

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。

报告摘要

尽调纪要：

(1) 姜堰区主要平台有 9 家，分别为江苏金姜城投集团有限公司、泰州市金东城市建设投资集团有限公司、泰州新开投资发展有限公司、江苏姜堰经开集团有限公司、泰州市姜堰区鑫源建设有限公司、姜堰国有资产投资集团有限公司、泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司、泰州市龙马建设发展有限公司和江苏农水投资开发集团有限公司，都是区内重要的平台公司。

(2) 泰州市基本情况：泰州地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临泰州，西接扬州，是江苏长江经济带重要组成部分，长三角中心城市之一，是上海都市圈的中心城市之一。

2022 年，泰州市实现地区生产总值（GDP）6401.77 亿元，同比增长 4.4%，分别高于全国 1.4 个、全省 1.6 个百分点，增速列全省第 2 位。全市在面临多轮疫情冲击、经济下行压力加大的形势下，2021 年 GDP 增速列全省第一，2022 年 GDP 增速列全省第二，连续两年站稳全省第一方阵，成绩来之不易。其中，第一产业增加值 334.41 亿元，增长 2.1%；第二产业增加值 3158.01 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 2909.35 亿元，增长 3.0%。

(2) 姜堰区情况：姜堰区经济发展良好，2022 年，姜堰区实现地区生产总值 837.34 亿元，可比增长 5.2%，高于泰州 0.8 个百分点。分产业看，第一产业增加值 52.49 亿元，可比增长 1.8%；第二产业增加值 390.86 亿元，可比增长 6.5%；第三产业增加值 393.99 亿元，可比增长 4.4%。

(3) 本项目交易对手金姜城投是姜堰区重要的基础设施建设主体，主要从事泰州市及姜堰区范围内的基础设施建设业务等。根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2023 年 8 月 30 日出具的跟踪评级公告，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，总资产为 370.41 亿元，净资产为 182.66 亿元，资产负债率为 50.69%，2022 年，公司营业收入为 7.08 亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

(4) 担保人金东城投主要负责泰州市姜堰区内土地开发整理、城市基础设施建设、道路及桥梁设施建设。根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 8 月

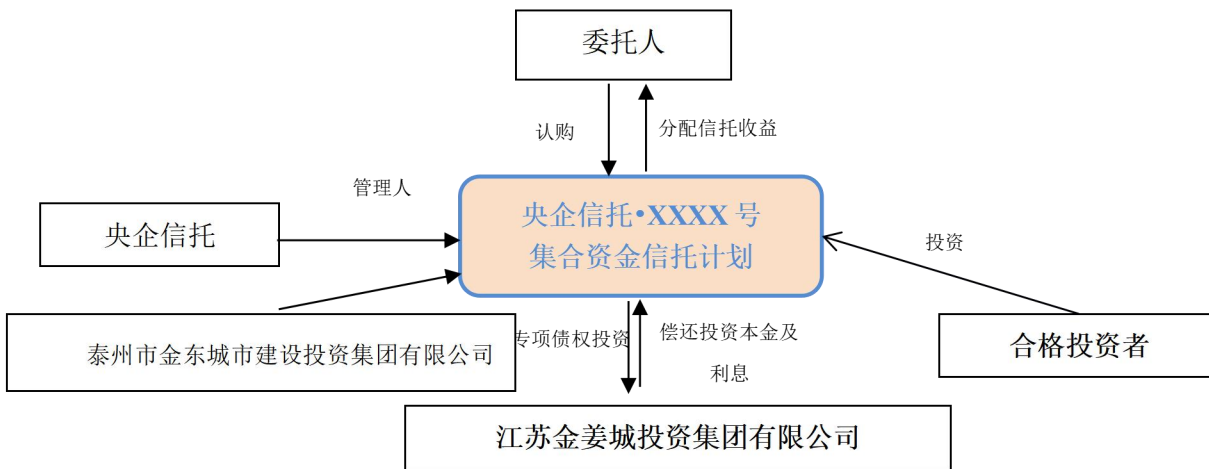
24日出具的跟踪评级公告，公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，公司YY评级为7+。截至2023年6月末，总资产为600.68亿元，净资产为241.38亿元，资产负债率为59.82%，2022年，公司营业收入为40.76亿元，综合实力强，具备担保能力。

一、信托基本情况介绍

(一) 交易结构概述

我部拟设立“央企信托·XXXX号集合资金信托计划”，规模不超过5.0亿元（以实际募集为准），每期信托期限不超过12个月。信托募集资金用于投资江苏金姜城投资集团有限公司（以下简称“金姜城投”或“交易对手”，AA+评级，控股股东为泰州市金东城市建设投资集团有限公司（70.00%）），资金用于归补充公司流动资金，并由泰州市金东城市建设投资集团有限公司（以下简称“金东城投”或“担保人”，公开发债主体，AA+评级,YY等级7+，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）提供不可撤销连带责任保证担保。

交易结构图如下：



(二) 泰州市平台公司分析

泰州市市级平台主要有泰州市城市建设投资集团有限公司（主体评级AAA）、泰州凤城河建设发展有限公司（主体评级AA+）、泰州市交通产业集团有限公司（主体评级AA+）和泰州国控投资集团有限公司（主体评级AAA），具体情况如下：

泰州市主要市级平台财务情况（截止 2023 年 6 月末）

名称	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	资产负债率	主体评级
泰州国控投资集团有限公司(截止 2022 年末财务数据)	1149.34	413.84	63.99%	AAA
泰州市城市建设投资集团有限公司	1094.68	375.53	65.69%	AAA
泰州市交通产业集团有限公司	607.37	222.2	63.42%	AA+
泰州凤城河建设发展有限公司	387.69	169.56	56.26%	AA+

（三）姜堰区平台公司分析

交易对手金姜城投为是姜堰区重要的基础设施建设主体，金东城投是其母公司。根据中证鹏元资信评估股份有限公司2023年8月30日出具的跟踪评级公告，江苏金姜城投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定

担保人金东城投为是市属一级平台，是泰州市和姜堰区重要的土地开发整理、基础设施及道路工程建设主体。根据联合资信评估股份有限公司2023年8月24日出具的跟踪评级公告，泰州市金东城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2022 年 3 月，经泰州市政府国有资产监督管理委员会批准，姜堰经开与泰州市高鑫源建设发展有限公司、泰州市龙马建设发展有限公司重组，成立泰州新开投资发展有限公司，泰州新开投资发展有限公司于 2022 年 7 月 26 日获得由中证鹏元资信评估股份有限公司出具的 AA+评级，评级展望为稳定。

根据《区国资办关于同意向江苏金姜城投资集团有限公司投资的批复》（泰姜国资【2023】37号），泰州市金东城市建设投资集团有限公司拟将其持有的江苏姜泰教育科技有限公司及其子公司、泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司及其子公司、溱湖文化旅游集团有限公司股权及货币资金 50,000.00 万元对本公司增资，增资后持股比例 70.00%；泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理委员会拟以货币资金对本公司增资，增资后持股比例 30.00%。

姜堰区主要平台公司情况（财务数据截至2023年6月末，单位：亿元）

公司名称	总资产	净资产	发债余额	主体评级	政府补贴
江苏新开投资集团有限公司	744.99	318.15	20.00	AA+	1.52
泰州市金东城市建设投资集团有限公司	600.68	241.38	62.32	AA+	3.66
江苏姜堰经开集团有限公司	527.84	213.21	32.20	AA	0.86
江苏金姜城投资集团有限公司	370.41	182.66	0.00	AA+	0.40

泰州市姜堰区鑫源建设有限公司（财务数据截止 2022 年末）	316.10	145.95	0.00	AA	-
泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司	211.65	81.08	28.10	AA	0.40
泰州市龙马建设发展有限公司	146.34	60.73	9.00	AA	0.60
姜堰国有资产投资集团有限公司	139.25	71.49	0.00	AA	1.08
江苏农水投资开发集团有限公司	138.57	67.89	7.00	AA	0.75

（四）信托要素

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	信托募集资金用于投资江苏金姜城投资集团有限公司定向发行的专项金钱债权，投资资金用于补充公司流动资金。		
委托人	合格投资者。		
交易对手	江苏金姜城投资集团有限公司		
担保人	泰州市金东城市建设投资集团有限公司		
信托规模	不超过 5.0 亿元（分期募集）		
信托期限	不超过 12 个月		
项目来源	自主开发		
信保基金缴纳	由交易对手缴纳		
增值税的承担方式	由信托财产缴纳		
项目放款/成立条件	1. 交易对手出具董事会决议 2. 交易合同办理签约公证		
合同公证安排	交易合同办理签约公证		
是否签订信托计划的代销协议：	否	是否关联交易：	否
是否异地推介：	是	是否创新业务：	否

（五）信托计划退出安排

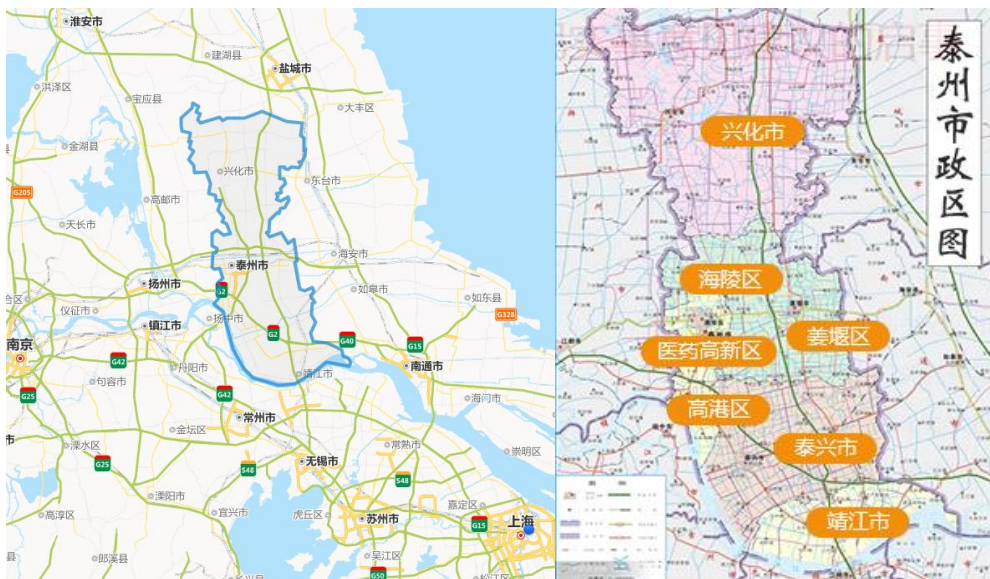
- 1、信托计划退出的第一方式：交易对手金姜城投还本付息
- 2、信托计划退出的第二方式：担保人金东城投的代偿

二、地区基本情况介绍

（一）泰州市基本情况

1、泰州市概况

泰州地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临泰州，西接扬州，是江苏长江经济带重要组成部分，长三角中心城市之一，是上海都市圈的中心城市之一。全市总面积 5787 平方公里，其中陆地面积占 77.85%，水域面积占 22.15%。市区面积 1567 平方千米。截至 2021 年末，泰州市常住人口为 452.18 万人，全市下辖 3 个区、代管 3 个县级市。泰州所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家历史文化名城，国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。



泰州是承南启北的水陆要津，是上海都市圈、南京都市圈、苏锡常都市圈重要节点城市。新长、宁启铁路，京沪、宁通、盐靖、启扬高速公路纵横全境。泰州火车站 5 条黄金始发线路通往全国上百个主要城市。扬泰机场通航，江阴长江大桥、泰州长江大桥“双桥飞渡”贯通大江南北。国家一类开放口岸泰州港跨入亿吨大港行列，六大沿江港区连接远海大洋。优越的区位和公铁水空一体化格局，凸显泰州长三角北翼交通枢纽的重要地位。

泰州所辖县市（区）全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。2017年中国地级市全面小康指数排名第42。2018年11月，入选中国城市全面小康指数前100名。12月，被评为2018中国大陆最佳商业城市100强。2020年10月9日，被生态环境部授予第四批国家生态文明建设示范市县称号。2020年10月，被评为全国双拥模范城（县）。2021被评为数字化转型百强城市；2022中国活力城市百强榜，排名第49名。

2、泰州市经济实力

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，泰州市实现地区生产总值（GDP）6401.77亿元，同比增长4.4%，分别高于全国1.4个、全省1.6个百分点，增速列全省第2位。全市在面临多轮疫情冲击、经济下行压力加大的形势下，2021年GDP增速列全省第一，2022年GDP增速列全省第二，连续两年站稳全省第一方阵，成绩来之不易。其中，第一产业增加值334.41亿元，增长2.1%；第二产业增加值3158.01亿元，增长6.0%；第三产业增加值2909.35亿元，增长3.0%。三次产业增加值结构为5.2:49.3:45.5。

2019-2022年泰州市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年
----	-------	-------	-------	-------

	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值 (GDP)	5133.36	6.4%	5312.77	3.6%	6,025.26	10.1%	6401.77	4.4%
第一产业增加值	292.50	2.3%	2541.10	3.3%	2918.59	9.3%	3158.01	4.5%
第二产业增加值	2525.98	5.9%	2464.57	4.1%	2788.54	11.8%	2909.35	6.0%
规模以上工业增加值	-	6.4%	1357.51	6.4%	-	13.1%	-	3.0%
固定资产投资	-	6.0%	-	0.2%	-	8.3%	-	9.4%
社会消费品零售总额	1348.94	5.2%	1333.26	-1.3%	1576.94	18.3%	1588.36	0.7%
进出口总额	144.66	-1.8%	146.43	1.2%	189.22	29.2%	196.18	4.9%
人均 GDP (元)	110, 731		117, 727		133, 323		141830	

2022年，全市规模以上工业总产值实现8000亿元，达8410.76亿元，同比增长12.5%。规模以上工业增加值同比增长8.5%，比1-3季度提升0.2个百分点，增速列全省第4位。列统的34个规上工业行业中有24个行业增加值实现增长，增长面为70.6%，支柱产业生产形势良好，其中化工、电气、汽车制造、计算机通信电子设备制造业、船舶产值分别增长13.2%、15.8%、16.6%、15.0%、23.4%。

2022年，全市服务业实现增加值2909.35亿元，同比增长3.0%，比上半年加快2.7个百分点，增速列全省第3位。分行业看，住宿餐饮业持续回暖，增加值增长3%，比1-3季度提升0.7个百分点；交通运输仓储和邮政业、房地产业降幅逐步收窄，增加值分别下降1.2%、9.0%，分别比1-3季度收窄3.6个、3.5个百分点。1-11月，全市规模以上服务业实现营业收入561.7亿元，同比增长5.9%。其中，租赁和商务服务业实现营业收入145.42亿元，增长33.5%；科学研究和技术服务业实现营业收入79.51亿元，增长22.3%；文化、体育和娱乐业实现营业收入15.02亿元，增长28.4%。

2022年，全市实现社会消费品零售总额1588.40亿元，同比增长0.7%，增速比1-3季度提高0.4个百分点。限额以上单位完成零售额726.87亿元，同比增长5.2%。从主要消费品看，基本生活类、文化娱乐健康类商品分别完成零售额234.86亿元、66.33亿元，同比分别增长14.3%、16.0%。网络消费实现较快发展，全年限额以上单位通过公共网络实现商品零售额94.15亿元，同比增长30.2%，占限额以上单位消费品零售额的比重为13.0%，拉动限额以上零售额增长3.0个百分点。

2022年，固定资产投资同比增长9.4%，高于全省5.6个百分点，增速列全省第4位。其中，工业投资增长11.4%，高于全省2.4个百分点，列全省第5位。

投资结构持续优化。高技术产业投资增长 15.6%，快于投资增速 6.2 个百分点；基础设施投资增长 21.7%，快于投资增速 12.3 个百分点。

2022 年，完成进出口总额 196.18 亿美元，同比增长 4.9%。其中，出口 134.46 亿美元，增长 1.8%；进口 61.71 亿美元，增长 12.7%。一般贸易进出口总额实现 131.7 亿美元，增速快于全部进出口增速 9.4 个百分点，占比达 67.1%。民营企业进出口形势总体向好，全年同比增长 10.3%，快于全部进出口增速 5.4 个百分点。全年实际到账注册外资 11.39 亿美元，同比下降 32.2%。

2022 年，全体居民人均可支配收入 46363 元，同比增长 5.9%，增速列全省第 2 位。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 56576 元，增长 5.1%，增速列全省第 2 位；农村居民人均可支配收入 29417 元，增长 7.4%，增速列全省第 1 位，农村居民收入增速超过城镇居民收入增速 2.3 个百分点。城乡居民收入比进一步缩小，2022 年，泰州市城乡居民人均收入比为 1.92，比上年缩小 0.04。

泰州市优势产业

泰州市优势产业主要在于大健康产业和工业，大健康产业以医药高新区（高港区）为核心。工业体系方面，泰州市政府着力打造的“一个产业体系，四个特色产业集群”，分别为海工装备和高技术船舶、汽车零部件和精密制造、化工及新材料、光伏和锂电。2022 年，四个产业集群 786 家规上企业实现产值、销售收入、利润 3810.8 亿元、3493.9 亿元和 205.6 亿元，同比增长 20%、14.5%、12%，占规上工业总产值比重分别达 45.3%、44.8%和 37.3%。

大健康产业

泰州市统筹各市（区）大健康产业资源，着力打通医药研制、特色医疗、休闲旅游、养生养老大健康产业通道，加快构建以医药高新区（高港区）为核心，沿江健康制造板块和里下河生态康养产业基地为“两翼”，一批特色产业园区为“支点”的大健康产业体系。

2022 年全市实现医药产业产值 946.2 亿元，约占全省 20%，以疫苗、诊断试剂及高端医疗器械、化学创新药、兽用生物制品、健康食品、中药产业为代表的特色健康制造产业体系基本形成。拥有扬子江药业等一批全国医药百强企业，化学药、现代中药近 20 个大品种市场占有率全国第一，疫苗产业集聚度全国最高，特医食品注册证数占全省的 3/4，泰连锡生物医药集群入选国家先进制造业集群。作为首个医药类国家级高新技术产业开发区，泰州医药高新区落

户海内外 1200 多家医药企业，其中包括阿斯利康、雀巢、勃林格殷格翰等 14 家全球跨国企业。

泰州市续三年入选中国最具幸福感城市，先后获批“国家康养旅游示范基地”“国家健康旅游示范基地”“国家中医药综合改革试验区”“国家中医药健康旅游示范区建设单位”等。获批苏中地区唯一的省级区域医疗中心，南京医科大学附属泰州人民医院、泰州临床医学院、泰州医药产业研究院等一批合作共建重点项目有序推进。

海工装备和高技术船舶产业

泰州市是国家级船舶出口基地、全国最大民营造船基地、世界最大船用锚链制造基地。经过多年发展，泰州船舶产业从造、修、拆船到配套，产业链基本完善，拥有扬子江船业、新时代造船等全球造船领军企业，是泰州最具国际竞争力的产业之一。2022 年，泰州造船完工量 119 艘 807.3 万载重吨，完工量分别占全省、全国、全球的比重为 46.3%、21.3%和 10.1%；新接订单 111 艘 879.1 万载重吨，新接订单分别占全省、全国、全球的比重为 49.3%、19.3%和 10.7%；手持订单 276 艘 2486.1 万载重吨，较去年同期增长 8.1%，手持的订单分别占全省、全国、全球的比重为 51.2%、23.5%和 11.5%。2022 年实现产值 572.5 亿元、销售 529.4 亿元、利润 61.8 亿元，同比分别增长 23.5%、22.7%、27.2%。

泰州化工及新材料产业

泰州市化工及新材料产业集群共有规上企业 410 家，占全市规上企业数 12%，完成产值 1948 亿元，同比增长 17.5%，占全市规上企业产值的 23.2%，销售收入 1753.6 亿元，同比增长 8.6%，占全市规上企业销售收入 22.5%。泰州市化工及新材料产业经济总量大、产业链条长、产品种类多、关联覆盖广，初步构建出以烯烃、氯碱、

炼油等为龙头，以众多重要节点基础原料为中游，以先进高分子材料、电子信息和新能源材料、功能性精细专用新材料等为下游的产业链条和产业集聚。近年来化工及新材料产业集群锚定高端化、智能化、绿色化发展方向，在产业转型升级上初见成效。拥有省级以上专精特新企业 48 家，其中国家级专精特新“小巨人”9 家，制造业单项冠军 1 家；省级以上绿色工厂 11 家，其中国家级绿色工厂 1 家；省级企业技术中心 35 家，其中国家级 1 家；高新技术企业 154 家；省级智能工厂 3 家，智能车间 9 家，互联网标杆工厂 4 家；星级上云企业 126 家，其中五星级 7 家，四星级 26 家，三星级 93 家。

汽车零部件和精密制造产业

泰州市汽车零部件和精密制造产业共有规上企业 223 家，2022 年实现产值 738.5 亿元，占全市规上工业的 6.5%。拥有整车企业 1 家，产品涵盖汽车整车、零部件等各门类约 300 个品种，初步形成以高端装备制造产业园（长城汽车泰州分公司整车厂）为核心，高港、海陵、泰兴、靖江四大汽车零部件产业基地为支撑的产业发展格局。泰州医药高新区（高港区）高端装备制造产业园 2022 年创成全市唯一的国家火炬新能源汽车及零部件特色产业基地，建成省级“互联网+先进制造业”基地。汽车及零部件产业链基本形成，整车产业特色明显，车身系统、底盘系统、电子电器等领域优势突出，近 40 个品种配套零部件的国内市场占有率超过 30%。长城汽车泰州分公司 2022 年生产新能源整车 71899 辆，产能利用率超 70%。截至 2022 年，产业拥有国家级技术中心 2 家、国家制造业单项冠军企业 3 家、国家绿色工厂 2 家、国家专精特新企业 14 家；省级企业技术中心 40 家、专精特新企业 33 家、智能车间 22 家；星级上云企业 71 家。

光伏和锂电产业

泰州市光伏和锂电产业共有规上企业 49 家，其中高新技术企业 21 家。2022 年，光伏和锂电集群实现产值、销售收入、利润 551.8 亿元、548 亿元、13.2 亿元，同比增长 38.2%、40.9%、951.6%。光伏产业除上游硅料外，基本实现产业链全覆盖；光伏电池组件以单晶硅太阳能为主，兼有铜铟镓硒薄膜太阳能、异质结电池片，电池、组件产能分别达 15.8GW、30.6GW，占全国（318GW、

288.7GW)的比重达5%、10.6%。拥有国家级专精特新企业1家、省级以上绿色工厂2家、省级以上智能工厂(车间)8个、省级工业互联网工厂1家。锂电产业链从优势较强的电池制造逐步扩展到四大材料、下游的电池回收,基本实现了除负极材料外的锂电池产业链的全覆盖。拥有国家制造业单项冠军企业1家、省级以上专精特新企业5家、省级以上绿色工厂4家、省级智能工厂(车间)9个、省级工业互联网标杆工厂1家。

泰州市上市公司(财务数据截止2022年末,单位:亿元)

证券代码	公司名称	总资产规模	营业收入	净利润	所属行业
300258.SZ	江苏太平洋精锻科技股份有限公司	54.09	18.08	2.4782	可选消费
301012.SZ	江苏扬电科技股份有限公司	9.49	6.35	0.6594	工业
600099.SH	林海股份有限公司	7.70	7.30	0.0932	可选消费
600854.SH	江苏春兰制冷设备股份有限公司	24.15	2.82	1.3665	可选消费
688060.SH	江苏云涌电子科技股份有限公司	10.93	2.66	0.1520	信息技术
688176.SH	江苏亚虹医药科技股份有限公司	28.74	0.00	-2.4659	医疗保健
688399.SH	江苏硕世生物科技股份有限公司	48.91	55.35	18.2790	医疗保健
688426.SH	江苏康为世纪生物科技股份有限公司	19.50	5.22	1.7057	医疗保健
688670.SH	江苏金迪克生物技术股份有限公司	18.27	3.18	0.4154	医疗保健
871694.BJ	中裕软管科技股份有限公司	6.28	6.07	0.9175	材料

3、泰州市财政实力

2020年-2022年,泰州市综合财力分别为1079.68亿元、1251.73亿元和1120.41亿元。2022年,泰州市累计实现一般公共预算收入416.62亿元,同比减少0.87%。

泰州市2019-2022年政府财政收支统计表(单位:亿元)

项目	2019年	2020年	2021年	2022年
综合财力	918.09	1079.68	1251.73	1120.41
1、一般公共预算收入	365.67	375.2	420.29	416.62
其中:税收收入	279.15	282.06	316.96	264.49
非税收入	86.52	93.14	103.33	152.13
2、上级补助收入	189.48	154.25	150.41	180.78
3、政府性基金收入	362.94	550.23	681.03	523.01

其中：国有土地出让	343.58	534.01	644.75	501.65
4、一般预算支出	594.24	627.68	667.61	696.83
5、政府性基金支出	364.84	574.53	548.82	523.01
税收占比	68.14%	75.18%	75.41%	63.48%
财政自给率	61.54%	59.78%	62.95%	59.79%
地区生产总值	5133.36	5,312.77	6025.26	6401.77
债务余额	759.19	844.14	965.83	1001.44
其中：一般债务余额	390.84	391.12	440.79	446.27
专项债务余额	368.36	453.02	525.03	555.17
债务率	82.69%	78.18%	77.16%	89.38%
负债率	14.79%	15.89%	16.03%	15.64%

截至2021年末，泰州市完成一般公共预算收入420.29亿元，同比增长12.02%。其中税收收入完成316.96亿元，占比75.41%。政府性基金收入完成681.03亿元，一般公共预算支出为667.61亿元。

2022年，泰州市预计一般公共预算收入完成416.62亿元，较上年减少0.87%，其中税收收入完成264.49亿元，占比63.48%。政府性基金收入完成523.01亿元，公共财政支出为696.83亿元。2022年受疫情反复及管控措施影响，一般公共预算收入有略微下降。

泰州市政府性基金收入主要来自于国有土地使用权出让收入。2019年-2022年，泰州市政府性基金收入同上年比大幅下降，分别为550.23亿元、681.03亿元和523.01亿元，其中土地出让收入为534.01亿元、644.75亿元和501.65亿元。2022年受房地产企业集体暴雷，房地产行业低迷，房企拿地意愿低的原因影响，泰州市政府性基金收入也大幅下降。

政府债务方面，为强化财政风险管控，泰州市将“政府债务管控情况”纳入业绩管理目标考核，实行限额管理，并建立融资平台公司财务报表季报制度，推进建立“借、用、还”的统一融资机制。政府债务方面，2022年泰州市债务余额为1001.44亿元，其中一般债务余额446.27亿元，专项债务余额555.173亿元，债务率为89.38%，负债率为15.64%。

