.87	4,993.05	3,140.48
无形资产	40,939.10	41,623.05	42,574.53	43,989.72
商誉	191.55	191.55	191.55	389.55
长期待摊费用	3,128.54	4,442.10	7,492.28	5,290.64
递延所得税资产	1,717.38	2,705.85	3,777.16	2,429.40
其他非流动资产	53,095.42	52,817.39	14,256.53	10,021.20
非流动资产合计	771,810.62	769,802.69	432,881.09	394,632.86
资产总计	6,074,014.40	5,608,834.34	5,174,691.91	4,839,655.88
流动负债：				
短期借款	457,997.19	313,418.72	167,868.27	258,268.00
应付票据	69,400.00	153,780.00	265,280.00	183,800.00
应付账款	124,516.27	167,876.44	161,055.04	169,840.47
预收款项	1,957.01	910.88	1,113.02	80,429.16
合同负债	53,343.26	59,439.16	62,148.80	0.00
应付职工薪酬	783.39	904.74	1,079.99	1,149.84
应交税费	24,577.20	17,573.23	16,459.13	15,330.61
其他应付款	206,466.21	308,526.44	309,660.22	488,950.49
一年内到期的非流动负债	869,578.57	891,906.75	632,448.39	587,209.69
其他流动负债	8,928.79	108,807.32	127,671.10	1,767.77

流动负债合计	1,817,547.88	2,023,143.67	1,744,783.96	1,786,746.03
非流动负债：				
长期借款	1,279,001.06	849,279.55	654,779.97	576,149.50
应付债券	529,000.00	430,000.00	460,000.00	278,000.00
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	501,863.67	405,597.29	383,364.30	298,199.52
递延收益	1,715.57	1,738.17	1,758.08	1,724.39
递延所得税负债	1,676.87	1,089.37	931.06	
其他非流动负债	100,710.80	104,033.00	202,604.00	154,036.00
非流动负债合计	2,413,967.97	1,791,737.37	1,703,437.41	1,308,109.42
负债合计	4,231,515.85	3,814,881.04	3,448,221.37	3,094,855.45
所有者权益：				
实收资本	83,220.00	32,540.62	3,220.00	3,220.00
其中：优先股				
永续债				
资本公积	1,450,006.71	1,451,265.12	1,423,556.07	1,467,833.70
减：库存股				
其他综合收益	248.71	334.53	2,833.19	
专项储备	21.90	19.08	11.81	6.64
盈余公积				
未分配利润	283,156.22	280,250.97	261,679.47	245,715.81
归属于母公司所有者权益合计	1,816,653.55	1,764,410.32	1,691,300.54	1,716,776.15
少数股东权益	25,845.01	29,542.98	35,170.01	28,024.28
所有者权益合计	1,842,498.55	1,793,953.30	1,726,470.55	1,744,800.43
负债和所有者权益总计	6,074,014.40	5,608,834.34	5,174,691.91	4,839,655.88

2020-2022 年及 2023 年 9 月末，融资人仪征国投的总资产分别为 483.97 亿、517.47 亿、560.88 亿和 607.40 亿，同期，其总负债分别为 309.49 亿、344.82 亿、381.49 亿和 423.15 亿，均是逐年稳步上升。

资产方面，融资人的资产结构稳定，流动资产比重大。同期，公司的流动资产余额分别为 444.50 亿、474.18 亿、483.90 亿和 530.22 亿，占总资产的比重均在 90%以上，相对来说公司非流动资产占比较小。总体来看，公司资产结构稳定。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、应收账款、其他应收款、存货、长期应收款、其他权益工具投资、投资性房地产和在建工程等构成。

负债方面，融资人负债结构稳定，流动负债和非流动负债之间比例基本为 1:1，但从 2022 年开始，融资人流动负债占比略微增多，为 53.34%。总体来看，公司负债结构稳定。从具体构成上来看，公司负债短期借款、应付账款、其他应

付款、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。

1、货币资金

融资人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金。截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人货币资金分别为 534,604.28 万、578,857.66 万、348,080.53 万和 569,136.48 万。

截至 2022 年末，公司货币资金较 2022 年末增长 63.51%，期末银行存款中以价值人民币 91,580.00 万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 78,516.82 万为债券保证金、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

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人应收账款分别为 203,806.86 万、140,948.70 万、137,805.51 万和 185,667.07 万。

2023 年 9 月末，公司其他应收款较 2022 年末增长 34.73%，下为 2022 年末融资人应收账款前五名明细（单位：元、%）。

单位名称	2022	占比	性质
仪征市恒耀建设投资有限公司	758,578,533.88	54.64	地方国企
仪征市新城镇人民政府	311,790,875.17	22.46	地方政府机关
仪征市交通运输局	202,690,956.28	14.60	地方政府机关
仪征市长江江堤防洪能力提升工程建设处	17,927,926.46	1.29	地方政府机关
小型水库除险加固工程建设处	12,032,548.57	0.87	地方政府机关
合计	1,303,020,840.36	93.86	

3、其他应收款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人其他应收款分别为 1,617,243.73 万、1,561,726.62 万、1,778,465.54 万和 1,732,661.62 万，为融资人总资产占比中第二大的会计科目。

2023 年 9 月末，公司其他应收款较 2022 年末减少 2.58%，下为 2022 年末融资人其他应收款前五名明细（单位：元、%）。

单位名称	2022	占比	性质
仪征市城市建设投资发展公司	2,995,702,206.49	16.72	地方国企
扬州市建和城市建设发展集团有限公司	2,773,969,796.25	15.48	地方国企
仪征市恒耀建设投资有限公司	2,317,136,368.76	12.93	地方国企
仪征市城东投资发展有限公司	1,355,592,643.55	7.57	地方国企

仪征市教育发展投资有限公司	1,287,585,830.12	7.19	地方国企
合计	10,729,986,845.17	59.89	地方国企

4、存货

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人存货分别为 1,865,299.16 万、2,228,350.36 万、2,340,371.09 万和 2,537,920.19 万，为融资人总资产占比中最大的会计科目。

2023 年 9 月末，公司存货较 2022 年末增长 8.44%，下为 2022 年末融资人存货构成（单位：元）。

	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	15,171,936.76	0	15,171,936.76
库存商品	343,565.15	0	343,565.15
开发成本	4,361,634,773.04	0	4,361,634,773.04
市政基础设施项目	4,488,891,137.00	0	4,488,891,137.00
土地使用权	14,537,669,537.20	0	14,537,669,537.20
合计	23,403,710,949.15	0	23,403,710,949.15

5、长期应收款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人长期应收款分别为 64,246.3 万、69,998.14 万、74,987.01 万和 75,921.07 万。

2023 年 9 月末，公司长期应收款较 2022 年末增长 1.25%，下为 2022 年末融资人长期应收款构成（单位：元）。

项目	2022		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	1,074,476,630.00		1,074,476,630.00
其中：未实现融资收益	331,273,690.76		331,273,690.76
分期收款销售商品	11,217,443.17		11,217,443.17
其中：未实现融资收益	4,550,314.99		4,550,314.99
合计	749,870,067.42		749,870,067.42

6、其他权益工具投资

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人其他权益工具投资分别为 0 万、142,246.26 万、142,306.26 和 143,512.60 万。

2023 年 9 月末，公司其他权益工具投资较 2022 年末增长 0.85%，下为 2020-2022 年末融资人其他权益工具投资构成（单位：元）。

项目	2022	2021	2020
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	
江苏安康水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	400,000.00	
合计	1,423,062,622.65	1,422,462,622.65	

7、投资性房地产

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人投资性房地产分别为 18,189.22 万、50,026.39 万、346,206.58 万和 348,556.58 万。融资人投资性房地产为房屋、建筑物和土地使用权。

2023 年 9 月末，公司投资性房地产较 2022 年末增长 0.68%。

8、在建工程

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人在建工程分别为 3,140.48 万、4,993.05 万、8,681.87 万和 10,705.14 万。

2023 年 9 月末，公司在建工程较 2022 年末增长 23.30%，下为 2021-2022 年末融资人在建工程构成（单位：元）。

项目	2022			2021		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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		66,584,122.39	47,276,656.07		47,276,656.07
仪征市雨污水整治一期工程	14,202,309.02		14,202,309.02			
小区二次供水旧改				570,754.69		570,754.69
污水处理厂排污工程	1,960,447.73		1,960,447.73	326,133.17		326,133.17
小区建造垃圾房	2,164,700.02		2,164,700.02	1,756,933.03		1,756,933.03
智慧排水系统	1,907,112.96		1,907,112.96			
合计	86,818,692.12		86,818,692.12	49,930,476.96		49,930,476.96

9、短期借款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人短期借款分别为 258,268.00 万、167,868.27 万、313,418.72 万和 457,997.19 万。

2023 年 9 月末，公司短期借款较 2022 年末增长 46.13%，下为 2020-2022 年末融资人短期借款分类（单位：元）。

项目	2022	2021	2020
质押借款	70,860,000.00	65,500,000.00	700,700,000.00
保证借款	2,721,100,000.00	1,323,500,000.00	1,456,980,000.00
保证及抵(质)押借款	307,000,000.00	236,000,000.00	425,000,000.00
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	2,582,680,000.00

