

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

尽调访谈：

1. 广陵区内主要平台有5家，分别为扬州广合国有资本运营集团有限公司（AA+）、扬州市广陵新城投资发展集团有限公司（AA）、扬州市运和城市建设投资集团有限公司（AA）、扬州广陵经济开发区开发建设有限公司（AA）和扬州鼎盛开发建设有限公司，其中发债主体为前四家。

2. 扬州市 2022 年实现地区生产总值突破 7000 亿元，达 7104.98 亿元，同比增长 4.3%。分产业看，第一产业增加值 326.62 亿元，同比增长 2.4%；第二产业增加值 3470.02 亿元，同比增长 5.7%；第三产业增加值 3308.34 亿元，同比增长 3.1%。扬州市 2022 年一般公共预算收入 325.49 亿元，同口径增长 2.3%。其中，税收收入 238.14 亿元。

3. 扬州市广陵区是扬州市三个主城区之一，地处长江与京杭大运河交汇处、长江三角洲经济圈内，地理位置优越。2022 年广陵区实现地区生产总值 800.00 亿元，同比增长 4.5%。2022 年，广陵区实现一般公共预算收入 31.75 亿元，同口径增长 10.1%。其中：税收收入 27.64 亿元，同口径增长 11.1%，非税收入 4.11 亿元；税收占比 87.1%。2022 年广陵区政府性基金预算收入 64.25 亿元。广陵区地方政府债务余额 124.85 亿元，其中：一般债务 53.00 亿元；专项债务 71.85 亿元。2022 年广陵区负债率为 15.61%，债务率为 87.78%。

4. 融资人扬州广陵经济开发区开发建设有限公司（以下简称“广陵经开”）是江苏省扬州市广陵经济开发区重要的安置房与基础设施建设主体，业务区域专营性较强。近年来扬州市广陵区经济持续发展，公司持续获得有力的外部支持。未来，随着公司在建及拟建项目的持续推进，公司运营持续保持稳定。

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 9 月 20 日出具的信用评级报告，广陵经开主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，YY 评级为 7。

截至 2023 年 6 月末，公司总资产 147.23 亿元，净资产 48.66 亿元，资产负债率 66.95%，2022 年公司营业收入 7.92 亿元，净利润 1.71 亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

5. 担保人扬州市广陵新城投资发展集团有限公司作为广陵区重要的基础设施建设之一,主要承担广陵新城范围内的土地开发、基础设施和安置房建设任务,业务具有较强的区域专营性。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2023年6月27日出具的跟踪评级报告,广陵新城信用等级为AA,评级展望稳定,YY评级为7+。

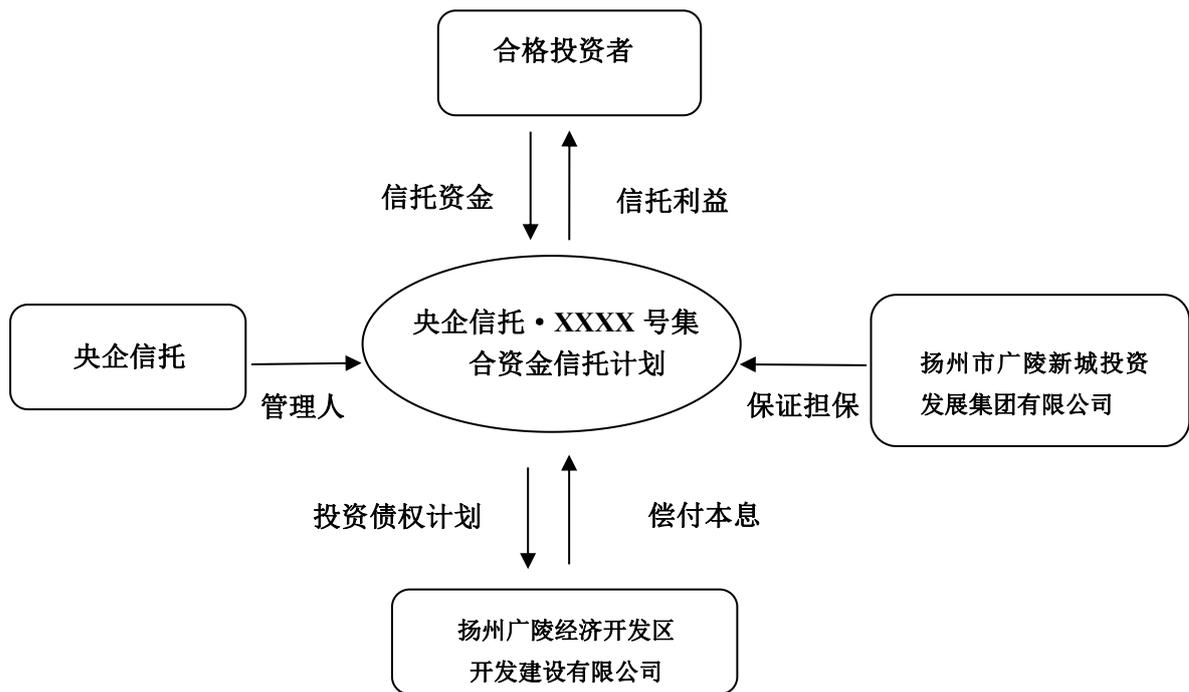
截至2023年6月末总资产521.73亿元,净资产227.62亿元,资产负债率56.37%,2022年公司营业收入25.77亿元,净利润1.75亿元,综合实力强,具备担保能力。

第一节-信托概况

一、交易结构概述

我司拟发起设立“央企信托·XXXX号集合资金信托计划”，面向合格投资者分期募集资金不超过人民币20,000万元，每期信托期限1年。信托资金用于投资扬州广陵经济开发区开发建设有限公司（以下简称“广陵经开”或“融资人”，AA评级，YY评级为7，股东为扬州广合国有资本运营集团有限公司（100.00%）定向发行的专项金钱债权（以下简称“专项债权”），专项债权资金用于偿还金融机构借款，并由扬州市广陵新城投资发展集团有限公司（以下简称“广陵新城”或“担保人”，AA评级，YY评级为7+，股东为扬州广合国有资本运营集团有限公司（100.00%）提供不可撤销连带责任保证担保。

交易结构图如下：



二、广陵区主要平台公司情况

广陵区内主要平台有5家，分别为扬州广合国有资本运营集团有限公司（AA+）、扬州市广陵新城投资发展集团有限公司（AA）、扬州市运和城市建设投资集团有限公司（AA）、扬州广陵经济开发区开发建设有限公司（AA）和扬州鼎盛开发建

设有限公司。其中发债主体为前四家。

广陵经开是江苏省扬州市广陵经济开发区重要的安置房与基础设施建设主体，业务区域专营性较强。近年来扬州市广陵区经济持续发展，公司持续获得有力的外部支持。未来，随着公司在建及拟建项目的持续推进，公司运营持续保持稳定。截至2023年6月末，公司总资产147.23亿元。根据联合资信评估股份有限公司2023年9月20日出具的信用评级报告，广陵经开主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，YY评级为7。

广陵新城作为广陵区重要的基础设施建设之一，主要承担广陵新城范围内的土地开发、基础设施和安置房建设任务，业务具有较强的区域专营性。截至2023年6月末总资产521.73亿元。根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2023年6月27日出具的跟踪评级报告，广陵新城信用等级为AA，评级展望稳定，YY评级为7+。

根据广陵区主要平台公司资产规模排名，融资人广陵经开排在第4位；担保人广陵新城排在第2位。

广陵区主要平台公司情况（财务数据截至2023年6月末，亿元）

序号	名称	业务范围	注册资本 (万元)	成立时间	资产	净资产	资产负债率	评级
1	扬州广合国有资本运营集团有限公司	广陵区最重要的国有资本控股集团，主要负责广陵区的城市基础设施建设、土地开发及国有资产运营等业务	500,000.00	2016.3.24	812.06	327.84	59.63%	AA+
2	扬州市广陵新城投资发展集团有限公司	主要承担广陵新城范围内的土地开发、基础设施和安置房建设任务	631,000.00	2006.9.25	521.73	227.62	56.37%	AA
3	扬州市运和城市建设投资集团有限公司	主要承担广陵区基础设施建设和安置房建设	350,000.00	2013.4.23	374.18	116.10	68.97%	AA
4	扬州广陵经济开发区开发建设有限公司	主要承担广陵经开区内安置房和基础设施建设任务	224,000.00	2013.3.6	147.23	48.66	66.95%	AA
5	扬州鼎盛开发建设有限公司 (财务数据截至2022年末)	主要从事广陵经开区霍桥片区的征地拆迁和基础设施建设业务	300,000.00	2002.11.1	78.92	54.24	31.27%	-