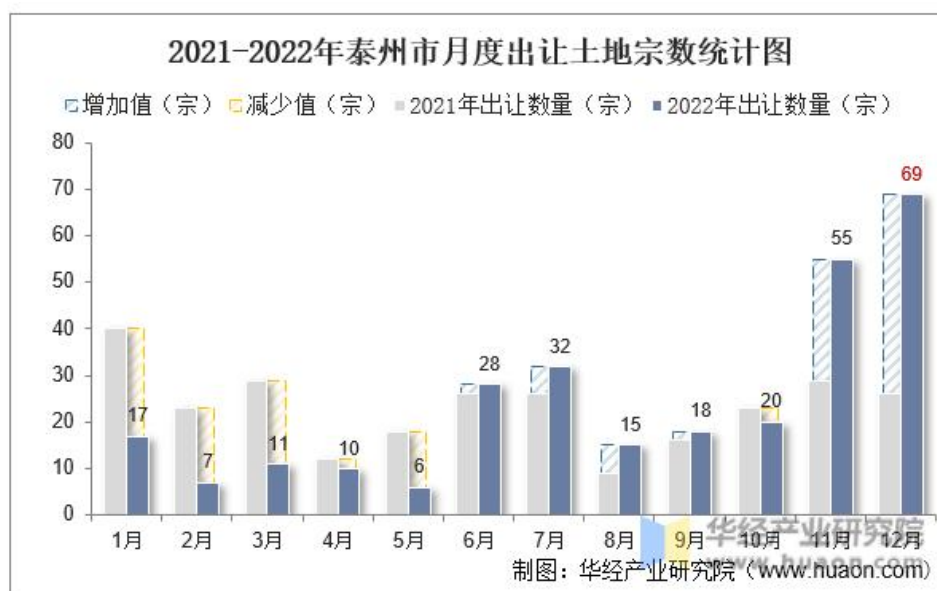
整体来看，泰州市经济平稳增长，财政收入稳步提升。泰州市政府债务管控规范化，政府债务规模控制较好，且逐步被省财政转贷所置换，偿债压力减小，整体债务情况良好。

4、泰州市土地和房地产市场情况

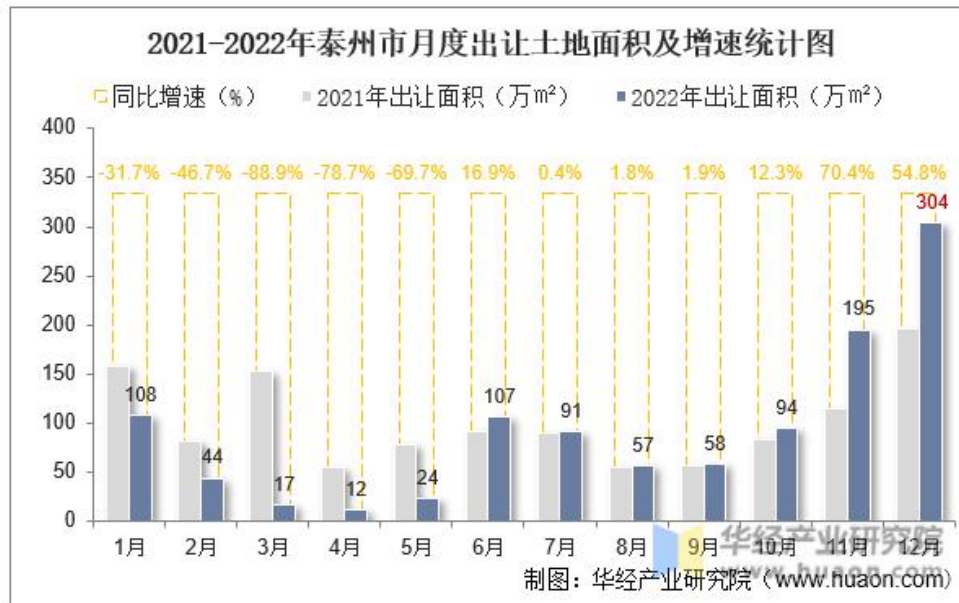
(1) 泰州市土地市场情况

2022年，泰州市区国有建设用地供应总量控制在949.03公顷（14235.45亩）以内。2022年度泰州市区国有建设用地供应总量中，商服用地22.67公顷，住宅用地99.06公顷（含中小套型商品房用地71公顷，其他商品房用地28.06公顷），工矿仓储用地181.42公顷，交通运输用地426.14公顷，公共管理与公共服务用地149.74公顷，水域及水利设施用地70公顷。

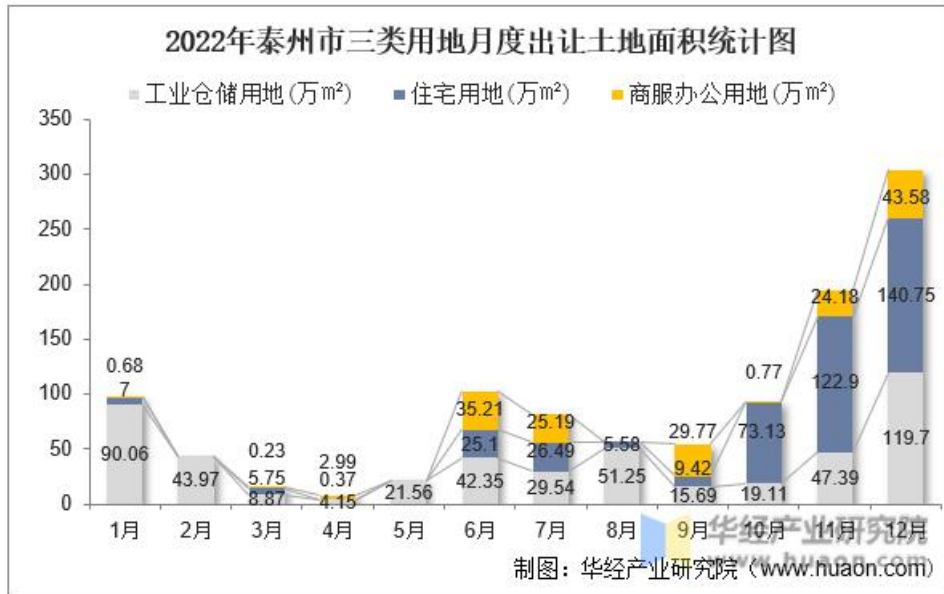
据华经产业研究院数据显示：2022年泰州市土地出让共有288宗，较上年增加了11宗。月均土地出让为24宗，月度土地出让于12月达到峰值，为69宗，去年同期土地出让为26宗，较上年同期增加了43宗。



2022年泰州市土地出让面积为1110.7万 m^2 ，同比下降8.81%，较上年减少了102.21万 m^2 。月均土地出让面积为92.56万 m^2 ，月度土地出让面积于12月达到峰值，为304.03万 m^2 ，环比增加55.57%，同比增加54.81%，较上年同期增加了107.64万 m^2 ，去年同期土地出让面积为196.39万 m^2 。

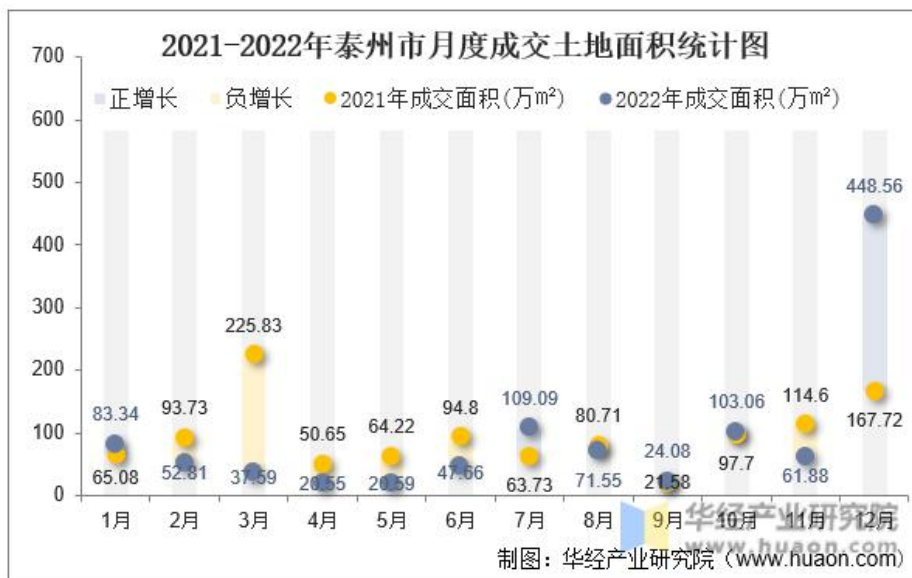


其中，住宅用地出让 94 宗，面积为 416.49 万m²，同比增长 15.2%；商服办公用地出让了 59 宗，面积为 162.58 万m²，同比下降 14.12%；工业仓储用地出让了 107 宗，面积为 493.65 万m²，同比下降 18.04%。2022 年土地出让地面均价为 3937 元/m²。分月度来看，2022 年泰州市住宅用地出让面积于 12 月达到峰值，为 140.75 万m²，环比增加 10.61%，同比增加 25.21%，较上年同期减少了 1265.86 万m²，去年同期土地出让面积为 1406.61 万m²；商服办公用地出让面积于 12 月达到峰值，为 43.58 万m²，环比增加 16.79%，同比下降 2.64%，较上年同期减少了 527.65 万m²，去年同期土地出让面积为 571.23 万m²；工业仓储用地出让面积于 12 月达到峰值，为 119.7 万m²，环比增加 19.13%，同比增加 13.92%，较上年同期减少了 1337.93 万m²，去年同期土地出让面积为 1457.63 万m²。



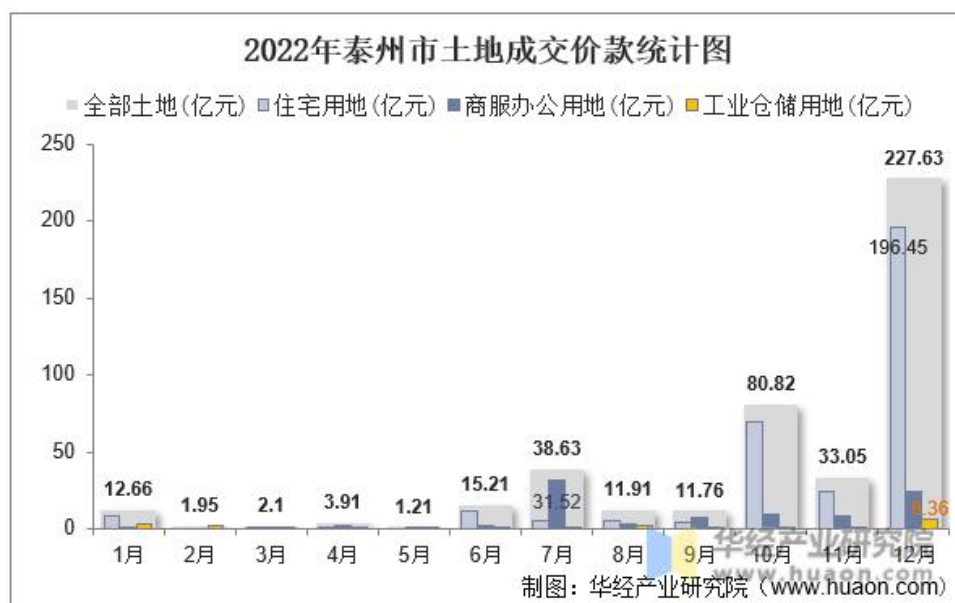
2022年泰州市土地出让成交数量为274宗，成交面积为1080.77万m²，同比下降5.23%。成交价款为440.85亿元。成交面积于12月达到峰值为448.56万m²，环比增加137.42%，同比增加41.63%，较上年同期增加了280.84万m²，去年同期为167.72万m²。

2021-2022年泰州市月度成交土地面积统计图

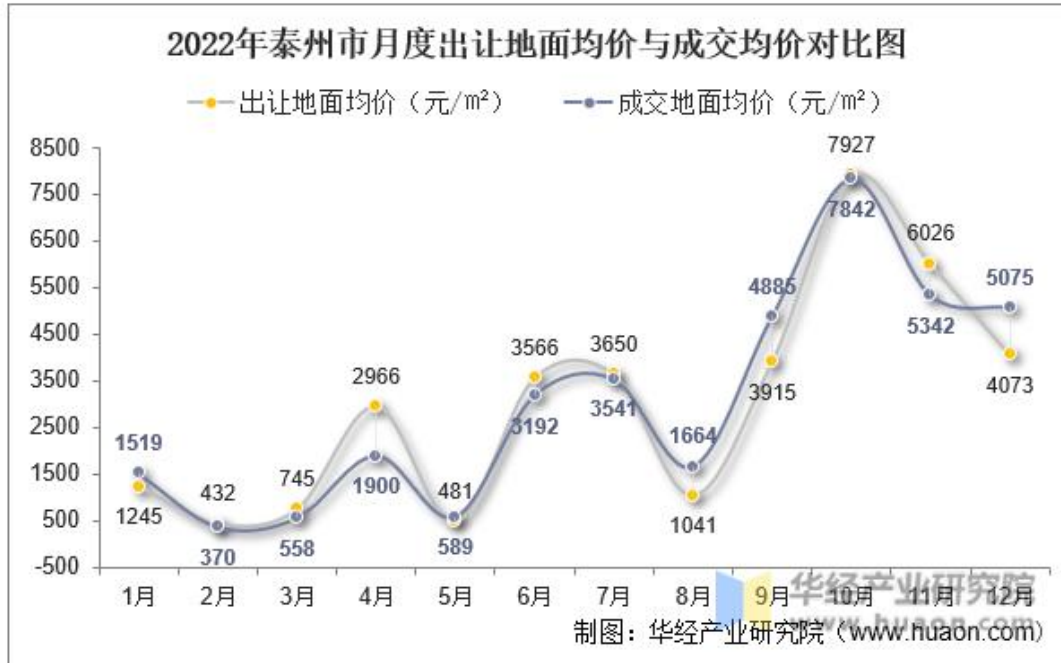


其中，住宅用地的成交价款为327.68亿元；商服办公用地的成交价款为89.61亿元；工业仓储用地的成交价款为20.2亿元。2022年泰州市土地出让的成交地面均价为4079元/m²。2022年泰州市未成交的土地出让有12宗，面积为40.71万m²。分月度来看，2022年泰州市住宅用地成交价款于12月达到峰值，为196.45亿元，较上年同期增加了180.45亿元，去年同期成交价款为16

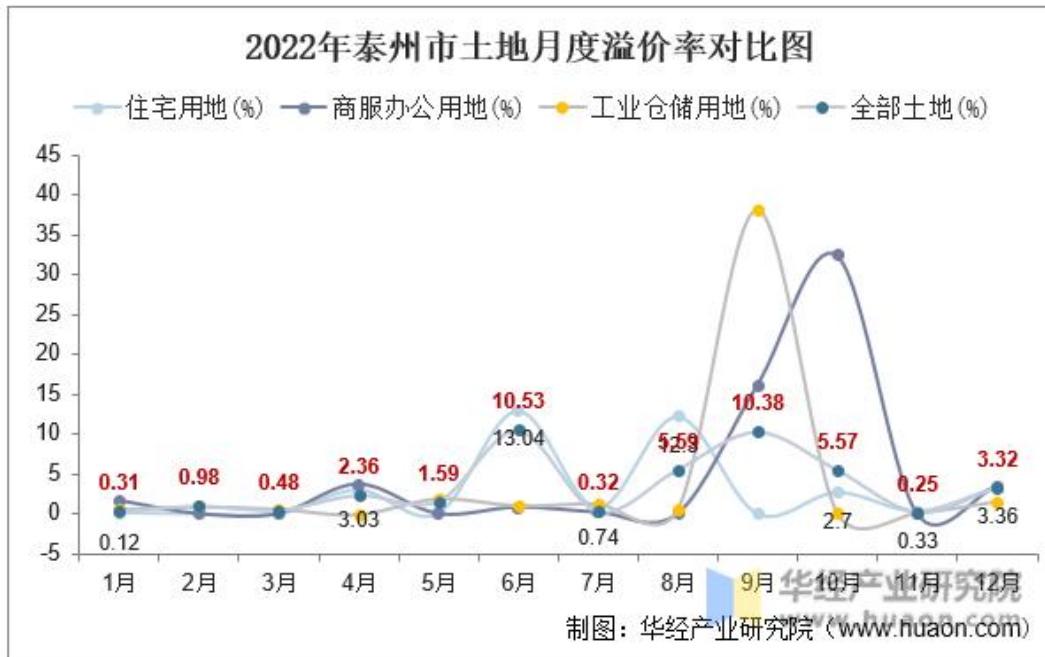
亿元；商服办公用地成交价款于7月达到峰值，为31.52亿元，较上年同期增加了24.52亿元，去年同期成交价款为7亿元；工业仓储用地成交价款于12月达到峰值，为6.36亿元，较上年同期减少了15.64亿元，去年同期成交价款为22亿元。



2022年泰州市土地出让的出让地面均价为3937元/m²，月度出让地面均价于10月达到峰值为7927元/m²，较上年同期增加了4184元/m²，去年同期出让地面均为3743元/m²；而成交地面均价为4079元/m²，成交地面均价于10月达到峰值，为7842元/m²，较上年同期增加了3914元/m²，去年同期成交地面均价为3928元/m²。



2022年泰州市出让地面均价相比成交地面均价增加了142元/m²，溢价率为3.56%，2021年泰州市溢价率为15.29%。



泰州市房地产市场情况

根据泰州市统计局数据公布：2022年，泰州市房地产开发完成投资353.23亿元，同比下降0.2%，增幅高于全省7.7个百分点，位居全省第2。其中，住宅类项目完成投资281.41亿元，同比下降2.7%。

2022年，泰州市房地产开发企业商品房施工面积2201.41万平方米，同比下降0.8%。其中，商品住宅施工面积1715.58万平方米，同比下降4.2%。2022年，泰州市商品房竣工面积403.16万平方米，受同期低基数影响同比增长81.3%。其中，商品住宅竣工面积287.29万平方米，同比增长57.8%。

2022年，泰州市商品房销售面积701.49万平方米，同比下降28.6%，低于全省1.8个百分点，位居全省第8，较前三季度前移3位。2022年商品房销售面积降幅先扩大后收窄，1-5月份达到全年最大降幅（-46.3%），自1-6月份开始降幅逐月收窄，全年降幅较1-5月份收窄17.7个百分点。

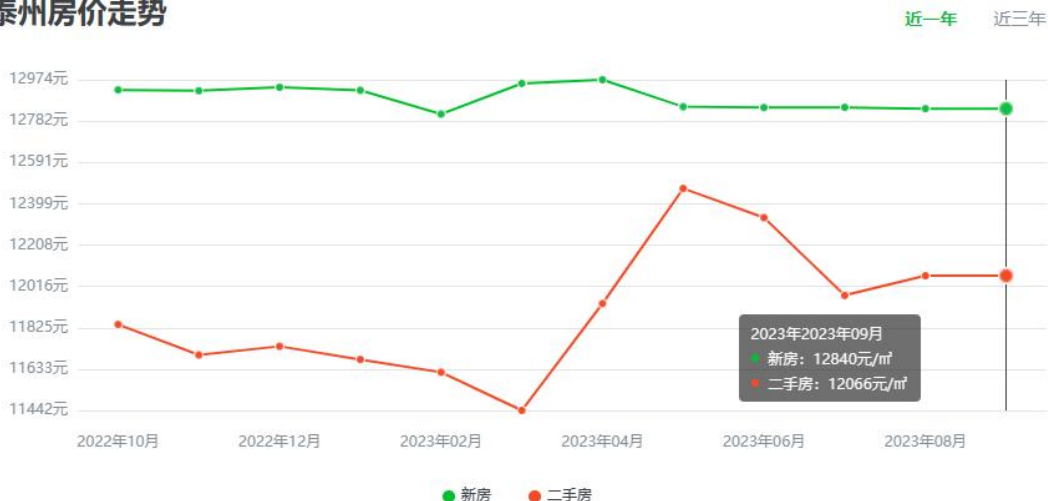
2022年，泰州市住宅类商品房销售面积511.37万平方米，同比下降32.1%。其中，90平方米及以下住宅销售8.43万平方米，同比下降65.1%，销售面积占商品住宅的1.6%，较去年同期下降1.5个百分点；90-144平方米住宅销售448.65万平方米，同比下降22.4%，销售面积占商品住宅的87.7%，较去年同期提升11.0个百分点；144平方米以上住宅销售54.29万平方米，同比下降64.2%，销售面积占商品住宅的10.6%，较去年同期下降9.5个百分点。

2022年，泰州市房地产开发企业本年到位资金403.54亿元，同比下降42.9%，降幅较前三季度收窄7.5个百分点。其中，国内贷款63.43亿元，同比下降23.3%；利用外资0.34亿元，同比下降87.1%；自筹资金78.67亿元，同比下降16.2%；定金及预收款157.17亿元，同比下降55.6%；个人按揭贷款91.06亿元，同比下降45.4%；其他资金来源12.88亿元，同比增长88.3%。

为促进房地产市场健康发展，2022年泰州市相继推出“泰十二条”和“泰十条”。5月出台“泰十二条”，从支持合理住房需求、激发市场主体活力、提升服务监管能力三个方面促进房地产市场健康发展，主要举措有发放购房补贴、提高公积金贷款额度、降低首付比例、优化土地出让金缴纳方式、鼓励货币化安置等。9月出台第二轮房地产政策“泰十条”，创新实行对退役军人、现役军人给予购房补贴和优惠，对个人转让住宅及其房屋附属设施并缴纳土地增值税的给予补贴。政策发布后，中秋、国庆两个假期，楼市出现了“小阳春”。2022年，泰州市统计联网直报平台新增房地产开发项目50个，计划总投资合计477.35亿元，项目规划建筑面积510.77万平方米。其中，计划总投资

资超过 10 亿元项目 19 个，超过 20 亿元项目 8 个。这些项目的入库，为泰州市房地产市场发展提供有力支撑。

泰州房价走势



泰州房价走势



截至 2023 年 9 月，泰州市新房价格 12840 元/㎡，二手房价格 12066 元/㎡，环比上月持平；新房价格高于二手房价格。2022 年以来，泰州市住房价格总体波动上涨。

（二）姜堰区基本情况

1、基本经济情况

姜堰区是江苏省泰州市辖区，地处江苏省中部，地跨长江三角洲和里下河平原，东邻海安县，南接泰兴市，北毗兴化市、东台市，西连泰州市海陵区、高港区。姜堰区物产丰富，土地肥沃，素有“鱼米之乡”之称。区内溱潼古镇是中国历史文化名镇，溱湖国家湿地公园是5A级旅游景区、世界闻名的麋鹿之乡，河横村是联合国生态环境“全球500佳”，中国·姜堰溱潼会船节更有“溱潼会船甲天下”的美誉。姜堰2012年12月正式发文公布成为泰州市辖区之一。

1994年7月，撤县设立县级姜堰市。1996年隶属新设立的地级泰州市。2012年12月，撤销县级姜堰市，设立泰州市姜堰区；2013年2月18日，举行撤市设区揭牌仪式。全区辖罗塘街道、三水街道2个街道，溱潼镇、顾高镇、蒋垛镇、大伦镇、白米镇、姜庄镇、沈高镇、俞垛镇、兴泰镇、张甸镇、梁徐镇、桥头镇、淤溪镇、华港镇等14个镇，1个省级经济开发区——江苏省姜堰经济开发区，1个风景区——泰州市姜堰溱湖风景区。



泰州市姜堰区对外交通便捷。境内宁靖盐高速公路纵贯南北，328国道、宁启铁路、江海高速公路横穿东西，新老通扬运河、中干河、姜溱河等骨干航道纵横交错，并建有宁启铁路姜堰客运站和货运站。穿城而过的新、老通扬运河是连接长江的主要航道。姜堰区周围200公里内建有7个机场。两小时车程半径范围内有10个中国一类港口，最近的泰州港距离只有20公里，可将货物直接运至世界各地。

2022年姜堰全区实现地区生产总值837.34亿元，可比增长5.2%。其中：第一产业增加值52.49亿元，可比增长1.8%；第二产业增加值390.86亿元，可比增长6.5%；第三产业增加值393.99亿元，可比增长4.4%。三次产业结构调整为6.3:46.7:47.0。

2019-2022年姜堰区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		2019年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	837.34	5.2%	781.51	10.6%	687.49	3.8%	669.72	6.6%
第一产业增加值	52.49	1.8%	49.94	2.8%	47.46	3.0%	49.21	2.2%
第二产业增加值	390.86	6.5%	359.33	8.5%	316.59	3.4%	316.87	5.9%
第三产业增加值	393.99	4.4%	372.24	13.7%	323.44	4.2%	303.64	8.2%
固定资产投资	-	21.7%	-	10.2%	-	11.1%	-	7.5%
社会消费品零售总额	189.44	-1.0%	191.41	18.6%	161.36	0.2%	188.28	4.3%
进出口总额（亿美元）	19.2	8.8%	19.05	33.5%	14.26	8.9%	13.30	-5.1%
存款余额	1258.71	-	1117.35	6.8%	-	-	934.52	-
贷款余额	1115.69	-	928.01	13.4%	-	-	724.03	-
人均GDP（元）	-	-	-	-	-	-	-	96752

农业生产稳定增长。2022年全区实现农林牧渔业总产值86.19亿元，增长8.84%，全年粮食播种面积为94.66万亩，较去年增加4000亩。粮食产量46.38万吨，粮食单产489.95公斤/亩。其中秋粮总产28.60万吨，秋粮单产577.47公斤/亩。

林牧渔业持续向好。2022年全区成片造林面积1697亩，林木覆盖率达27.65%。年末生猪饲养量19.31万头，全年生猪出栏28.49万头，增长5.09%。家禽饲养量587.03万只，增长9.96%，家禽出栏830.37万只，增长17.58%。主要畜产品中：肉类总产量3.79万吨，增长10.82%；禽蛋总产量5.42万吨，增长10.61%。全年水产品产量3.6万吨。

现代农业稳步推进。全区新建高标准农田5.97万亩，总投资1.81亿元。新增全国名特优新农产品3个，创成省特色农机示范园区2家、“无人化”家庭农场1家。新创农业产业化省级重点龙头企业1家（溱湖绿洲）、市级农业产业化龙头企业11家，全区市级以上农业龙头企业达53家，新增市级农业产业化联合体5家，新增市级一村一品示范村4个。

工业生产稳定恢复。2022年全区554家规模以上工业企业产值增长14%。其中，轻工业产值增长6.4%，重工业产值增长17%；国有工业增长5.4%，集体工业下降2.0%，股份制工业增长13.8%，外商及港澳台投资工业增长17.2%。

从主要行业看，纺织业产值下降 3.9%，医药制造业产值增长 16.3%，橡胶和塑料制品业产值下降 19.7%，金属制品业产值增长 3.0%，通用设备制造业产值增长 12.8%，专用设备制造业产值增长 18.7%，电气机械和器材制造业产值增长 30.5%。在规模以上工业中，十强工业企业、20 家重点工业企业、30 家成长型工业企业产值分别增长 15.3%、14.1%、13.1%。高新技术产业产值增长 17.0%。2022 年全区规模以上工业企业实现营业收入增长 16.7%，实现利润增长 58.6%。

建筑业发展良好。2022 年全区新增一级资质企业 1 家，年末具有资质等级的总承包和专业承包建筑企业 303 家，其中特级、一级和二级资质企业 185 家。建筑业企业完成施工总产值 1052 亿元，增长 5.2%。正太、锦宸荣获“2022 江苏民营企业 200 强”，3 家特级资质企业入选“江苏省建筑业综合实力百强企业”，正太集团入选全球承包商 250 强。正太集团有限公司、江苏正裕建筑安装工程有限公司获国优奖两项，江苏凤城建设集团有限公司获专业国优奖两项。2022 年全区固定资产投资增长 21.7%。其中规模以上项目投资同比增长 32.6%，房地产开发投资下降 19.5%；工业投资增长 27.7%，服务业投资增长 12.3%。