10、应付账款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人应付账款分别为 169,840.47 万、161,055.04 万、167,876. 万和 124,516.27 万。

2023 年 9 月末，公司应付账款较 2022 年末减少 25.83%，下为 2020-2022 年末融资人应付账款分类（单位：元）。

项目	2022	2021	2020
应付货款	15,331,960.79	12,419,454.71	23,576,970.35
应付工程款	1,659,916,557.26	1,591,725,864.45	1,671,356,617.10
应付运费	3,503,109.44	6,014,681.05	3,469,574.44
其他	12,750.96	390,424.16	1,548.70
合计	1,678,764,378.45	1,610,550,424.37	1,698,404,710.59

11、其他应付款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人其他应付款分别为 488,950.49 万、309,660.22 万、308,526.44 万和 206,466.21 万。

2023 年 9 月末，公司其他应付款较 2022 年末减少 33.08%，下为 2020-2022 年末融资人其他应付款分类（单位：元）。

项目	2022	2021	2022
应付利息			159,791,144.17
应付股利	21,931.90	21,931.90	21,931.90
其他应付款	3,085,242,435.79	3,096,580,287.54	4,729,691,815.40
合计	3,085,264,367.69	3,096,602,219.44	4,889,504,891.47

12、一年内到期的非流动负债

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人一年内到期的非流动负债分别为 587,209.69 万、632,448.39 万、891,906.75 万和 869,578.57 万。

2023 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 2.50%，下为 2020-2022 年末融资人一年内到期的非流动负债构成（单位：元）。

项目	2022	2021	2020
1 年内到期的长期借款	4,069,452,990.14	3,784,760,000.00	3,909,400,000.00
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	340,000,000.00
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	1,082,976,894.18
1 年内到期的其他非流动负债	1,443,050,000.00	677,060,000.00	539,720,000.00

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	5,872,096,894.18

13、长期借款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人长期借款分别为 576,149.50 万、654,779.97 万、849,279.55 万和 1,279,001.06 万。

2023 年 9 月末，公司长期借款较 2022 年末增长 50.60%，下为 2020-2022 年末融资人长期借款构成（单位：元）。

项目	2022	2021	2020
抵押借款		50,000,000.00	150,000,000.00
保证借款	9,342,948,474.60	6,165,199,700.00	6,219,125,000.00
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	3,301,770,000.00
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(附注 6.29)	4,087,893,564.27	3,850,056,802.34	3,909,400,000.00
合计	8,492,795,484.46	6,547,799,700.00	5,761,495,000.00

14、应付债券

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人应付债券分别为 278,000.00 万、460,000.00 万、430,000.00 万和 529,000.00 万。

2023 年 9 月末，公司应付债券较 2022 年末增长 23.02%，下为 2020-2022 年末融资人应付债券构成（单位：元）。

项目	2022	2021	2020
16 仪征债	140,000,000.00	280,000,000.00	200,000,000.00
20 仪征 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	420,000,000.00
20 仪征 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
20 仪征城发 PPN001	500,000,000.00	500,000,000.00	1,000,000,000.00
21 仪征城发 PPN002	1,000,000,000.00	500,000,000.00	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(附注 6.29)	1,338,861,615.28	309,084,629.45	340,000,000.00
合计	4,300,000,000.00	4,600,000,000.00	2,780,000,000.00

15、长期应付款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人长期应付款分别为 298,199.52 万、383,364.30 万、405,597.29 万和 501,863.67 万。

2023 年 9 月末，公司长期应付款较 2022 年末增长 23.73%，下为 2020-2022 年末融资人长期应付款构成（单位：元）：

项目	2022	2021	2020
长期应付款	2,260,830,771.53	2,508,465,915.91	1,988,285,237.33
专项应付款	1,795,142,090.22	1,325,177,076.33	993,709,993.00
合计	4,055,972,861.75	3,833,642,992.24	2,981,995,230.33

16、所有者权益

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，融资人所有者权益分别为 1,744,800.43 万、1,726,470.55 万、1,793,953.30 万和 1,842,498.55 万，所有者权益规模基本保持稳定。

3.2 合并利润表

单位：万

项目	202309	2022	2021	2020
一、营业总收入	201,519.75	211,758.66	252,047.00	240,120.74
其中：营业收入	201,519.75	211,758.66	252,047.00	240,120.74
二、营业总成本	252,803.61	259,483.79	284,256.22	267,662.53
其中：营业成本	182,271.01	169,577.16	203,921.16	199,011.25
税金及附加	1,527.40	4,869.50	2,930.19	2,429.91
销售费用	654.65	1,800.60	2,200.18	2,219.90
管理费用	11,814.39	14,865.36	13,223.96	11,437.64
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	56,536.16	68,371.16	61,980.72	52,563.84
其中：利息费用	62,317.53	75,026.80	68,353.10	52,074.43
利息收入	6,643.17	17,089.17	19,437.36	10,757.10
加：其他收益	45,161.18	65,400.85	57,997.03	50,755.52
投资收益（损失以“-”号填列）	1,591.51	808.32	2,599.58	830.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	188.86	328.31	285.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,350.00	2,684.98	-2,345.21	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,794.88	4,667.88	-5,537.88	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-20.40	19.28	-2,945.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	34.11	148.12	26.55	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,647.82	25,964.62	20,550.13	21,099.38
加：营业外收入	553.20	585.48	103.37	223.93
减：营业外支出	301.61	983.77	100.86	822.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,899.40	25,566.33	20,552.63	20,501.27
减：所得税费用	3,150.53	4,269.71	2,141.31	2,176.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	748.87	21,296.62	18,411.32	18,324.69
（一）按经营持续性分类	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	748.87	21,296.62	18,411.32	18,324.69
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类	0.00	0.00	0.00	0.00

1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,246.84	20,906.50	15,963.66	17,795.93
-----------------------------	----------	-----------	-----------	-----------

融资人2020年、2021年和2022年营业收入分别为240,120.74万、252,047.00万和211,758.66万；同期，融资人净利润为20,501.27万、20,552.63万和25,566.33万。过去三年，融资人营业收入净利润都保持较为稳定，其中净利润有所增长。

截至2023年9月末，融资人实现营业收入201,519.75万，是去年全年的95.15%，实现净利润748.87万，是去年全年的3.52%。

3.3 合并现金流量表

单位：万

项 目	202309	2022	2021	2020
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	70,816.58	218,517.15	312,436.11	342,777.51
收到的税费返还	253.13	347.67	230.55	27.89
收到其他与经营活动有关的现金	1,129,306.17	1,553,792.97	1,579,137.90	1,635,263.43
经营活动现金流入小计	1,200,375.88	1,772,657.78	1,891,804.56	1,978,068.84
购买商品、接受劳务支付的现金	266,250.69	184,125.94	634,451.51	454,514.01
支付给职工以及为职工支付的现金	12,026.50	18,783.64	18,046.34	15,094.09
支付的各项税费	5,520.07	7,225.01	7,343.22	6,987.93
支付其他与经营活动有关的现金	1,022,984.83	1,551,687.26	1,386,665.01	1,576,876.20
经营活动现金流出小计	1,306,782.09	1,761,821.84	2,046,506.09	2,053,472.24
经营活动产生的现金流量净额	-106,406.21	10,835.94	-154,701.53	-75,403.40
二、投资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
收回投资收到的现金	0.00	0.00	4,000.00	8,750.00
取得投资收益收到的现金	400.00	618.00	3,221.91	619.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34.11	155.59	402.97	71.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	28,138.18	37,674.65	21,720.58
投资活动现金流入小计	434.11	28,911.77	45,299.53	31,162.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,921.31	280,803.55	57,099.59	29,374.34
投资支付的现金	3,309.38	0.00	0.00	24,318.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	471.77
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	153,131.26	41,996.73	375,282.56
投资活动现金流出小计	8,230.69	433,934.81	99,096.32	429,446.66
投资活动产生的现金流量净额	-7,796.58	-405,023.04	-53,796.79	-398,284.28
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	391.85	200,205.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00	391.85	200,205.80
取得借款收到的现金	1,939,382.86	1,198,666.21	1,126,459.41	1,008,971.00
收到其他与筹资活动有关的现金	480,084.00	507,857.61	426,685.75	246,127.92
筹资活动现金流入小计	2,419,466.86	1,706,523.82	1,553,537.01	1,455,304.72

偿还债务支付的现金	1,211,909.40	804,225.22	819,528.00	545,415.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	145,093.75	140,934.67	141,243.57	113,815.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,200.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	664,489.60	454,732.35	385,218.84	289,981.79
筹资活动现金流出小计	2,021,492.74	1,399,892.25	1,345,990.40	949,212.07
筹资活动产生的现金流量净额	397,974.12	306,631.57	207,546.61	506,092.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	283,771.32	-87,555.53	-951.71	32,404.97
加：期初现金及现金等价物余额	177,983.72	263,988.52	264,940.23	232,535.27
六、期末现金及现金等价物余额	461,755.04	176,433.00	263,988.52	264,940.23

1、经营活动现金流量分析

近年来，受项目进度影响，融资人仪征国投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。

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，公司经营活动获现能力总体表现尚可。

2、投资活动现金流量分析

融资人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。

3、筹资活动现金流量分析

融资人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，需持续关注公司在资本市场的再融资能力及融资监管政策变化。同时，受益于股东的持续支持，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。