三、信托计划要素

信托要素	内容		
信托名称:	央企信托·XXXX号集合资金信托计划		
信托目的:	信托资金用于投资扬州广陵经济开发区开发建设有限公司定向发行的专项金钱债权		
委托人名称或范围:	合格投资者, 面向所有合格投资者进行募集。		
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法:	受益人同委托人; 预期收益率待定; 受益人收益暂定, 以信托合同为准		
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法:	以合同约定为准		
信托规模:	信托总规模不超过20000万元, 可分期募集。		
融资期限:	1年		
主要保障措施:	扬州市广陵新城投资发展集团有限公司为本次融资提供不可撤销连带责任担保。		
代理收付银行	待定		
放款条件	融资人出具董事会决定; 交易合同办理签约公证		
信保基金缴纳安排	由借款人缴纳, 于每期放款后10个工作日内缴纳		
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	融资人拟将资金用于偿还金融机构借款		
是否签订信托计划的代销协议:	是	是否关联交易:	否
是否异地推介:	是	是否创新业务:	否
产品风险评级	R3		

四、信托计划退出安排

- 1、信托计划退出的第一方式: 融资人广陵经开还本付息;
- 2、信托计划退出的第二方式: 担保方广陵新城的代偿。

五、与公司政信指引标准对照表

业务标准	项目情况
------	------

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

第二节-地区基本情况介绍

一、扬州市基本情况

1、基本经济情况

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

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

2021 年-2022 年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

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

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

2022年，扬州市粮食播种面积583万亩，同比增长0.3%。粮食总产287.62万吨，同比增长0.2%。生猪产能基本恢复。全市年末生猪存栏60.76万头，其中，能繁母猪存栏6.53万头。累计出栏生猪110.69万头。蔬菜生产平稳增长。全市蔬菜播种面积95.5万亩，同比增长2.9%；蔬菜总产242.04万吨，同比增长3.1%。

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

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

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

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

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

2020-2022年扬州市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2022年		2021年		2020年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	7104.98	4.30%	6696.43	7.40%	6048.33	3.50%

第一产业增加值	326.62	2.40%	317.18	3.00%	307.1	2.90%
第二产业增加值	3470.02	5.70%	3207.37	9.20%	2786.35	3.60%
第三产业增加值	3308.34	3.10%	3171.87	6.20%	2954.88	3.50%
固定资产投资	-	10.00%	-	1.20%	-	-1.50%
社会消费品零售总额	1518.91	2.60%	1480.92	7.40%	1379.29	-3.10%

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

根据扬州市人民政府公布的《2023年1-6月全市主要经济指标情况表》，**2023年1-6月，扬州市实现地区生产总值3417.36亿元，同比增长6.2%**；规模以上工业总产值同比增长4.4%；固定资产投资同比增长10.4%。

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

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

产业发展：

汽车及零部件产业：扬州是国内知名的汽车及零部件产业基地，现有包括上汽大众、亚星汽车、潍柴专用车、九龙汽车、江淮汽车等在内的车辆生产企业 19 家，乘用车、商用车（客车、专用车、轻型货车）、新能源汽车等车辆产品众多，具备 70 万辆整车生产能力，年产（销）近 50 万辆；截止 2022 年，集聚了亚普部件、亚新科双环活塞环、奥力威传感等 250 多家规模以上零部件企业，产品涵盖汽车动力系统、底盘系统、车身内外饰、汽车电子电气等系列产品，形成了从整车到零部件配套、从生产到研发于一体的产业生态链，总规模超过 1000 亿元。扬州国际汽车城已入驻玛莎拉蒂、宝马、凯迪拉克、雷克萨斯等知名汽车品牌 4s 店 50 余家，是苏中规模最大的汽车 4S 店集聚区。龙头带动作用彰显，特别是上汽大众仪征工厂投产以来，产能利用率连续多年位居全省前茅，累计在仪投放 9 款车型，生产整车超过 300 万辆，为地方经济社会发展提供了强有力的支撑。园区现已成为江苏省三大乘用车产业基地之一，被授予省汽车及零部件特色产业基地、省汽车产业基地（乘用车）、省大中小企业融通型特色载体、省“两业深度融合试点园区”等称号。

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

高端装备产业：高端装备是扬州市重点培育的先进制造业集群之一，涵盖数控机床、饲料粮油机械、工程液压机械、节能环保装备及其他专用装备等领域。

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

电力装备产业：新型电力装备（新能源）产业是扬州市调整优化产业结构、培育发展新动能的**重要领域**。汇聚了宝胜集团、迅达电磁线、江扬电缆、曙光电缆、晶澳太阳能等新型电力装备（新能源）产业重点企业，是扬州的传统优势产业，涵盖电线电缆、智能变配电、高电压实验装备、新能源等领域，2021 年实现开票销售超千亿元，现有规上企业 385 家。高邮特种电缆产业基地为国家火炬计划特色产业基地，扬州智能电网产业基地和宝应输变电装备产业基地为省新型工业化产业示范基地，江都武坚镇获批省智能高压电气小镇，生态科技新城国网智慧能源双创科技园为国家电网在全国首个双创科技园。扬州电力装备制造业向智能化、低碳化转变，重点打造一个连通上下游产业链、有扬州特色的新型电力装备（新能源）产业集群。2022 年，新型电力装备产业开票销售达 1500 亿元，增长 34.7%。

扬州市重大项目情况

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

重大产业项目年度计划投资占市级重大项目年度计划投资总额的 74.6%。其中，制造业项目又占产业项目的 68.2%，年度计划投资占产业项目的 57.9%。

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

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

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

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

2、财政收支情况

2020-2022 年扬州市财政收支情况（单位：亿元）

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

2021 年，扬州市一般公共预算收入 344.07 亿元，增长 2%，其中，税收收入 274.57 亿元，增长 3.8%，非税收入 69.5 亿元，下降 4.6%，加上上级补助收入、下级上解收入、债务转贷收入、上年结转结余、动用预算稳定调节基金、调入资金等，一般公共预算总收入 859.06 亿元；一般公共预算支出 684.87 亿元，增长 2.5%，加上补助下级支出、上解上级支出、债务转贷支出、年终结转结余等，一

般公共预算总支出 859.06 亿元。一般公共预算收支平衡。政府性基金预算收入 658.99 亿元,增长 30.4%。2021 年,政府性基金预算收入 658.99 亿元,增长 30.4%。

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

2021-2022 年江苏省各市公共预算收入情况 (单位:亿元)

地区	2021 年			2022 年		
	一般公共预算收入	税收收入	非税收入	一般公共预算收入	税收收入	非税收入
南京	1,729.52	1,473.31	256.20	1,558.21	1,208.88	349.33
无锡	119.37	76.24	43.13	122.07	62.22	59.85
徐州	537.31	429.20	108.11	517.43	361.44	155.98
常州	688.11	569.67	118.43	631.78	502.54	129.24
苏州	2,510.00	2,166.66	343.34	2,329.18	1,897.65	431.53
南通	710.18	572.90	137.28	613.00	412.59	200.41
连云港	274.81	218.02	56.78	212.81	127.48	85.32
淮安	297.02	238.38	58.64	300.08	210.00	90.08
盐城	451.01	339.21	111.79	453.26	297.26	156.01
扬州	344.07	274.57	69.50	325.49	238.14	87.36
镇江	327.59	256.05	71.54	303.96	199.22	104.74
泰州	420.29	316.96	103.33	416.62	264.49	152.13
宿迁	267.82	232.36	35.46	271.78	218.45	53.33