房地产市场持续低迷。2022 年房地产施工面积 337.14 万平方米，比上年增长 7.1%，竣工面积 98.45 万平方米，增长 103.2%。全年商品房销售面积 147.24 万平方米，下降 19.2%，商品房销售额 132.44 亿元，下降 23.0%。

消费品市场稳步复苏。2022 年全区社会消费品零售总额 189.44 亿元，比上年下降 1.0%。其中限额以上社会消费品零售总额 87.23 亿元，增长 3.4%。限额以上批发业销售额 396.21 亿元，增长 24.6%；限额以上零售业销售额 67.07 亿元，增长 17.1%；限额以上住宿业营业额 2.15 亿元，增长 7.7%；限额以上餐饮业营业额 5.9 亿元，增长 18.5%。

对外贸易较快增长。2022 年组织 36 家企业参加线上线下广交会、34 家企业参加“江苏优品·畅行全球”线上展会、15 家企业参加省贸促会“贸促服务助企行”宣讲会，助力企业开拓市场，培育对外贸易新优势。全区外贸进出口总额 19.2 亿美元，比上年增长 8.8%。其中：出口总额 18.3 亿美元，增长 15.9%。

姜堰区近年来各项事业稳步推进，发展速度较快，总体经济运行稳中有进，发展质效稳步提升，社会事业全面进步，人民福祉持续改善。

姜堰区产业发展

姜堰区根据自身发展情况，提出功能区划分建设的理念，围绕生态经济区统筹推进，分类指导、统筹推进主城区、中部工业集中区、通南经济发展区、溱湖生态经济区建设“一城三区”。推动长江经济带大健康产业集聚发展试点、里下河生态示范区建设等机遇，促进生态、健康、旅游有机融合。“产业强区”的路径也进一步明晰，致力打造新能源、机械制造两大主导产业，大健康、电子信息两大战略性新兴产业“2+2”产业体系。

泰州市姜堰区聚焦新能源、智能制造两大主导产业以及大健康、电子信息两大战略性新兴产业，加快构建“2+2”产业体系，着力打造高质量发展新高地。四大产业，新能源、智能制造、大健康、电子信息正在逐步成为泰州市姜堰区的支柱产业。

紧紧围绕新能源和智能制造两大主导产业，泰州姜堰经济开发区主攻大项目、集聚大产业，重点引进一批“建链、补链、延链、强链”项目，为实现“三年翻一番，五年争一流”奋斗目标夯实基础。2022年2月，姜堰区30个重大项目集中开工，总投资86亿元，其中5亿元以上项目8个，涵盖了新能源、智能制造、新型材料、农产品精深加工等多个行业领域，整体上呈现投资规模大、科技含量高、市场前景好等特点，契合高质量发展要求，符合姜堰产业发展定位。

新能源产业

2018年3月16日，天津艾康尼克新能源汽车有限公司、天津金沙江股权投资管理有限公司与姜堰区正式签订投资合同，将在姜堰区建设年产20万辆新能源汽车整车生产基地。此次在姜堰投资建设的泰州艾康尼克新能源汽车整车生产基地，总投资约150亿元，拟建年产20万辆新能源汽车整车生产基地，及20万产能的新能源汽车再制造基地。包括建设试制车间、冲压车间、焊装车间、涂装车间、总装车间、动力电池车间、研发中心、配套的公用电力系统和办公设施及汽车再制造所需同等厂房设施及堆场等。其中一期新能源整车生产厂及车型开发工装模具投入50亿元，再制造生产基地投入20亿元。项目全部达产后，将实现年产值约755亿元。

天津艾康尼克新能源汽车有限公司总部位于天津，致力于整合汽车制造业中优秀资源打造高端创新型新能源电动汽车，与WMotors、麦格纳斯太尔、AKKATechnologies等国际领先的汽车企业保持着良好的合作关系。

2020年6月2日，泰州市姜堰区人民政府、国家电投集团江苏电力有限公司及中来股份签署合作协议，三方就综合智慧能源及清洁能源领域开展全产业链、深层次、宽领域的合作。三方将聚焦“新技术、新业态、新模式”的“三新”产业，致力于综合智慧能源项目的开发，着力点在于高效利用模式的开发、资本的支持和技术方案的支撑。姜堰区的政府关系和当地的企业资源储备，国家电投的产业基础和资本优势，再加上中来的人才储备、技术能力和市场布局。2020年、2021年，双登集团、衡川新能源2家企业获批省级战略性新兴产业项目，累计上争金额2600万元，项目数量、上争金额均列全市第一。2022年2月10日，泰州市姜堰区在姜堰经济开发区总投资10亿元的晶优高效光伏组件项目现场举行2022年重大项目集中开工仪式。此次集中开工的总投资86亿元的项目中，姜堰开发区的7个项目总投资近30亿元。新能源、新装备两大主导产业成为姜堰经济开发区高质量发展的耀眼亮点。鑫宇精工、中来光电、太平洋精锻、双登集团等一批企业成为国内同行领军企业。2021年，姜堰开发区为全区贡献了24.4%的GDP、22.3%的工业投资、32.4%的工业开票销售、23.1%的一般公共预算收入。

机械装备制造产业

2019年底，姜堰区成功举办机械装备制造业高质量发展论坛，同年，姜堰区新签约、新开工、新竣工亿元以上项目189个、55个、40个；实施1000万元以上重大技改项目130个，技改投入58.4亿元；中来光电二期、太平洋精锻三期投产达效，太平洋精锻获评国家技术创新示范企业，振华泵业获评国家“专精特新”小巨人企业；万人发明专利拥有量14.15件；哈工大泰州智能制造研究院、上海大学新材料研究院等研发载体运行良好，李德仁院士工作站成立挂牌，签订产学研合作项目62项、新建校企联盟34家。

由国家高新技术企业——江苏兰格特自动化设备有限公司投资建设的管线自动化控制设备制造项目，主要从事智能型旋转叶片式执行机构及其配件的研发、生产和相关技术服务，项目达产后预计可实现年销售1亿元以上、年纳税

约 500 万元。由江苏熙和家具有限公司投资建设的智能家具项目，主要从事智能家居生产，项目建成后年可实现销售收入 2.3 亿元、利税 4000 万元。由泰州中来光电科技有限公司及中信泰富旗下新力能源开发有限公司共同投资建设的田园综合体 10MW 智慧能源项目，下层发展绿色生态农业，融合有机蔬菜、营养菌菇、绿色瓜果等产业；上层打造清洁能源系统，依托行业领跑的中来 N 型双面电池技术，构建国内最大的 N 型双面光伏发电能源供应基地。

新装备方面，作为江苏省先进装备制造业特色产业基地，姜堰区集聚了太平洋精锻、环球传动、曙光集团等一大批优秀的机械制造企业，形成了油气装备、汽车零部件、船舶配件三大特色板块。

大健康产业

姜堰区抢抓入选全国首批健康旅游示范基地的机遇，高标准规划建设健康服务业集聚区，积极导入高端医疗资源，努力打造集特色专科、生态疗养、高端养老、康复保健、中医药养生、教育培训、旅游体验等功能于一体的国际知名的健康医疗基地，为构建“医康养游”相融合的大健康产业体系打下了坚实的基础。

此外，姜堰区继续发扬医药产业优势，在 2017 年度中国制药工业百强榜上，连续 12 年跻身中国制药工业百强榜的江苏苏中药业集团是国家高新技术企业，建有博士后工作站、院士工作站和技术中心，承担了国家科技部火炬计划项目、国家经贸委双高一优工程和国家计委产业化示范工程项目，被列为国家火炬计划泰州医药产业基地重点骨干企业和中国医药城核心企业。

此外，姜堰坚持引进高端产业，提升自身竞争力水平。2021 年姜堰（苏州）金秋经贸洽谈会在苏州工业园区隆重举行，共签约项目 65 个，计划总投资 210 亿元。其中，现场集中签约项目 48 个，外资项目 7 个（2.58 亿美元）。分别为产业类项目 40 个、资本类项目 4 个、科技人才类项目 4 个。其中，产业类项目与该区“四新”产业和重点产业链紧密关联，耦合度高达 92.5%，医疗器械类型的无针注射器械及疫苗生产项目投资额达到 40 亿元；此次签约的新能源项目涵盖了高效光伏组件智能制造、屋顶分布式发电、渔光互补光伏发电、区域能源综合利用等类型，计划总投资 67.3 亿元（含外资 1.8 亿美元）。

姜堰区纳税十强企业名单

1、双登集团股份有限公司	6、大唐泰州热电有限责任公司
--------------	----------------

2、泰州中来光电科技有限公司	7、江苏健康医疗用品有限公司
3、苏中药业集团股份有限公司	8、江苏曙光集团股份有限公司
4、江苏太平洋精锻科技股份有限公司	9、江苏泰达控股集团有限公司
5、泰州市华丽新材料有限公司	10、江苏扬电科技股份有限公司

双登集团股份有限公司是国内从事研发和生产通信电源、储能电源、起动电源、动力电源、微电网等新能源产品研发、生产、销售的国家重点高新技术企业，行业内唯一的“国家环境友好型企业”、江苏省创新型领军企业、中国化学与物理电源行业协会副理事长单位、中国电池工业协会副理事长单位，也是国家第一批绿色制造体系建设示范企业。公司现有员工近 3000 人，建有国家级企业技术中心、博士后科研工作站、省重点实验室、省工程技术研究中心、院士工作站，每年以不低于销售收入 3% 的经费保证研发投入。近年来承担了国家 863 计划、国际科技合作计划、国家智能制造新模式应用计划、省科技成果转化项目等国家级和省级科技计划项目 80 多项，获得江苏省质量奖、江苏省企业技术创新奖以及江苏省科技进步奖多项。

2023 年 6 月 28 日，深交所显示**双登集团股份有限公司**（简称“双登股份”）创业板 IPO 申请获交易所受理。本次 IPO，双登股份拟募集资金 15.75 亿元，分别投入到年产 2.5GWh 储能锂离子电池制造项目、研发中心建设项目和补充流动资金。

泰州中来光电科技有限公司，是上市公司苏州中来光伏新材股份有限公司（股票代码：300393）于 2016 年 2 月在泰州市姜堰区设立的全资子公司，总投资近 16.5 亿元人民币，在姜堰经济开发区建设 2.1GWN 型单晶双面高效太阳能电池项目。

苏中药业集团股份有限公司始建于 1972 年，坐落于泰州市姜堰区，是一家与中国医药产业发展同步、与国际医药标准接轨，集医药制造、医药商销、健康产业于一体的新型健康产业集团。现已建设成为国家火炬计划重点高新技术企业、全国制药工业百强企业、国家级守合同重信用企业、江苏省首批创新型领军企业、国家火炬计划泰州医药产业基地重点骨干企业。

江苏太平洋精锻科技股份有限公司，深交所创业板上市公司，股票名称：精锻科技，股票代码：300258，注册资本 481,770,753.00 元，银行资信 AAA 级。公司主营业务为汽车差速器锥齿轮、新能源汽车用电机轴和差速器总成、汽车

变速器结合齿齿轮、汽车变速器轴类件、EDL（电子差速锁齿轮）、同步器齿圈、离合器驱动盘毂类零件、驻车齿轮、高端农业机械用齿轮等生产与销售，是行业领先的精锻齿轮供应商。公司产品得到了国内外主流整车制造商或其动力总成供应商的高度认可，进入了GKN、MAGNA、VW、GM、GETRAG、AAM、DANA和JohnDeere等著名企业的全球采购体系，主要为大众、通用、福特、奔驰、奥迪、宝马、丰田、日产、克莱斯勒、菲亚特、长安、长城、奇瑞、吉利、江淮、上汽、比亚迪等公司众多车型配套，是目前国内乘用车精锻齿轮细分行业的龙头企业，轿车精锻齿轮、结合齿齿轮、EDL 齿轮等产销量位居行业前列。

泰州市华丽新材料有限公司成立于2002年4月15号。截至2018年，公司两大生产基地共占地面积25万多平方米，其中建筑面积20万多平方米，项目总投资6亿9千万元人民币；公司员工2000多人，其中研发人员20名，质量管理人員60名。产品畅销世界各地，其中90%的产品销往北美和欧洲。目前月产能超过1500个集装箱，2018年销售金额达到3.6亿美元。公司在质量管理、环境体系、产品质量等方面获得ISO9001, ISO14001, U-mark, DIBt, CE, Floorscore, Greenguard等专业机构认证证书。

2023年7月12日，位于泰州市姜堰区的泰州市华丽新材料有限公司在泰国（曼谷）建厂的方案正式敲定，将于8月份启动建设。据介绍，从今年5月开始，该公司就组织人马去东南亚国家考察，经过多轮谈判，决定投资6800万美元在泰国建设面向全球的跨境“中国工厂”。“目前各项准备工作有条不紊推进，8月份开工建设，2024年底投产，达产后年产PVC地板800万平方米，预计年销售45000万美元，实现年利润1530万美元。

江苏泰达控股集团有限公司位于江苏省姜堰区经济开发区，是集纺织、房地产、进出口贸易、股权投资等多个行业为一体的私营综合企业集团。多年来，公司坚持“以人为本，科学管理，不断创新”的经营理念，在业内享有较高的声誉。

2、财政收支情况

2020-2022年，姜堰区一般公共预算收入分别为37.86亿元、41.21亿元和41.26亿元，近几年来较为稳定；同期姜堰区税收收入分别为30.57亿元、33.37亿元和27.20亿元，2022年税收占比降至65.92%，往年均在80%以上，

降幅较大。2022年，姜堰区全区一般公共预算收入41.26亿元，完成调整预算的100.1%，同比增长0.1%，扣除留抵退税因素后同口径增长9.2%。其中：税收收入27.2亿元，非税收入14.06亿元。

政府性基金收入方面，2020-2022年，姜堰区政府性基金收入分别为40.1亿元、56.13亿元和51.57亿元，2019年以来大幅增加，主要是国有土地使用权出让收入大幅增加所致，2022年有所下降，主要是由于国有土地使用权出让收入减少。

姜堰区2019-2022年政府财政收支统计表（单位：亿元）

项目	2022年	2021年	2020年	2019年
地方综合财力	140.16	113.24	91.69	85.15
（一）公共财政收入	41.26	41.21	37.86	38.54
其中：税收收入	27.2	33.37	30.57	30.85
非税收入	14.06	7.84	7.29	7.65
（二）上级补助收入	22.24	15.9	13.73	9.69
其中：返还性收入	3.76	3.82	3.82	3.87
一般性转移支付收入	13.41	8.33	4.89	3.33
专项转移支付收入	5.07	3.75	5.02	2.49
（三）政府性基金收入	51.57	56.13	40.1	36.92
债务余额	115.24	103.51	66.54	64.94
一般债务余额	57.24	50.98	32.24	33.14
专项债务余额	58.01	52.52	34.3	31.81
政府债务率	82.23%	91.40%	72.57%	76.27%
政府负债率	13.76%	13.24%	9.68%	9.69%

2022年，姜堰区一般债务余额执行数57.24亿元，专项债务执行数58.01亿元，综合财力140.16亿元，政府债务率约为82.23%，负债率为13.76%。

3、姜堰区房地产发展情况

土地市场：

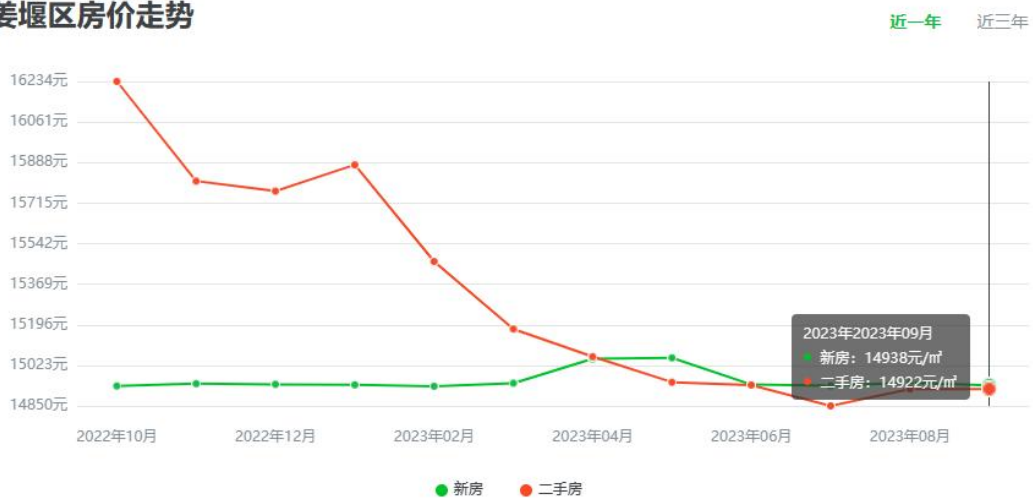
随着楼市持续复苏，各地都加快了土地的出让节奏，泰州市区2023年度住宅类房产用地出让计划公布，《泰州市区2023年度住宅类房产用地出让地块项目库》共有48宗地块，土地面积约5684亩，涉及姜堰区13宗（含乡镇4宗），土地面积约1078亩。

区域	责任主体	(图上编号)地块名称	四至范围	土地面积	
				平方米	亩
姜堰区 (13宗1078亩)	金东城投公司 (6宗653亩)	8-1姜堰区三水大道西侧、正大公司南侧	东至姜堰区三水大道,南至沿河新村村庄、西至中干河绿化带、北至正大公司	104082	156
		8-2姜堰区罗塘街道三水大道东侧、罗塘路南侧(新都会南侧)	东至姜堰区幸福路、南至老庄路、西至三水大道、北至罗塘路	62386	94
		8-3姜堰区东南南路西侧、长江路南侧(汤河北侧)	东至姜堰区东南南路、南至汤河、西至滨河路、北至长江路	110434	166
		8-13姜堰区东南南路西侧、汤河南侧	东至姜堰区东南南路、南至海景国际小区、西至滨河路、北至汤河	104862	157
		8-4姜堰区荣悦府小区东侧、姜清河西侧	东至姜堰区姜清河、南至鸡鸣路、西至荣悦府小区、北至天目路	32005	48
		8-5姜堰区人民北路西侧、天目路南侧	东至姜堰区人民北路、西至河沟、北至天目路、南至村民安置区	21436	32
	国投公司 (1宗232亩)	8-10姜堰区姜官路西侧、天目路北侧	东至姜官路、南至天目路、西至经五路、北至沿河路	154747	232
	开发区新开集团公司 (2宗96亩)	8-6姜堰区姜堰大道南侧、蓝裕首府小区西侧	东至姜堰区蓝裕首府小区,西至道路,南至安置区、北至姜堰大道	28035	42
		8-11姜堰区海美广场南侧、许陆河东侧	东至海美广场、南至利民道路、西至许陆河、北至海美广场	36289	54
	姜庄镇 (3宗37亩)	8-7姜庄镇振兴路东侧、树人路北侧约60米	东至空地、西至振兴路、南至树人路向北约60米、北至姜庄村居民区	6462	10
		8-8姜庄镇振兴河东侧、育才路北侧	东至振兴路,西至振兴河,南至育才路、北至空地	9541	14
		8-9姜庄镇美洪南路东侧、育才路北侧	东至振兴河、西至美洪南路、南至育才路、北至空地	8442	13
	溱潼镇 (1宗60亩)	8-12溱潼人民医院东侧	东至会船大道、南至姜溱公司、西至溱潼医院、北至新城大道	40233	60

房地产市场:

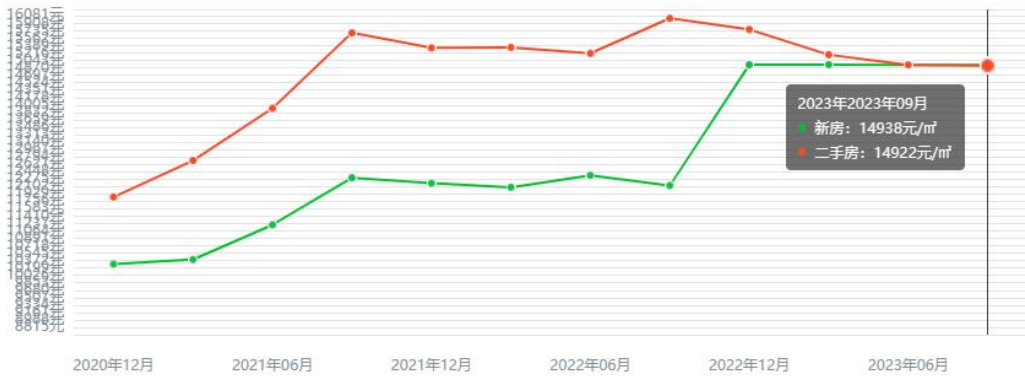
2022年房地产施工面积337.14万平方米,比上年增长7.1%,竣工面积98.45万平方米,增长103.2%。全年商品房销售面积147.24万平方米,下降19.2%,商品房销售额132.44亿元,下降23.0%。

姜堰区房价走势



姜堰区房价走势

近一年 近三年



截至2023年9月，姜堰区新房价格14938元/㎡，二手房价格14922元/㎡，新房价格环比上月持平，二手房价格环比上月持平。

三、融资人-金姜城投

(一) 公司概况

交易对手名称	江苏金姜城投资集团有限公司 (AA+)
类型	有限责任公司
住所	泰州市姜堰区罗塘街道三水大道 888 号
法定代表人	凌荣华
统一社会信用代码	91321204MA212BBA4N
注册/实收资本	600,000 万元人民币/5,000 万人民币
成立时间	2020 年 3 月 20 日
营业期限	2020 年 3 月 20 日至无固定期限
经营范围	许可项目：建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；物业管理；建筑材料销售；金属材料销售；非居住房地产租赁；树木种植经营；城市绿化管理；土地整治服务；环境应急治理服务；环境保护监测；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；人工智能行业应用系统集成服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；中医养生保健服务（非医疗）；养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(二) 历史沿革

江苏金姜城投资集团有限公司（以下简称公司或本公司）前身为泰州市姜城健康产业发展有限公司，由泰州市金东城市建设投资集团有限公司和泰州市龙马建设发展有限公司出资组建，于 2020 年 3 月 20 日领取营业执照，统一社会信用代码 91321204MA212BBA4N，注册资本为 5,000.00 万元人民币，其中泰州市金东城市建设投资集团有限公司认缴出资 3,500.00 万元，持股 70.00%、泰州市龙马建设发展有限公司认缴出资 1,500.00 万元，持股 30.00%。

2023年6月15日，公司经营范围由：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；中医养生保健服务（非医疗）；养老服务（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）变更为：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；健康咨询服务（不含诊疗服务）；中医养生保健服务（非医疗）；养老服务（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，泰州市姜城健康产业发展有限公司变更为江苏金姜投资集团有限公司。

根据《区国资办关于同意向江苏金姜城投资集团有限公司投资的批复》（泰姜国资【2023】37号），泰州市金东城市建设投资集团有限公司拟将其持有的江苏姜泰教育科技有限公司及其子公司、泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司及其子公司、溱湖文化旅游集团有限公司股权及货币资金50,000.00万元对本公司增资，增资后持股比例70.00%；泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理委员会拟以货币资金对本公司增资，增资后持股比例30.00%。

2023年8月8日，公司经营范围由：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；健康咨询服务（不含诊疗服务）；中医养生保健服务（非医疗）；养老服务（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）变更为：建设工程施工；发电业务、输电业务，供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；物业管理；建筑材料销售；金属材料销售；非居住房地产租赁；树木种植经营；城市绿化管理；土地整治服务；环境应急治理服务；环境保护监测；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培育培训活动）；人工智能行业应用系统集成服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；中医养生保健服务（非医疗）；养老服务（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8月22日，公司注册资本由5000万元变更为600000万元。

截至 2023 年 8 月末，公司注册资本为 600,000.00 万元，控股股东为泰州市金东城市建设投资集团有限公司（持股比例 70%），实控人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，法人代表凌荣华。

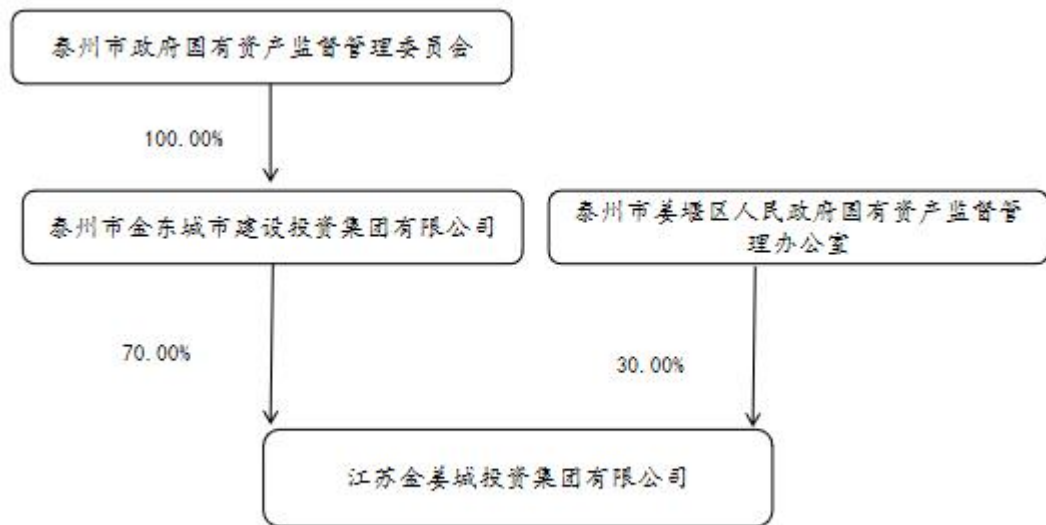
（三）股权结构

截至 2023 年 8 月末，公司注册资本为 600,000.00 万元，控股股东为泰州市金东城市建设投资集团有限公司（持股比例 70%），实控人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，法人代表凌荣华。

股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
泰州市金东城市建设投资集团有限公司	420,000	70.00%
泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理委员会办公室	180,000	30.00%
合计	600,000	100.00%

股权结构如下：



（四）公司治理与组织架构

1、公司治理

公司根据《公司法》及其他相关法律法规的规定，制定了公司章程，建立了由董事会、监事会和经营管理机构组成的法人治理结构，符合现代企业管理制度要求，并形成了管理与决策机制、内部控制制度等公司治理机制，以保证公司规范运行。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权利机构，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换董事及非由职工代表担任的监事，决定有关董事及监事的报酬事项；
- (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定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员为 3 人。董事会中职工董事的人数为 1 人。股东代表董事由股东会选举产生，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事的任期每届为三年，可以连选连任，董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投融资方案；
- (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) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、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) 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、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制订公司的基本管理制度。

3、经理

公司设经理，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 指定公司的具体制度；

(5) 制定公司的具体章程；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授权的其他职权。

4、监事会

公司设监事会，成员 3 人，监事会中职工监事的人数为 1 人，股东代表监事由股东会选举产生，职工监事由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事任期三年，任期届满，连选可以连任。监事会设主席一人，由监事会选举产生。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、经理及其他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、经理及其他高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 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。

2、高管简介

凌荣华，1969年2月出生，本科学历；1991年8月至2018年11月任人民银行姜堰支行历任办事员、外汇管理部副主任、主任、办公室主任，期间取得湖南大学本科学历；2018年11月至2020年5月任泰州市金东城市建设投资集团有限公司副总经理；2020年5月至今任泰州市金东城市建设投资集团有限公司董事，2020年3月任金姜城投法人、董事长。