3.4 财务指标分析

流动比率 (X)	2.49	2.72	2.39
速动比率 (X)	1.44	1.44	1.24
营业毛利率 (%)	17.12	19.09	19.92
净利润率 (%)	7.63	7.73	10.06
期间费用率 (%)	27.58	30.71	40.16
收现比 (X)	1.43	1.24	1.03
资产负债率 (%)	63.95	66.64	68.02
总资本化比率 (%)	56.25	61.39	63.02
短期债务/总债务 (%)	46.60	43.22	47.68
经营活动净现金流利息覆盖倍数 (X)	-0.70	-1.11	0.08
总债务/EBITDA (X)	27.03	27.79	27.27
EBITDA/短期债务 (X)	0.08	0.08	0.08
EBITDA 利息覆盖倍数 (X)	0.77	0.71	0.79

从偿债能力上来看，融资人主要从事土地整理和委托代建业务，投资周期普遍较长，资产规模较大。过去三年，融资人资产负债率分别为 63.95%、66.64% 和 68.02%，同时流动比率和速冻比率均分别大约 2.5 和 1，EBITDA 利息保障倍数基本稳定在 0.75。加之融资人与各机构建立的良好合作关系，近年来期获得越来越多的内外地机构的认可和支持，融资人再融资能力进一步提升，其具备一定且稳定的偿债能力。

从盈利能力上来看，融资人营业利润率和净利润率较高，过去三年期分别均大于 17%和 7%，且盈利指标逐年提升，具备较好的获利能力。融资人作为新组建的区一级平台公司，未来将在当地获得首屈一指的政府支持和资源倾斜，未来发展潜力看好，其获利能力将进一步增强。

四、其他重要情况

4.1 融资和担保情况

1、融资情况（截至 2023 年 9 月 30 日）

总有息负债方面，融资人总有息负债余额 413.03 亿。

到期时间方面，2023 年内到期 74.25 亿，占比 17.98%；2024 年内到期 109.95 亿，占比 26.62%；2025 年内到期 57.65 亿，占比 13.96%；2026 年内到期 77.75 亿，占比 18.82%；2027 年内及以后到期 93.43 亿，占比 22.62%。

融资结构方面，融资人债券融资 61.5 亿占比 14.89%，银行融资 173.23 亿占比 41.94%，信托融资 111.41 亿占比 26.97%，金租融资 16.79 亿占比 4.07%，融资租赁融资 37.03 亿占比 8.97%，定融 3.85 亿占比 0.93%，其他（保理）融资 9.23 亿 2.23%。

金融机构有息负债方面，融资人在 58 家金融机构（不含债券）合计 301.43 亿，平均余额为 5.20 亿。金融机构融资占比为 $301.43 / (413.03 - 61.5) = 85.75\%$ 。

当地金融机构占比方面，融资人在 36 家当地金融机构（不含债券）合计 191.24 亿，平均余额为 5.31 亿。当地金融机构融资规模占比 $= 191.24 / (413.03 - 61.5) = 54.40\%$ 。

信托公司融资人面，融资人在 17 信托公司合计 111.41 亿，平均余额为 6.55 亿。融资排名前五的为华鑫信托 52.99 亿、陆家嘴信托 9.98 亿、国投泰康 6.89 亿、天津信托 6.88 亿和光大信托 6.79 亿。当地信托公司有江苏信托 6.55 亿、紫金信托 3 亿和苏州信托 1.92 亿。

融资明细详见附件。

2、担保情况（截止 2023 年 9 月 30 日）

融资人对外担保余额为 156.16 亿。经调查，被担保人均均为当地国企，不存在对民企或个人担保的情况及相关风险。

担保明细详见附件。

3、应付债券

（1）截至 2023 年 12 月 25 日，融资人合并存续债券有 11 只，存续金额人民币 69.5 亿。

债券明细详见附件。

序号	证券简称	证券类别	加权剩 余期限	当前余 额(亿 元)	评 级	发行日期	名义发行主体	票面 利率
1	23 仪征 01	私募 债	4.0658	10.0000	AA+	2023-01-13	仪征市城市发展投资控股集团有 限公司	6.40%
2	23 仪征 02	私募 债	2.4137	10.0000	AA+	2023-05-22	仪征市城市发展投资控股集团有 限公司	4.58%
3	23 仪征 城发 PPN002	定向 工具	2.6822	5.0000	AA+	2023-08-29	仪征市城市发展投资控股集团有 限公司	4.36%
4	23 仪征 03	私募 债	2.8384	5.0000	AA+	2023-10-24	仪征市城市发展投资控股集团有 限公司	3.45%
5	22 仪征 城发 PPN001	定向 工具	1.0356	5.0000	AA+	2022-01-04	仪征市城市发展投资控股集团有 限公司	4.95%

6	21 仪征城发 PPN001	定向工具	0.0904	5.0000	AA+	2021-01-25	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	4.25%
7	23 仪征城发 PPN001	定向工具	1.5068	2.5000	AA+	2023-06-25	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	4.25%
8	23 仪建 01	私募债	2.1589	10.0000	AA	2023-02-17	仪征市建设发展有限公司	5.50%
9	21 仪征停车场债	一般企业债	2.2992	8.0000	AA	2021-04-07	仪征市建设发展有限公司	5.13%
10	23 仪建 02	私募债	1.3397	4.0000	AA	2023-04-26	仪征市建设发展有限公司	4.37%
11	21 仪水 01	私募债	0.0301	5.0000	AA	2020-12-30	仪征市水交投资有限公司	6.20%

(2) 融资人外部评级 AA+, 评级展望稳定。



4.2 征信情况

根据融资人 2023 年 12 月 11 日的征信报告，信息主体于 2021 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 8 家金融机构办理过信贷业务，目前在 7 家金融机构有未结清贷款，余额为 10.35 亿，全部为正常类。

首次有借贷交易的年份	发生借贷交易的机构数	当期有未结清借贷交易的机构数	首次有拖欠还款责任的年份
2021	8	7	--

借贷交易		担保交易	
余额	35680	余额	103500
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非借贷交易账户数	欠费记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清借贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期贷款	4	35300	0	0	0	0	4	35300
短期贷款	1	380	0	0	0	0	1	380
合计	5	35680	0	0	0	0	5	35680

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
银行承兑汇票	7	14000	0	0	0	0	7	14000
合计	7	14000	0	0	0	0	7	14000

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额

第 3 页共 15 页

银行保函	2	89500	0	0	0	0	2	89500
合计	2	89500	0	0	0	0	2	89500

	非循环信用额度		循环信用额度	
	总额	已用额度	总额	已用额度
	5000	380	6.20	0

4.3 诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至 2023 年 12 月 23 日，融资人无被执行信息。



五、总体评价

融资人仪征国投是 2023 年 6 月通过控股原当地第一大平台公司（本信托计划担保人仪征城发）而组建的平台公司，可见当地对其的重视和支持力度，也反映出当地整合当地平台和提升管理水平的决心和意图。组建后融资人已成为当地资产规模最大、层级最高的政府平台公司，并同时在规定时间内获得中诚信 AA+ 的评级。

尽管融资人现阶段绝大部分资产来源于原当地第一大平台公司（本信托计划担保人仪征城发），但未来，融资人不但承担着区域内市政基础设施投资、土地整理等业务，更是将逐步获得控股和管理区域内其他平台，其职能定位更高、分工更明确、区域重要性更强、与政府关系更密切、获得外部支持力度更大，从而融资人规模、收入和层级将进一步提升。

第二部分连带责任担保人-仪征城发

一、公司基本情况

1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	仪征市城市发展投资控股集团有限公司
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
统一社会信用代码：	91321081664933727K
成立日期：	2007 年 7 月 25 日
法定代表人：	陈家荣

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；市政公用工程施工。（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
注册资本：	500,000.00万人民币
实收资本：	235,333.00万人民币

1.2 重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

（√）有，具体说明如下：2023 年 6 月，担保人仪征城发直接股东由仪征市国有资产管理中心变更为仪征国投，是实际控制人仍为仪征市国有资产管理中心。

（）无。

2、近 5 年实际控制人是否发生变更

（）有，具体说明如下：。

（√）无。

3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

（）有，具体说明如下：。

（√）无。

4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

（）有，具体说明如下：

（√）无。

1.3 公司治理

1、治理结构

担保人依据《中华人民共和国公司法》及国家相关法律法规制定了《仪征市城市发展投资控股集团有限公司章程》作为规范公司治理结构的基本制度。依据该章程，担保人建立了由股东、董事会、监事会和高级管理人员构成的责任清晰、授权严密、报告关系明确的法人治理结构。

根据业务需要，公司共设置办公室、党群工作部、规划发展部、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等职能部门，各部门职责明确。

2、核心高管介绍

郭庆明先生，1966 年 5 月生，党校本科学历。历任仪征市新集镇财政所办事员、副所长、所长，中共新集镇党委委员、新集镇人民政府副镇长、仪征经济开发区管委会经济发展局局长。现任仪征市城市发展投资控股集团有限公司董事长。