2021-2022 年江苏省各市公共预算收入变动情况

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

泰州	-0.87%	-16.55%	47.23%
宿迁	1.48%	-5.99%	50.38%

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

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

2021-2022年扬州市公共预算收入情况（单位：万元）

项目	2021年决算数	2022年执行数	增长率
一、税收收入	2,745,714	2,381,355	-13.27%
增值税	1,176,965	894,774	-24.00%
企业所得税	439,888	393,746	-10.50%
个人所得税	108,402	126,475	16.70%
资源税	9,522	14,079	47.90%
城市维护建设税	178,720	149,251	-16.50%
房产税	119,841	130,198	8.60%
印花税	46,704	40,687	-12.90%
城镇土地使用税	66,848	69,979	4.70%
土地增值税	208,207	136,813	-34.30%
车船税	26,754	28,753	7.50%
耕地占用税	26,248	48,123	83.30%
契税	325,679	335,762	3.10%
环境保护税	11,388	12,692	11.50%
其他税收收入	548	23	-95.80%
二、非税收入	694,975	873,569	25.70%
专项收入	155,504	209,320	34.60%
行政事业性收费收入	131,774	129,015	-2.10%
罚没收入	118,800	110,018	-7.40%

国有资本经营收入		98,954	
国有资源（资产）有偿使用收入	166,002	220,672	32.90%
捐赠收入	5,570	4,492	-19.40%
政府住房基金收入	18,919	20,287	7.20%
其他收入	98,406	80,811	-17.90%
收入合计	3,440,689	3,254,924	-5.40%

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

根据扬州市人民政府公布的《2023年1-6月全市主要经济指标情况表》，2023年1-6月，扬州市一般公共预算收入201.00亿元，同比增长22.0%，其中税收收入145.24亿元，同比增长19.8%。

政府债务方面：

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

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

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

3、扬州市土地和房地产发展情况

(1) 土地市场

扬州市土地出让情况

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

扬州市区 2021 年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

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

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

2022 年扬州市区国有建设用地供应计划表

单位：公顷

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

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

2023 年扬州市区国有建设用地供应计划表

单位：公顷

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

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

扬州市土地成交情况

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

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

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

据统计，截止到 2021 年末，2021 年扬州市区（含江都区）土地成交 87 幅，成交面积约 417 万方，成交总金额约 403 亿元。其中扬州市主城区土地成交 77

幅，成交面积约 363 万方，同比下降 6.79%，成交总金额约 361 亿元，同比上涨 3.69%；江都区土地成交 10 幅，成交面积约 54 万方，同比下降 60.11%，成交总金额约 42 亿元，同比下降 56.67%。

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

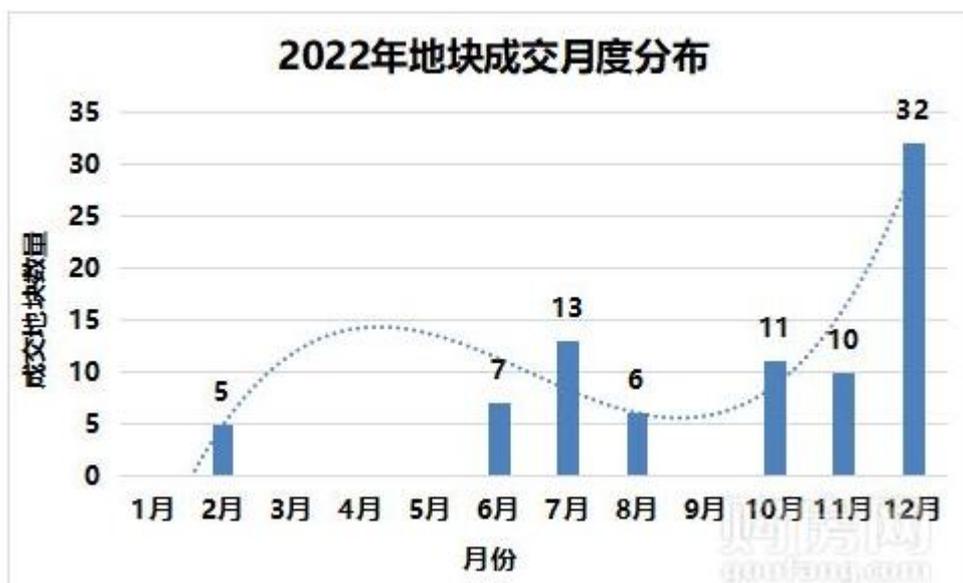
2022 年扬州市区（含江都区）土地成交 103 幅，成交面积约 443 万方，成交总金额约 336 亿元。其中扬州市主城区土地成交 84 幅，成交面积约 348 万方，成交总金额约 273.66 亿元；江都区土地成交 19 幅，成交面积约 95 万方，成交总金额约 62.34 亿元。

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

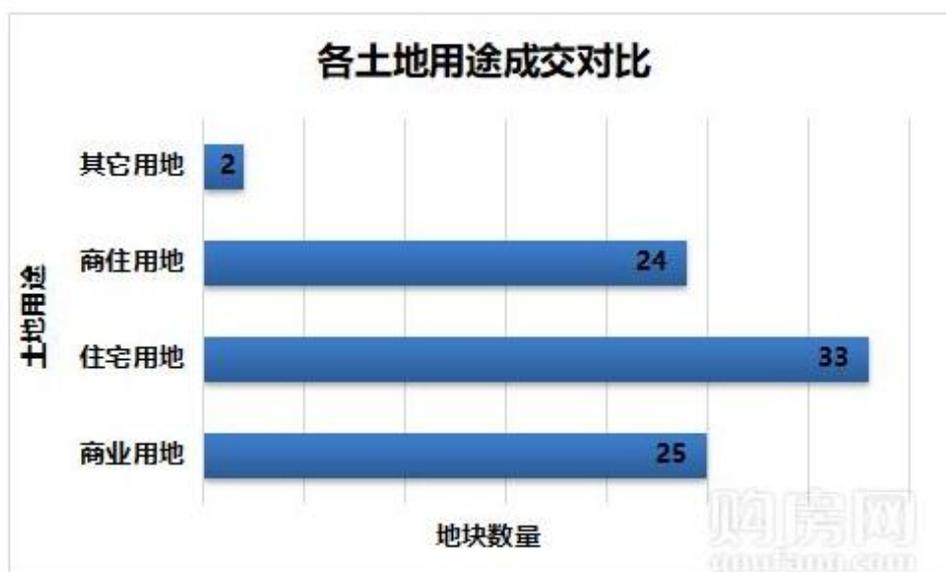
2022 年扬州市区（不含江都区）成功出让地块 84 幅，总占地面积约 347.91 万平方米，土地出让金约 273.66 亿元。与 2021 年相比，土地出让数量有所上涨，出让面积与出让金额均有回落，分别下降 4.2%、24.3%。

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

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



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



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

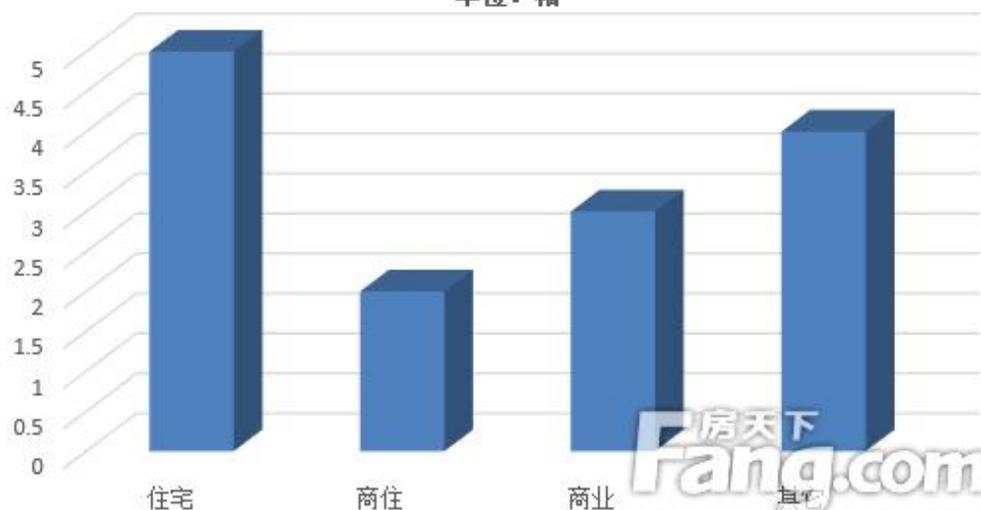
23.1 亿元；江都区土地成交 2 幅，成交面积约 7.3 万方，成交总金额约 4.8 亿元。

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

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

2023年上半年扬州市主城区土地成交用途情况对比

单位：幅



(2) 房地产市场

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

据统计，截至 2021 年 12 月 25 日，2021 年度扬州市区商品房成交 21501 套，同比下降 10.42%，成交建面 2659953 m²，同比下降 8.69%；2021 年度扬州市区商品住宅成交 19691 套，同比下降 9.50%，成交建面 2371620 m²，同比下降 10.19%。