(五) 主要控股公司

截至2023年6月末，公司纳入合并报表的子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	持股比例 (%)		取得方式
		直接	间接	
江苏姜泰教育科技有限公司	泰州市姜堰区	100.00		同一控制下企业合并
江苏姜泰置业发展有限公司	徐州市邳州市		100.00	
泰州市金姜堰旅游发展有限公司	泰州市姜堰区		100.00	
泰州市姜堰区金姜堰物业管理有限公司	泰州市姜堰区		100.00	
泰州市风情广场项目管理有限公司	泰州市姜堰区		100.00	
泰州姜城酒店管理有限公司	泰州市姜堰区		100.00	
泰州姜泰资产管理有限公司	泰州市姜堰区		100.00	
泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司	泰州市姜堰区	100.00		
泰州市姜政金交物资有限公司	泰州市姜堰区		100.00	
泰州市启源项目管理有限公司	泰州市姜堰区		100.00	
泰州市奋楫建设开发有限公司	泰州市姜堰区		70.00	
泰州市姜政金交新能源发展有限公司	泰州市姜堰区		51.00	
泰州市金姜交建材有限公司	泰州市姜堰区		51.00	
泰州姜堰交投物流产业发展有限公司	泰州市姜堰区		51.00	

交易对手重要的子公司介绍：

1. 江苏姜泰教育科技有限公司

江苏姜泰教育科技有限公司成立于2020年11月19日，已取得统一社会信用代码91321204MA237ALNOE号营业执照。注册资本人民币50,000.00万元，法定代表人：凌荣华，住所：泰州市姜堰区罗塘街道三水大道888号，经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；教育教学检测和评价活动；酒店管理；市政设施管理；公共事业管理服务；物业管理；土地整治服务；非居住房地产租赁；电子专用设备销售；五金产品零售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备销售；电子产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

公司注册资本为人民币50,000.00万元，实收资本为人民币0.00万元，由泰州市金东城市建设投资集团有限公司发起设立，其中泰州市金东城市建设投资集团有限公司认缴出资50,000.00万元，占注册资本的100.00%。

截至2023年6月30日，江苏姜泰教育科技有限公司控股子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地及注册地	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
江苏姜泰置业发展有限公司	江苏省徐州市	100.00	-	出资设立
泰州市金姜堰旅游发展有限公司	江苏省泰州市	100.00	-	划拨
泰州市姜堰区金姜堰物业管理有限公司	江苏省泰州市	100.00	-	划拨
泰州市风情广场项目管理有限公司	江苏省泰州市	100.00	-	出资设立
泰州姜城酒店管理有限公司	江苏省泰州市	100.00	-	出资设立
泰州姜泰资产管理有限公司	江苏省泰州市	100.00	-	出资设立

2. 泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司

泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司（原名姜堰市交通建设投资发展有限公司，以下简称姜堰交投公司）成立于2003年，为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。已取得统一社会信用代码91321204749412349H号营业执照，注册资本为400,000.00万元，由泰州市金东城市建设投资集团有限

公司出资，占注册资本的 100.00%。

姜堰交投公司系由姜堰市国有资产投资有限公司出资设立，成立时的注册资本为人民币 4,639.30 万元，姜堰市国有资产投资有限公司以实物（土地）出资 4,639.30 万元人民币，占注册资本的 100.00%。

2006 年 5 月，根据姜堰交投公司股东会决议，姜堰交投公司增资 6,055.01 万元，注册资本由 4,639.30 万元增至 10,694.31 万元，由姜堰市国有资产投资有限公司实物（土地）出资 6,055.01 万元，本次增资后实收资本 10,694.31 万元，姜堰市国有资产投资有限公司出资 10,694.31 万元，占注册资本的 100.00%。

2015 年 10 月 29 日，泰州市姜堰区国有资产管理委员会出具“泰姜国资[2015]16 号”关于同意转让股权的批复文件，同意将泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司（原名姜堰市国有资产投资有限公司）持有的姜堰交投公司 100.00% 的股权转让给泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室。姜堰交投公司于 2016 年 04 月 15 日完成股东变更，公司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（国有独资）。

2016 年 10 月，根据姜堰交投公司股东会决议，姜堰交投公司增资 20,000.00 万元，注册资本由 10,694.31 万元增至 30,694.31 万元，本次增资由泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室以货币形式出资 20,000.00 万元，本次增资后实收资本 30,694.31 万元，泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室出资 30,694.31 万元，占注册资本的 100%。

2020 年 4 月 13 日，姜堰交投公司的投资人由泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室变更为泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室。

2020 年 6 月 29 日，姜堰交投公司的投资人由泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室变更为泰州市金东城市建设投资集团有限公司，注册资本由 30,694.31 万元变更为 400,000.00 万元。

截至 2023 年 6 月 30 日，姜堰交投公司收到股东泰州市金东城市建设投资集团有限公司增资款 369,305.69 万元，增资后实收资本 400,000.00 万元。

公司法定代表人：周秀。公司住所：泰州市姜堰区罗塘街道三水大道 888 号。

经营范围：受政府的委托经营土地资产；公路沿线构造物租赁经营；筹措交通建设资金；房地产开发（按资质证书经营）；为交通建设项目的决策、招商引资提供咨询服务；园林绿化工程设计、施工；苗木种植、销售；道路普通货物运输；石油制品（不含危险化学品）、纺织品、农产品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：土地整治服务；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2023 年 6 月 30 日，姜堰交投公司控股子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地及注册地	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
泰州市姜政金交物资有限公司	江苏省泰州市	100.00	-	划拨转入
泰州市启源项目管理有限公司	江苏省泰州市	100.00	-	划拨转入
泰州市奋楫建设开发有限公司	江苏省泰州市	70.00	-	划拨转入
泰州市姜政金交新能源发展有限公司	江苏省泰州市	51.00	-	划拨转入
泰州市金姜交建材有限公司	江苏省泰州市	51.00	-	非同一控制合并
泰州姜堰交投物流产业发展有限公司	江苏省泰州市	51.00	-	出资设立

（六）经营模式

公司主要负责泰州市姜堰区内基础设施建设项目。经营范围：经营城市土地资产；农村危旧房改造；农村公共基础设施建设；许可项目：建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；物业管理；建筑材料销售；金属材料销售；非居住房地产租赁；树木种植经营；城市绿化管理；土地整治服务；环境应急治理服务；环境保护监测；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；人工智能行业应用系统集成服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；中医养生保健服务（非医疗）；养老服务（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）。2021-2023 年 6 月末，公司营业收入分别为 15.40 亿元、

13.17亿元和7.08亿元，公司营业收入主要来自基础设施建设业务、商品销售和物流服务。2021-2023年6月末，公司营业毛利率分别为9.77%、11.10%和12.23%，营业毛利率较为稳定。

2021-2022年及2023年1-6月公司营业收入及成本情况（单位：万元、%）

营业收入						
项目	2021年度		2022年度		2023年6月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
公建项目	58,268.83	37.96	60,416.59	46.07	40,963.01	57.96
商品销售	62,544.29	40.74	32,669.78	24.91	13,871.85	19.63
工程施工	22,340.40	14.55	18,205.14	13.88	3,718.28	5.26
物业管理服务	180.73	0.12	207.31	0.16	99.21	0.14
物流服务	9,831.34	6.40	18,980.76	14.47	11,490.45	16.26
其他（摊位费、停车费、充电等）	348.81	0.23	661.42	0.50	535.68	0.76
合计	153,514.40	100.00	131,141.00	100.00	70,678.48	100.00
营业成本						
公建项目	48,800.64	35.23	50,544.77	43.36	34,302.36	55.30
商品销售	58,373.03	42.14	29,793.08	25.56	12,903.89	20.80
工程施工	21,016.20	15.17	16,892.51	14.49	2,784.68	4.49
物业管理服务	326.87	0.24	262.26	0.22	137.37	0.22
物流服务	9,774.43	7.06	18,838.05	16.16	11,400.71	18.38
其他（摊位费、停车费、充电等）	217.72	0.16	252.57	0.22	502.19	0.81
合计	138,508.89	100.00	116,583.25	100.00	62,031.19	100.00
毛利润						
公建项目	9,468.19	63.10	9,871.82	67.81	6,660.65	77.03
商品销售	4,171.26	27.80	2,876.70	19.76	967.96	11.19
工程施工	1,324.20	8.82	1,312.62	9.02	933.61	10.80
物业管理服务	-146.14	-0.97	-54.95	-0.38	-38.15	-0.44
物流服务	56.91	0.38	142.71	0.98	89.74	1.04
其他（摊位费、停车费、充电等）	131.09	0.87	408.85	2.81	33.49	0.39
合计	15,005.51	100.00	14,557.75	100.00	8,647.29	100.00
毛利率						
公建项目	16.25		16.34		16.26	
商品销售	6.67		8.81		6.98	
工程施工	5.93		7.21		25.11	
物业管理服务	-80.86		-26.51		-38.46	
物流服务	0.58		0.75		0.78	
其他（摊位费、停车费、充电等）	37.58		61.81		6.25	
合计	9.77		11.10		12.23	

1、公建项目

金姜城投公建项目收入来自于姜堰区内市政设施代建业务，包括市政基础设施建设。根据《姜堰市政府关于明确公司受托代建项目服务费标准的通知》，

金姜城投先自行垫付代建项目建设资金，待项目建设完工后，将由市政府或者项目委托方按照审核确认的成本进行回购并按项目成本的 10%支付项目服务费。2021-2023 年 6 月末，公司公建项目营业收入分别为 5.83 亿元、6.04 亿元和 4.10 亿元，占比分别为 37.96%、46.07%和 57.96%。

2、商品销售

公司根据下游需求方的购货需求，与其订立合作协议，锁定其所需的产品型号、数量以及购货价格等，将多个商品需求方的需求进行整合后，寻找上游供应商采购所需的商品，通过大批量采购的方式，提高对供应商的议价能力，从而赚取其中的差价。此种模式为公司寻求国有企业转型的途径之一，虽然此项业务中产生的毛利率较低，但是随着公司购销规模的进一步扩大，以及渠道的进一步拓展，预计销售规模及毛利率将有所提升，为公司的盈利能力提供有益的补充。

公司根据下游客户的需求向上游客户采购商品，借记“存货-库存商品”，贷记“银行存款、应付账款”。公司商品销售时，按销售额借记“银行存款”或“应收账款”科目，贷记“主营业务收入-商品销售收入”科目；同时结转相应的成本，借记“主营业务成本-商品销售成本”，贷记：“存货-库存商品”。商品销售收入计入销售商品、提供劳务收到的现金。

2021-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司商品销售收入分别为 6.25 亿元、3.27 亿元和 4.10 亿元，占营业收入发比重分别为 40.74%、24.91%和 19.63%。

3、工程施工板块

公司工程施工收入主要为子公司经营收入，2021-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司工程施工收入分别为 2.23 亿元、1.82 亿元和 0.37 亿元，占营业收入发比重分别为 14.55%、13.88%和 5.26%。公司工程施工业务规范经营，合法合规。

(七) 财务分析

1、审计报告

以下分析基于金姜城投公司提供的 2021-2022 年和 2023 年 6 月末财务报告，苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的 2021-2023 年 6 月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。

资产负债表

单位：万元

资产	2021 年	2022 年	2023 年 6 月
流动资产：			
货币资金	161,712.58	157,287.42	334,695.64
应收票据	20,000.00	40,008.00	40,010.00
应收账款	151,130.70	170,423.85	195,585.64
应收款项融资	0.00	1,040.00	712.83
预付款项	7,077.98	18,634.63	11,153.89
其他应收款	1,216,239.76	1,108,096.08	944,882.14
存货	1,467,670.67	1,721,851.84	1,827,995.83
其他流动资产	37.57	1,170.99	3,771.01
流动资产合计	3,023,869.27	3,218,512.80	3,358,806.99
非流动资产：			
长期应收款	22,674.33	14,950.00	14,950.00
长期股权投资	269,080.90	270,542.43	270,542.43
其他权益工具投资	9,761.17	9,981.77	9,981.77
投资性房地产	2,010.92	1,933.07	28,103.68
固定资产	6,956.06	7,251.24	7,176.54
在建工程		12.32	196.44
无形资产	13,490.85	13,234.70	13,150.27
长期待摊费用	103.46	124.69	169.07
递延所得税资产	1,192.08	801.78	984.60
非流动资产合计	325,269.79	318,831.98	345,254.79
资产总计	3,349,139.06	3,537,344.78	3,704,061.78
流动负债：			
短期借款	73,522.16	157,513.22	114,697.00
应付票据	63,149.00	75,219.50	125,925.83
应付账款	30,615.56	37,616.69	26,758.99
预收款项	103.91	89.44	89.44
合同负债	3,741.50	3,806.89	3,921.85
应付职工薪酬	84.58	31.23	30.65
应交税费	22,121.15	24,037.95	26,526.67
其他应付款	342,762.18	496,501.19	526,262.42
一年内到期的非流动负债	296,879.17	311,064.50	341,285.90
其他流动负债	67,353.00	45,731.53	69,046.54
流动负债合计	900,332.20	1,151,612.14	1,234,545.28
非流动负债：			
长期借款	237,548.30	295,689.36	364,499.20
应付债券	249,084.13	169,468.52	198,679.49
长期应付款	77,784.30	40,276.11	26,462.19
递延所得税负债	53,318.61	53,318.61	53,318.61
其他非流动负债	4,441.24	0.00	0.00
非流动负债合计	622,176.57	558,752.60	642,959.49
负债合计	1,522,508.77	1,710,364.73	1,877,504.77

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	600,000.00	600,000.00	600,000.00
资本公积	1,196,792.83	1,182,562.44	1,178,514.61
其他综合收益	-179.12	-13.68	-13.68
未分配利润	16,092.02	30,155.47	34,203.59
归属于母公司所有者权益合计	1,812,705.73	1,812,704.23	1,812,704.53
少数股东权益	13,924.56	14,275.82	13,852.49
所有者权益合计	1,826,630.28	1,826,980.05	1,826,557.01
负债和所有者权益合计	3,349,139.06	3,537,344.78	3,704,061.78

利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
一、营业收入	154,044.88	131,664.25	70,808.65
减：营业成本	139,215.14	117,176.71	62,720.10
税金及附加	510.40	680.08	332.10
销售费用	981.66	1,152.24	954.35
管理费用	1,459.49	2,720.39	1,738.48
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	1,999.44	2,236.29	3,014.05
其中：利息费用	1,982.66	2,665.54	3,322.89
利息收入	53.30	516.22	650.13
加：其他收益	8,531.45	8,484.24	4,011.35
投资收益（损失以“-”号填列）	-800.00	0.00	-125.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,888.43	1,485.90	-753.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	-157.02	-0.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,721.78	17,511.66	5,181.59
加：营业外收入	10.13	2.90	20.15
减：营业外支出	78.30	133.32	9.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	14,653.61	17,381.24	5,192.18
减：所得税费用	2,156.44	2,966.53	1,567.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,497.16	14,414.71	3,624.79

现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月份
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	156,253.65	122,217.11	48,540.56
收到的税费返还			0.67
收到其他与经营活动有关的现金	420,212.09	415,637.53	376,226.37
经营活动现金流入小计	576,465.74	537,854.65	424,767.61
购买商品、接受劳务支付的现金	450,919.73	269,772.14	147,819.15
支付给职工以及为职工支付的现金	1,232.54	1,980.23	1,542.65
支付的各项税款	1,129.28	2,338.90	933.59

支付其他与经营活动有关的现金	422,325.11	251,497.07	200,017.44
经营活动现金流出小计	875,606.67	525,588.34	350,312.83
经营活动产生的现金流量净额	-299,140.93	12,266.30	74,454.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			0.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			0.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,242.72	426.13	501.59
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	5,760.47		
投资活动现金流出小计	18,003.19	426.13	501.59
投资活动产生的现金流量净额	-18,003.19	-426.13	-501.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	205,152.25	69,305.69	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	152.25		
取得借款收到的现金	537,126.00	461,568.30	370,388.00
收到其他与筹资活动有关的现金	99,598.52	59,249.88	100,555.27
筹资活动现金流入小计	841,876.77	590,123.87	470,943.27
偿还债务支付的现金	403,559.28	474,100.66	298,072.62
分配股利、利润和偿付利息支付的现金	41,822.31	79,061.67	37,640.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金	65,072.44	43,363.44	109,561.16
筹资活动现金流出小计	510,454.03	596,525.78	445,273.94
筹资活动产生的现金流量净额	331,422.74	-6,401.91	25,669.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	14,278.62	5,438.27	99,622.76
加：期初现金及现金等价物余额	65,090.68	79,369.30	84,807.57
六、期末现金及现金等价物余额	79,369.30	84,807.57	184,430.33

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2021-2022年及2023年6月末，金姜城投的所有者权益分别为182.66亿元、182.70亿元和182.66亿元，所有者权益保持稳定。

截至2023年6月末，公司所有者权益由实收资本（32.85%）、资本公积（64.52%）、未分配利润（1.87%）和少数股东权益（0.76%）构成，权益结构稳定。

2021-2023年6月末公司的所有者权益情况（单位：万元）

	2021年		2022年		2023年6月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益（或股东权益）：						
实收资本	600,000.00	32.85%	600,000.00	32.84%	600,000.00	32.85%
资本公积	1,196,792.83	65.52%	1,182,562.44	64.73%	1,178,514.61	64.52%
其他综合收益	-179.12	-0.01%	-13.68	0.00%	-13.68	0.00%
未分配利润	16,092.02	0.88%	30,155.47	1.65%	34,203.59	1.87%
归属于母公司所有者权益合计	1,812,705.73	99.24%	1,812,704.23	99.22%	1,812,704.53	99.24%
少数股东权益	13,924.56	0.76%	14,275.82	0.78%	13,852.49	0.76%
所有者权益合计	1,826,630.28	100.00%	1,826,980.05	100.00%	1,826,557.01	100.00%

（2）资产结构及主要科目分析

2021-2022年及2023年6月末，公司总资产分别为334.91亿元、353.73亿元和370.41亿元，总资产保持稳定。

从资产构成来看，公司流动资产占比较高，2021-2023年6月末，流动资产分别为302.39亿元、321.85亿元和335.88亿元，占同期总资产的比重分别为90.29%、90.99%和90.68%；公司非流动资产占比相对较低，分别为32.53亿元、31.88亿元和34.53亿元，在总资产中的占比分别为9.71%、9.01%和9.32%。

2021-2023年6月末公司的资产情况（单位：万元）

资产	2021年		2022年		2023年6月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	161,712.58	4.83%	157,287.42	4.45%	334,695.64	9.04%
应收票据	20,000.00	0.60%	40,008.00	1.13%	40,010.00	1.08%
应收账款	151,130.70	4.51%	170,423.85	4.82%	195,585.64	5.28%
应收款项融资	0.00	0.00%	1,040.00	0.03%	712.83	0.02%
预付款项	7,077.98	0.21%	18,634.63	0.53%	11,153.89	0.30%
其他应收款	1,216,239.76	36.31%	1,108,096.08	31.33%	944,882.14	25.51%
存货	1,467,670.67	43.82%	1,721,851.84	48.68%	1,827,995.83	49.35%
其他流动资产	37.57	0.00%	1,170.99	0.03%	3,771.01	0.10%
流动资产合计	3,023,869.27	90.29%	3,218,512.80	90.99%	3,358,806.99	90.68%
非流动资产：		0.00%		0.00%		0.00%
长期应收款	22,674.33	0.68%	14,950.00	0.42%	14,950.00	0.40%
长期股权投资	269,080.90	8.03%	270,542.43	7.65%	270,542.43	7.30%
其他权益工具投资	9,761.17	0.29%	9,981.77	0.28%	9,981.77	0.27%
投资性房地产	2,010.92	0.06%	1,933.07	0.05%	28,103.68	0.76%
固定资产	6,956.06	0.21%	7,251.24	0.20%	7,176.54	0.19%
在建工程		0.00%	12.32	0.00%	196.44	0.01%
无形资产	13,490.85	0.40%	13,234.70	0.37%	13,150.27	0.36%
长期待摊费用	103.46	0.00%	124.69	0.00%	169.07	0.00%
递延所得税资产	1,192.08	0.04%	801.78	0.02%	984.60	0.03%
非流动资产合计	325,269.79	9.71%	318,831.98	9.01%	345,254.79	9.32%
资产总计	3,349,139.06	100.00%	3,537,344.78	100.00%	3,704,061.78	100.00%

① 货币资金

2021-2023年6月末，公司货币资金分别为16.17亿元、105.73亿元和33.47亿元，占同期资产总额的比重分别为7.83%、4.45%和9.04%。

公司的货币资金主要由27.85亿元银行存款和5.57亿元其他货币资金构成。

2023年6月末金姜城投货币资金明细表（单位：元）

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
库存现金	39,347.60	-
银行存款	2,784,263,904.19	1,313,075,681.84
其他货币资金	557,420,972.13	259,798,516.15
应收利息	5,232,213.69	-
合计	3,346,956,437.61	1,572,874,197.99

② 应收票据

2021-2023年6月末，公司应收票据分别为2.00亿元、4.00亿元和4.00亿元，占同期资产总额的比重分别为4.83%、4.455%和9.04%。截至2023年6月末，公司应收票据全部为商业承兑汇票和银行承兑汇票。

2023年6月末金姜城投应收票据情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	100,000.00	200,000.00
商业承兑汇票	2,200,000,000.00	2,200,080,000.00
合计	2,200,100,000.00	2,200,280,000.00

③ 应收账款

2021-2023年6月末，公司应收账款分别为15.11亿元、17.04亿元和19.58亿元，占同期资产总额的比重分别为4.51%、7.82%和5.28%。

2023年6月末，公司应收账款较年初增加2.52亿元，增长14.76%。截至2023年6月末，公司应收账款按账龄分布主要是1年内到期的5.53亿元。

2023年6月末金姜城投应收账款账龄分布情况（单位：元）

账龄	2023年6月30日	2022年12月31日
1年以内	553,002,015.68	1,006,875,500.78
1~2年	745,257,373.52	717,330,329.13
2~3年	689,378,164.00	1,446,770.81
3~4年	1,446,770.81	-
4~5年	-	-

账龄	2023年6月30日	2022年12月31日
5年以上	547,058.50	547,058.50
合计	1,989,631,382.51	1,726,199,659.22

2023年6月末，金姜城投应收账款前五名情况（单位：元）

债务人名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备金额
泰州市姜堰区鑫润建设有限公司	1,603,663,674.35	80.6	-
泰州市通材贸易有限公司	67,076,517.96	3.37	8,939,914.02
泰州市金姜置业有限公司	31,400,000.00	1.58	-
泰州市金东城市建设投资集团有限公司	30,532,904.71	1.53	-
中煤第七十二工程有限公司	29,180,046.20	1.47	-
合计	1,761,853,143.22	88.55	8,939,914.02

④ 预付款项

2021-2023年6月末，公司预付款项分别为0.77亿元、1.86亿元和1.12亿元，占同期资产总额的比重分别为0.21%、0.53%和0.63%。截至2023年6月末，公司预付款项按账龄划分构成主要是1年以内到期的0.53亿元和1-2年内到期的0.51亿元。

2023年6月末金姜城投预付款项账龄分布情况（单位：元）

账龄	2023年6月30日		2022年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	52,955,382.20	47.48	176,785,103.46	94.87
1~2年	50,567,995.49	45.34	7,222,817.35	3.88
2~3年	5,677,149.95	5.08	2,338,377.12	1.25
3~4年	2,338,377.12	2.10	-	-
4~5年	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-
合计	111,538,904.76	100.00	186,346,297.93	100.00

2023年6月末金姜城投预付款项前五名情况（单位：元）

单位名称	2023年6月30日	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
泰州乾韵房地产开发有限公司	86,017,102.00	77.12
惠州市建南水泥有限公司	4,500,000.00	4.03

单位名称	2023年6月30日	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
泰州凰泰房地产开发有限公司	4,409,153.92	3.95
惠州鸿创贸易有限公司	4,257,130.80	3.82
瑞昌盛亚建材有限公司	1,532,318.31	1.37
合计	100,715,705.03	90.29

⑤ 其他应收款

2021-2023年6月末，公司其他应收款分别为121.62亿元、110.81亿元和84.49亿元，占同期资产总额的比重分别为36.31%、31.33%和25.51%。2023年6月末，公司其他应收款较年初减少16.32亿元，下降14.73%。主要系公司收回了部分往来款所致，截至2023年6月末，公司其他应收款按账龄分布划分主要是1年以内到期的20.27亿元。

2023年6月末金姜城投的其他应收款账龄分布情况（单位：元）

账龄	2023年6月30日	2022年12月31日
1年以内	2,026,670,204.40	1,874,129,781.18
1~2年	561,122,329.37	8,341,725,246.39
2~3年	6,320,966,817.24	347,026,813.28
3~4年	24,578,403.25	160,428,103.55
4~5年	160,428,103.55	195,359,681.37
5年以上	361,704,413.42	173,221,208.82
合计	9,455,470,271.23	11,091,890,834.59

2023年6月末金姜城投的其他应收款前五名情况（单位：元）

单位名称	款项性质	2023年6月30日	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室	备考增资及往来	5,481,103,148.47	57.97	-
泰州市安达交通工程养护有限公司	往来款	1,184,751,214.27	12.53	-
泰州市金东城市建设投资集团有限公司	备考增资及往来	846,703,739.31	8.95	-
泰州市兴路交通工程有限公司	往来款	680,040,203.52	7.19	-
泰州市姜堰区交通运输局	往来款	314,218,546.02	3.32	-
合计	/	8,506,816,851.59	89.96	-

⑥ 存货

2021-2023年6月末，公司存货分别为146.77亿元、172.19亿元和182.80亿元，占同期资产总额的比重分别为43.82%、48.68%和49.35%。2023年6月末，公司存货较年初增加10.61亿元，增长6.16%，截至2023年6月末，公司存货构成主要为开发成本。

2023年6月末金姜城投的存货明细表（单位：元）

项目	2023年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
原材料及低值易耗品	3,692,305.80	-	3,692,305.80
开发成本-建设项目	10,556,275,777.58	-	10,556,275,777.58
开发成本-待开发土地	5,296,160,000.00	-	5,296,160,000.00
开发成本-商品房开发	2,384,308,000.12	-	2,384,308,000.12
库存商品	2,493,692.66	-	2,493,692.66
工程施工	37,028,540.93	-	37,028,540.93
合计	18,279,958,317.09	-	18,279,958,317.09

⑦ 其他流动资产

2021-2023年6月末，公司其他流动资产分别为0.00亿元、3.90亿元和0.38亿元，在总资产中的比重分别为43.82%、48.68%和49.35%。截至2023年6月末，公司其他流动资产构成主要是资金拆借11.23亿元。

2023年6月末金东城投的其他流动资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
预交税费	10,635,778.27	7,407,855.87
待抵扣进项税	44,978,512.14	21,493,735.66
资金拆借	1,123,130,000.00	792,030,000.00
理财产品投资（保本）	-	-
其他流动资产应收利息	18,452,933.56	15,021,393.83
合计	1,197,197,223.97	835,952,985.36

⑧ 长期股权投资

2021年-2023年6月末，公司长期股权投资分别为26.91亿元、27.05亿元和27.05亿元，在总资产中的比重分别为8.03%、7.65%和7.30%。截至2023年6月末，公司长期股权投资构成主要是投资溱湖文化旅游集团有限公司27.05亿元。

2023年6月末金姜城投的长期股权投资明细表（单位：元）

被投资单位	年初余额	期末余额
联营企业：		
溱湖文化旅游集团有限公司	2,705,424,254.11	2,705,424,254.11
合计	2,705,424,254.11	2,705,424,254.11