陈家荣先生，1977 年 4 月出生，大学本科学历，工程师。曾担任仪征市水利工程总队副队长、仪征市水政监察大队副队长、仪征市水利局农村水利科科长、仪征市水利局副局长。现任仪征市城市发展投资控股集团有限公司法人代表、董事、总经理。

黄霞女士，1980 年 6 月出生，大学本科学历。曾就职于仪征市建筑安装工程公司、仪征市城市建设投资发展公司。现任仪征市城市发展投资控股集团有限公司董事。

周勇先生，1975 年 7 月出生，大学本科学历，经济师。曾担任仪征市水利局财审科副科长、科长、财务结算中心主任。现任仪征市城市发展投资控股集团有限公司董事、副总经理。

二、经营情况

3.1 经营情况

担保人仪征城发作为仪征市重要的市政基础设施投资建设主体和综合性国有资产运营主体，在市政府授权范围内从事国有土地经营开发、城市基础设施建设以及公用事业运营等业务，主要收入来源包括土地整理、代建工程、房屋销售、工程施工等。下为过去三年担保人各版块业务经营情况（单位：万、%），可见，担保人核心业务收入为土地整理、代建工程、工程施工业务，三者合计占比在 85% 以上，而房地产业务收入和其他业务收入是担保人营业收入的补充。

项目	2022年			2021年			2020年		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
土地整理	79,941.75	39.46	35.67	80,722.38	33.18	35.74	85,146.82	35.75	36.54
代建工程	59,435.82	29.34	9.55	67,204.29	27.62	9.19	88,366.27	37.10	9.11
房屋销售	13,744.93	6.78	38.55	26,886.05	11.05	36.44	17,827.51	7.48	24.00
工程施工	33,340.28	16.46	13.89	41,521.57	17.07	9.83	31,232.30	13.11	9.41
保安服务	4,305.36	2.13	16.73	3,822.80	1.57	12.73	3,794.80	1.59	18.98
供水服务	2,261.37	1.12	-31.90	2,338.51	0.96	-36.65	1,997.37	0.84	-33.37
客运收入	1,588.13	0.78	-655.26	3,130.49	1.29	-265.23	1,540.03	0.65	-466.46
租赁及管理费	803.6	0.40	59.80	628.79	0.26	40.50	1,241.08	0.52	26.86
物业费收入	951.28	0.47	-51.49	1,172.11	0.48	-66.89	883.09	0.37	-40.28
检测收入	1,140.25	0.56	45.88	942.80	0.39	23.84	573.76	0.24	37.10
担保收入	895.11	0.44	11.13	439.99	0.18	-53.35	780.81	0.33	-6.29

3.2 土地整理业务

土地整理业务为仪征城发主要核心收入来源之一，公司尚有一定规模土地整理成本待结算。公司的土地整理业务主要由本部及子公司仪征建设负责经营，根据仪征市政府规划，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有 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，公司与恒耀建设签署土地整理项目委托代建协议。根据《委托土地整理协议书》，仪征建设受恒耀建设委托，负责实施“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。近年该模式下公司确认的土地整理具体项目为新城镇土地整理项目。

(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。本部及子公司仪征建设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。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；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。

2020-2022 担保人土地整理收入明细（单位：亿）

时间	项目名称	结算方	确认成本	确认收入
2022 年	道路、桥梁、水环境整治等土地整理配套	仪征市人民政府	5.04	7.80
	新城镇土地整理项目	恒耀建设	0.10	0.19
	合计	-	5.14	7.99
2021 年	滨江新城	仪征市人民政府	5.00	7.71
	石桥河景观带	仪征市人民政府	0.06	0.12
	江城路（文兴路-古运河路）\滨江新城整体城镇化一期项目/沿河景观治理工程	恒耀建设	0.13	0.24
	合计	-	5.19	8.07
2020 年	新东巷北延道路		0.04	
	石桥河景观带	仪征市人民政府	0.14	8.07
	滨江新城		5.00	
	府东路(现三将路)、沿河景观治理工程等项目	恒耀建设	0.23	0.45
	合计	-	5.41	8.51

截至 2022 年末公司主要土地整理业务情况（单位：亿）

项目名称	总投资	已投资	累计确认收入	项目类型
新城镇土地整理项目	9.52	9.52	15.99	以拆迁及土地平整为主的业务
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）	31.33	34.60	35.71	土地整理配套基础设施建设业务
合计	40.85	44.12	51.70	-

3.3 代建工程业务

代建工程收入是担保人仪征城发的核心收入来源之一，工程代建业务主要由公司本部及下属子公司仪征建设和仪征国投负责实施。公司本部及子公司仪征建设主要负责实施安置房项目代建，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自行筹措，项目建成后，仪征市人民政府一般按一定比例的收益加上成本作为回购金额，并根据公司的资金情况分批进行回购，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。

公司子公司仪征国投本部受恒耀建设、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，仪征国投子公司扬州新润水务建设工程

有限公司受仪征市交通运输局、恒耀建设等委托开展交通道路建设项目。仪征国投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》，约定项目概况、各方责任、价款及其支付、项目移交等合同要素。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。

近年仪征市人民政府加大老城区改造和滨江新城建设力度，公司承建的基础设施工程较多，2020-2022 年公司结转收入的代建工程主要来自 353 省道扬州西段工程、仪征大新公路和桃青公路、红旗花苑二期和五一花苑 C 区项目等。毛利率方面，公司代建工程业务毛利率自 2020 年开始有所下滑，2021 年未明显回升，主要系政府回购的加成比例会因项目类型、区域和施工难度等差异调整，故毛利率存在一定波动。。

2020-2022 年公司主要代建工程收入情况（单位：亿、平方米）

年份	项目名称	项目类型	当年收入	委托方
2022	南京绕越高速新篁互通连接线项目（仪征段）	基础设施	15,627.23	仪征市交通运输局
	五一花苑 C 区	安置房	40,000.00	仪征市住房和城乡建设局
2021	353 省道扬州西段工程	基础设施	57,204.29	恒耀建设
	五一花苑 C 区	安置房	10,000.00	仪征市滨江新城管理委员会
2020	353 省道扬州西段工程	基础设施	33,167.73	恒耀建设
	仪征大新公路和桃青公路	基础设施	15,521.95	仪征市交通运输局
	红旗花苑二期	安置房	22,570.85	仪征市滨江新城管理委员会
	五一花苑 C 区	安置房	10,000.00	仪征市滨江新城管理委员会

3.4 房屋销售业务

担保人仪征城发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。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。其中五一花苑 B 区、五一花苑 C 区、红旗花苑二期等安置房项目定向销售给仪征市人民政府及下属单位以满足安置户需求；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。其中，五一花苑 C 区安置房项目系公司代建完成后，根据安置需求一部分由政府及其下属单位回购，公司以代建模式确认收入；同时，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。

公司商品房业务由子公司江苏晟泰置业有限公司负责，近年收入主要来源于晟泰一品项目的销售，此外另外子公司仪征盛泰置业有限公司（以下简称“盛泰置业”）在建项目怡品居暂未开展销售工作，未来进入销售阶段后可为公司带来一定的销售收入。

截至 2022 年末公司在建房产项目情况（单位：亿）

项目	总投资额	已投资额	项目类别
晟泰一品	11.00	9.46	商品房
怡品居	9.37	7.73	
城中小学限价房	8.61	4.26	安置房
红旗安置房项目	10.03	4.14	
仪征市 2020-63 幅、2020-64 幅地块房地产开发项目	8.42	3.37	
金融集聚区	10.56	2.10	商业地产
合计	57.99	31.06	-

截至 2022 年末公司房屋出售情况（单位：万平方米）

项目	可供出售面积	已出售面积
五一花苑 C 区	30.10	26.10
红旗花苑二期	24.02	22.38
晟泰一品	11.30	10.34
怡品居	11.19	-
合计	76.61	58.82

3.5 工程施工业务

担保人仪征城发工程施工业务主要由下属子公司仪征建设和仪征市水利工程总队负责实施，主要为公司承接的外部工程。公司根据招标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。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。

公司近年施工业务增长较快，完成了东区高级中学、扬州市长江防洪能力提升堤防加固一期工程（仪征市）I 标、II 标及 V 标、南通兴石河闸河道整治工程等项目，2021 年新增滨江新城医疗项目教学综合楼工程和滨江新校舍项目体育场工程，工期较短，截至 2021 年末均已完工。2022 年新增龙河治理二期工程、新集镇高标准农田建设项目、新增注册登记小型水库除险加固工程项目等。公司工程施工业务业主方包括仪征市长江江堤防洪能力提升工程建设处、仪征市下辖镇人民政府及扬州市其他区县下辖镇人民政府等。近年公司该板块收入有所波动，未来随着公司工程施工业务不断发展，预计相关业务将为公司贡献持续稳定

的经营性收入。

3.6 其他业务

担保人仪征城发其他业务还包括供水、客运、保安服务、租赁和商品销售等，整体业务呈现多元化发展趋势，能够对收入和现金流提供一定补充。

公司供水业务主要由子公司仪征市水达供水有限公司实施，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。其 2020~2022 年分别实现供水业务收入 0.20 亿、0.23 亿和 0.23 亿。