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





据房天下数据监控中心统计，截至2022年12月25日，2022年扬州市商品房成交14056套，同比下降34.63%，成交面积1755255平米，同比下降34.01%。2022年商品房成交量走低主要有以下原因：开发商为了冲业绩，打折促销阵营不断扩大，就连一些高端改善盘也加入特价房的促销行列。很多买房人向来有买涨不买跌的观念，加上个别项目价格定位过高、看跌情绪高等情况，直接影响了市场的整体去化效果；另外在疫情的冲击下，某些实体商业生意不好做，出现了资金链断裂的情况，而有的买房人则可能遭遇了降薪、裁员的窘境，收入大幅降低，比如部分从事旅游业行业、房地产行业、酒店行业的人，收入锐减导致买房人置业放缓。

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

2022年1-12月扬州商品房各月成交套数走势



(2022年扬州商品房成交套数走势)

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

2022年扬州商品房每月成交建筑面积对比(单位:m²)



(2022年扬州商品房成交建筑面积对比)

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

102058 平米，6 月份扬州市商品房成交面积为 153781 平米，7 月份扬州市商品房成交面积为 147245 平米，8 月份扬州市商品房成交面积为 155358 平米，9 月份扬州市商品房成交面积为 134616 平米，10 月份扬州市商品房成交面积为 139355 平米，11 月份扬州市商品房成交面积为 206155 平米，12 月份扬州市商品房成交面积为 236,930 平米。（数据是从当月 1 日统计到 25 日）

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

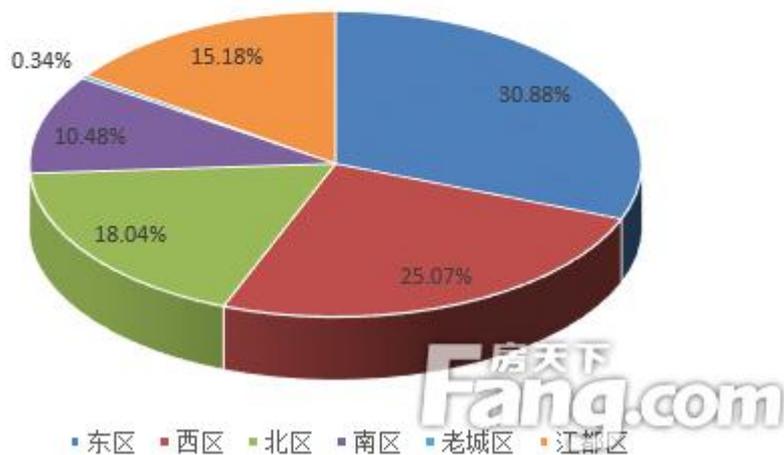
据分析，2023 年上半年扬州成交的商品房中，东区成交成交 2430 套，占比 30.88%；其次是西区，成交 1973 套，占比 25.07%；北区成交 1420 套，占比 18.04%；江都区成交 1195 套，占比 15.18%；南区成交 825 套，占比 10.48%；老城区成交 27 套，占比 0.34%。从成交套数来看，1 月份扬州市商品房成交 873 套，2 月份扬州市商品房成交 1612 套，3 月份扬州市商品房成交 1590 套，4 月份扬州市商品房成交 1295 套，5 月份扬州市商品房成交 1210 套，6 月份扬州市商品房成交 1290 套。（数据是从当月 1 日统计到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

2023年上半年扬州商品房各月成交套数走势



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

2023年上半年扬州商品房各区域成交套数占比

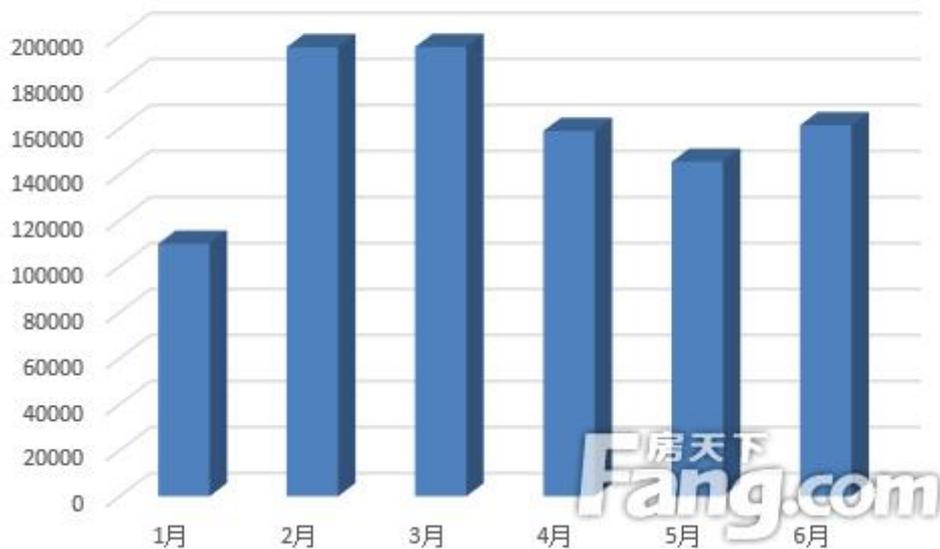


以上数据不难看出，商品房成交套数较高的月份是2月，其次是3月。由于2023年2月20日，扬州市住建局发布了《关于积极支持刚需和改善性住房需求的通知》，各项利好政策增强了购房者买房的意愿，商品房成交量所有上涨。

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

4月份扬州市商品房成交面积为158790平方米，5月份扬州市商品房成交面积为145438平方米，6月份扬州市商品房成交面积为161306平方米。

2023年上半年扬州商品房每月成交建筑面积对比(单位:㎡)



扬州市房地产市场走势

扬州房价走势

行情咨询: 4006390223 转 238

近一年 近三年





截至2023年10月，扬州市新房价格13505元/㎡，二手房价格13158元/㎡，新房价格和二手房价格有所下调，调整幅度较小。2023年以来，全国各地因城施策密集推出楼市新政，而江苏省扬州市一出手便成为房地产市场关注的“焦点”。2023年2月23日，扬州市住房和城乡建设局出台《关于积极支持刚需和改善性住房需求的通知》（以下简称“《通知》”），8条措施涵盖继续鼓励人才和生育二孩以上家庭购房、放宽新房购买条件、完善二手房交易政策、优化公积金贷款业务、首套房契税补贴、调整首套房商业贷款利率等方面，以进一步加大对刚性和改善性住房需求客群的支持力度。

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

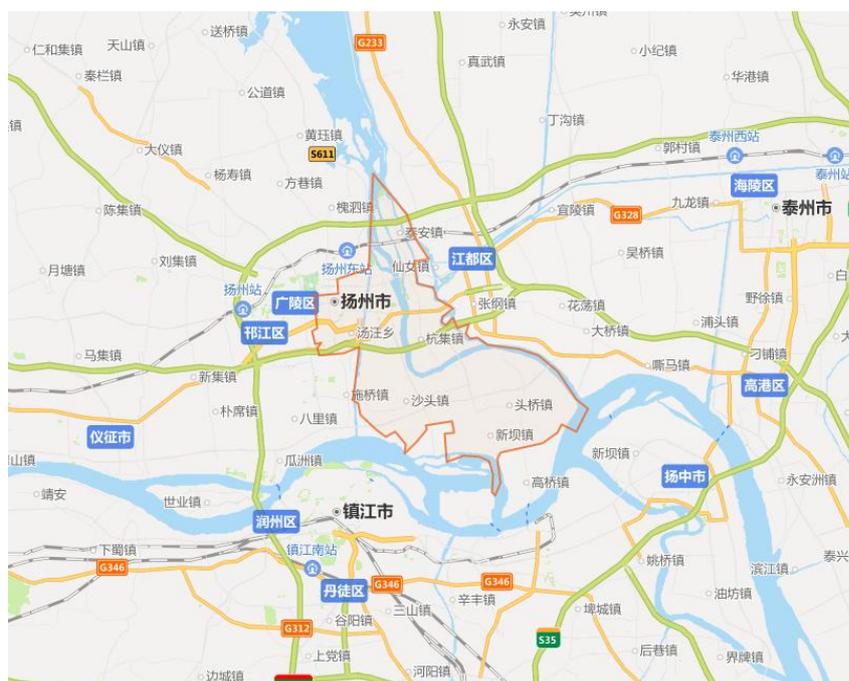
整体来看，扬州市作为长三角地区城市，潜在的购房需求仍然较多。扬州市此次出台的政策从多方面发力，将有助于进一步释放购房需求，带动当地房地产市场成交量回稳复苏，进而有助于促进当地房地产市场平稳健康发展。