⑨ 投资性房地产

2021年-2023年6月末，公司投资性房地产分别为0.20亿元、0.20亿元和2.81亿元，在总资产中的比重分别为0.06%、0.05%和0.76%。公司投资性房地产全部为房屋、建筑物建设。

2023年6月末金姜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	19,330,674.19	281,036,754.26
合计	19,330,674.19	281,036,754.26

⑩ 固定资产

2021年-2023年6月末，公司固定资产分别为0.69亿元、0.73亿元和0.72亿元，在总资产中的比重分别为0.21%、0.20%和0.19%。截至2023年6月末，公司固定资产构成主要是房屋及建筑物0.43亿元。

2023年6月末金姜城投的固定资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	42,590,460.84	43,563,565.52
运输设备	16,380,560.87	17,362,180.29
电子设备	711,355.75	453,539.94
其他设备	10,755,110.32	11,129,394.85
专用设备	1,327,923.36	3,687.55
合计	71,765,411.14	72,512,368.15

(3) 负债结构及主要科目分析

2021年-2023年6月末，公司负债规模分别为152.25亿元、171.04亿元、和187.75亿元，同期，流动负债分别为90.03亿元、115.16亿元和123.45亿元，占同期总负债的比重分别为59.13%、67.33%和65.75%。流动负债占比呈下降趋势。2021年-2023年6月末，公司非流动负债规模分别为62.22亿元、

55.88 亿元和 64.30 亿元，占总负债的比重分别为 40.87%、32.67%和 34.25%，公司负债结构近两年一期内以非流动负债为主。

从具体构成上来看，公司负债主要由一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券构成。

2021 年-2023 年 6 月末公司的负债情况（单位：万元）

	2021 年		2022 年		2023 年 6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	73,522.16	4.83%	157,513.22	9.21%	114,697.00	6.11%
应付票据	63,149.00	4.15%	75,219.50	4.40%	125,925.83	6.71%
应付账款	30,615.56	2.01%	37,616.69	2.20%	26,758.99	1.43%
预收款项	103.91	0.01%	89.44	0.01%	89.44	0.00%
合同负债	3,741.50	0.25%	3,806.89	0.22%	3,921.85	0.21%
应付职工薪酬	84.58	0.01%	31.23	0.00%	30.65	0.00%
应交税费	22,121.15	1.45%	24,037.95	1.41%	26,526.67	1.41%
其他应付款	342,762.18	22.51%	496,501.19	29.03%	526,262.42	28.03%
一年内到期的非流动负债	296,879.17	19.50%	311,064.50	18.19%	341,285.90	18.18%
其他流动负债	67,353.00	4.42%	45,731.53	2.67%	69,046.54	3.68%
流动负债合计	900,332.20	59.13%	1,151,612.14	67.33%	1,234,545.28	65.75%
非流动负债：		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	237,548.30	15.60%	295,689.36	17.29%	364,499.20	19.41%
应付债券	249,084.13	16.36%	169,468.52	9.91%	198,679.49	10.58%
长期应付款	77,784.30	5.11%	40,276.11	2.35%	26,462.19	1.41%
递延所得税负债	53,318.61	3.50%	53,318.61	3.12%	53,318.61	2.84%
其他非流动负债	4,441.24	0.29%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动负债合计	622,176.57	40.87%	558,752.60	32.67%	642,959.49	34.25%
负债合计	1,522,508.77	100.00%	1,710,364.73	100.00%	1,877,504.77	100.00%

① 短期借款

2021 年-2023 年 6 月末，公司短期借款为 7.35 亿元、15.75 亿元和 11.47 亿元，占同期流动负债总额的比重分别为 4.83%、8.21%和 6.71%。2023 年 6 月公司短期借款较年初减少 4.28 亿元，减少 27.18%，主要系保证借款和质押+保证借款增加所致。截至 2023 年 6 月末，公司短期借款构成分别为质押借款 0.19 亿元、抵押借款 0.44 亿元、保证借款 5.36 亿元、抵押+保证借款 1.48 亿元、质押+保证借 3.00 亿元、信用借款 1.00 亿元。

2023 年 6 月末金姜城投短期借款明细表（单位：元）

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
质押借款	19,090,000.00	29,090,000.00
抵押借款	44,000,000.00	44,000,000.00
保证借款	535,900,000.00	797,600,000.00

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
抵押+保证借款	148,000,000.00	149,500,000.00
质押+保证借款	300,000,000.00	552,500,000.00
信用借款	99,980,000.00	-
应付利息	-	2,442,191.69
合计	1,146,970,000.00	1,575,132,191.69

② 应付票据

2021年-2023年6月末，公司应付票据分别为6.31亿元、7.52亿元和12.59亿元，占总负债的比重分别为4.15%、4.40%和6.71%，2023年6月末，公司应付票据构成分别为银行承兑汇票11.16亿元、商业承兑汇票1.23亿元和信用证0.20亿元。

2023年6月末金姜城投应付票据明细表（单位：元）

票据类别	2023年6月30日	2022年12月31日
银行承兑汇票	1,116,250,000.00	324,500,000.00
商业承兑汇票	123,008,297.81	237,695,012.55
信用证	20,000,000.00	190,000,000.00
合计	1,259,258,297.81	752,195,012.55

③ 应付账款

2021年-2023年6月末，公司应付账款分别为3.06亿元、3.76亿元和2.68亿元，占总负债的比重分别为2.01%、2.20%和1.43%。截至2023年6月末，公司应付账款按账龄划分构成分别为1年以内到期的0.95亿元、1-2年到期的1.36亿元、2-3年到期的0.13亿元和3年以上到期的2.28亿元。

2023年6月末金姜城投应付账款明细表（单位：元）

账龄	2023年6月30日		2022年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	95,740,373.32	35.78	329,940,955.29	87.71
1~2年	135,861,929.77	50.77	16,892,492.33	4.49
2~3年	13,236,881.66	4.95	14,137,826.18	3.76
3年以上	22,750,705.36	8.50	15,195,577.18	4.04
合计	267,589,890.11	100.00	376,166,850.98	100.00

④ 其他应付款

2021年-2023年6月末，公司其他应付款为34.28亿元、49.65亿元和52.63亿元，占同期非流动负债总额的比重分别为22.51%、29.03%和28.03%。截至2023年6月末，公司其他应付款按账龄划分构成分别为1年以内到期的20.59亿元、1-2年到期的17.93亿元、2-3年到期的12.40亿元和3年以上到期的1.71亿元。

2023年6月末金姜城投的其他应付款情况（单位：元）

账龄	2023年6月30日		2022年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,058,830,334.95	39.12	3,407,235,149.39	68.63
1~2年	1,793,297,759.44	34.08	1,317,130,764.98	26.53
2~3年	1,239,944,601.29	23.56	71,592,754.09	1.44
3年以上	170,551,483.17	3.24	169,053,194.05	3.40
合计	5,262,624,178.85	100.00	4,965,011,862.51	100.00

⑤ 一年内到期的非流动负债

2021年-2023年6月末，公司一年内到期的非流动负债为29.69亿元、31.11亿元和34.13亿元，占同期流动负债总额的比重分别为19.50%、18.19%和18.18%。截至2023年6月末，公司一年内到期的非流动负债构成主要是一年内到期的长期借款10.66亿元和一年内到期的应付债券18.09亿元。

2023年6月末金姜城投的一年内到期的非流动负债情况（单位：元）

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
一年内到期的长期借款	1,065,537,100.00	1,196,079,400.00
一年内到期的应付债券	1,808,871,091.30	1,310,000,000.00
一年内到期的长期应付款	442,984,601.42	484,826,440.40
一年内到期的其他非流动负债	-	30,240,000.00
长期负债应付利息	95,466,230.41	89,499,172.37
合计	3,412,859,023.13	3,110,645,012.77

⑥ 长期借款

2021年-2023年6月末，公司长期借款分别为23.75亿元、29.57亿元和36.45亿元，占非流动负债的比重分别为15.60%、17.29%和19.41%。截至2023年6月末，公司长期借款构成分别为保证借30.72亿元、抵押+保证借款5.73亿元。

2023年6月末金姜城投的长期借款情况（单位：元）

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
保证借款	3,072,355,000.00	2,786,893,600.00
质押+保证借款		-
抵押+保证借款	572,637,000.00	170,000,000.00
合计	3,644,992,000.00	2,956,893,600.00

⑦ 应付债券

2021年-2023年6月末，公司应付债券余额分别为24.91亿元、16.95亿元和19.87亿元，占非流动负债的比重分别为16.36%、9.91%和10.58%。2023年6月末，公司应付债券较年初增长2.92亿元，增长17.24%。截至2023年6月末，公司应付债券明细如下：

2023年6月末金姜城投的应付债券情况（单位：元）

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
19姜交02	-	-
20姜交01	-	200,395,262.43
20姜交02	-	-
21姜堰交通PPN001	-	-
21姜交01	-	-
21姜堰交通PPN002	-	498,844,889.21
21姜交02	-	-
22姜交01	-	299,165,320.11
22苏姜堰交投ZR001	194,900,823.30	198,788,521.26
22姜堰交通MTN001	497,952,268.92	497,491,215.29
23姜堰交通PPN002	498,005,169.24	-
23姜堰交通MTN001	298,393,822.23	-
23姜交01	497,542,857.57	-

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
合计	1,986,794,941.26	1,694,685,208.30

⑧ 长期应付款

2021年-2023年6月末，公司长期应付款余额分别为7.78亿元、4.03亿元、2.65亿元，占非流动负债的比重分别为16.36%、9.91%和10.58%。截至2023年6月末，公司长期应付款项构成分别为应付租金总额11.73亿元和未确认融资费用-0.89亿元。

2023年6月末金姜城投的长期应付款情况（单位：元）

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
长期应付款	264,621,858.21	402,761,081.50
专项应付款	-	-
合计	264,621,858.21	402,761,081.50

2023年6月末金姜城投的长期应付款项情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
应付租金总额	1,173,279,094.08	915,699,068.44
未确认融资费用	-89,093,992.03	-66,459,616.65
合计	1,084,185,102.05	849,239,451.79

(4) 盈利能力分析

公司最近三年一期的主要盈利能力指标如下：

2021年-2023年6月末金姜城投的主要盈利能力指标表

单位：万元，%

项目	2021年	2022年	2023年1-6月
营业收入	154,044.88	131,664.25	70,808.65
营业成本	139,215.14	117,176.71	62,720.10
毛利率	9.63%	11.00%	11.42%
营业利润	14,721.78	17,511.66	5,181.59
利润总额	14,653.61	17,381.24	5,192.18
净利润	12,497.16	14,414.71	3,624.79
净利率	8.11%	10.95%	5.12%

2021年-2023年6月末，公司的营业收入分别为15.40亿元、13.17亿元和7.08亿元。近年来公司营业收入保持相对稳定。同期营业成本分别为13.92亿元、11.72亿元和6.27亿元，公司主营业务回款情况较好。

公司毛利率 2021 年-2023 年 6 月末分别为 9.63%、11.00%和 11.42%，公司毛利率水平略有波动，下调幅度较小。

2021 年-2023 年 6 月末，公司分别实现净利润 1.25 亿元、1.44 亿元和 0.36 亿元，近年来，公司持续收到的财政补贴，分别为 0.85 亿元、0.84 亿元和 0.40 亿元。

(5) 现金流量分析

2021 年-2023 年 6 月末金东城投的现金流情况（单位：万元）

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月份
经营活动现金流入小计	576,465.74	537,854.65	424,767.61
经营活动现金流出小计	875,606.67	525,588.34	350,312.83
经营活动产生的现金流量净额	-299,140.93	12,266.30	74,454.78
投资活动现金流入小计			0.23
投资活动现金流出小计	18,003.19	426.13	501.59
投资活动产生的现金流量净额	-18,003.19	-426.13	-501.36
筹资活动现金流入小计	841,876.77	590,123.87	470,943.27
筹资活动现金流出小计	510,454.03	596,525.78	445,273.94
筹资活动产生的现金流量净额	331,422.74	-6,401.91	25,669.33
现金及现金等价物净增加额	14,278.62	5,438.27	99,622.76

2021 年-2023 年 6 月末，公司经营活动净现金流分别为-29.91 亿元、-1.23 亿元和 17.45 亿元。公司经营活动现金流入主要来自业务结算收到现金及收到往来款和收到其他与经营活动有关的现金，其中收到其他与经营活动有关的现金主要为收到的政府补贴。2022 年末，经营活动产生的现金流量由负转正。

2021 年-2023 年 6 月末，公司投资活动净现金流分别为-1.80 亿元、-0.04 亿元和-0.05 亿元。公司投资活动产生的现金流金额较小。

2021 年-2023 年 6 月末，筹资活动净现金流分别为 33.14 亿元、-0.64 亿元、和 0.26 亿元。近几年公司外部融资渠道畅通，2023 年 6 月末，筹资活动产生的现金流量由负转正，增加 3.21 亿元。总体上看，公司筹资活动现金流规模较大。

(6) 偿债能力分析

2021-2023 年 6 月末公司偿债能力指标

项目	2021 年	2022 年	2023 年 6 月末
资产负债率	45.46%	48.35%	50.69%
流动比率	3.36	2.79	2.72
速动比率	1.73	1.30	1.24

从短期偿债指标来看，2021年-2023年6月末，公司流动比率分别为3.36、2.79和2.72；速动比率分别为1.73、1.30和1.24，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，2021年-2023年6月末，公司资产负债率为45.46%、48.35%和50.69%，较为波动。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，金姜城投的对外负债共计114.20亿元，其中银行贷款60.37亿元，占比52.86%；债券融资31.10亿元，占比27.23%；信托融资8.61亿元，占比7.54%；租赁融资9.13亿元，占比7.99%；其他融资5.00亿元，占比4.38%。目前公司融资渠道多样，以银行贷款为主，融资成本较低，未来公司将拓宽融资渠道，提高信托和债券等渠道融资比例，增强筹资能力。

公司融资渠道明细表（单位：万元）

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	603,655.30	311,000.00	86,100.00	91,287.06	50,000.00	1,142,042.36
占比	52.86%	27.23%	7.54%	7.99%	4.38%	100.00%

2023年-2025年和2026年及以后，公司到期债务余额分别为24.72亿元、18.34亿元、19.40亿元和51.74亿元，占比分别为21.64%、16.06%、16.99%和51.74%。债务主要集中在2026年及以后，截至2023年6月末，公司流动资产335.88亿元，其中货币资金为33.47亿元，存货182.80亿元，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）

到期日	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	247,184.98	183,446.27	194,005.74	517,405.36	1,142,042.36
占比	21.64%	16.06%	16.99%	45.31%	100.00%

2、对外担保

截至 2023 年 6 月末，公司对外担保余额为 19.31 亿元，均为对国企担保，代偿风险较低。

（九）信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2023 年 8 月 30 日出具的跟踪评级公告，公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2023 年 9 月，金姜城投暂无发债情况，金姜城投下属子公司发债具体情况如下：

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	到期日期
23 姜堰交通 PPN002	定向工具	3.0000	4.5000	5.0000	2023-06-27	2026-06-28
23 姜交 01	私募债	3.0000	6.1800	5.0000	2023-03-09	2026-03-13
23 姜堰交通 MTN001	一般中期票据	3.0000	4.2600	3.0000	2023-02-22	2026-02-24
22 姜堰交通 MTN001	一般中期票据	3.0000	3.4800	5.0000	2022-06-27	2025-06-28
20 姜交 01	私募债	5.0000	5.8000	2.0000	2020-04-03	2025-04-08
23 姜堰交通 PPN001	定向工具	1.0000	4.5000	2.0000	2023-04-26	2024-04-28
22 姜交 01	私募债	2.0000	5.0000	3.0000	2022-04-15	2024-04-19
21 姜交 02	私募债	2.0000	7.3000	3.1000	2021-12-21	2023-12-22
21 姜堰交通 PPN001	定向工具	3.0000	6.5000	0.0000	2021-05-12	2024-05-14
21 姜堰交通 PPN002	定向工具	3.0000	6.8000	0.0000	2021-08-30	2024-08-31
21 姜堰交通 CP001	一般短期融资券	1.0000	5.0000	0.0000	2021-12-06	2022-12-08
16 姜交 02	私募债	3.0000	4.7000	0.0000	2016-08-26	2019-08-30
16 姜交 01	私募债	3.0000	6.0000	0.0000	2016-04-22	2019-04-22
16 姜交 03	私募债	3.0000	4.8000	0.0000	2016-11-17	2019-11-18
19 姜交 01	私募债	3.0000	7.0000	0.0000	2019-07-26	2022-07-30
19 姜交 02	私募债	3.0000	7.5000	0.0000	2019-12-20	2022-12-23
20 姜交 02	私募债	3.0000	6.2700	0.0000	2020-04-24	2023-04-28
21 姜交 01	私募债	2.0000	6.9500	0.0000	2021-07-26	2023-07-28

（十）征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，金姜城投无被执行情况。



中国执行信息公开网

—— 司法为民 司法便民 ——

[首页](#)
[执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:


查询结果

在全国法院（包含地方各级法院）范围内没有找到 江苏金姜城投资集团有限公司 相关的结果。

经查询“中国裁判文书网”，金姜城投暂无涉诉信息。



中国裁判文书网

China Judgements Online

[首页](#)
[刑事案件](#)
[民事案件](#)
[行政案件](#)
[赔偿案件](#)
[执行案件](#)
[其他案件](#)
[民族语言文书](#)

高级检索 ?

<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 关键字 > <input type="checkbox"/> 案由 > <input type="checkbox"/> 法院层级 > <input type="checkbox"/> 地域及法院 > <input type="checkbox"/> 裁判年份 > <input type="checkbox"/> 审判程序 > <input type="checkbox"/> 文书类型 > <input type="checkbox"/> 案例等级 > 	<p>已选条件: 保存搜索条件 清空搜索条件</p> <p>全文: <input type="text" value="江苏金姜城投资集团有限公司"/> <input type="button" value="x"/></p> <hr/> <p style="text-align: right;">共检索到 0 篇文书</p> <p>法院层级! 裁判日期! 审判程序!</p> <p>暂无数据!</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> 全选 <input checked="" type="checkbox"/> 批量收藏</p>
--	---

四、担保人-金东城投

（一）公司概况

交易对手名称	泰州市金东城市建设投资集团有限公司(公募债, AA+)
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	泰州市姜堰区罗塘街道三水大道 888 号
法定代表人	李宝权
统一社会信用代码	91321204748176241G
注册/实收资本	870000 万元人民币/460000 万人民币
组织机构代码	74817624-1
成立时间	2003 年 3 月 26 日
营业期限	2003-03-26 至无固定期限
经营范围	受区政府委托：经营城市土地资产；农村危旧房改造；农村公共基础设施建设；土地综合整治；经营城市地下管网、地面构筑物租赁；筹措城市建设资金；城市建设项目决策咨询；城市市政工程基础设施建设；房地产开发；物业管理；为招商引资提供咨询服务（以上经营范围涉及到专项审批的凭许可证经营）。（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）一般项目：污水处理及其再生利用；水污染治理（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）

（二）历史沿革

姜堰市城市建设投资发展有限公司初始注册资本 11,232.07 万元，其中：姜堰市国有资产投资集团有限公司出资 10,690.5 万元，占注册资本的 94.65%；姜堰市自来水公司出资 541.57 万元，占注册资本的 5.35%。

2005 年 8 月，根据姜堰市人民政府《市政府关于同意园林管理处向市城投公司投股的批复》（姜政复[2005]24 号）的批复，姜堰市园林管理处以土地使用权作价 62,396.29 万元投入，注册资本变更为 73,628.36 万元。

2006 年 6 月，根据姜堰市人民政府《市政府关于无偿划转企业国有股权的通知》（姜政发[2006]79 号）和姜堰市国有资产管理委员会《市国资委关于无

偿划转市园林管理处持有企业国有股权的通知》（姜国资[2006]3号），将姜堰市园林管理处持有的姜堰市城市建设投资发展有限公司 62,396.29 万元股权无偿划转给姜堰市国有资产投资集团有限公司，公司经划转后的注册资本仍为 73,628.36 万元，其中：姜堰市国有资产投资集团有限公司出资 73,086.79 万元，占注册资本的 99.26%；姜堰市自来水公司出资 541.57 万元，占注册资本的 0.74%。

因行政区划调整，姜堰市于 2013 年 2 月份整体转为泰州市姜堰区，公司股东姜堰市国有资产投资集团有限公司和姜堰市自来水公司的名称分别变更为泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司和泰州市姜堰自来水公司。

2016 年 7 月，泰州市姜堰城市建设投资发展有限公司经股东会决议，并报经姜堰区人民政府批准，由原股东泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司以货币形式出资，新增实收资本人民币 186,371.64 万元。变更后注册资本为 260,000.00 万元，其中：姜堰市国有资产投资集团有限公司出资 259,458.43 万元，占变更后注册资本的 99.79%；泰州市姜堰自来水公司出资 541.57 万元，占注册资本的 0.21%。

2019 年 4 月 23 日公司名称变更为泰州市姜堰城市建设投资集团有限公司。

2020 年 5 月，公司股东变更为泰州市政府国有资产监督管理委员会，注册资本变更至 870000 万元，法定代表人由蒋贵平变更为李宝权。

2020 年 5 月 25 日公司名称变更为泰州市金东城市建设投资集团有限公司。

截至 2023 年 8 月末，公司注册资本为 870,000.00 万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会，法人代表李宝权。

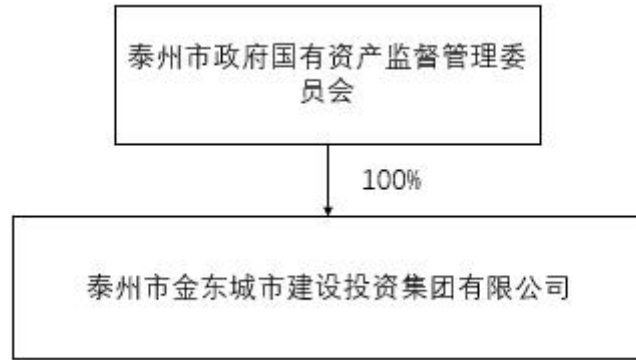
（三）股权结构

截至 2023 年 8 月末，公司注册资本为 870,000.00 万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会，法人代表李宝权。

股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
泰州市政府国有资产监督管理委员会	870,000	100.00%
合计	870,000	100.00%

股权结构如下：



(四) 公司治理与组织架构

1、公司治理

公司根据《公司法》及其他相关法律法规的规定，制定了公司章程，建立了由董事会、监事会和经营管理机构组成的法人治理结构，符合现代企业管理制度要求，并形成了管理与决策机制、内部控制制度等公司治理机制，以保证公司规范运行。

1、股东会

国有独资公司不设股东会，由泰州市政府国有资产监督管理委员会行使股东会职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派非由职工代表担任的董事、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定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决定；

2、董事会

公司设董事会，成员为4人。董事会中职工董事的人数为1人。股东代表董事由泰州市政府国有资产监督管理委员会委派产生，职工董事由公司职工代

表大会选举产生。董事的任期每届为三年。董事会设董事长 1 人，由泰州市政府国有资产监督管理委员会从董事会成员中指定。董事会对泰州市政府国有资产监督管理委员会负责，行使下列职权：

- (1) 执行公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 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、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 决定公司除发行债券外的融资、担保等方案；
- (12) 泰州市政府国有资产监督管理委员会授权的部分职权。

3、经理

公司设经理，由董事会聘任或解聘。经泰州市政府国有资产监督管理委员会同意，董事会成员可以兼任经理。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 指定公司的具体制度；
- (5) 提请聘任任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (6) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (7) 董事会授权的其他职权。

4、监事会

公司设监事会，成员 5 人，监事会设监事主席一人，由泰州市政府国有资产监督管理委员会从监事会成员中指定。监事会中职工监事的人数为 2 人。股东代表监事由泰州市政府国有资产监督管理委员会委派产生，职工监事由公司职工代表会选举产生监事的任期每届为三年。监事会行使下列职权：

(1)检查公司财务；

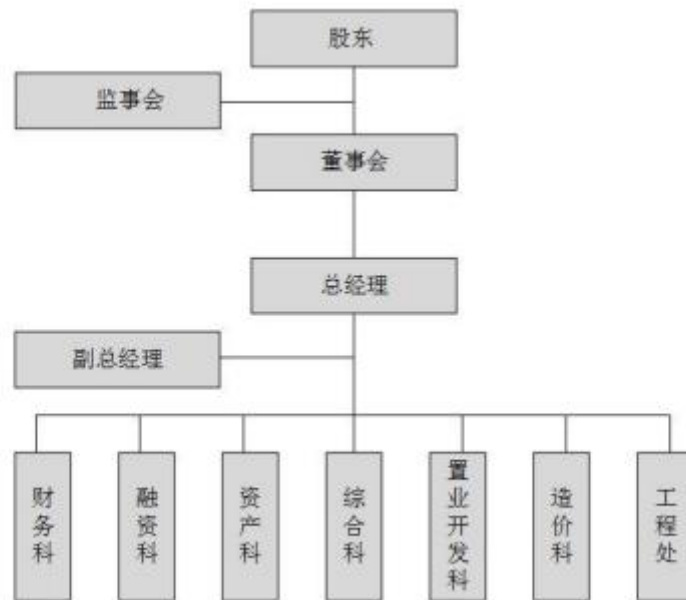
(2)对董事、经理及其他高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、经理及其他高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4)国务院规定的其他职权。

2、组织架构

公司组织结构图如下：



3、高管简介

李宝权，1963年10月出生，本科学历；2009年4月至2012年3月任姜堰市娄庄镇党委书记；2012年3月至2020年5月任姜堰区发改委主任、姜堰区物价局局长；2020年5月至今任泰州市金东城市建设投资集团有限公司董事长、党组书记、总经理。

(五) 主要控股公司

截至2023年6月末，公司纳入合并报表的子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地 及注册地	持股比例 (%)		取得 方式
		直接	间接	
泰州市天目山石刻文化发展有限公司	江苏省泰州市	60.00	-	出资 设立
泰州市梵天文化发展有限公司	江苏省泰州市	-	60.00	出资 设立
泰州市姜城勘察测绘有限责任公司	江苏省泰州市	100.0 0	-	划拨
泰州市姜城置业有限责任公司	江苏省泰州市	100.0 0	-	划拨
泰州市兴邦建设工程有限公司	江苏省泰州市	-	100.0 0	划拨
泰州市金姜城置业有限公司	江苏省泰州市	-	100.0 0	出资 设立
泰州市姜城建筑规划设计有限责任公司	江苏省泰州市	100.0 0	-	划拨
泰州姜城建筑科技有限公司	江苏省泰州市	60.00	-	出资 设立
泰州乾韵房地产开发有限公司	江苏省泰州市	45.00	-	出资 设立
泰州市姜堰区三水培训中心	江苏省泰州市	100.0 0	-	其他
泰州市兴盛市场开发有限责任公司	江苏省泰州市	100.0 0	-	划拨 转入
泰州市食为天农产品贸易有限公司	江苏省泰州市		100.0 0	出资 设立
泰州市姜城健康产业发展有限公司	江苏省泰州市	70.00	-	出资 设立
泰州市华傲瑞姜环境工程有限公司	江苏省泰州市	60.00	-	非同 一控 制合 并
江苏姜泰教育科技有限公司	江苏省泰州市	100.0 0	-	出资 设立
江苏姜泰置业发展有限公司	江苏省徐州市	-	100.0 0	出资 设立
泰州市金姜堰旅游发展有限公司	江苏省泰州市	-	100.0 0	划拨
泰州市姜堰区金姜堰物业管理有限公司	江苏省泰州市	-	100.0 0	划拨
泰州市风情广场项目管理有限公司	江苏省泰州市	-	100.0 0	出资 设立
泰州姜城酒店管理有限公司(原名泰州姜城文化传媒有限公司)	江苏省泰州市	-	100.0 0	出资 设立
泰州姜泰资产管理有限公司	江苏省泰州市	-	100.0 0	出资 设立