公司客运业务由子公司仪征市汽车客运有限公司负责，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。

三、财务情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）依据企业会计准则对担保人 2020-2022 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。担保人提供了 2023 年 9 月末未经审计的财务报表。以下财务数据来自于上述报告。

2.1 合并资产负债表

单位：万

	202309	2022	2021	2020
流动资产：				
货币资金	569,058.67	348,080.53	578,857.66	534,604.28
应收票据及应收账款			145,745.74	203,806.86
应收票据	2,650.00	60.00	4,797.04	
应收账款	185,667.07	137,805.51	140,948.70	203,806.86
预付款项	215,174.14	182,286.36	182,834.41	191,291.32
其他应收款(合计)	1,685,326.79	1,778,465.54	1,561,726.62	1,617,243.73
应收利息				890.67
其他应收款			1,561,726.62	1,616,353.07
存货	2,537,341.41	2,340,371.09	2,228,350.36	1,865,299.16
合同资产	7,830.31	5,389.13	1,951.46	
其他流动资产	51,126.16	46,573.48	42,344.58	32,777.67
流动资产合计	5,254,174.56	4,839,031.65	4,741,810.82	4,445,023.01
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	143,512.60	142,306.26	142,246.26	
长期应收款	75,921.07	74,987.01	69,998.14	64,246.35
长期股权投资	11,316.87	9,213.82	9,024.96	9,523.79
投资性房地产	348,556.58	346,206.58	37,885.68	8,162.96
固定资产	78,606.45	84,627.21	86,300.24	89,206.24
在建工程	10,705.14	8,681.87	4,993.05	3,140.48

无形资产	40,939.10	41,623.05	42,574.53	43,989.72
商誉	191.55	191.55	191.55	389.55
长期待摊费用	3,128.54	4,442.10	7,492.28	5,290.64
递延所得税资产	1,717.38	2,705.85	3,777.16	2,429.40
其他非流动资产	53,095.42	52,817.39	14,256.53	10,021.20
非流动资产合计	769,690.70	769,802.69	420,740.38	384,606.60
资产总计	6,023,865.26	5,608,834.34	5,162,551.20	4,829,629.61
流动负债：				
短期借款	456,617.19	313,418.72	167,868.27	258,268.00
应付票据	69,400.00	153,780.00	265,280.00	183,800.00
应付账款	124,448.23	167,876.44	161,055.04	169,840.47
预收款项	1,957.01	910.88	1,113.02	80,429.16
合同负债	53,320.50	59,439.16	62,148.80	
应付职工薪酬	783.39	904.74	1,079.99	1,149.84
应交税费	20,572.15	17,573.23	16,459.13	15,330.61
其他应付款	199,292.57	308,526.44	309,660.22	488,950.49
一年内到期的非流动负债	803,578.57	891,906.75	632,448.39	587,209.69
其他流动负债	8,928.56	108,807.32	127,671.10	1,767.77
流动负债合计	1,738,898.16	2,023,143.67	1,744,783.96	1,786,746.03
非流动负债：				
长期借款	1,273,701.06	849,279.55	654,779.97	576,149.50
应付债券	595,000.00	430,000.00	460,000.00	278,000.00
长期应付款	501,863.67	405,597.29	383,364.30	298,199.52
递延收益-非流动负债	1,715.57	1,738.17	1,758.08	1,724.39
其他非流动负债	100,710.80	104,033.00	202,604.00	154,036.00
非流动负债合计	2,474,667.97	1,791,737.37	1,702,506.34	1,308,109.42
负债合计	4,213,566.13	3,814,881.04	3,447,290.30	3,094,855.45
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			1,190,184.66	1,234,462.29
其它综合收益	248.71	334.53	40.00	
专项储备	21.90	19.08	11.81	6.64
盈余公积金	10,175.63	10,175.63	10,175.63	10,175.63
未分配利润	273,673.11	271,333.75	244,345.79	226,772.32
少数股东权益	25,438.91	29,542.98	35,170.01	28,024.28
所有者权益合计	1,810,299.12	1,793,953.30	1,715,260.90	1,734,774.16
负债和所有者权益总计	6,023,865.26	5,608,834.34	5,162,551.20	4,829,629.61

2020-2022 年及 2023 年 9 月末，担保人仪征城发的总资产分别为 482.96 亿、516.26 亿、560.88 亿和 602.39 亿，同期，其总负债分别为 309.49 亿、344.73、381.49 亿和 421.36 亿，均是逐年稳步上升。

资产方面，担保人的资产结构稳定，流动资产比重大。同期，公司的流动资产余额分别为 445.02 亿、474.18 亿、483.90 亿和 525.42 亿，占总资产的比例均在 90%以上，相对来说公司非流动资产占比较小。总体来看，公司资产结构稳定。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、应收账款、其他应收款、存货、长期应收款、其他权益工具投资、投资性房地产和在建工程等构成。

负债方面，担保人负债结构稳定，流动负债和非流动负债之间比例基本为 1:1，但从 2023 年 9 月末开始，公司流动负债占比略微增多，为 58.73%。总体来看，公司负债结构稳定。从具体构成上来看，公司负债短期借款、应付账款、其他应付款、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。

1、货币资金

担保人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金。截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司货币资金分别为 534,604.28 万、578,857.66 万、348,080.53 万和 569,058.67 万。

截至 2022 年末，公司货币资金较 2022 年末增长 63.48%，期末银行存款中以价值人民币 91,580.00 万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 78,516.81 万为债券保证金、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

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人应收账款分别为 203,806.86 万、140,948.70 万、137,805.51 万和 185,667.07 万。

2023 年 9 月末，公司其他应收款较 2022 年末增长 34.73%，下为 2022 年末公司应收账款前五名明细（单位：元、%）。

单位名称	2022	占比	性质
仪征市恒耀建设投资有限公司	758,578,533.88	54.64	地方国企
仪征市新城镇人民政府	311,790,875.17	22.46	地方政府机关
仪征市交通运输局	202,690,956.28	14.60	地方政府机关
仪征市长江江堤防洪能力提升工程建设处	17,927,926.46	1.29	地方政府机关
小型水库除险加固工程建设处	12,032,548.57	0.87	地方政府机关
合计	1,303,020,840.36	93.86	

3、其他应收款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人其他应收款分别为 1,617,243.73 万、1,561,726.62 万、1,778,465.54 万和 1,685,326.79 万，为公司总资产占比中第二大的会计科目。

2023 年 9 月末，公司其他应收款较 2022 年末减少 5.24%，下为 2022 年末公司其他应收款前五名明细（单位：元、%）。

单位名称	2022	占比	性质
------	------	----	----

仪征市城市建设投资发展公司	2,995,702,206.49	16.72	地方国企
扬州市建和城市建设发展集团有限公司	2,773,969,796.25	15.48	地方国企
仪征市恒耀建设投资有限公司	2,317,136,368.76	12.93	地方国企
仪征市城东投资发展有限公司	1,355,592,643.55	7.57	地方国企
仪征市教育发展投资有限公司	1,287,585,830.12	7.19	地方国企
合计	10,729,986,845.17	59.89	地方国企

4、存货

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人存货分别为 1,865,299.16 万、2,228,350.36 万、2,340,371.09 万和 2,537,341.41 万，为公司总资产占比中最大的会计科目。

2023 年 9 月末，公司存货较 2022 年末增长 8.42%，下为 2022 年末公司存货构成（单位：元）。

	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	15,171,936.76	0	15,171,936.76
库存商品	343,565.15	0	343,565.15
开发成本	4,361,634,773.04	0	4,361,634,773.04
市政基础设施项目	4,488,891,137.00	0	4,488,891,137.00
土地使用权	14,537,669,537.20	0	14,537,669,537.20
合计	23,403,710,949.15	0	23,403,710,949.15

5、长期应收款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人长期应收款分别为 64,246.3 万、69,998.14 万、74,987.01 万和 75,921.07 万。

2023 年 9 月末，公司长期应收款较 2022 年末增长 1.25%，下为 2022 年末公司长期应收款构成（单位：元）。

项目	2022		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	1,074,476,630.00		1,074,476,630.00
其中：未实现融资收益	331,273,690.76		331,273,690.76
分期收款销售商品	11,217,443.17		11,217,443.17
其中：未实现融资收益	4,550,314.99		4,550,314.99
合计	749,870,067.42		749,870,067.42

6、其他权益工具投资

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人其他权益工具投资分别为 0 万、142,246.26 万、142,306.26 和 143,512.60 万。

2023 年 9 月末，公司其他权益工具投资较 2022 年末增长 0.85%，下为 2020-2022 年末公司其他权益工具投资构成（单位：元）。

项目	2022	2021	2020

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	
江苏实康水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	400,000.00	
合计	1,423,062,622.65	1,422,462,622.65	

7、投资性房地产

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人投资性房地产分别为 8,162.96 万、37,885.68 万、346,206.58 万和 348,556.58 万。公司投资性房地产为房屋、建筑物和土地使用权。

2023 年 9 月末，公司投资性房地产较 2022 年末增长 0.68%。

8、在建工程

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人在建工程分别为 3,140.48 万、4,993.05 万、8,681.87 万和 10,705.14 万。