二、广陵区基本情况

1、基本经济情况

广陵，就是历史上的扬州，如今仍是扬州的核心城区。广陵区于1983年建制设区。历经2002年、2008年、2011年、2013年四次区划调整，目前辖区面积

265.36平方公里,常住人口43.01万,下辖4个街道(曲江、文峰、东关、汶河)、5个乡镇(头桥、沙头、李典、湾头、汤汪)和5个园区(广陵经济开发区、广陵新城、东南新城、现代农业科技产业园、食品产业园),57个社区和62个村,是名城扬州的中心原点。古运河、大运河、廖家沟贯通南北,三河成“川”,将广陵自然分割为三大板块,扬州的“州”字宛若天成。扬州90%以上的文化遗存集聚在广陵,最传统的生活方式传承在广陵。扬剧、清曲、漆器、玉雕等项目已被列入国家级非物质文化遗产,是名城扬州的中心原点。



交通方面,广陵区作为扬州市区距离扬州泰州国际机场30公里,扬州市目前已开通至北京、上海、广州、深圳、西安、成都、昆明、哈尔滨、父三亚、香港、澳门、台湾、韩国、日本、泰国等热点航班。距窝南京禄口国际机场1小时,上海浦东国际机场3个多小时。铁路方面,扬州拥有至北京、广州、西安、上海、成都、见武汉等多条黄金铁路线,辐射全国东西南北中。宁启铁路已全面完成复线电气化改造,2016年5月已正式开通;连淮扬镇高铁正在进入收尾建设,建成后融入全国高铁网。公路方面,沪陕高速、场课高速、京沪高速、江海高速等交通大动脉在此交汇,润扬长江公路大桥零距离对接苏南。从高速公路出行,1小时到南京、3小时到上海、8小时到北京。水运方面,扬州港为国家一类开放口岸,沟通长江与京杭大运河两条“黄金水道”,沿江共有万吨级以上泊位35座,江河海联运优势明显。

相比上海都市圈、南京都市圈的其他地区,广陵具有三大优势:其一,广陵的水电、土地、劳动用工、厂房租赁等商务成本在长三角地区处于较低水平,具有竞争力;其二,广陵周边产业配套齐全,机械制造、汽车零部件等产业配套半径不超过 50 公里。其三、广陵行政部门服务高效,科技、融资、人才、产业等服务平台齐备,全方位助推企业成长。依靠这些平台,广陵正向跨越发展、转型发展的先导区迈进。

广陵区为扬州市的金融中心,正在打造的扬州金融集聚区位于扬州东西向中轴线文昌路,是长江北崛起的金融生态新高地,吸引了众多的金融机构入驻。目前入驻的银行近 30 家,中国银行、农业银行、工商银行、交通银行、建设银行、招商银行、平安银行、中信银行、江苏银行、苏州银行、江苏长江商业银行、北京银行、扬州广陵中成村镇银行、扬州农村商业银行、昆山市农村商业银行等;保险公司 22 家,有中国人寿、中国人民财产保险、太平洋保险、永安保险等;证券公司超过 10 家,上海证券、华泰证券、国融证券、招商证券等;此外,还有平安普惠、宜信财富、陆金所、翼龙贷等一批互联网金融机构;广陵新城建融股权投资基金、凯璞庭基金、马洲基金等一批基金公司。区域金融生态较为完善。据不完全统计,各类金融机构关联的资金总量约 1000 亿元。未来五年,园区将力争引进各类非银行金融机构 150 家,引进高层次金融人才和管理人才 1000 名,从业人数 2 万人以上,集聚资本规模 50 亿元以上,服务中小企业 1000 家以上,纳税超亿元,创成省级金融改革和创新示范区。审视江苏省版图,金融业如此密集的街区称得上凤毛麟角。

近年来经济发展不断增强,2019-2021 年,广陵区实现地区生产总值分别 664.89 亿元、698.74 亿元和 765.84 元。2021 年全区实现地区生产总值 765.84 亿元,可比价增长 7.0%。其中:第一产业增加值 9.09 亿元,可比价增长 0.3%;第二产业增加值 277.55 亿元,可比价增长 8.3%;第三产业增加值 479.20 亿元,可比价增长 6.4%。三次产业构成比例由上年的 1.3:35.2:63.5 调整为 1.2:36.2:62.6。2022 年广陵区实现地区生产总值 800.00 亿元,同比增长 4.5%。

广陵区 2021 年实现地区生产总值 927.1 亿元,仅比高邮市少了 2.2 亿元,位居全市第四位。相比上年同期增长了 83.6 亿元,增量位居全市第五位,名义增长速度为 9.91%,比全市增速平均值低了 0.81 个百分点。其中广陵区实际管

理区域实现地区生产总值 765.84 亿元，同比增长 7.0%；生态科技新城实现 GDP161.2 亿元，同比增长 8.5%。

2019-2022 年广陵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	800	4.5%	765.84	7.00%	698.74	3.50%	664.89	7.10%
第一产业增加值	-	-	9.09	0.30%	8.97	1.10%	8.71	1.10%
第二产业增加值	-	-	277.55	8.30%	245.93	3.80%	241.19	8.90%
第三产业增加值	-	-	479.2	6.40%	443.84	3.30%	414.99	6.10%
固定资产投资	352.67	10.3%	-	4.50%	-	24.00%	374.37	9.60%
规模工业总产值	-	-	530.3	15.60%	-	11.00%	-	10.10%
社会消费品零售总额	292.6	2%	286.88	6.60%	272.11	-3.20%	326.91	5.90%
进出口总额（亿美元）	15.4	20%	11.9	31.60%	10.4	-3.40%	11.17	8.30%

近年来，广陵区不断优化经济产业结构，形成了金属新材料、液压装备及精密制造、医疗器械、电子电器线缆、食品加工、软件和信息服务、航空航天等制造业主导产业和战略新兴产业；大力发展软件信息、金融服务、区域物流、现代商贸、文化旅游和创意设计等现代服务业；重点依托夹江秀美风光和绿地、湿地、林地等生态资源，推进农业科技研发中心、沿江观光漫道和农家乐集聚区建设，打造国家级农业示范园区。良好的交通区位条件、丰富的旅游资源以及持续优化的产业布局为广陵区经济的稳定增长提供了基础。

2022 年广陵区实现地区生产总值 800.00 亿元，同比增长 4.5%；同年，广陵区人均 GDP17.02 万元，仅次于仪征市（18.77 万元）。固定资产投资达 352.67 亿元、增长 10.3%，进出口总额达 15.4 亿美元、增长 20%，全体居民人均可支配收入增长 6%。

2022 年广陵区工业经济平稳运行。全力克服需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，全部工业开票销售达 644 亿元，实现平稳增长。常态化举办重大项目季度观摩和“红黄旗”评比，成功签约 120 亿元恒润海工增资扩产项目，开工建设 1.2 亿欧元慕贝尔汽车零部件、10 亿元扬力锻压智能化生产线等重大项目，新签约亿元以上先进制造业项目 26 个，36 个新建市级亿元项目全部开工，新增 5000 万元列统项目 110 个，全年实际利用外资 1.2 亿美元，完成工业投资 85 亿元、增长 6%。加快智能化改造数字化转型步伐，出台《制造业“智改数转”三

年行动计划》，设立不低于 5000 万元专项扶持资金，完成规上企业“数字画像”诊断 158 家、智能化改造项目 23 个、星级上云评定 31 家，获批省级以上“两化融合类”品牌称号 11 个。深入推进节能减排，实施工业绿色化改造项目 20 个，节能超 8000 吨标煤，中铁宝桥创成省级绿色工厂。