子公司名称	主要经营地 及注册地	持股比例 (%)		取得 方式
		直接	间接	
泰州市金姜城建设发展有限公司	江苏省泰州市	100.0 0	-	出资 设立
泰州市金合物资有限公司	江苏省泰州市	-	100.0 0	出资 设立
泰州市金姜城建筑新材料有限公司	江苏省泰州市	-	60.00	出资 设立
泰州市姜城交通工程有限公司	江苏省泰州市	100.0 0	-	出资 设立
泰州市金姜置业有限公司	江苏省泰州市	100.0 0	-	出资 设立
泰州市姜堰区育英培训中心	江苏省泰州市	100.0 0	-	非同 一控 制合 并
泰州姜海水务有限公司	江苏省泰州市	100.0 0	-	出资 设立
泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司	江苏省泰州市	100.0 0	-	划拨 转入
泰州市姜政金交物资有限公司	江苏省泰州市	-	100.0 0	划拨 转入
泰州市启源项目管理有限公司	江苏省泰州市	-	100.0 0	划拨 转入
泰州市奋楫建设开发有限公司	江苏省泰州市	-	70.00	划拨 转入
泰州市姜政金交新能源发展有限公司	江苏省泰州市	-	51.00	划拨 转入
泰州市金姜交建材有限公司	江苏省泰州市	-	51.00	非同 一控 制合 并
泰州姜堰交投物流产业发展有限公司	江苏省泰州市	-	51.00	出资 设立

担保人重要的子公司介绍：

1. 泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司

泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司成立于2003年04月30日，法定代表人为杨宏，注册资本为25000万元人民币。企业地址位于江苏省泰州市姜堰区罗塘街道三水大道888号，经营范围包含：受政府的委托经营土地资产；公路沿线构造物租赁经营；筹措交通建设资金；房地产开发（按资质证书经营）；为交通建设项目的决策、招商引资提供咨询服务；园林绿化工程设计、施工；苗木种植、销售；道路普通货物运输；石油制品（不含危险化学品）、纺织品、

农产品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：土地整治服务；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 泰州姜城建筑科技有限公司

泰州姜城建筑科技有限公司成立于2021年6月15日，法定代表人为钱汉波，注册资本为5000万人民币。企业地址位于泰州市姜堰区罗塘街道南环西路888号，经营范围包含：建筑新技术的研发、技术推广；建筑材料、金属材料、机械设备及电子产品（国家有专项规定的除外）、五金产品、装配式建筑构件、纺织品、服装、文具用品、体育用品、日用家电、化工原料及化工产品（不含危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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：汽车新车销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3. 泰州乾韵房地产开发有限公司

泰州乾韵房地产开发有限公司成立于2019年1月21日，法定代表人为孙凯，注册资本2000万元人民币。企业地址位于泰州市姜堰区罗塘街道府东路79号，经营范围包含：房地产开发，商品房销售；房地产中介服务；物业管理。（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）

4. 泰州市天目山石刻文化发展有限公司

泰州市天目山石刻文化发展有限公司成立于2018年4月28日，注册资本为人民币125,000.00万元，公司持股比例为60.00%。泰州市天目山石刻文化发展有限公司营业执照登记经营范围：石刻文化交流；文化艺术交流与策划、市场营销策划、企业营销策划、公关活动策划；市场调查；文化会展服务、礼仪服务、会务服务、翻译服务、摄影服务、展览展示服务；企业管理咨询、教育咨询、一般商务信息咨询；计算机软硬件及相关技术咨询、技术转让、技术服务；设计、制作、代理、发布国类各类广告（不含固定形式印刷品广告）；计算机网络工程、园林古建筑工程、建筑装修装饰工程设计、施工；摄影器材、工艺礼品、文具用品、日用品百货、办公用品销售。

（六）经营模式

公司主要负责泰州市姜堰区内土地开发整理、城市基础设施建设、道路及桥梁设施建设，受益于代建项目结算增加及商品销售业务规模扩大。经营范围：经营城市土地资产；农村危旧房改造；农村公共基础设施建设；土地综合整治；经营城市地下管网、地面构造物租赁；筹措城市建设资金；城市建设项目决策咨询；城市市政工程基础设施建设；房地产开发；物业管理；为招商引资提供咨询服务(以上经营范围涉及到专项审批的凭许可证经营)。(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)一般项目：污水处理及其再生利用；水污染治理(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)。

2022年公建项目、商品销售收入均大幅增长，同时自来水销售收入及主营业务中的其他收入保持增长。2022年公司全年实现营业收入40.76亿元，同比增长20.02%。

2020-2023年6月末，公司营业收入分别为21.61亿元、33.96亿元、40.76亿元和13.44亿元，公司营业收入主要来自基础设施建设业务、土地开发整理业务和商品销售。2020-2022年度及2023年1-6月，公司基础设施建设收入呈增长趋势，主要系基础设施建设工程项目的工程量增加。公司根据姜堰区基础设施提升规划开展基础设施建设业务；公司土地开发整理业务收入呈波动趋势，主要系土地开发整理项目的波动。

2020-2023年6月末，公司营业毛利率分别为16.61%、14.38%、15.32%和14.99%，营业毛利率较为稳定。基础设施建设业务板块方面，基础设施建设业务板块营业利润来源于项目管理费，与项目规模关系不大，故较为稳定；土地综合开发业务板块营业利润来源于项目管理费，拆迁项目的业务量对毛利率的影响较小，略高于基础设施建设业务的毛利率。

2020-2022年及2023年1-6月公司营业收入及成本情况（单位：万元、%）

项目	营业收入							
	2020年度		2021年度		2022年度		2023年6月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	49,378.26	22.85	104,676.59	30.82	95,853.48	23.51	66,496.99	49.47
土地开发整理	108,349.51	50.13	103,203.88	30.39	107,281.55	26.32	36,893.20	27.45
自来水销售	7,670.73	3.55	8,265.55	2.43		0.00		0.00
房地产销售	1,570.87	0.73	1,063.19	0.31	124,972.66	30.66	105.37	0.08
商品销售	36,935.77	17.09	94,842.40	27.93	44,744.27	10.98	15,103.33	11.24

工程施工	411.81	0.19	1,361.32	0.40	8,987.90	2.20	1,447.47	1.08
物业管理	202.59	0.09	180.73	0.05	207.31	0.05	99.21	0.07
勘察测绘、设计、监理	1,064.12	0.49	1,374.70	0.40	1,222.71	0.30	1,651.79	1.23
污水处理服务	1,540.04	0.71	3,062.73	0.90		0.00		0.00
教育培训服务	1,142.95	0.53	2,486.44	0.73	2,304.26	0.57	179.53	0.13
物流服务	-	0.00	9,831.34	2.89	19,699.07	4.83	11,490.45	8.55
其他业务	7,874.49	3.64	9,266.41	2.73	2,364.85	0.58	956.04	0.71
合计	216,141.14	100.00	339,615.29	100.00	407,638.06	100.00	134,423.38	100.00
营业成本								
基础设施建设	40,471.63	22.45	85,900.75	29.54	79,042.11	22.90	55,792.36	48.82
土地开发整理	85,826.33	47.62	82,877.32	28.50	86,185.19	24.97	28,674.42	25.09
自来水销售	6,492.00	3.60	7,024.67	2.42	0.00	0.00		0.00
房地产销售	1,246.72	0.69	1,087.70	0.37	105,417.38	30.54	-9.48	-0.01
商品销售	36,229.46	20.10	89,152.89	30.66	41,361.87	11.98	14,036.70	12.28
工程施工	394.95	0.22	1,006.49	0.35	6,080.97	1.76	505.88	0.44
物业管理	292.25	0.16	326.87	0.11	262.26	0.08	137.37	0.12
勘察测绘、设计、监理	724.03	0.40	687.89	0.24	1,085.25	0.31	1,318.31	1.15
污水处理服务	1,271.31	0.71	3,108.07	1.07	0.00	0.00		0.00
教育培训服务	1,316.62	0.73	0.00	0.00	2,201.50	0.64	1,325.45	1.16
物流服务	0.00	0.00	9,774.43	3.36	19,935.61	5.78	11,400.71	9.98
其他业务	5,977.94	3.32	8,397.42	2.89	3,631.89	1.05	1,088.51	0.95
合计	180,243.24	100.00	290,785.89	100.00	345,204.04	100.00	114,270.23	100.00
毛利润								
基础设施建设	8,906.63	24.81	18,775.84	38.45	16,811.37	26.93	10,704.63	53.12
土地开发整理	22,523.18	62.74	20,326.56	41.63	21,096.36	33.79	8,218.78	40.78
自来水销售	1,178.73	3.28	1,240.88	2.54	-	0.00	0.00	0.00
房地产销售	324.15	0.90	-24.51	-0.05	19,555.28	31.32	114.85	0.57
商品销售	706.31	1.97	5,689.51	11.65	3,382.40	5.42	1,066.63	5.29
工程施工	16.86	0.05	354.83	0.73	2,906.93	4.66	941.59	4.67
物业管理	-89.66	-0.25	-146.14	-0.30	-54.95	-0.09	-38.16	-0.19
勘察测绘、设计、监理	340.09	0.95	686.81	1.41	137.46	0.22	333.48	1.65
污水处理服务	268.73	0.75	-45.34	-0.09	-	0.00	0.00	0.00
教育培训服务	-173.67	-0.48	2,486.44	5.09	102.76	0.16	-1,145.92	-5.69
物流服务	-	-	56.91	0.12	-236.54	-0.38	89.74	0.45
其他业务	1,896.55	5.28	868.99	1.78	-1,267.04	-2.03	-132.47	-0.66
合计	35,897.90	100.00	48,829.40	100.00	62,434.02	100.00	20,153.15	100.00
毛利率								
基础设施建设	18.04		17.94		17.54		16.10	
土地开发整理	20.79		19.70		19.66		22.28	
自来水销售	15.37		15.01					
房地产销售	20.64		-2.31		15.65		109.00	
商品销售	1.91		6.00		7.56		7.06	
工程施工	4.09		26.07		32.34		65.05	
物业管理	-44.26		-80.86		-26.51		-38.46	
勘察测绘、设计、监理	31.96		49.96		11.24		20.19	
污水处理服务	17.45		-1.48					
教育培训服务	-15.19		100.00		4.46		-638.29	

物流服务		0.58	-1.20	0.78
其他业务	24.08	9.38	-53.58	-13.86
合计	16.61	14.38	15.32	14.99

1、土地开发整理业务

公司作为泰州市姜堰区重要的土地开发整理主体，承担全区范围内的土地开发整理建设任务。公司本部作为土地开发整理业务的实施主体。公司经营范围中包含受区政府委托经营城市土地资产；农村危旧房改造；农村公共基础设施建设；土地综合整治等。经《姜堰市政府关于明确市城投公司受托拆迁项目有关事项的通知》（姜政发[2007]73号）授权，姜堰区城区地块拆迁项目原则上统一由公司负责组织实施。项目完工后，除由区政府或其他项目委托方按审核确认的项目成本进行支付外，区政府或其他项目委托方统一按项目成本的10%向公司支付代建费，具体金额由区财政局对各项目成本审核后确 2010 年姜堰区人民政府批复了公司关于调整项目代建费比例的请示，同意将代建费的比例提高至 20%。此后每年，在区政府授权的范围内，公司对土地进行开发整理，并根据泰州市姜堰区人民政府文件确认相应的收益。

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

公司按照项目结算价格确认工程施工收入，按照实际发生的建设成本确认工程施工成本。项目完工后，兴都资产组织相关部门进行综合验收，根据项目建设周期、工程质量、施工安全、成本控制等实际完成情况，由区审计局或者其指定的审计机构出具成本审核报告、验收结果等。

项目建设前期：项目建设资金大多数由公司自行支付，公司自行支付的项目资金主要靠银行贷款获得，当公司取得银行贷款时，借记“银行存款”，贷记“长期借款”等科目。项目建设期间：公司以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据进行工程建设成本核算，

列入资产负债表存货会计科目下的“存货-开发成本”进行核算，并以各工程项目为对象设立明细账，即借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。同时，公司根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品接受劳务支付的现金”项目。项目竣工验收：项目完工后，公司根据实际发生的工程成本确认“营业成本”，并按成本加成确认营业收入，借记“营业成本”科目，贷记“存货-开发成本”科目。公司按照代建协议，根据实际发生的工程成本加成代建费作为项目收入，计入公司“营业收入”，即借记“应收账款”或“银行存款”科目，贷记“营业收入”科目。公司在收到工程回收款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”并归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

公司主要已完工土地整理项目情况如下：

截至 2023 年 3 月末公司主要已完工土地整理项目情况表

单位：万元、平方米、户

项目名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	拆迁户数	确认收入金额	已回款金额	是否签订合同/协议	是否按照合同约定获取报酬	未来三年回款计划		
											2023	2024	2025
陵园东北地块-ABCDE 段	2016-2019	2019-2023	34,752.87	34,752.87	51,653.00	611	42,174.76	33,087.38	是	是	9,087.38	-	-
天目东路地段	2017-2019	2020-2023	4,929.00	4,929.00	9,617.00	39	5,980.58	2,990.29	是	是	2,990.29	-	-
河西街地块 ABCDEFGH 段 -其中 AB 段	2017-2019	2020-2023	23,390.14	23,390.14	23,129.20	248	28,640.78	21,080.39	是	是	7,560.39	-	-
幸福村五组及 周边地段	2017-2019	2020-2023	17,403.25	17,403.25	22,181.00	174	21,116.50	15,472.55	是	是	5,643.95	-	-
河西街地块 CDEFGH 段 -2017	2017-2020	2021-2023	43,996.66	43,996.66	26,477.40	285	55,533.98	28,773.46	是	是	13,380.26	13,380.26	-
陵园东河南 AB 段	2018-2020	2021-2024	31,881.29	31,881.29	56,787.00	282	40,291.26	20,145.63	是	是	10,072.82	10,072.82	-

励才南路地块	2018-2020	2021-2024	8,013.57	7,703.86	21,921.00	85	9,728.16	4,864.08	是	是	2,432.04	2,432.04	-
沿河新村东侧地块	2018-2020	2021-2023	2,263.97	2,231.05	10,554.00	42	2,815.53	1,877.02	是	是	938.51	-	-
粮食局周边地块-2018	2018-2021	2022-2024	19,020.19	19,020.19	29,317.00	117	20,037.09	4,007.42	是	是	6,011.12	10,018.55	-
实小南校区周边地块-2018	2018-2021	2022-2023	5,246.68	5,246.68	9,943.00	42	6,042.48	3,031.24	是	是	3,021.24	0.00	-
大鱼池临时市场地块	2019-2021	2022-2023	4,277.86	4,277.86	5,560.00	50	5,368.64	2,684.32	是	是	2,684.32	0.00	-
苏北砂轮厂北侧地块-2018	2018-2021	2022-2023	3,074.85	3,074.85	2,463.00	36	3,850.83	1,925.42	是	是	1,925.42	0.00	-
河西街地块 ABCDEFGH 段	2017-2022	2023-2025	153,732.24	153,732.24	92,516.80	1195	184,478.69	-	是	是	61,492.90	61,492.90	61,492.90
人民医院东侧地块 ABCD 段	2018-2022	2023-2025	131,677.10	131,677.10	75,719.00	924	158,012.52	0.00	是	是	52,670.84	52,670.84	52,670.84
罗塘中学北侧	2018-2022	2023-2025	6,213.65	6,213.65	12,784.00	60	7,456.38	-	是	是	2,485.46	2,485.46	2,485.46
合计			489,873.32	489,530.69	450,622.40	4,190.00	591,528.18	139,939.20			182,396.93	152,552.86	116,649.20

截至 2023 年 3 月末，公司主要在建土地整理项目情况如下：

截至 2023 年 3 月末公司主要在建土地整理项目情况表

单位：万元、平方米

项目名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	是否签订合同或协议	未来投资计划		
							2023 年	2024 年	2025 年
砂轮厂周边地块 ABC 段	2020-2025	2025-2027	385,600.00	95,628.55	213,719.00	是	88,135.40	87,124.10	89,146.71
罗塘小学东侧地块 ABC 段				25,565.24		是			
幸福村小商品市场西侧地块 AB 段	2021-2024	2024-2026	33,098.95	29,331.76	31,942.00	是	1,883.60	1,883.60	0.00
姜堰宾馆北侧地块 ABCD 段	2021-2024	2024-2027	161,528.20	82,528.89	63,585.00	是	39,499.66	39,499.66	0.00
东桥村片区	2020-2024	2024-2027	29,400.00	19,316.98	71,983.00	是	5,041.51	5,041.51	0.00
正太集团南侧地块	2020-2024	2024-2027	30,000.00	5,784.60	75,043.00	是	5,000.00	19,215.40	0.00
光明幼儿园建设地块	2020-2024	2024-2027	21,300.00	5,287.39	37,133.83	是	8,006.31	8,006.31	0.00
沿河新寓西侧	2018-2022	2023-2025	9,748.82	9,748.82	13,158.00	是	0.00	0.00	0.00
扬动三分厂及周边地块 ABCD 段	2018-2022	2023-2025	36,464.33	36,464.33	55,678.00	是	0.00	0.00	0.00
卫校及周边地块	2018-2022	2023-2025	24,446.75	24,446.75	26,885.00	是	0.00	0.00	0.00
合计			731,587.05	334,103.31	589,126.83		147,566.47	160,770.57	89,146.71

2、基础设施建设业务

公司作为泰州市姜堰区重要的基础设施建设主体，承担全区范围内的基础设施建设任务。公司本部作为姜堰区基础设施建设的实施主体。经《姜堰市人民政府关于明确公司受托代建项目服务费标准的通知》（姜政发[2007]66号）授权，公司被委托推进项目代建业务，项目建成后由区政府按成本加成方式予以回款，

区政府或其他项目代建委托方统一按项目成本的 10%标准向公司支付代建服务费，具体金额由区财政局对各个项目成本审核后确定。2010 年姜堰区政府批复了公司关于调整项目服务费比例的请示，同意将服务费的比例由原来的 10%提高至 20%。此后每年，在区政府授权的范围内，公司对项目代建，并根据泰州市姜堰区人民政府文件确认相应的收益。

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

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

项目建设前期：项目建设资金大多数由公司自行支付，公司自行支付的项目资金主要靠银行贷款获得，当公司取得银行贷款时，借记“银行存款”，贷记“长期借款”等科目。项目建设期间：公司以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据进行工程建设成本核算，列入资产负债表存货会计科目下的“存货-开发成本”进行核算，并以各工程项目为对象设立明细账，即借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。项目竣工验收：项目完工后，公司根据实际发生的工程成本确认“营业成本”，并按成本加成确认营业收入，借记“营业成本”科目，贷记“存货-开发成本”科目。

截至 2023 年年 3 月月末公司主要已完工基础设施建设项目情况表

单位：万元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款	未来回款计划			是否按照合同约定获取报酬
							金额	2023 年	2024 年	2025 年	
天目山垃圾中转站东侧	2019-2020	2021	781.23	781.23	是	990.29	990.29	-	-	-	是
城市道路建设及零星工程	2019-2021	2021-2022	6,321.78	6,321.78	是	7,980.58	7,980.58	-	-	-	是
通前路	2019-2020	2021-2022	1,017.17	1,017.17	是	1,281.55	1,281.55	-	-	-	是
建工局北支路	2019-2020	2021-2022	914.33	914.33	是	1,155.34	1,155.34	-	-	-	是
兴业路	2019-2020	2021-2022	1,268.17	1,268.17	是	1,601.94	1,601.94	-	-	-	是
北大街文化街区保护工程	2019-2020	2021-2022	967.13	967.13	是	1,223.30	1,223.30	-	-	-	是
海晏大道	2019-2020	2021-2022	950.6	950.6	是	1,203.88	1,203.88	-	-	-	是
五中东路	2019-2020	2021-2022	697.94	697.94	是	883.5	883.5	-	-	-	是
天目路（上海路-三水大道）2017 新	2019-2020	2021-2022	1,976.35	1,976.35	是	2,495.15	2,495.15	-	-	-	是
一区两国连接线建设项目	2014-2019	2016-2022	39,069.35	39,069.35	是	46,883.22	46,883.22	-	-	-	是
东部干线城市工程	2011-2019	2013-2023	45,081.93	45,081.93	是	54,098.32	42,049.16	12,049.16	-	-	是
华俞公路建设项目	2014-2019	2016-2022	72,189.17	72,189.17	是	86,627.00	86,627.00	-	-	-	是
科技大道南延工程	2015-2019	2017-2022	6,970.00	6,970.00	是	8,364.00	8,364.00	-	-	-	是
天目路西延-广州路北延	2017-2021	2022-2026	13,588.16	13,588.16	是	15,300.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	是

陈庄路等五条道路项目	2016-2022	2023-2024	41,700.00	41,700.00	是	50,040.00	0.00	16,680.00	16,680.00	16,680.00	是
陈庄路（西段）改造工程	2017-2022	2022-2023	8,002.00	8,002.00	是	9,602.40	1,256.33	8,346.07	-	-	是
三水大道南延段两侧景观带项目	2018-2022	2023-2024	12,900.00	12,900.00	是	15,480.00	0.00	7,740.00	7,740.00	-	是
长江路西延（双登大道-上海路）等道路改造及新建项目	2018-2021	2023-2024	17,400.00	17,341.04	是	20,809.25	0.00	10,404.62	10,404.62	-	是
老旧小区改造项目	2018-2022	2023-2024	20,588.24	23,018.53	是	27,622.24	0.00	13,811.12	13,811.12	-	是
姜堰中天公园项目	2018-2022	2023-2024	6,500.00	6,500.00	是	7,800.00	0.00	3,900.00	3,900.00	-	是
总工会	2020-2022	2022-2025	15,000.00	15,000.00	是	18,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	是
三水大道（新）	2021-2022	2022-2025	15,000.00	17,946.87	是	21,536.24	3,256.78	6,093.15	6,093.15	6,093.15	是
229 省道姜堰段改扩建工程	2014-2022	2023-2025	140,000.00	140,000.00	是	168,000.00	0.00	52,000.00	58,000.00	58,000.00	是
兴顾公路改造工程（S229 北段）	2014-2022	2022-2025	66,496.10	66,496.10	是	79,795.32	12,367.89	16,623.33	22,475.81	28,328.29	是
启扬高速公路姜堰东互通项目	2017-2022	2022-2024	15,431.00	15,431.00	是	18,517.20	1,567.26	8,474.97	8,474.97	-	是
姜堰城区货运停车场建设工程	2017-2022	2022-2024	11,323.12	11,323.12	是	13,587.74	1,346.28	6,120.73	6,120.73	-	是
姜堰区 2019 年县道大中修工程	2019-2022	2022-2024	16,156.47	16,156.47	是	19,387.76	2,467.22	8,460.27	8,460.27	-	是
2020 年县道大中修工程	2020-2022	2022-2024	19,300.73	19,300.73	是	23,160.88	3,280.20	9,940.34	9,940.34	-	是
合计			597,590.97	602,909.17		723,427.10	234,340.87	188,703.77	180,161.02	117,161.44	

注：公司基础设施建设项目大部分为道路工程，道路工程项目不涉及用地文件，相关合规性文件齐全。

截至 2023 年 3 月末，公司主要在建基础设施建设项目情况如下：

截至 2023 年年 3 月月末公司主要在建基础设施建设项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	是否合规	自有资金比例	资本金到位情况	未来投资计划		
									2023年	2024年	2025年
双河风情广场项目	2020-2023	2023-2026	6.00	2.61	是	是	30%	已到位	3.39	0.00	0.00
姜堰南绕城快速化改造工程	2019-2025	2022-2027	31.43	8.12	是	是	30%	已到位	7.77	7.77	7.77
姜堰火车站综合枢纽工程	2022-2025	2025-2028	3.65	2.45	是	是	30%	已到位	0.40	0.40	0.40
姜高公路姜堰段改扩建工程	2016-2022	2022-2025	6.17	6.17	是	是	30%	已到位	0.00	0.00	0.00
S353省道泰州段改扩建工程	2016-2022	2022-2025	13.00	13.00	是	是	30%	已到位	0.00	0.00	0.00
兴姜大道西延等道路建设项目	2016-2022	2022-2025	3.30	3.30	是	是	30%	已到位	0.00	0.00	0.00
姜沈路改造工程	2017-2022	2022-2025	3.50	3.50	是	是	30%	已到位	0.00	0.00	0.00
2018年农村公路提档升级	2018-2022	2022-2025	4.53	4.53	是	是	30%	已到位	0.00	0.00	0.00
姜堰 X309 公路工程	2017-2021	2022-2026	4.40	4.40	是	是	30%	已到位	0.00	0.00	0.00
沪渝蓉北沿江高铁姜堰段	2022-2027	2025-2030	8.90	4.17	是	是	30%	已到位	0.50	0.50	0.50
姜中西校区项目	2022-2026	2026-2029	16.00	2.76	是	是	30%	已到位	2.60	2.60	2.60
姜堰站站房改扩建工程	2022-2025	2024-2028	1.00	0.45	是	是	30%	已到位	0.18	0.18	0.19
姜堰区“一镇一环路，互联互通”农村公路	2021-2023	2023-2025	2.80	1.86	是	是	30%	已到位	0.94	0.00	0.00
合计			104.68	57.32					15.78	11.45	11.46

3、自来水销售业务

公司主要负责姜堰区的供水业务。公司通过旗下子公司泰州市姜城水务有限责任公司为区内居民、企业提供供水服务。泰州市姜城水务有限责任公司是随着开发区的创建而成立的，注册资金 35,414.00 万元，职工 103 人，是集自来水生产、销售、服务和自来水管道的安装、维修为一体的区属国营企业。姜堰区政府授予姜城水务供水经营权，同意其为姜堰区提供供水服务。水源方面，姜城水务原水符合 GB3838-2002 地表水环境质量标准的国家二类水质标准，出厂水达到了新的 GB5749-2006《生活饮用水卫生标准》。水费收缴方面，水务公司有 2 个营业点可收水费，水费回收率保持在 95% 以上。2021 年末，公司不再将泰州市姜城水务有限责任公司纳入合并范围，自 2022 年起，公司不再从事自来水销售业务

公司收入为水费收入，收入水平相对稳定，公司成本包括管道维修改造等，该公司设计综合生产能力为 15 万立方米/日，当前生产能力 14 万立方米/日，是区内唯一一家国有的为企业及居民生产、生活供应合格自来水的企业，目前服务居民及企事业单位 13 万余户。目前给水价为居民用水 2.94 元/吨；企业用水 3.86 元/吨；临时用水 5.10 元/吨。近三年，发行供水收入分别为 6,432.50 万元、7,670.73 万元及 8,265.55 万元。2021 年末，公司不再将泰州市姜城水

务有限责任公司纳入合并范围，自 2022 年起，公司不再从事自来水销售业务。

4、房地产板块

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司房地产销售收入分别为 1,570.87 万元、1,063.19 万元、124,972.66 万元和 105.37 万元，占营业收入的比例分别为 0.73%、0.31%、30.66%和 0.08%。公司 2019 年新增房地产销售业务，主要由子公司泰州乾韵房地产开发有限公司负责，主要开发项目为桃李景园项目。