2023 年 9 月末，公司在建工程较 2022 年末增长 23.30%，下为 2021-2022 年末公司在建工程构成（单位：元）。

项目	2022			2021		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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		66,584,122.39	47,276,656.07		47,276,656.07
仪征市雨污水整治一期工程	14,202,309.02		14,202,309.02			
小区二次供水旧改				570,754.69		570,754.69
污水处理厂排污工程	1,960,447.73		1,960,447.73	326,133.17		326,133.17
小区建造垃圾房	2,164,700.02		2,164,700.02	1,756,933.03		1,756,933.03
智慧排水系统	1,907,112.96		1,907,112.96			
合计	86,818,692.12		86,818,692.12	49,930,476.96		49,930,476.96

9、短期借款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人短期借款分别为 258,268.00 万、167,868.27 万、313,418.72 万和 456,617.19 万。

2023 年 9 月末，公司短期借款较 2022 年末增长 45.69%，下为 2020-2022 年末公司短期借款分类（单位：元）。

项目	2022	2021	2020
质押借款	70,860,000.00	65,500,000.00	700,700,000.00
保证借款	2,721,100,000.00	1,323,500,000.00	1,456,980,000.00

保证及抵(质)押借款	307,000,000.00	236,000,000.00	425,000,000.00
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	2,582,680,000.00

10、应付账款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人应付账款分别为 169,840.47 万、161,055.04 万、167,876. 万和 124,516.27 万。

2023 年 9 月末，公司应付账款较 2022 年末减少 25.83%，下为 2020-2022 年末公司应付账款分类（单位：元）。

项目	2022	2021	2020
应付货款	15,331,960.79	12,419,454.71	23,576,970.35
应付工程款	1,659,916,557.26	1,591,725,864.45	1,671,356,617.10
应付运费	3,503,109.44	6,014,681.05	3,469,574.44
其他	12,750.96	390,424.16	1,548.70
合计	1,678,764,378.45	1,610,550,424.37	1,698,404,710.59

11、其他应付款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人其他应付款分别为 488,950.49 万、309,660.22 万、308,526.44 万和 199,292.57 万。

2023 年 9 月末，公司其他应付款较 2022 年末减少 35.41%，下为 2022 年末公司其他应付款分类（单位：元）。

项目	2022	2021
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

12、一年内到期的非流动负债

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人一年内到期的非流动负债分别为 587,209.69 万、632,448.39 万 891,906.75 万和 803,578.57 万。

2023 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 9.90%，下为 2022 年末公司一年内到期的非流动负债构成（单位：元）。

项目	2022	2021
----	------	------

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

13、长期借款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人长期借款分别为 576,149.50 万、654,779.97 万、849,279.55 万和 1,273,701.06 万。

2023 年 9 月末，公司长期借款较 2022 年末增长 49.97%，下为 2020-2022 年末公司长期借款构成（单位：元）。

项目	2022	2021
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(附注 6.29)	4,087,893,564.27	3,850,056,802.34
合计	8,492,795,484.46	6,547,799,700.00

14、应付债券

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人应付债券分别为 278,000.00 万、460,000.00 万、430,000.00 万和 595,000.00 万。

2023 年 9 月末，公司应付债券较 2022 年末增长 38.37%，下为 2022 年末公司应付债券构成（单位：元）。

项目	2022	2021
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(附注 6.29)	1,338,861,615.28	309,084,629.45
合计	4,300,000,000.00	4,600,000,000.00

15、长期应付款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人长期应付款分别为 298,199.52 万、383,364.30 万、405,597.29 万和 501,863.67 万。

2023 年 9 月末，公司长期应付款较 2022 年末增长 23.73%，下为 2020-2022 年末公司长期应付款构成（单位：元）：

项目	2022	2021	2020
长期应付款	2,260,830,771.53	2,508,465,915.91	1,988,285,237.33
专项应付款	1,795,142,090.22	1,325,177,076.33	993,709,993.00
合计	4,055,972,861.75	3,833,642,992.24	2,981,995,230.33

16、所有者权益

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，担保人所有者权益分别为 1,734,774.16 万、1,715,260.90 万、1,793,953.30 万和 1,810,299.12 万，所有者权益规模基本保持稳定。

2.2 合并利润表

单位：万

项目	2020	2021	2022	202309
营业总收入	240,120.74	252,047.00	211,758.66	201,410.84
其中：营业收入	240,120.74	252,047.00	211,758.66	201,410.84
营业总成本	268,007.69	284,991.62	259,483.79	252,072.10
营业成本	199,356.41	204,656.57	169,577.16	182,271.01
税金及附加	2,429.91	2,930.19	4,869.50	1,527.38
销售费用	2,219.90	2,200.18	1,800.60	654.65
管理费用	11,437.64	13,223.96	14,865.36	11,317.03
财务费用	52,563.84	61,980.72	68,371.16	56,302.03
其中：利息费用	52,074.43	68,353.10	75,026.80	62,043.54
减：利息收入	10,757.10	19,437.36	17,089.17	6,603.09
加：其他收益	50,755.52	57,997.03	65,400.85	45,160.65
投资净收益	830.72	2,599.58	808.32	1,591.51
资产减值损失	-2,945.07	19.28	-20.40	
信用减值损失		-5,537.88	4,667.88	
资产处置收益		26.55	148.12	
营业利润	20,754.21	22,159.93	25,964.62	4,340.33
加：营业外收入	223.93	103.37	585.48	553.20
减：营业外支出	822.04	100.86	983.77	301.61
利润总额	20,156.10	22,162.43	25,566.33	4,591.92
减：所得税	2,176.58	2,141.31	4,269.71	3,150.53
净利润	17,979.53	20,021.12	21,296.62	1,441.39

担保人2020年、2021年和2022年营业收入分别为240,120.74万、252,047.00万和211,758.66万；同期，公司净利润为17,979.53万、20,021.12万和21,296.62万。过去三年，公司营业收入净利润都保持较为稳定，其中净利润有所增长。

截至2023年9月末，担保人实现营业收入201,410.84万，是去年全年的95.11%，实现净利润1,441.39万，是去年全年的6.68%

2.3 合并现金流量表

单位：万

项目	2020年	2021年	2022	202309
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	70,706.58
收到的税费返还	27.89	230.55	347.67	253.13
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	1,071,442.88
经营活动现金流入小计	1,978,068.84	1,891,804.56	1,772,657.78	1,142,402.59
购买商品、接受劳务支付的现金	454,514.01	634,451.51	184,125.94	265,996.72
支付给职工以及为职工支付的现金	15,094.09	18,046.34	18,783.64	12,004.84
支付的各项税费	6,987.93	7,343.22	7,225.01	5,518.21
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	1,061,902.34
经营活动现金流出小计	2,053,472.24	2,046,506.09	1,761,821.84	1,345,422.12
经营活动产生的现金流量净额	-75,403.40	-154,701.53	10,835.94	-203,019.53
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		402.97	155.59	34.11
收到其他与投资活动有关的现金	21,720.58	37,674.65	28,138.18	28,304.87
投资活动现金流入小计	31,162.38	45,299.53	28,911.77	28,975.97
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	7,141.10
投资支付的现金	24,318.00			
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	153,131.13	
投资活动现金流出小计	429,446.66	99,096.32	433,934.81	8,156.89
投资活动产生的现金流量净额	-398,284.28	-53,796.79	-405,023.04	-7,722.78
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	205.80	391.85		2,200.00
取得借款收到的现金	1,008,971.00	1,126,459.41	1,198,666.21	1,934,882.86
收到其他与筹资活动有关的现金	246,127.92	426,685.75	507,857.61	480,084.00
筹资活动现金流入小计	1,455,304.72	1,553,537.01	1,706,523.82	2,514,966.86
偿还债务支付的现金	545,415.00	819,528.00	804,225.22	1,211,224.40
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	144,817.04
支付其他与筹资活动有关的现金	289,981.79	385,218.84	454,732.35	664,489.60
筹资活动现金流出小计	949,212.07	1,345,990.40	1,399,892.25	2,020,531.03

筹资活动产生的现金流量净额	506,092.65	207,546.61	306,631.57	494,435.82
汇率变动对现金的影响				0.00
现金及现金等价物净增加额	32,404.97	-951.71	-87,555.53	70,398.75
期初现金及现金等价物余额	232,535.27	264,940.23	263,988.52	263,988.52
期末现金及现金等价物余额	264,940.23	263,988.52	176,432.99	334,387.28

1、经营活动现金流量分析

近年来，受项目进度影响，担保人仪征城发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。

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，公司经营活动获现能力总体表现尚可。

2、投资活动现金流量分析

担保人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、仪征教投、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。

3、筹资活动现金流量分析

担保人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，需持续关注公司在资本市场的再融资能力及融资监管政策变化。同时，受益于股东的持续支持，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

2.4 财务指标分析

流动比率 (X)	2.48	2.71	2.40
速动比率 (X)	1.45	1.46	1.26
营业毛利率 (%)	17.32	19.24	19.99
净利润率 (%)	7.63	7.73	10.06
期间费用率 (%)	27.68	30.93	40.22

收现比 (X)	1.46	1.27	1.05
资产负债率 (%)	63.95	66.64	68.02
总资本化比率 (%)	56.35	61.42	63.32
短期债务/总债务 (%)	46.65	43.12	47.69
经营活动净现金流利息覆盖倍数 (X)	-0.70	-1.11	0.08
EBITDA 利息覆盖倍数 (X)	0.77	0.71	0.79