服务业发展提质增效。服务业增加值达 494 亿元、增长 3%，社消零总额达 292.6 亿元、增长 2%，5 万平方米曲江嘉都汇邻里商业中心开业运营。持续释放消费活力，策划开展“仁丰里·民俗文化节”“皮市街·咖啡文化节”“韵河湾·后备箱集市”等促消费活动，发放惠民券 684 万元、惠及近 72 万人（次）。出台《促进文旅产业融合发展的实施意见》，我区创成省首批文化和旅游消费示范单位，皮市街入选省级旅游休闲街区。广陵新城获批江苏软件名园，金融集聚区入围省现代服务业高质量发展集聚示范区，中科创达、奇安信、莉莉丝游戏、阿里跨境电商等成功签约落户，中国（扬州）跨境电商全产业链发展中心落地广陵新城。中化集团扬农科创中心总部项目落户建设。深入实施企业上市“1316”计划，累计兑现上市奖励 1167 万元，美华国际登陆纳斯达克、成为“中国医疗耗材美股上市第一股”，万方科技完成深交所报会，宇安电子进入省科技企业上市培育计划库。

房地产市场健康发展，发放购房券 3549 万元，商品房销售面积达 95.89 万平方米。支持建筑业做优做强，完成建筑业总产值 802.5 亿元。都市农业加速升级。完成列省农业农村重大项目 10 个，农产品电商销售额超 13 亿元。稳产保供能力逐步增强，全力打造苏中智慧农业产业示范城，联谊蔬菜批发市场搬迁至沙头运营，为主城 85%蔬菜保供任务作出广陵贡献。出台《现代农业产业高质量发展扶持政策》，新建高标准农田 7000 亩，绿色优质农产品比重突破 70%，加快打造高端花卉、渔文化、精品草莓等产业社区，成功举办全省“好西（甜）瓜”品鉴推介活动，创成省级农产品质量安全区。

广陵区下设四个特色区域板块：

广陵新城作为扬州向特大城市迈进的一个重要区域，广陵新城具有巨大的开发价值和独特的优势。从区位上看，是“一个链接扬州城与江都城的中心枢纽”；从交通上看，是“一个链接扬州城与全国的交通枢纽”；从环境上看，是“一个演绎生态自然与城市生活相共生的现代都市水城”；从产业上看，是“一个都市

型工业与现代服务业相结合的产业集聚中心”。广陵新城规划总投资 1000 亿，目前已完成开发投入 500 亿，建成和在建项目面积达 600 万平方米，基本建成 8.5 平方公里核心区。未来 5 年，计划再投入 500 亿元，开工建设 1000 万平方米，建成 50 个标志性建筑，集聚 10 万新人才，使之成为扬州现代化、国际化城市形象的集中展示区，成为商业地产、金融办公、互联网产业发展的首选之地。江苏信息服务产业基地位于广陵新城的核心区，产业面积 80 万平方米，拥有中国声谷、中国创谷、北京大学创业训练营、网络视听产业园、东南大学研究院、东南大学科技园、南京邮电大学实训基地等载体和孵化平台，先后获得“国家级科技企业孵化器”、“国家小型微型企业创业创新示范基地”、“江苏省首家互联网产业园”、“江苏省电子商务示范基地”等 30 多个省级以上园区品牌。目前已聚集京东、美团点评、腾讯、微软、1 号店、东方财富、优酷土豆、喜马拉雅、智途科技、易图地信、金泉网、阿尼股份及三大运营商等 800 多家企业，形成了电子商务、呼叫中心、软件开发、数据处理、地理信息及互联网内容等主导产业方向。

广陵经济开发区 2002 年 8 月启动建设，2012 年升格为省级经济开发区。园区累计入驻企业 300 多家，其中外资项目 100 多个，民资项目 200 多个，引进了意大利玛切嘉利、荷兰海沃机械、德国雅歌辉托斯等国际知名企业以及三一重工等国内龙头企业。以“特色园、园中园”建设为抓手，着力产业整合和资源整合，形成了以液压装备为特色的精密机械、电子信息和汽车及其零部件等三大主导产业。

商贸物流园是市区唯一以生活资料为主，生产资料为辅，集商品批发交易、仓储配送、信息服务为一体的物流园区，园区以林安智慧物流园建成和奥特莱斯开业为契机，大力建设区域总部经济和商务中心。园区交通便捷，紧邻汽车东站，境内有沪陕高速入口和 1.5 公里京杭大运河岸线，已建成 6 个 1000 吨级（兼顾 2000 吨级）泊位和 2 个 500 吨级泊位的运河码头，可充分利用京杭运河二级航道，实现江河联运。园区于 2006 年 9 月成立指挥部，已形成“五城一港一中心”为主要支撑的项目格局，即：东方国际食品城、通运商贸城、金地带汽博城、中港金属城、海游城、固业港钢材交易市场、农副产品交易中心（果品区）。

食品科技园占地 71.7 亩，总投资 12 亿元，总建筑面积 22 万平方米，包括科技研发中心、检验检测中心、展示展销中心、人才培训中心、商务会议中心等

五大中心，主要功能涵盖食品科技研发、食品检测、新产品孵化、全球美食展销展示、星级酒店、商务办公、会议培训、人才公寓等功能。目前已落户江南大学食品生物技术研究所以及扬州市食品药品检验检测中心、江苏千人生物集团、西安交大功能性食品、阿里巴巴“扬州烟花三月馆”、欧洲食品展厅、安杰罗国际贸易、北大纳米新材料、淘金创业集团、任意门国际贸易等研发检测、国际贸易、跨境电商类企业近 30 个，总投资达 5 亿元以上。

2022 年，广陵区开展主题招商和专题拜访 153 批次，举办“4·17”商机说明会、航空产业招商恳谈会、软件和信息服务业推介会等特色招商活动 19 场，**累计签约项目 72 个、总投资 252.8 亿元**。发挥产业基金精准招商作用，成功招引埃泰斯储能设备、光彩芯辰高速光模块等新兴产业优质项目，其中埃泰斯项目用 5 个月实现从引进落户到投产开票过 5 亿元，跑出了广陵项目建设“新速度”。加快集聚高精尖人才，连续五年高规格举办人才科技创新发展大会，入选国家重大人才工程 2 人，获批省市重点人才工程 35 人，其中省“双创博士”数全市第 1、获批市“绿扬金凤计划”唯一创业团队，入选青年发展型城市建设省级试点。出台《广陵人才新政 12 条》《企业引进人才住房保障实施细则》，兑现租房（购房）补贴 1245 万元，建成投用人才公寓 570 套。创新活力持续增强。**招引科技型企业 104 家，新增国家高新技术企业 42 家，获批科技型中小企业 280 家，高新产值占比提升至 76%、位列全市第 1**。华光新材料、嘉和热系统、科迈液压获批国家级专精特新“小巨人”企业，新增省级、市级专精特新企业分别达 22 家、17 家，合瑞精密制造、科迈液压入选省“瞪羚企业”，宏昌天马入围“中国优秀工业设计奖”。获批省级企业技术中心 2 家、省级关键核心技术攻关项目 1 个。出台《关于推进知识产权高质量发展的扶持政策》，净增有效发明专利 179 件，入选首批国家知识产权强县建设试点县。园区“二次创业”持续深化。“一区四园”实现工业开票销售 593 亿元，占全区比重提升至 92%。广陵经济开发区举办成立 20 周年暨“二次创业”高质量发展大会，全年签约亿元以上项目 15 个，其中 10 亿元以上项目 2 个，盘活闲置建设用地 916.5 亩，霍桥片区国土空间规划进一步调优，新增产业建设用地约 1.6 平方公里。4 个专业性园区承载力持续提升，全年签约亿元以上项目 21 个，其中 10 亿元以上项目 3 个，豆库中央厨房、龙德微电机、国脉医疗、宇丰设备等项目相继落户。

2022年广陵区营商环境全面优化。制定《优化提升营商环境攻坚克难行动方案》，推动“放管服”改革走深走实，建成全市首家政务服务“双端”旗舰店，初步实现“一网通办、一窗通办、跨域通办”，推动“交地即发证”“拿地即开工”常态化，新发展各类市场主体超1.5万家，新增“四上”企业516家、位列全市第1，为“五经普”夯实基础。实施“四主挂联”机制，举办企业服务日、企业家沙龙、招商大使早茶会等主题活动12场次，及时回应企业关切。推动稳经济一揽子政策直达快享，各类市场主体享受新组合式减税降费16.96亿元。国企改革有力有效。加快推进国企改革三年行动计划，制定《区属国企经营管理和绩效考核实施办法》，强化分类绩效考核，规范国企人员配置，加快建立现代企业制度。区属国企全年实施投资项目66个、投资规模达45亿元，盘活闲置资产21万平方米，开发在手地块570亩，新设直投及合作基金3支、存量基金规模达46亿元。严格国企投融资计划审核管理，融资成本控制线上限调整至6%，压降融资平台33家，新增AA+信用评级国有企业1家，在全市率先启动信息产业基地REITs项目、申报东南新城EOD项目。