房地产开发会计核算模式：公司以工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，公司在商品房建设阶段，根据累计发生的施工成本，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。商品房完工并经验收合格后，由“存货-开发成本”结转至“存货-开发产品”科目核算；根据市场指导价格销售给社会大众的，将开发成本结转计入“营业成本”科目，并按出售价格确认“营业收入”，借记“银行存款”。现金流量表项目会计处理。公司根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到房屋销售款时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

截至 2023 年 3 月末已完工及在建房地产项目情况表

单位：亿元

项目名称	总投资	自有资金	自有资金是否到位	项目计划工期	已投资	2023 年计划投资	2024 年计划投资	2025 年计划投资	累计销售金额	回款情况
桃李景园	10.59	10.59	是	3 年	10.59	0.00	0.00	0.00	14.72	12.77
桃李风华府	45.53	45.53	是	7 年	17.08	1.91	2.35	2.35	0.00	0.00
桃李花苑	18.00	18.00	是	5 年	6.07	1.27	1.68	1.68	0.00	0.00
和泰雅居	15.41	15.41	是	8 年	8.04	1.84	1.85	1.85	0.00	0.00
合计	89.53	89.53			41.78	5.02	5.88	5.88	14.72	12.77

5、商品销售

公司根据下游需求方的购货需求，与其订立合作协议，锁定其所需的产品型号、数量以及购货价格等，将多个商品需求方的需求进行整合后，寻找上游供应商采购所需的商品，通过大批量采购的方式，提高对供应商的议价能力，从而赚取其中的差价。此种模式为公司寻求国有企业转型的途径之一，虽然此项业务中产生的毛利率较低，但是随着公司购销规模的进一步扩大，以及渠道

的进一步拓展，预计销售规模及毛利率将有所提升，为公司的盈利能力提供有益的补充。

公司根据下游客户的需求向上游客户采购商品，借记“存货-库存商品”，贷记“银行存款、应付账款”。公司商品销售时，按销售额借记“银行存款”或“应收账款”科目，贷记“主营业务收入-商品销售收入”科目；同时结转相应的成本，借记“主营业务成本-商品销售成本”，贷记：“存货-库存商品”。商品销售收入计入销售商品、提供劳务收到的现金。

2020-2022年度及2023年1-6月，公司商品销售收入分别为36,935.77万元、94,842.40万元、44,744.27万元和15,103.33万元，占营业收入发比重分别为17.09%、27.93%、10.98%和11.24%。商品销售业务主要上下游情况如下：

2022年度商品销售业务前五大上下游情况

单位：万元

2022年度主要销售情况			
主要客户名称	是否为关联方	交易金额 (含税价)	结算安排
中煤第七十二工程有限公司	否	5,065.89	收到发票后90-180天内支付发行人全部货款
泰州市通材贸易有限公司	否	3,684.46	收到发票后90-180天内支付发行人全部货款
中国一冶集团有限公司	否	3,386.80	收到发票后90-180天内支付发行人全部货款
中交第三航务工程局有限公司	否	2,715.61	收到发票后90-180天内支付发行人全部货款
泰州市金合物资有限公司--泰州建工城投综合楼项目	否	2,377.92	收到发票后90-180天内支付发行人全部货款
合计		17,230.67	
2022年度主要采购情况			
主要供应商名称	是否为关联方	交易金额 (含税价)	结算安排
上海臻堰实业有限公司	否	9,709.80	预付货款
泰州国融贸易有限公司	否	1,697.53	预付货款
江苏众鑫新材料有限公司	否	1,618.06	预付货款
江苏吉泽金属材料有限公司	否	1,219.91	预付货款
泰州市通材贸易有限公司	否	1,092.46	预付货款
合计		15,337.74	

2021年公司主要客户和主要供应商均包括泰州市通材贸易有限公司。2021年公司从泰州市通材贸易有限公司采购的金额为16,160.80万元，采购的商品

主要为缓凝高效减水剂等混凝土外加剂。2021年，公司向泰州市通材贸易有限公司销售商品的金额为10,004.71万元，销售的产品主要为水泥、矿粉、砂石等原材料。公司从东道建设采购的产品主要为混凝土外加剂，向东道建设销售的产品主要为盘水泥、矿粉、砂石等原材料等建筑生产基础原料，采购和销售的商品类别并不相同，因此具有合理性。

2021年度商品销售业务前五大上下游情况

单位：万元

主要客户名称	是否为关联方	交易金额 (含税价)	结算安排
江苏中江装配式建筑科技股份有限公司	是	11,885.23	票到90天-180天
泰州市通材贸易有限公司	否	10,004.71	票到90天-180天
泰州东道建设工程有限公司	否	8,438.87	票到90天-180天
融建国际建设有限公司	否	5,700.53	票到90天-180天
中煤第七十二工程有限公司	否	4,391.01	次月结算上月货款
合计		40,420.35	
2021年主要采购情况			
主要供应商名称	是否为关联方	交易金额 (含税价)	结算安排
泰州市通材贸易有限公司	否	16,160.80	预付账款
上海臻堰实业有限公司	否	9,891.08	预付账款
泰州市港宸贸易有限公司	否	4,350.98	预付账款
安徽杰蓝特新材料有限公司	否	3,191.13	货到付款
泰州杨湾海螺水泥有限责任公司	否	3,009.25	预付账款
合计		36,603.24	

6、工程施工板块

公司工程施工收入主要为子公司经营收入，2020-2022年度及2023年1-6月，公司工程施工收入分别为411.81万元、1,361.32万元、8,987.90万元和1,447.47万元，占营业收入发比重分别为0.19%、0.40%、2.20%和1.08%。主要为泰州市姜堰供水服务部、泰州市姜城勘察测绘有限责任公司、泰州市兴邦建设工程有限公司等的经营收入。公司工程施工板块与子公司经营息息相关，金额较小。公司工程施工业务规范经营，合法合规。

7、其他业务板块

近三年及一期，公司其他业务收入分别为 7,874.49 万元、9,266.41 万元、2,364.85 万元和 956.04 万元。公司其他业务收入主要包括：摊位费、停车费、充电等等，金额较小。

8、外部支持

公司是泰州市姜堰区重要的土地开发整理和基础设施建设主体，承担了全区范围内的土地开发整理和基础设施建设任务。2021 年，地方政府继续在资产注入和政府补助方面给予公司大力支持。其中，泰州市国资委以货币增资 20.00 亿元充实公司实收资本，姜堰区国资办无偿划入溱湖文旅 25.00% 股权 6，公司资本公积增加 26.86 亿元；此外，由于子公司姜堰交投被政府无偿收回土地、联营企业资本公积变动合计减少资本公积 0.35 亿元，2021 年公司资本公积净增加 26.51 亿元。同期公司收到计入其他收益的姜堰区政府补助合计 5.49 亿元。2022 年公司收到计入其他收益的姜堰区政府补助合计 5.68 亿元，同比增加 0.22 亿元，有效提升了公司的盈利水平。

（七）财务分析

1、审计报告

以下分析基于公司提供的 2020-2022 年和 2023 年 6 月末财务报告，苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的 2020-2022 年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。

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	505,417.56	444,828.16	329,878.22	624,271.98
应收票据		170,000.00	220,028.00	220,010.00
应收账款	287,460.82	348,768.23	349,347.13	437,900.46
应收款项融资			1,240.00	712.83
预付款项	29,963.11	36,853.25	41,423.80	37,643.57
其他应收款	1,496,094.47	1,341,828.79	1,283,790.98	711,815.23
存货	2,281,529.45	2,892,291.49	3,141,626.49	3,243,068.76
持有待售资产				21.26
一年内到期的非流动资产			28,727.90	28,727.90
其他流动资产	65,182.61	39,005.87	83,595.30	118,719.72
流动资产合计	4,665,648.01	5,273,575.79	5,479,700.32	5,422,891.72
非流动资产：				
债权投资		89,752.90	41,775.00	42,875.00
可供出售金融资产	11,914.65			

其他权益工具投资		21,175.18	20,838.87	
长期应收款	7,293.00	57,996.28	50,271.95	50,271.95
长期股权投资	28,145.38	317,460.04	347,857.71	347,857.71
投资性房地产	4,788.34	4,570.63	4,352.92	30,479.08
固定资产	147,715.34	48,188.77	45,492.47	44,948.80
在建工程	11,567.43	348.51	13,980.71	27,119.80
使用权资产		137.99	102.26	102.26
无形资产	2,750.21	13,704.26	13,399.00	13,314.58
长期待摊费用	1,891.62	332.7	607.19	638.66
递延所得税资产	2,959.89	3,112.41	2,767.88	2,950.70
其他非流动资产	98,266.30	2,800.00	2,500.00	2,500.00
非流动资产合计	317,292.15	559,579.67	543,945.96	583,894.41
资产总计	4,982,940.16	5,833,155.47	6,023,646.29	6,006,786.13
流动负债：				
短期借款	96,318.00	123,282.16	169,602.22	129,735.00
应付票据及应付账款	201,273.28	239,205.60	184,290.25	249,068.34
应付票据	132,117.26	147,102.00	83,219.50	159,983.83
应付账款	69,156.02	92,103.60	101,070.75	89,084.51
预收款项	137,182.85	151.21	256.57	230.13
合同负债		117,121.96	4,367.56	4,880.46
应付职工薪酬	556.16	313.16	245.03	138.38
应交税费	60,199.33	69,922.86	79,736.68	82,010.99
其他应付款(合计)	236,663.41	303,724.65	599,475.17	310,333.35
一年内到期的非流动负债	583,440.05	629,392.73	683,458.28	500,268.21
其他流动负债	44,480.81	91,028.54	68,448.64	131,766.29
流动负债合计	1,360,113.89	1,574,142.86	1,789,880.40	1,408,431.15
非流动负债：				
长期借款	1,191,141.52	1,153,434.52	1,037,996.45	1,302,829.24
应付债券	422,832.27	711,546.89	594,233.30	676,980.77
租赁负债				6.07
长期应付款(合计)	238,129.62	143,698.47	84,923.95	108,418.51
递延所得税负债	56,894.24	56,879.03	56,347.88	56,333.83
递延收益-非流动负债	13,991.21	173.5		
其他非流动负债	9,220.00	3,024.00	40,000.00	40,000.00
非流动负债合计	1,932,208.85	2,068,756.40	1,813,507.65	2,184,568.42
负债合计	3,292,322.74	3,642,899.26	3,603,388.05	3,592,999.57
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	460,000.00	660,000.00	870,000.00	870,000.00
资本公积金	1,039,855.02	1,304,945.41	1,301,234.88	1,301,234.88
减：库存股				
其它综合收益		-659.88	-1,504.91	-1,504.91
盈余公积金	18,622.74	20,441.07	21,892.85	21,892.85
未分配利润	161,721.76	188,642.49	204,935.11	199,378.03
归属于母公司所有者权益合计	1,680,199.53	2,173,369.09	2,396,557.94	2,391,000.86
少数股东权益	10,417.89	16,887.11	23,700.30	22,785.70
所有者权益合计	1,690,617.42	2,190,256.20	2,420,258.24	2,413,786.56
负债和所有者权益总计	4,982,940.16	5,833,155.47	6,023,646.29	6,006,786.13

利润表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年6月
营业总收入	216,141.15	339,615.30	407,638.06	134,708.37
营业收入	216,141.15	339,615.30	407,638.06	134,708.37
营业总成本	251,569.89	364,623.35	428,125.27	162,957.78
营业成本	180,243.25	290,785.89	345,204.05	115,034.55
税金及附加	3,054.28	2,162.91	4,811.38	689.76
销售费用	2,626.52	2,919.32	1,470.87	1102
管理费用	9,830.41	11,147.18	8,934.90	5,451.27
财务费用	55,815.44	57,608.05	67,704.07	40,680.19
其中：利息费用	74,192.21	75,757.94	72,467.43	41,821.05
减：利息收入	23,627.03	24,395.49	9,775.65	3,312.25
加：其他收益	52,166.25	54,873.61	56,813.68	36,628.58
投资净收益	7,266.81	5,318.97	6,249.39	598.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,158.23	-135.68	900.39	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-3,636.92		
资产减值损失	-1,188.46			
信用减值损失		-3,010.91	1,217.66	-771.78
资产处置收益	-748.35	204.74	-76.53	52.79
营业利润	22,067.50	32,378.36	43,716.99	8,258.73
加：营业外收入	327.07	227.8	155.69	487.16
减：营业外支出	598.94	349.11	1,120.88	196.83
利润总额	21,795.62	32,257.04	42,751.80	8,549.06
减：所得税	3,152.50	3,147.37	7,094.21	1920.74
净利润	18,643.12	29,109.67	35,657.59	6,628.32

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	272,295.01	300,416.40	313,773.45	104,715.80
收到的税费返还	2,042.53	9.84	0	1,641.95
收到其他与经营活动有关的现金	101,955.01	352,816.42	544,176.11	359,247.43
经营活动现金流入小计	376,292.55	653,242.67	857,949.55	465,605.18
购买商品、接受劳务支付的现金	238,358.56	859,807.22	469,384.99	258,171.40
支付给职工以及为职工支付的现金	7,256.35	10,447.34	9,004.89	5,871.99
支付的各项税费	8,777.76	7,152.66	4,284.95	5,177.70
支付其他与经营活动有关的现金	759,199.51	403,777.51	222,232.23	27,276.77
经营活动现金流出小计	1,013,592.17	1,281,184.74	704,907.06	323,497.85
经营活动产生的现金流量净额	-637,299.62	-627,942.07	153,042.49	142,107.33
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	541.57		300	7.53
取得投资收益收到的现金	2,641.60	7,671.12	5,411.84	357.00
处置固定资产、无形资产和其他		268.95	297.24	48

长期资产收回的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	107,885.40	55,226.57	12,852.19	3,700.00
投资活动现金流入小计	111,068.58	63,166.65	18,861.27	4,112.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,812.82	27,629.75	25,985.39	4,115.36
投资支付的现金	22,788.12	10,970.53	29,113.96	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	15,073.11			
支付其他与投资活动有关的现金	34,225.32	50,830.94	52,307.00	32,110.00
投资活动现金流出小计	96,899.37	89,431.22	107,406.35	36,225.36
投资活动产生的现金流量净额	14,169.20	-26,264.57	-88,545.08	-32,112.84
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	200,000.00	201,852.25	210,320.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,852.25	320	
取得借款收到的现金	808,246.29	1,685,237.00	808,797.30	770,161.09
收到其他与筹资活动有关的现金	114,785.98	112,828.58	173,421.73	121,126.56
筹资活动现金流入小计	1,123,032.27	1,999,917.83	1,192,539.03	891,287.65
偿还债务支付的现金	236,543.10	1,005,132.57	980,467.02	583,050.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	133,724.10	187,169.31	202,303.28	92,269.91
支付其他与筹资活动有关的现金	91,860.06	130,739.99	167,443.01	117,941.38
筹资活动现金流出小计	462,127.25	1,323,041.87	1,350,213.31	793,262.27
筹资活动产生的现金流量净额	660,905.02	676,875.96	-157,674.28	98,025.38
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	37,774.61	22,669.31	-93,176.87	208,019.88
期初现金及现金等价物余额	223,392.14	261,166.74	283,836.06	190,659.19
期末现金及现金等价物余额	261,166.74	283,836.06	190,659.19	

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2022年及2023年6月末，公司金东城投的所有者权益分别为169.06亿元、219.03亿元、242.03亿元和241.38亿元，所有者权益保持稳定增长。

截至2023年6月末，公司所有者权益由实收资本（36.04%）、资本公积（53.91%）、盈余公积（0.91%）、未分配利润（8.26%）和少数股东权益（0.94%）构成，权益结构稳定。

2020-2023年6月末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)	460,000.00	27.21%	660,000.00	30.13%	870,000.00	35.95%	870,000.00	36.04%
资本公积金	1,039,855.02	61.51%	1,304,945.41	59.58%	1,301,234.88	53.76%	1,301,234.88	53.91%
其它综合收益		0.00%	-659.88	-0.03%	-1,504.91	-0.06%	-1,504.91	-0.06%
盈余公积金	18,622.74	1.10%	20,441.07	0.93%	21,892.85	0.90%	21,892.85	0.91%

未分配利润	161,721.76	9.57%	188,642.49	8.61%	204,935.11	8.47%	199,378.03	8.26%
归属于母公司所有者权益合计	1,680,199.53	99.38%	2,173,369.09	99.23%	2,396,557.94	99.02%	2,391,000.86	99.06%
少数股东权益	10,417.89	0.62%	16,887.11	0.77%	23,700.30	0.98%	22,785.70	0.94%
所有者权益合计	1,690,617.42	100.00%	2,190,256.20	100.00%	2,420,258.24	100.00%	2,413,786.56	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2020-2022年及2023年6月末，公司总资产分别为498.29亿元、583.32亿元、602.36亿元和600.68亿元，总资产保持稳定。

从资产构成来看，公司流动资产占比较高，2020-2023年6月末，流动资产分别为466.56亿元、527.36亿元、547.97亿元和542.29亿元，占同期总资产的比重分别为93.63%、90.41%、90.97%和90.28%；公司非流动资产占比相对较低，分别为31.73亿元、55.96亿元、54.39亿元和58.39亿元，在总资产中的占比分别为6.37%、9.59%、9.03%和9.72%。

2020-2023年6月末公司的资产情况（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	505,417.56	10.14%	444,828.16	7.63%	329,878.22	5.48%	624,271.98	10.39%
应收票据			170,000.00	2.91%	220,028.00	3.65%	220,010.00	3.66%
应收账款	287,460.82	5.77%	348,768.23	5.98%	349,347.13	5.80%	437,900.46	7.29%
应收款项融资					1,240.00	0.02%	712.83	0.01%
预付款项	29,963.11	0.60%	36,853.25	0.63%	41,423.80	0.69%	37,643.57	0.63%
其他应收款	1,496,094.47	30.02%	1,341,828.79	23.00%	1,283,790.98	21.31%	711,815.23	11.85%
存货	2,281,529.45	45.79%	2,892,291.49	49.58%	3,141,626.49	52.15%	3,243,068.76	53.99%
持有待售资产							21.26	0.00%
一年内到期的非流动资产					28,727.90	0.48%	28,727.90	0.48%
其他流动资产	65,182.61	1.31%	39,005.87	0.67%	83,595.30	1.39%	118,719.72	1.98%
流动资产合计	4,665,648.01	93.63%	5,273,575.79	90.41%	5,479,700.32	90.97%	5,422,891.72	90.28%
非流动资产：								
债权投资		0.00%	89,752.90	1.54%	41,775.00	0.69%	42,875.00	0.71%
可供出售金融资产	11,914.65	0.24%						
其他权益工具投资		0.00%	21,175.18	0.36%	20,838.87	0.35%		
长期应收款	7,293.00	0.15%	57,996.28	0.99%	50,271.95	0.83%	50,271.95	0.84%
长期股权投资	28,145.38	0.56%	317,460.04	5.44%	347,857.71	5.77%	347,857.71	5.79%
投资性房地产	4,788.34	0.10%	4,570.63	0.08%	4,352.92	0.07%	30,479.08	0.51%
固定资产	147,715.34	2.96%	48,188.77	0.83%	45,492.47	0.76%	44,948.80	0.75%
在建工程	11,567.43	0.23%	348.51	0.01%	13,980.71	0.23%	27,119.80	0.45%
使用权资产		0.00%	137.99	0.00%	102.26	0.00%	102.26	0.00%
无形资产	2,750.21	0.06%	13,704.26	0.23%	13,399.00	0.22%	13,314.58	0.22%
长期待摊费用	1,891.62	0.04%	332.7	0.01%	607.19	0.01%	638.66	0.01%

递延所得税资产	2,959.89	0.06%	3,112.41	0.05%	2,767.88	0.05%	2,950.70	0.05%
其他非流动资产	98,266.30	1.97%	2,800.00	0.05%	2,500.00	0.04%	2,500.00	0.04%
非流动资产合计	317,292.15	6.37%	559,579.67	9.59%	543,945.96	9.03%	583,894.41	9.72%
资产总计	4,982,940.16	100.00%	5,833,155.47	100.00%	6,023,646.29	100.00%	6,006,786.13	100.00%

①货币资金

2020-2023年6月末，公司货币资金分别为50.54亿元、44.48亿元、32.99亿元和62.43亿元，占同期资产总额的比重分别为10.14%、7.63%、5.48%和10.39%。

公司的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，截至2023年6月末，公司受限的货币资金分别为银行存款22.56亿元，其他货币资金5.59亿元和应收利息0.08亿元，受限原因主要是存单质押、信用证和票据保证金。

2023年6月末金东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	107,162.33	46,677.69
银行存款	5,358,892,760.30	2,833,564,777.72
其他货币资金	874,920,972.13	457,798,516.15
应收利息	8,798,880.36	7,372,180.51
合计	6,242,719,775.12	3,298,782,152.07

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额	受限制原因
银行存款	1,687,709,304.38	1,107,019,589.31	存单质押
其他货币资金	559,420,972.13	277,798,516.15	信用证、票据保证金
应收利息	8,798,880.36	6,136,527.77	质押存单、票据保证金利息
合计	2,255,929,156.87	1,390,954,633.23	

②应收票据

2021-2023年6月末，公司应收票据分别为17.00亿元、22.00亿元和22.00亿元，占同期资产总额的比重分别为2.91%、3.65%和3.66%。截至2023年6月末，公司应收票据全部为商业承兑汇票和银行承兑汇票。

2023年6月末金东城投应收票据情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	100,000.00	200,000.00
商业承兑汇票	2,200,000,000.00	2,200,080,000.00
合计	2,200,100,000.00	2,200,280,000.00

③应收账款

2020-2023年6月末，公司应收账款分别为28.75亿元、34.88亿元、34.93亿元和43.79亿元，占同期资产总额的比重分别为5.77%、5.98%、5.80%和7.29%。

2023年6月末，公司应收账款较年初增加8.86亿元，增长25.35%。截至2023年6月末，公司应收账款按账龄分布主要是1年内到期的11.64亿元。

2023年6月末金东城投应收账款账龄分布情况（单位：元）

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,163,664,893.78	2,489,228,290.88
1-2年	2,287,712,323.78	1,031,535,317.75
2-3年	967,446,772.18	1,636,165.71
3-4年	1,515,178.39	530,667.42
4-5年	123,772.42	339,591.80
5年以上	1,648,192.50	1,308,600.70
合计	4,422,111,133.05	3,524,578,634.26

④预付款项

2020-2023年6月末，公司预付款项分别为3.00亿元、3.69亿元、4.14亿元和3.76亿元，占同期资产总额的比重分别为0.60%、0.63%、0.69%和0.63%。截至2023年6月末，公司预付款项按账龄划分构成主要是1年以内到期的5.98亿元和5年以上到期的2.17亿元。

2023年6月末金东城投预付款项账龄分布情况（单位：元）

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	59,800,159.80	15.88	144,059,003.27	34.78
1~2年	48,252,861.22	12.82	50,758,731.09	12.25
2~3年	48,962,416.22	13.01	2,338,377.12	0.56
3~4年	2,338,377.12	0.62	-	-
4~5年	-	-	-	-
5年以上	217,081,893.04	57.67	217,081,893.04	52.41
合计	376,435,707.40	100.00	414,238,004.52	100.00

⑤其他应收款

2020-2023年6月末，公司其他应收款分别为149.61亿元、134.18亿元、128.38亿元和71.18亿元，占同期资产总额的比重分别为30.00%、23.00%、21.31%和11.85%。2023年6月末，公司其他应收款较年初减少57.20亿元，下

降 44.55%。主要系公司收回了部分往来款所致，截至 2023 年 6 月末，公司其他应收款按账龄分布划分主要是 1 年以内到期的 1.95 亿元。

2023 年 6 月末金东城投的其他应收款账龄分布情况（单位：元）

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	195,084,183.34	6,186,079,656.68
1-2 年	3,027,653,669.68	4,180,308,340.66
2-3 年	2,165,804,170.14	1,796,699,562.62
3-4 年	1,055,811,096.29	257,526,690.05
4-5 年	249,401,874.01	184,952,264.25
5 年以上	480,474,133.84	302,701,346.36
合计	7,174,229,127.30	12,908,267,860.62

⑥ 存货

2020-2023 年 6 月末，公司存货分别为 228.15 亿元、289.23 亿元、314.16 亿元和 324.31 亿元，占同期资产总额的比重分别为 45.79%、49.58%、52.15% 和 53.99%。2023 年 6 月末，公司存货较年初增加 10.14 亿元，增长 3.23%，截至 2023 年 6 月末，公司存货构成主要为开发成。

2023 年 6 月末金东城投的存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
原材料及低值易耗品	3,740,782.50	2,999,832.66
开发成本-拆迁项目	3,031,594,901.95	3,292,345,302.70
开发成本-建设项目	13,344,807,459.24	12,200,673,658.47
开发成本-待开发土地	12,514,077,700.00	12,464,077,700.00
开发成本-商品房开发	3,339,973,625.18	3,238,407,191.52
开发成本-代售商品房	147,762,484.90	145,678,782.58
库存商品	2,493,692.66	908,919.82
工程施工	46,236,927.43	71,173,514.49
合计	32,430,687,573.86	31,416,264,902.24

⑦ 其他流动资产

2020-2023 年 6 月末，公司其他流动资产分别为 6.52 亿元、3.90 亿元、8.36 亿元和 11.87 亿元，在总资产中的比重分别为 1.31%、0.67%、1.39% 和 1.98%。截至 2023 年 6 月末，公司其他流动资产构成主要是资金拆借 11.23 亿元。

2023 年 6 月末金东城投的其他流动资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
预交税费	10,635,778.27	7,407,855.87
待抵扣进项税	44,978,512.14	21,493,735.66

资金拆借	1,123,130,000.00	792,030,000.00
理财产品投资（保本）	-	-
其他流动资产应收利息	18,452,933.56	15,021,393.83
合计	1,197,197,223.97	835,952,985.36

⑧ 债权投资

2021年-2023年6月末，公司债权投资分别为8.98亿元、4.18亿元和4.29亿元，在总资产中的比重分别为1.54%、0.69%和0.71%。截至2023年6月末，公司债权投资全部为资金拆借。

2023年6月末金东城投的债权投资明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	428,750,000.00	417,750,000.00
合计	428,750,000.00	417,750,000.00

⑨ 长期股权投资

2020年-2023年6月末，公司长期股权投资分别为2.81亿元、31.75亿元、34.79亿元和34.79亿元，在总资产中的比重分别为0.56%、5.44%、5.77%和5.79%。截至2023年6月末，公司长期股权投资构成主要是投资溱湖文化旅游集团有限公司27.05亿元。

2023年6月末金东城投的长期股权投资明细表（单位：元）

被投资单位	年初余额	期末余额
联营企业：		
泰州凰泰房地产开发有限公司	-	-
泰州夏北新型绿色建材科技有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00
江苏中合智胜建筑材料科技有限公司	60,984,939.87	60,984,939.87
泰州城投华设环境治理有限公司	50,269,075.65	50,269,075.65
泰州市姜城水务有限责任公司	146,585,545.68	146,585,545.68
泰州溱潼金姜水务有限公司	2,030,133.70	2,030,133.70
泰州堰清桑德水务有限公司	30,977,598.93	30,977,598.93
泰州市姜城污水处理有限公司	-	-