从偿债能力上来看，担保人主要从事土地整理和委托代建业务，投资周期普遍较长，资产规模较大。过去三年，公司资产负债率分别为 63.95%、66.64%和 68.02%，同时流动比率和速冻比率均分别大约 2.5 和 1，EBITDA 利息保障倍数基本稳定在 0.75。加之担保人与各机构建立的良好合作关系，近年来期获得越来越多的内外地机构的认可和支持，担保人再融资能力进一步提升，其具备一定且稳定的偿债能力。

从盈利能力上来看，担保人营业利润率和净利润率较高，过去三年期分别均大于 17%和 7%，且盈利指标逐年提升，具备较好的获利能力。

四、其他重要情况

4.1 融资和担保情况

1、融资情况（截至 2023 年 9 月 30 日）

总有息负债方面，担保人总有息负债余额 412.5 亿。

到期时间方面，2023 年内到期 74.15 亿，占比 17.96%；2024 年内到期 109.42 亿，占比 26.53%；2025 年内到期 57.65 亿，占比 13.98%；2026 年内到期 77.75 亿，占比 18.85%；2027 年内及以后到期 93.43 亿，占比 22.65%。

融资结构方面，担保人债券融资 61.5 亿占比 14.89%，银行融资 172.7 亿占比 41.87%，信托融资 111.41 亿占比 27.01%，金租融资 16.79 亿占比 4.07%，融资租赁融资 37.03 亿占比 8.98%，定融 3.85 亿占比 0.93%，其他（保理）融资 9.23 亿 2.23%。

金融机构有息负债方面，担保人在 58 家金融机构（不含债券）合计 300.9 亿，平均余额为 5.19 亿。金融机构融资占比为 $300.9 / (413.03 - 61.5) = 85.6\%$ 。

当地金融机构占比方面，担保人在 36 家当地金融机构（不含债券）合计 190.71 亿，平均余额为 5.3 亿。当地金融机构融资规模占比 $= 190.71 / (413.03 - 61.5) = 54.25\%$ 。

信托公司融资方面，担保人在 17 信托公司合计 111.41 亿，平均余额为 6.55 亿。融资排名前五的为华鑫信托 52.99 亿、陆家嘴信托 9.98 亿、国投泰康 6.89

亿、天津信托 6.88 亿和光大信托 6.79 亿。当地信托公司有江苏信托 6.55 亿、紫金信托 3 亿和苏州信托 1.92 亿。

融资明细详见附件。

2、担保情况（截止 2023 年 9 月 30 日）

担保人对外担保余额为 156.16 亿。经调查，被担保人均均为当地国企，不存在对民企或个人担保的情况及相关风险。

担保明细详见附件。

担保明细详见附件。

3、应付债券

（1）截至 2023 年 12 月 25 日，担保人合并存续债券有 11 只，存续金额人民币 69.5 亿。

序号	证券简称	证券类别	加权剩余期限	当前余额(亿元)	信用评级	发行日期	名义发行主体	票面利率
1	23 仪征 01	私募债	4.0658	10.0000	AA+	2023-01-13	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	6.40%
2	23 仪征 02	私募债	2.4137	10.0000	AA+	2023-05-22	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	4.58%
3	23 仪征 城发 PPN002	定向工具	2.6822	5.0000	AA+	2023-08-29	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	4.36%
4	23 仪征 03	私募债	2.8384	5.0000	AA+	2023-10-24	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	3.45%
5	22 仪征 城发 PPN001	定向工具	1.0356	5.0000	AA+	2022-01-04	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	4.95%
6	21 仪征 城发 PPN001	定向工具	0.0904	5.0000	AA+	2021-01-25	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	4.25%
7	23 仪征 城发 PPN001	定向工具	1.5068	2.5000	AA+	2023-06-25	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	4.25%
8	23 仪建 01	私募债	2.1589	10.0000	AA	2023-02-17	仪征市建设发展有限公司	5.50%
9	21 仪征 停车场 债	一般企业债	2.2992	8.0000	AA	2021-04-07	仪征市建设发展有限公司	5.13%
10	23 仪建 02	私募债	1.3397	4.0000	AA	2023-04-26	仪征市建设发展有限公司	4.37%
11	21 仪水 01	私募债	0.0301	5.0000	AA	2020-12-30	仪征市水交投资有限公司	6.20%

(2) 担保人外部评级 AA+, 评级展望稳定。

信用评级公告

联合〔2023〕190 号

联合资信评估股份有限公司通过对仪征市城市发展投资控股集团有限公司的信用状况进行综合分析和评估，确定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。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年一月十二日

2023年仪征市城市发展投资控股集团有限公司 公司债券信用评级报告

评级结果

主体信用等级	AA ⁺
评级展望	稳定
债券信用等级	AAA
评级日期	2023-01-12

本次等级的评定是考虑到：仪征市交通便利，工业发展情况较好，仪征市城市发展投资控股集团有限公司（以下简称“仪征城发”或“公司”）是仪征市重要的基础设施建设和国有资产运营主体，业务种类较为多样化、代建及房产销售业务可持续性较好，且持续获得较大力度的外部支持；中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）的保证担保有效提升了本期债券的信用水平；同时中证鹏元也关注到，公司资产流动性较弱，存在一定的资金支出压力，公司财务杠杆偏高，且持续提升，债务规模增长较快，短期偿付压力有所上升，且面临一定的或有负债风险等风险因素。

4.2 征信情况

根据担保人 2023 年 12 月 19 日的征信报告，信息主体于 2002 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 23 家金融机构办理过信贷业务，目前在 5 家金融机构有未结清贷款，余额为 26.54 亿，全部为正常类。

首次有借贷交易的年份	发生借贷交易的机构数	当前有未结清借贷交易的机构数	首次有担保还款责任的年份
2008	23	5	2015

借贷交易		担保交易	
余额	265400.07	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非借贷交易账户数	欠费记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

④未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期贷款	15	265400.07	0	0	0	0	15	265400.07
合计	15	265400.07	0	0	0	0	15	265400.07

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
328263	294263	34000	0	0	0

说明：由于存在授信期限的控制，剩余额度无法准确计算，需要结合授信明细信息进行估算。

④相关还款责任信息概要

责任类别	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额

第 3 页/共 96 页

担保人/反担保人	0	0	0	3337631.29	302	2255390.85	0	0
合计	0	0	0	3337631.29	302	2255390.85	0	0

根据征信报告显示，担保人在已结清贷款中有 2 个关注类账户，涉及金额合计 800 万，均发生于 2008 年。经询问担保人，形成“关注的原因”当年因为担保人主营业收入等经营情况发生了变动，工商银行系统自动将涉及的贷款五级分类调整为“关注类”，但实际上 2 笔贷款未发生预期、全部正常还款。同时，上述事件距今已 15 年之久，故我们认为上述事项不会对担保人如今和未来的履约能力产生重大不利影响

短期借款

共 20 笔

账户编号	授信机构	业务种类	开立日期	到期日	币种	借款金额
	关闭日期	五级分类	最后一次还款日期	最后一次还款形式	历史表现	
B10111000H0001111790000022322111700012008D000026	中国工商银行股份有限公司仪征支行	流动资金贷款	2008-01-29	2008-10-22	人民币元	450
	2008-11-28	关注	2008-11-28		正常还款	见附件
B10111000H0001111790000022322111700012008D000035	中国工商银行股份有限公司仪征支行	流动资金贷款	2008-02-04	2008-10-22	人民币元	350
	2008-11-28	关注	2008-11-28		正常还款	见附件

1.已结清账户编号						
授信机构：中国工商银行股份有限公司 业务种类：流动资金贷款						
：B10111000H0001111790000022 公司仪征支行						
322111700012008D0000026						
信息报告日期	余额	余额变更日期	五级分类	五级分类认定日期	逾期总额	逾期本金
	逾期月数	最近一次约定还款日期	最近一次应还总额	最近一次实际还款日期	最近一次实还总额	最近一次还款形式
2011-11-20	0	2008-11-28	关注	--	--	--
	--	--	--	2008-11-28	449.51	正常还款

2.已结清账户编号						
授信机构：中国工商银行股份有限公司 业务种类：流动资金贷款						
：B10111000H0001111790000022 公司仪征支行						
322111700012008D0000035						
信息报告日期	余额	余额变更日期	五级分类	五级分类认定日期	逾期总额	逾期本金
	逾期月数	最近一次约定还款日期	最近一次应还总额	最近一次实际还款日期	最近一次实还总额	最近一次还款形式
2011-11-20	0	2008-11-28	关注	--	--	--
	--	--	--	2008-11-28	350	正常还款

4.3 诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至 2023 年 12 月 23 日，担保人仪征城发无被执行信息。



五、总体评价

担保人仪征城发外部评级 AA+，是江苏省仪征市核心的政府投融资平台，当地政府对其支持力度极大。同时，担保人本身资产体量较大，具备较好的营收能力，还款能力较好。近年来，担保人经营稳健，持续经营能力较好，同时从外部看，公司融资渠道畅通。总体看，担保人仪征城发资信水平较高，担保能力较强。