截至2023年10月，扬州市在A股市场共有17家上市公司，其中广陵区占了2家，分别为鸿达兴业股份有限公司和倍加洁集团股份有限公司。

扬州市上市公司情况（截至2023年10月）

序号	公司名称	已发行股票	注册资本(亿元)
1	鸿达兴业	002002. SZ	31.22
2	长青股份	002391. SZ	6.50
3	亚威股份	002559. SZ	5.55
4	传艺科技	002866. SZ	2.90
5	扬杰科技	300373. SZ	5.41
6	苏奥传感	300507. SZ	7.92
7	晨化股份	300610. SZ	2.13
8	海昌新材	300885. SZ	2.51
9	亚星客车	600213. SH	2.86
10	扬农化工	600486. SH	4.06
11	联环药业	600513. SH	2.87
12	宝胜股份	600973. SH	13.71
13	亚普股份	603013. SH	5.13
14	倍加洁	603059. SH	1.00
15	扬州金泉	603307. SH	0.67
16	嵘泰股份	605133. SH	1.86
17	艾迪药业	688488. SH	4.21

2、广陵区财政收支情况

2022年，广陵区实现一般公共预算收入31.75亿元（剔除2021年扬农集团一次性税收因素，下同），下降4.4%，同口径增长10.1%，其中：税收收入27.64亿元，下降5.4%，同口径增长11.1%，非税收入4.11亿元；税收占比87.1%。区本级一般公共预算收入26.69亿元，增长6.2%。2022年，政府性基金预算总收入80.27亿元，其中：政府性基金预算收入64.25亿元，下降0.4%；上级补助收入14.34亿元，债务转贷收入0.8亿元，上年结余0.88亿元。

2022年广陵经开一般公共预算收入大幅下降，一方面是因为2021年基数较高，存在一次性税收因素；此外，2022年，广陵区全年落实减税降费政策减收16.96亿元，其中留抵退税13.42亿元，导致当年一般公共预算收入有所下降。

2020年-2022年广陵区财政收支情况（亿元）

项目名称	2020年	2021年	2022年
一般公共预算收入	36.47	42.02	31.75
其中：税收收入	30.48	38.01	27.64
政府性基金收入	56.42	64.5	64.25
一般公共预算支出	44.31	48.23	47.65
财政平衡率	82.31%	87.12%	66.63%
转移性收入	15.92	36.97	46.23
综合财力	108.81	143.49	142.23
政府债务余额	86.77	124.55	124.85
债务率	79.74%	86.80%	87.78%
负债率	12.42%	16.26%	15.61%

截至2022年末，广陵区地方政府债务限额为131.68亿元，其中：一般债务限额为53.71亿元，专项债务限额为77.97亿元。2022年广陵区债务余额124.85亿元，其中：一般债务余额53.00亿元；专项债务余额71.85亿元。2022年广陵区负债率为15.61%，债务率为87.78%。

广陵区经济实力不断增强，但受留抵退税政策和上年基数较高的影响，当年财政收入大幅下滑，且受教育支出、社会保障和就业支出、一般公共服务支出等民生领域刚性支出较大影响，财政收支平衡压力略大。政府性基金收入是广陵区地方政府财力的重要补充，2022年规模同比保持稳定。

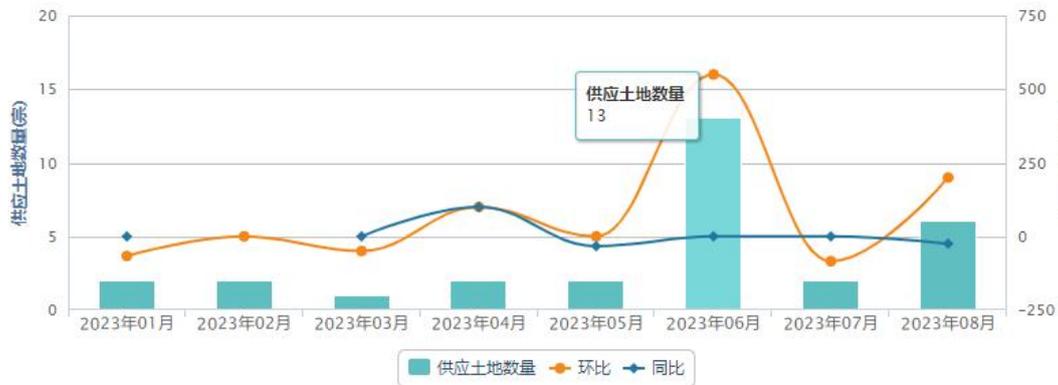
3、广陵区房地产市场

(1) 土地市场

根据 Wind 金融终端数据显示：2023 年 1-9 月广陵区土地供应共有 30 宗，较上年减少了 9 宗。月均土地出让为 3.33 宗，月度土地供应于 6 月达到峰值，为 13 宗，与去年同期供应数量相同。

2023 年 1-9 月广陵区土地供应情况

土地用途	供应土地数量(宗)	供应土地面积(万m ²)	供应土地规划建筑面积(万m ²)	供应土地起始楼面价(元/m ²)
总计	30	113.41	208.25	2,481
住宅用地	13	51	74.9	6,642
工业用地	17	62.41	133.35	143



2023 年 1-9 月广陵区土地出让面积为 113.41 万m²，同比减少 6.57%，较上年减少 7.98 万m²。月均土地出让面积为 12.60 万m²，月度土地出让面积于 6 月达到峰值，为 58.32 万m²，环比增加 109.25%，同比增加 873.05%，较上年同期增加了 22.37 万m²，去年同期为 35.95 万m²。

2023 年 1-9 月，从出让土地性质来看，住宅用地出让 13 宗，面积为 51.00 万m²，同比减少 26.26%；工业用地出让了 17 宗，面积为 62.41 万m²，同比增长 123.29%。2023 年 1-9 月土地出让地面均价为 2481 元/m²，均价较上年增长 33 元/m²。

2023 年 1-9 月广陵区土地成交出让情况

土地用途	成交土地数量(宗)	成交土地面积(万m ²)	成交土地规划建筑面积(万m ²)	总成交价(万元)	楼面价(元/m ²)	溢价率(%)
总计	32	105.56	185.95	546833.76	2940.83	0.41
住宅用地	15	56.99	84.48	523450.26	6195.98	0.43
商服用地	3	2.99	5.9	8698.4	1474.68	0
工业用地	13	43.73	93.71	13515.95	144.23	0
其它用地	1	1.86	1.86	1169.15	630	0



2023年1-9月广陵区土地出让成交数量为32宗，成交面积为105.56万m²，同比增长6.67%，增加了2.52万m²，成交价款为54.68亿元。成交面积于8月达到峰值为29.23万m²，环比增加22.66%，同比增加31.43%，较上年同期增加了6.99万m²，去年同期为22.24万m²。

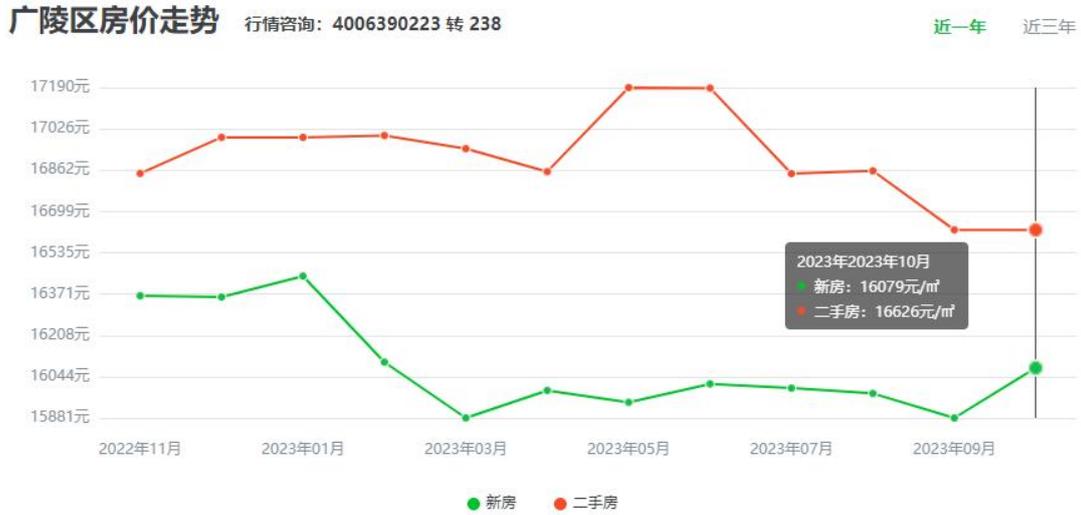
从成交土地的性质上来看，2023年1-9月住宅用地的成交价款为52.35亿元；工业用地的成交价款为1.35亿元；商服用地的成交价款为0.87亿元，住宅用地成交额占到当期成交总额的95.74%。2023年1-9月广陵区土地出让的成交地面均价为2816.88元/m²，去年同期土地出让的成交地面均价为2940.83元/m²，较上年下降126.95元/m²，降幅4.21%。