溱湖文化旅游集团有限公司	2,705,424,254.11	2,705,424,254.11
泰州市乾德置业有限公司	-	-
泰州市盛鑫创业投资管理有限公司	199,635,146.16	199,635,146.16
中铁建投泰州姜堰城市开发建设有 限公司	570,533.80	570,533.80
泰州市姜城融泰置业有限公司	-	-
泰州市融鑫置业有限公司	8,099,857.50	8,099,857.50
泰州市国瑞置业有限公司	-	-
泰州市金和置业有限公司	-	-
江苏宇辉新材料集团有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00
合计	3,478,577,085.40	3,478,577,085.40

⑩ 投资性房地产

2020年-2023年6月末，公司投资性房地产分别为0.48亿元、0.46亿元、0.44亿元和3.05亿元，在总资产中的比重分别为0.10%、0.08%、0.07%和0.51%。公司投资性房地产全部为房屋、建筑物建设。

2023年6月末金东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	304,790,794.27	43,529,159.44
合计	304,790,794.27	43,529,159.44

⑪ 固定资产

2020年-2023年6月末，公司固定资产分别为14.77亿元、4.82亿元、4.55亿元和4.49亿元，在总资产中的比重分别为2.96%、0.83%、0.07%和0.75%。截至2023年6月末，公司固定资产构成主要是房屋及建筑物4.13亿元。

2023年6月末金东城投的固定资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	412,775,986.96	417,478,220.38
运输设备	21,452,456.46	23,345,565.86
电子设备	1,599,254.07	1,264,266.16
其他设备	12,302,257.07	12,832,991.40

专用设备	1,327,923.36	3,687.55
合计	449,457,877.92	454,924,731.35

②在建工程

2020年-2023年6月末，公司在建工程分别为1.16亿元、0.03亿元、1.40亿元和2.71亿元，在总资产中的比重分别为0.23%、0.01%、0.23%和0.45%。

2023年6月末金东城投的在建工程明细表（单位：元）

项目	期末余额	年初余额
在建工程	271,197,983.02	139,807,072.59
工程物资	-	-
合计	271,197,983.02	139,807,072.59

(3) 负债结构及主要科目分析

2020年-2023年6月末，公司负债规模分别为329.23亿元、364.29亿元、360.34亿元和359.30亿元，同期，流动负债分别为136.01亿元、157.41亿元、178.99亿元和140.84亿元，占同期总负债的比重分别为41.31%、43.21%、49.67%和39.20%。流动负债占比呈下降趋势。2020年-2023年6月末，公司非流动负债规模分别为193.22亿元、206.88亿元、181.35亿元和218.46亿元，占总负债的比重分别为58.69%、56.79%、50.33%和60.80%，公司负债结构近三年一期内以非流动负债为主。

从具体构成上来看，公司负债主要由一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券构成。

2020年-2023年6月末公司的负债情况（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	96,318.00	2.93%	123,282.16	3.38%	169,602.22	4.71%	129,735.00	3.61%
应付票据及应付账款	201,273.28	6.11%	239,205.60	6.57%	184,290.25	5.11%	249,068.34	6.93%
应付票据	132,117.26	4.01%	147,102.00	4.04%	83,219.50	2.31%	159,983.83	4.45%
应付账款	69,156.02	2.10%	92,103.60	2.53%	101,070.75	2.80%	89,084.51	2.48%
预收款项	137,182.85	4.17%	151.21	0.00%	256.57	0.01%	230.13	0.01%
合同负债		0.00%	117,121.96	3.22%	4,367.56	0.12%	4,880.46	0.14%
应付职工薪酬	556.16	0.02%	313.16	0.01%	245.03	0.01%	138.38	0.00%
应交税费	60,199.33	1.83%	69,922.86	1.92%	79,736.68	2.21%	82,010.99	2.28%
其他应付款(合计)	236,663.41	7.19%	303,724.65	8.34%	599,475.17	16.64%	310,333.35	8.64%

一年内到期的非流动负债	583,440.05	17.72%	629,392.73	17.28%	683,458.28	18.97%	500,268.21	13.92%
其他流动负债	44,480.81	1.35%	91,028.54	2.50%	68,448.64	1.90%	131,766.29	3.67%
流动负债合计	1,360,113.89	41.31%	1,574,142.86	43.21%	1,789,880.40	49.67%	1,408,431.15	39.20%
非流动负债：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	1,191,141.52	36.18%	1,153,434.52	31.66%	1,037,996.45	28.81%	1,302,829.24	36.26%
应付债券	422,832.27	12.84%	711,546.89	19.53%	594,233.30	16.49%	676,980.77	18.84%
租赁负债		0.00%		0.00%		0.00%	6.07	0.00%
长期应付款(合计)	238,129.62	7.23%	143,698.47	3.94%	84,923.95	2.36%	108,418.51	3.02%
递延所得税负债	56,894.24	1.73%	56,879.03	1.56%	56,347.88	1.56%	56,333.83	1.57%
递延收益-非流动负债	13,991.21	0.42%	173.5	0.00%		0.00%		0.00%
其他非流动负债	9,220.00	0.28%	3,024.00	0.08%	40,000.00	1.11%	40,000.00	1.11%
非流动负债合计	1,932,208.85	58.69%	2,068,756.40	56.79%	1,813,507.65	50.33%	2,184,568.42	60.80%
负债合计	3,292,322.74	100.00%	3,642,899.26	100.00%	3,603,388.05	100.00%	3,592,999.57	100.00%

①短期借款

2020年-2023年6月末，公司短期借款为9.63亿元、12.33亿元、16.96亿元和12.97亿元，占同期流动负债总额的比重分别为2.93%、3.38%、4.71%和3.61%。2023年6月公司短期借款较年初减少3.99亿元，减少23.51%，主要系保证借款和质押+保证借款增加所致。截至2023年6月末，公司短期借款构成分别为质押借款0.19亿元、抵押借款1.04亿元、保证借款4.36亿元、抵押+保证借款1.49亿元、质押+保证借款1.10亿元、信用借款0.20亿元。

2023年6月末金东城投短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	年初余额
质押借款	19,090,000.00	29,090,000.00
抵押借款	103,500,000.00	44,000,000.00
保证借款	436,900,000.00	898,600,000.00
抵押+保证借款	148,000,000.00	149,500,000.00
质押+保证借款	460,000,000.00	552,500,000.00
信用借款	109,880,000.00	19,890,000.00
其他借款	19,980,000.00	-
应付利息	-	2,442,191.69
合计	1,297,350,000.00	1,696,022,191.69

②应付票据

2020年-2023年6月末，公司应付票据分别为13.21亿元、14.71亿元、8.32亿元和16.00亿元，占总负债的比重分别为4.01%、4.04%、2.31%和

4.45%，2023年6月末，公司应付票据构成分别为银行承兑汇票14.57亿元、商业承兑汇票1.23亿元和信用证0.20亿元。

2023年6月末金东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	1,456,830,000.00	374,500,000.00
商业承兑汇票	123,008,297.81	267,695,012.55
信用证	20,000,000.00	190,000,000.00
合计	1,599,838,297.81	832,195,012.55

③应付账款

2020年-2023年6月末，公司应付账款分别为6.92亿元、9.21亿元、10.11亿元和8.91亿元，占总负债的比重分别为2.10%、2.53%、2.80%和2.48%。截至2023年6月末，公司应付账款按账龄划分构成分别为1年以内到期的1.44亿元、1-2年到期的1.77亿元、2-3年到期的0.15亿元和3年以上到期的5.54亿元。

2023年6月末金东城投应付账款明细表（单位：元）

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	144,448,386.81	16.22	426,873,188.53	42.24
1-2年	177,247,612.36	19.90	19,965,575.71	1.98
2-3年	14,858,557.22	1.67	15,392,777.52	1.52
3年以上	554,290,545.58	62.21	548,475,964.99	54.26
合计	890,845,101.97	100.00	1,010,707,506.75	100.00

④其他应付款

2020年-2023年6月末，公司其他应付款为23.67亿元、30.37亿元、59.95亿元和31.03亿元，占同期非流动负债总额的比重分别为7.19%、8.34%、16.64%和8.64%。截至2023年6月末，公司其他应付款按账龄划分构成分别为1年以内到期的0.24亿元、1-2年到期的8.46亿元、2-3年到期的8.49亿元和3年以上到期的13.84亿元。

2023年6月末金东城投的其他应付款情况（单位：元）

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

1年以内	23,609,650.34	0.77	3,574,827,489.09	59.63
1~2年	846,383,240.92	27.27	943,935,968.21	15.75
2~3年	849,536,144.06	27.37	346,838,861.36	5.79
3年以上	1,383,804,440.72	44.59	1,129,149,372.86	18.84
合计	3,103,333,476.04	100.00	5,994,751,691.52	100.00

⑤一年内到期的非流动负债

2020年-2023年6月末，公司一年内到期的非流动负债为58.34亿元、62.94亿元、68.35亿元和50.03亿元，占同期流动负债总额的比重分别为17.72%、17.28%、18.97%和13.92%。截至2023年6月末，公司一年内到期的非流动负债构成主要是一年内的长期借款20.33亿元。

2023年6月末金东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	年初余额
一年内到期的长期借款	2,033,493,200.62	3,722,220,692.16
一年内到期的应付债券	2,058,871,091.30	1,912,000,000.00
一年内到期的长期应付款	658,643,272.57	963,517,337.83
一年内到期的其他非流动负债	-	30,240,000.00
一年内到期的非流动负债应付利息	251,674,522.42	206,604,807.91
合计	5,002,682,086.91	6,834,582,837.90

⑥长期借款

2020年-2023年6月末，公司长期借款分别为119.11亿元、115.34亿元、103.80亿元和130.28亿元，占非流动负债的比重分别为36.18%、31.66%、28.81%和36.26%。截至2023年6月末，公司长期借款构成分别为质押借款10.17亿元、保证借款110.19亿元、抵押+保证借款9.93亿元和质押。

2023年6月末金东城投的长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	年初余额
质押借款	1,017,000,000.00	1,017,000,000.00
保证借款	11,018,655,404.98	8,992,964,459.52
抵押+保证借款	992,637,000.00	200,000,000.00
质押+抵押借款		170,000,000.00
合计	13,028,292,404.98	10,379,964,459.52

⑦应付债券

2020年-2023年6月末，公司应付债券余额分别为42.28亿元、71.15亿元、59.42亿元和67.70亿元，占非流动负债的比重分别为12.84%、19.53%、16.49%和18.84%。2023年6月末，公司应付债券较年初增长8.27亿元，增长13.93%。截至2023年6月末，公司应付债券明细如下：

2023年6月末金东城投的应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	年初余额
19 姜城 01 债券	19,505,384.78	19,505,384.78
20 金东城投 PPN001	748,528,294.50	748,528,294.50
21 金东债	623,530,993.78	623,530,993.78
21 金城 02	1,043,438,981.75	1,043,438,981.75
21 金城 03	128,573,640.92	128,573,640.92
21 金东城投 MTN001	393,315,364.83	393,315,364.83
21 金东城投 MTN002	593,450,179.38	593,450,179.38
21 金东城投 PPN001	-	498,285,860.40
22 金东城投 PPN001	199,019,090.91	199,019,090.91
23 金东城投 PPN001	794,130,800.00	-
23 金东城投 MTN001	239,520,000.00	-
20 姜交 01	-	200,395,262.43
21 姜堰交通 PPN002	-	498,844,889.21
22 姜交 01	-	299,165,320.11
22 苏姜堰交投 ZR001	194,900,823.30	198,788,521.26
22 姜堰交通 MTN001	497,952,268.92	497,491,215.29
23 姜交 01	497,542,857.57	-
23 姜堰交通 MTN001	298,393,822.23	-
23 姜堰交通 PPN002	498,005,169.24	-
合计	6,769,807,672.11	5,942,332,999.55

⑧长期应付款

2020年-2023年6月末，公司长期应付款余额分别为23.81亿元、14.37亿元、8.49亿元和10.84亿元，占非流动负债的比重分别为7.23%、3.94%、

2.36%和3.02%。截至2023年6月末，公司长期应付款项构成分别为应付租金总额11.73亿元和未确认融资费用-0.0.89亿元。

2023年6月末金东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	1,084,185,102.05	849,239,451.79
专项应付款		
合计	1,084,185,102.05	849,239,451.79

2023年6月末金东城投的长期应付款项情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
应付租金总额	1,173,279,094.08	915,699,068.44
未确认融资费用	-89,093,992.03	-66,459,616.65
合计	1,084,185,102.05	849,239,451.79

(4) 盈利能力分析

公司最近三年一期的主要盈利能力指标如下：

2020年-2023年6月末金东城投的主要盈利能力指标表

单位：亿元，%

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-6月
营业收入	21.61	33.96	40.76	13.47
营业成本	18.02	29.08	34.52	11.5
毛利率	16.61%	14.38%	15.32%	14.63%
营业利润	2.21	3.24	4.37	0.83
利润总额	2.18	3.23	4.28	0.85
净利润	1.86	2.91	3.57	0.66
净利率	8.63%	8.57%	8.75%	4.90%

2020年-2023年6月末，公司的营业收入分别为21.61亿元、33.96亿元、40.76亿元和13.47亿元。近年来公建项目和商品销售收入均大幅增长，自来水销售收入较为稳定，营业收入同比大幅增长。在建公建项目投资规模大幅增加，业务持续性较好，土地开发整理和公建项目待结算成本较大，未来收入有一定保障。公司主营业务回款情况较好，收现比保持在较高水平。

公司毛利率2020年-2023年6月末分别为16.61%、14.38%、15.32%和14.63%，公司毛利率水平略有波动，下调幅度较小。

2020年-2023年6月末，公司分别实现净利润1.86亿元、2.91亿元、3.57亿元和0.66亿元，近年来，公司持续收到的财政补贴，截止2022年，利润总额同比增长32.51%。

(5) 现金流量分析

2020年-2023年6月末金东城投的现金流情况（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年6月末
经营活动现金流入小计	376,292.55	653,242.67	857,949.55	465,605.18
经营活动现金流出小计	1,013,592.17	1,281,184.74	704,907.06	323,497.85
经营活动产生的现金流量净额	-637,299.62	-627,942.07	153,042.49	142,107.33
投资活动现金流入小计	111,068.58	63,166.65	18,861.27	4,112.52
投资活动现金流出小计	96,899.37	89,431.22	107,406.35	36,225.36
投资活动产生的现金流量净额	14,169.20	-26,264.57	-88,545.08	-32,112.84
筹资活动现金流入小计	1,123,032.27	1,999,917.83	1,192,539.03	891,287.65
筹资活动现金流出小计	462,127.25	1,323,041.87	1,350,213.31	793,262.27
筹资活动产生的现金流量净额	660,905.02	676,875.96	-157,674.28	98,025.38
现金及现金等价物净增加额	37,774.61	22,669.31	-93,176.87	208,019.88

2020年-2023年6月末，公司经营活动净现金流分别为-63.73亿元、-62.79亿元、15.30亿元和14.21亿元。公司经营活动现金流入主要来自业务结算收到现金及收到往来款和收到其他与经营活动有关的现金，其中收到其他与经营活动有关的现金主要为收到的政府补贴。2022年末，经营活动产生的现金流量由负转正，增加78.09亿元。

2020年-2023年6月末，公司投资活动净现金流分别为1.41亿元、-2.63亿元、-8.85亿元和-3.21亿元。公司投资活动产生的现金流金额较小。

2020年-2023年6月末，筹资活动净现金流分别为66.09亿元、67.69亿元、-15.77亿元和9.80亿元。近几年公司外部融资渠道畅通，公司2021年公司通过借款获得现金168.52亿元。2023年6月末，筹资活动产生的现金流量由负转正，增加25.59亿元。总体上看，公司筹资活动现金流规模较大。

(6) 偿债能力分析

2020-2023年6月末公司偿债能力指标

项目	2020年	2021年	2022年	2023年6月末
资产负债率	66.07%	62.45%	59.82%	59.82%
流动比率	3.43	3.35	3.06	3.85
速动比率	1.75	1.51	1.31	1.55

从短期偿债指标来看，2020年-2023年6月末，公司流动比率分别为3.43、3.35、3.06和3.85；速动比率分别为1.75、1.51、1.31和1.55，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年-2023年6月末，公司资产负债率为66.07%、62.45%、59.82%和59.82%，较为波动。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，金东城投的对外负债共计308.83亿元，其中银行贷款157.38亿元，占比50.96%；债券融资83.62亿元，占比27.08%；信托融资31.94亿元，占比10.34%；租赁融资27.86亿元，占比9.05%；其他融资8.03亿元，占比2.60%。目前公司融资渠道多样，以银行贷款为主，融资成本较低，未来公司将拓宽融资渠道，提高信托和债券等渠道融资比例，增强筹资能力。

公司融资渠道明细表（单位：万元）

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	1,573,810.95	836,200.00	319,430.00	278,595.39	80,270.00	3,088,306.34
占比	50.96%	27.08%	10.34%	9.02%	2.60%	100.00%

2023年-2025年和2026年及以后，公司到期债务余额分别为62.75亿元、64.56亿元、47.20亿元和134.32亿元，占比分别为20.23%、20.91%、15.28%和43.49%。债务主要集中在2026年及以后，截至2023年6月末，公司流动资产542.29亿元，其中货币资金为62.43亿元，存货324.31亿元，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年到期	2024年到期	2025年到期	2026年及以后	合计
金额	627,506.45	645,641.86	471,986.03	1,343,172.00	3,088,306.34
占比	20.32%	20.91%	15.28%	43.49%	100.00%

2、对外担保

截至2023年6月末，公司对外担保余额为329.70亿元，其中对国企担保金额为3,265,996.24亿元，占比99.06%，对民企担保金额为3.10亿元，占比0.94%。公司对民企担保占比较低且金额较小，大部分是对国企担保，代偿风险较低。

(九) 信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2023 年 5 月 29 日出具的跟踪评级公告，泰州市金东城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。金东城投发债情况具体情况如下：

证券简称	证券类别	当前余额 (亿元)	发行期限	票面利率 (当期)%	发行日期	到期日期	发行方式
20 金东城投 PPN001	定向工具	7.50	5.00	5.90	2020-08-12	2025-08-13	私募
23 金东城投 MTN001	一般中期票据	2.40	3.00	4.78	2023-05-25	2026-05-26	公募
23 金东城投 PPN001	定向工具	7.97	3.00	5.82	2023-03-29	2026-03-30	私募
22 金东城投 PPN001	定向工具	2.00	3.00	4.50	2022-09-09	2025-09-14	私募
21 金东城投 MTN002	一般中期票据	6.00	3.00	5.90	2021-12-24	2024-12-28	公募
21 金城 03	私募债	1.30	3.00	6.20	2021-10-22	2024-10-25	私募
21 金东城投 MTN001	一般中期票据	4.00	3.00	5.95	2021-09-26	2024-09-28	公募
19 姜城 01	私募债	0.20	5.00	6.20	2019-09-17	2024-09-18	私募
21 金城 02	私募债	10.50	3.00	6.50	2021-09-13	2024-09-14	私募
21 金东债	私募债	6.25	3.00	6.50	2021-02-08	2024-02-09	私募
23 金东城投 SCP001	超短期融资债券	6.20	0.74	4.20	2023-03-07	2023-12-04	公募
20 金东债	私募债	2.50	3.00	6.40	2020-11-20	2023-11-23	私募
22 金东城投 SCP002	超短期融资债券	1.70	0.58	5.98	2022-12-20	2023-07-20	公募

(十) 征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，金东城投无被执行情况。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The search criteria are: Debtor Name: 泰州市金东城市建设投资集团有限公司; ID Number/Institution Code: 需完整填写; Execution Court Range: 全国法院 (包含地方各级法院); Verification Code: lgku. The 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 泰州市金东城市建设投资集团有限公司 相关的结果。' (No results found for 泰州市金东城市建设投资集团有限公司 in the nationwide courts (including local courts).)

五、资金用途及合规性分析

一、资金用途

信托资金用于补充公司营运资金，根据金姜城投 2021 年及 2022 年度财务数据测算融资人流资贷款额度如下：

金姜城投流资测算表（单位：亿元）

请=D3+B2:L12+B2:L13										
销售收入	本年度	13.17	上年度	15.40			实际增长率	-0.14	预期增长率	0.10
销售成本	本年度	11.72					销售利润率	0.11		
+应收账款	本年度余额	17.04	上年度余额	15.11	平均余额	16.08	周转次数	0.82	周转天数	439.41
+存货	本年度余额	172.19	上年度余额	146.77	平均余额	159.48	周转次数	0.07	周转天数	4898.70
+预付账款	本年度余额	1.86	上年度余额	0.71	平均余额	1.29	周转次数	9.12	周转天数	39.47
-预收账款	本年度余额	0.00	上年度余额	0.00	平均余额	0.00	周转次数	26340.00	周转天数	0.01
-应付账款	本年度余额	3.76	上年度余额	3.06	平均余额	3.41	周转次数	3.44	周转天数	104.74
									营运资金周转次数	0.07
	借款人自有资金	15.73	现有流动资金贷款	15.75	其他渠道提供的营运资金	7.52	借款人营运资金量（按实际增长率计算）	146.80	借款人营运资金量（按预期增长率计算）	188.83
							新增流动资金贷款额度（按实际增长率计算）	107.80	新增流动资金贷款额度（按预期增长率计算）	149.83

综上可测算出融资人可新增流资贷款额度约为 107.80 亿元。本信托规模不超过 5 亿元，在其新增流动资金贷款额度内。

二、合规性分析

1、关于交易对手融资平台性质认定，经查询银监会发布的 2018 年第四季度政府融资平台名单，交易对手江苏金姜城投资集团有限公司不属于融资平台名单内企业。

2、关于交易对手隐债平台性质认定，根据提供的财政部隐债系统查询截图显示，本项目交易对手江苏金姜城投资集团有限公司为非隐债主体。

2023年06月 地区: 泰州市金东城市建设投资集团有限公司 债券类型: 0 政府性债券

债券名称: 江苏金东城投集团有限公司

债券明细一览表

金额单位: 万元

区划编码	区划名称	单位编码	单位名称	类型	单位统一社会信用代码	债券编码	债券名称	债券类型	签订日期	协议号	建设项目编码	建设项目
			泰州市金东城市建设投资集团有限公司				泰州市金东城市建设投资集团有限公司					泰州市金东城市建设投资集团有限公司
			泰州市金东城市建设投资集团有限公司				泰州市金东城市建设投资集团有限公司					泰州市金东城市建设投资集团有限公司
			泰州市金东城市建设投资集团有限公司				泰州市金东城市建设投资集团有限公司					泰州市金东城市建设投资集团有限公司
			泰州市金东城市建设投资集团有限公司				泰州市金东城市建设投资集团有限公司					泰州市金东城市建设投资集团有限公司
			泰州市金东城市建设投资集团有限公司				泰州市金东城市建设投资集团有限公司					泰州市金东城市建设投资集团有限公司
			泰州市金东城市建设投资集团有限公司				泰州市金东城市建设投资集团有限公司					泰州市金东城市建设投资集团有限公司
			泰州市金东城市建设投资集团有限公司				泰州市金东城市建设投资集团有限公司					泰州市金东城市建设投资集团有限公司
			泰州市金东城市建设投资集团有限公司				泰州市金东城市建设投资集团有限公司					泰州市金东城市建设投资集团有限公司
			泰州市金东城市建设投资集团有限公司				泰州市金东城市建设投资集团有限公司					泰州市金东城市建设投资集团有限公司

结论：本项目主体和资金用途均合规。

六、还款来源分析

（一）第一还款来源—交易对手可支配收入

本项目交易对手金姜城投是姜堰区重要基础设施建设主体，主要从事泰州市范围内的国有基础设施建设业务等。公司业务收入来源稳定可靠。未来将持续保持建设力度，推进基础设施建设，提升综合实力。

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2023 年 8 月 30 日出具的跟踪评级公告，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，总资产为 370.41 亿元，净资产为 182.66 亿元，资产负债率为 50.69%，2022 年，公司营业收入为 7.08 亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

（二）第三还款来源—担保方可支配收入

担保人金东城投是泰州市重要的资产经营和工程投资建设主体，主要从事泰州市范围内的国有资产运营管理、基础设施建设和保障房建设业务等。公司在建项目和拟建项目规模大，各个业务板块收入来源稳定可靠。未来将持续保持建设力度，推进基础设施建设，提升综合实力。

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 8 月 24 日出具的跟踪评级，泰州市金东城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7+。截至 2023 年 6 月末，总资产为 600.68 亿元，净资产为 241.38 亿元，资产负债率为 59.82%，2022 年，公司营业收入为 40.76 亿元，综合实力强，具备担保能力。

结论

（一）泰州市和姜堰区产业特色明确，经济财政实力强

2022年，泰州市实现地区生产总值（GDP）6401.77亿元，同比增长4.4%，分别高于全国1.4个、全省1.6个百分点，增速列全省第2位。全市在面临多轮疫情冲击、经济下行压力加大的形势下，2021年GDP增速列全省第一，2022年GDP增速列全省第二，连续两年站稳全省第一方阵，成绩来之不易。其中，第一产业增加值334.41亿元，增长2.1%；第二产业增加值3158.01亿元，增长6.0%；第三产业增加值2909.35亿元，增长3.0%。三次产业增加值结构为5.2:49.3:45.5。

2022年，泰州市预计一般公共预算收入完成416.62亿元，较上年减少0.87%，其中税收收入完成264.49亿元，占比63.48%。政府性基金收入完成523.01亿元，公共财政支出为696.83亿元。2022年受疫情反复及管控措施影响，一般公共预算收入有略微下降。

姜堰区经济发展良好，2022年，姜堰区实现地区生产总值837.34亿元，可比增长5.2%，高于泰州0.8个百分点。分产业看，第一产业增加值52.49亿元，可比增长1.8%；第二产业增加值390.86亿元，可比增长6.5%；第三产业增加值393.99亿元，可比增长4.4%。2022年，姜堰区全区一般公共预算收入41.26亿元，完成调整预算的100.1%，同比增长0.1%，扣除留抵退税因素后同口径增长9.2%。其中：税收收入27.2亿元，非税收入14.06亿元。

姜堰区属于长三角经济发达地区，产业结构持续优化，且财政实力较强，属于综合实力较强的地区。未来随着姜堰区各项事业不断发展，经济产业持续升级，未来发展可期。良好的区域环境为交易对手的发展奠定了良好的基础。

良好的区域环境为交易对手的发展奠定了良好的基础。

（二）交易对手业务具有专营优势，偿债能力有保障

本项目交易对手金姜城投是姜堰区重要基础设施建设主体，主要从事泰州市范围内的国有基础设施建设业务等。公司业务收入来源稳定可靠。未来将持续保持建设力度，推进基础设施建设，提升综合实力。

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2023 年 8 月 30 日出具的跟踪评级公告，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，总资产为 370.41 亿元，净资产为 182.66 亿元，资产负债率为 50.69%，2022 年，公司营业收入为 13.17 亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

（三）担保人资产规模较大，担保能力雄厚

担保人金东城投是泰州市重要的资产经营和工程投资建设主体，主要从事泰州市范围内的国有资产运营管理、基础设施建设和保障房建设业务等。公司在建项目和拟建项目规模大，各个业务板块收入来源稳定可靠。未来将持续保持建设力度，推进基础设施建设，提升综合实力。

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 8 月 24 日出具的跟踪评级公告，泰州市金东城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7+。截至 2023 年 6 月末，总资产为 600.68 亿元，净资产为 241.38 亿元，资产负债率为 59.82%，2022 年，公司营业收入为 40.76 亿元，综合实力强，具备担保能力。