尽管 2023 年 6 月担保人仪征城发划归本信托计划融资人仪征国投所有，但现阶段担保人为融资人提供了绝大部分资产和收入，故仍是当地核心的平台公司。

第三部分 区域经济

一、行政级别

- 1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（）
- 2、地市级及以上（）
- 3、省会城市下属区县级及全国 50 强县（√）：排名全国第 46 位。
- 4、全国 50-100 强县（）
- 5、一般县区级（）

（根据平台所属行政级别勾选相应选项，明确此单业务所对应的政府层级）

二、地区排名

交易对手所处区域为江苏省仪征市，为我司鼓励开展区域。

其中（2022 年）：

- 1、江苏省在全国省级区域（含直辖市）的 GDP 排名为 2 名；（与去年无变化）
- 2、扬州市在该省地市级 GDP 的排名为 7 名（总共 13 个行政区域）；（与去年无变化）
- 3、仪征市在该市 GDP 的排名为 4 名（总共 7 个行政区域）；（与去年无变化）
- 4、仪征市在该市一般公共预算收入的排名为 2 名（总共 7 个行政区域）。
（与去年无变化）

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。

仪征市为江苏省县级市，由扬州市代管。仪征市位于江苏省中西部，与镇江、南京隔江相望，是长江下游北岸唯一主城区依江而建的县级城市，全市总面积 859 平方公里，下辖 9 个镇、136 个行政村。仪征市交通便捷，长江、运河、宁通高速、沪陕高速和沿江高等级公路，组成了发达的水陆交通网；随着南京长江四桥、宁启铁路复线、扬州泰州机场等重大基础设施的建成，仪征市交通运输体系将进一步完善。截至 2021 年底，仪征市常住人口 53.42 万人，城镇化率 67.14%。

仪征市产业基础较好，已形成扬州（仪征）汽车工业园（以下简称“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，汽车及零部件、装备制造、新材料、现代服务业等板块发展良好。扬州市行政区划图如下：



三、财政实力

扬州市仪征市 2020-2022 年财力和负债情况如下所示（单位：亿）：

	2022	同比	2021	同比	2020
GDP	1002.93	10.13%	910.71	11.74%	815.05
综合财力	164.00	5.34%	155.69	18.12%	131.81
一般预算收入	46.65	-3.24%	48.21	0.44%	48.00
其中：税收收入	37.00	-5.13%	39.00	0%	39.00
政府基金预算收入	102.35	7.60%	95.12	23.05%	77.30
转移性支付收入	15.00	21.36%	12.36	-20.31%	15.51
债务余额（一般+专项）	160.84	12.37%	143.14	1.35%	141.24
债务率（债务余额/综合财力）	98.07%	6.67%	91.94%	-14.20%	107.15%
负债率（债务余额/GDP）	16.04%	2.03%	15.72%	-9.30%	17.33%

过去三年，仪征市 GDP 分别为约 815 亿、912 亿和 1003 亿，地方综合财力分别为 131.81 亿、155.69 亿和 164 亿，GDP 和综合财力年均复合增长率分别不低于 10%和 11%。

值得注意的是，受三年疫情的影响，仪征市过去三年一般预算收入（包括税收收入）有所下降，但降幅不大，在抗疫政策放开后，仪征市经济会同宏观经济一道实现复苏。同时，过去三年，仪征市的政府基金预算收入均保持增长，为当地财政提供了有力的托底保障。

2023 年上半年，仪征市一般公共预算收入 26.31 亿，同比增长 21.1%，增速排名全扬州第一，总量是去年全年的 56.4%。

四、地方政府负债

截至 2022 年底，仪征市地方政府债务限额 179.97 亿，地方政府债务余额 160.84 亿，低于政府债务法定限额。同时，仪征市政府层面债务率过去两年债务率（债务余额/综合财力）均低于 100%，已出现下降趋势，而负债率（债务余额/GDP）过去三年均保持在 16%左右。上述负债指标在全国范围内（东三省、云贵和西北六省除外），在同级别行政区域中也处于较低位置，说明当地举债合理，财政情况较为健康。

五、本级政府任期

现任市委书记孙建年，男，汉族，1968 年 10 月出生，江苏泰兴人，党员，研究生学历。历任江苏省高邮市委常委、高邮市人民政府常务副市长、仪征市人民政府市长。现任中共江苏省仪征市委书记。

现任市委副书记、市长李林，男，汉族，1978 年 5 月出生，江苏宝应人，党员，研究生学历。历任扬州市生态科技新城党工委副书记、管委会主任。现任仪征市市委副书记、市长。

可见，当地政治环境稳定，主要管理人员具备较高学历和管理水平。且市长具有经济工作、政府融资平台工作经验。

第四部分当地政府融资平台

一、举债机制

从制度上看，仪征市目前所有平台公司均属以企业法人身份独立运营，公司存量及新增债务均按照市场化方式筹措并承担偿还责任，不涉及地方政府性债务，未列入国家审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

经调查，融资人仪征国投为非财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业。

据查，仪征市为黄色区域，政策为只能偿还有息负债。

二、融资平台概况

截至 2022 年末，仪征市主要政府发债平台有 7 家，其中，评级为 AA 级的主体有 5 家、AA+级的主体有 2 家。

从交易对手级别上来看，融资人仪征国投和担保人仪征城发都是区级平台。从当地所有具备评级平台的总资产规模来看，担保人排名第 2、融资人排名第 1。

下为仪征市 2022 年末主要平台公司基本情况（单位：亿）。

名称	评级	总资产	级别
仪征市城市国有资产投资发展（集团）有限公司	AA+	561	区级
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	AA+	560	区级
仪征市建设发展有限公司	AA	352	区级
仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司	AA	171	区级
仪征市众鑫建设开发有限公司	AA	156	区级
仪征市水交投资有限公司	AA	151	区级
仪征经济开发集团有限公司	AA	125	区级

三、违约情况

经调查，未发现仪征市各级别平台存在对各类金融机构公开市场或非公开市场违约的记录。

第五部分还款来源及区域介绍

一、第一还款来源分析

信托计划第一还款来源为融资人仪征国投的经营收入。

2022 年，融资人营业收入 21.18 亿，公司近年经营收入保持稳定增长，营业收入覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

二、第二还款来源分析

本信托计划由仪征城发提供不可撤销的连带责任担保，故信托计划第二还款来源为仪征城发的经营收入。

2022 年，担保人仪征城发营业收入 21.18 亿，且近年来公司经营收入近年来稳步增长，营业收入可覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

三、其他还款来源分析

项目其他还款来源主要为当地政府的协调能力和仪征市平台公司资金。扬州市及其辖属仪征市作为我国经济强省江苏省所辖行政区域之一，其经济一直保持快速增长且财政自给率极高，同时其政府负债较低，当地有足够的实力作为第三还款来源的有力支撑。

第六部分结论

一、交易对手主体资格/融资用途/增信措施真实合法有效性的结论

由上文可见，本项目交易对手资格、融资用途和增信措施方案均真实合法有

效。

二、交易对手城投属性分析

1、融资人仪征国投和担保人仪征城发营业收入主要来源于工程施工、委托代建业务和土地整理，均占各自营业收入比例不低于 80%，是交易对手的核心且稳定的收入和盈利来源；同时，二者的应收债权均为对当地政府和平台公司，应收债权损失概率极小。

2、融资人仪征国投和担保人仪征城发主要管理人员均为党员和系统内编制人员，并非外部招聘人员，均有当地经济相关部门担任领导的履历，故具备相当的从业经历和内外协调能力。

3、过去三年，融资人仪征国投和担保人仪征城发均有金额不菲的上级补助和资产注入，对其收入、利润和净资产提供了有力补充，其与当地政府关系密切。

4、担保人合并口径对外担保 156.16 亿，但担保对象均为经营正常的当地政府融资平台，交易对手资质较好。

综上，交易对手是城投属性强劲的“真城投公司”。

三、交易区域分析

江苏省是我国经济大省，可以说是全国范围内城投业务最稳定、最安全的区域，而扬州市仪征市 2022 年 GDP 第一次突破 1000 亿、一般收入 46 亿，均保持正增长，且过去三年其以土地出让收入为主的政府基金预算收入逐年递增，为当地财政提供了有力的托底。同时，仪征市 2022 年债务率和负债率仅为 98%和 16%，当地债务结构合理，财政较为健康。2023 年上半年，仪征市一般公共预算收入 26.31 亿，同比增长 21.1%，增速排名全扬州第一，总量是去年全年的 56.4%，故可见现阶段仪征市经济恢复较快。

综上，交易区域实力强劲，具备极强的协调和支持能力。

四、信托业务性价比分析

信托公司城投业务一方面由于资金成本的不匹配无法介入部分经济发达地区的核心区地带，另一方面又不能下沉高风险高收益区域，所以找到二者之间的平衡点才是政信业务的最合理追求。本信托计划借助年初的窗口期介入了江苏省扬州市这一安全边际较高的优质区域，同时获得了较好成本，性价比较高。最后，本信托计划期限短、风险相对可控，销售速度可预见较快。

总体而言，本项目风险可控，申请实施。

部门名称：xxx 部

二零二三年十二月