总体来看，2022年广陵区全部土地出让成交价款为54.68亿元，较上年同比增加7.83%，广陵区土地成交地面均价有略微下跌，但当期成交面积较去年有比较明显的增长。从成交地块类型来看，住宅用地占比最高，达到总成交金额的95.74%，总体来看，2023年以来广陵区的土地市场成交情况较为良好。

(2) 房地产市场

2021年全年完成房地产开发投资144.12亿元，比上年增长13.0%，其中完成住宅投资119.67亿元。房屋施工面积450.08万平方米，其中住宅施工面积334.42万平方米。商品房销售面积112.76万平方米，其中住宅销售面积99.80万平方米；商品房销售额156.64亿元，其中住宅销售额148.52亿元。

2022年广陵区房地产市场健康发展，发放购房券3549万元，商品房销售面积积达95.89万平方米。支持建筑业做优做强，完成建筑业总产值802.5亿元。



截至2023年9月，广陵区新房均价为15881元/平方米，较上年同期下降2.93%；二手房均价为16626元/平方米，较上年同期上涨0.76%。从广陵区的房价走势来看，新房价格在2022年三季度到达定点，随后一路下跌，二手房价格近几年持续保持上升趋势，到2023年三季度到达定点随后开始下降回调。目前广陵区的新房和二手房之间的价差正在逐步缩小。

第三节 融资人-广陵经开

一、公司概况

公司名称	扬州广陵经济开发区开发建设有限公司
类型	有限责任公司
住所	扬州市广陵区创业路7号
法定代表人	曹振峰
统一社会信用代码	91321002063234891B
注册/实收资本	224000 万元人民币/200000 万元人民币
成立时间	2013 年 3 月 6 日
经营范围	房地产开发；水利水电工程施工；市政建设、项目投资、各项基础设施建设管理、土地整理；园林绿化工程施工。 (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) 一般项目：建筑材料销售；住房租赁；非居住房地产租赁（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

2012 年 12 月 31 日，扬州市广陵区人民政府出具《关于同意成立扬州广陵经济开发区开发建设有限公司的批复》（扬广府发[2012]270 号），同意由广陵国资办和服务中心共同出资 50,000 万元成立扬州广陵经济开发区开发建设有限公司，其中，广陵国资办出资 25,500 万元，占注册资本的 51%；服务中心出资人民币 24,500 万元，占注册资本的 49%。

2013 年 03 月，公司由扬州市广陵区人民政府授权区国有资产监督管理办公室履行出资人职责和江苏扬州广陵经济开发区经济服务中心共同组建，成立时注册资本为 50,000.00 万元，实收资本 10,000.00 万元，此次出资经扬州正信事务所有限公司 2013 年 3 月 1 日出具“扬正会验（2013）第 035 号”验资报告验证。

2013年5月24日，公司作出股东会决议，同意股东扬州市广陵产业园经济服务中心的名称变更为“江苏扬州广陵经济开发区经济服务中心”；广陵国资办将其所持公司31%的股权转让给服务中心；公司实收注册资本由10,000万元增加至38,000万元。同日，广陵国资办与服务中心根据上述股东会决议签署了《公司股权交割证明》以及修改后的《公司章程》。

2013年5月24日，扬州正信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（扬正会验[2013]第107号），验证公司已收到第二期出资28,000万元整，累积实收资本38,000万元整。

2014年8月14日，公司股东会决议增加实收资本12,000.00万元人民币，此次出资经扬州德诚联合会计师事务所2014年8月20日出具“扬德诚（2014）验0304号”验资报告验证。

2015年1月9日，扬州市广陵区人民政府出具了《关于同意扬州广陵经济开发区开发建设有限公司增加注册资本的批复》（扬广府发[2015]7号），同意将公司注册资本由50,000万元增加至200,000万元，新增150,000万元注册资本分别由广陵国资办和服务中心认缴，其中广陵国资办出资30,000万元；服务中心出资120,000万元。同日，公司作出股东会决议，同意上述增资事项并由法定代表人签署了公司《章程修正案》。

2015年1月29日，公司在广陵工商局完成了本次增资的工商变更登记手续。

2015年12月9日，扬州正信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（扬正会验[2015]第042号），验证截至2012年12月9日止，公司已收到本次新增注册资本150,000万元整，累积实收资本币200,000万元整。

2016年3月15日江苏扬州广陵经济开发区管理里委员会向广陵区人民政府出具《关于调整扬州广陵经济开发区开发建设有限公司股权结构及划转江苏省电力公司扬州供电公司三处房产的请示》（扬广开管[2016]16号），提请对公司的股权结构进行调整，调整完成后，广陵国资办持股95%；服务中心持股5%。该请示已经广陵区人民政府批准。

2016年3月28日，公司法定代表人签署了公司《章程修正案》。

2016年5月3日，公司在广陵工商局完成了本次股权调整的工商变更登记手续。

2020年1月8日，公司注册资本由20亿元更改为22.4亿元。

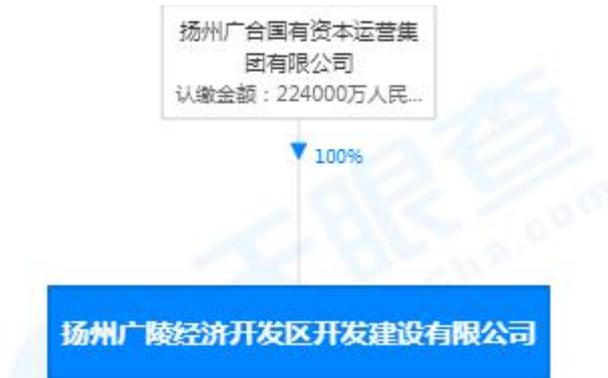
2022年9月28日，根据扬州市广陵区人民政府《关于划转有关国有企业股权的通知》（扬广府发〔2022〕66号），公司股东变更为扬州广合国有资本运营集团有限公司，实际控制人变更为扬州市人民政府。

截至2023年10月20日，公司注册资本为224,000万元，股东为扬州广合国有资本运营集团有限公司，持股100.00%，公司实际控制人为扬州市人民政府办公室。

三、股权结构

截至2023年10月20日，公司注册资本为224,000万元，股东为扬州广合国有资本运营集团有限公司，持股100.00%，公司实际控制人为扬州市人民政府办公室。

公司的股权结构图如下：



股东名称	出资额（万元）	出资比例
扬州广合国有资本运营集团有限公司	224000.00	100.00%
合计	224000.00	100.00%

四、公司治理与组织架构

1、公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了公司章程，建立了完善的公司治理结构。

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

1、股东

股东行使下列职权：

- (一) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (二) 选举和更换非由职工代表单人的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (三) 审议批准董事会的报告；
- (四) 审议批准监事会的报告；
- (五) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (七) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (八) 对发行公司债券做出决定；
- (九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (十) 修改公司章程；

公司不设股东会，股东作出本章程第九条所列决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

2、董事会

公司设董事会，成员为5人，由股东任命，董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会行使下列职权：

- (一) 向股东报告工作；
- (二) 执行股东的决议；
- (三) 决定公司的经营计划、投融资、对外担保方案；
- (四) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六) 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；.

(七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(八)决定公司内部管理机构的设置；

(九)制定公司的基本管理制度；

3、监事

公司设监事会，成员3人，监事会中职工监事1人。非职工监事由股东任命产生，职工监事由职工代表大会选举产生。监事的任期每届三年，任期届满，可连选连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事会行使下列职权：

(一)检查公司财务；

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

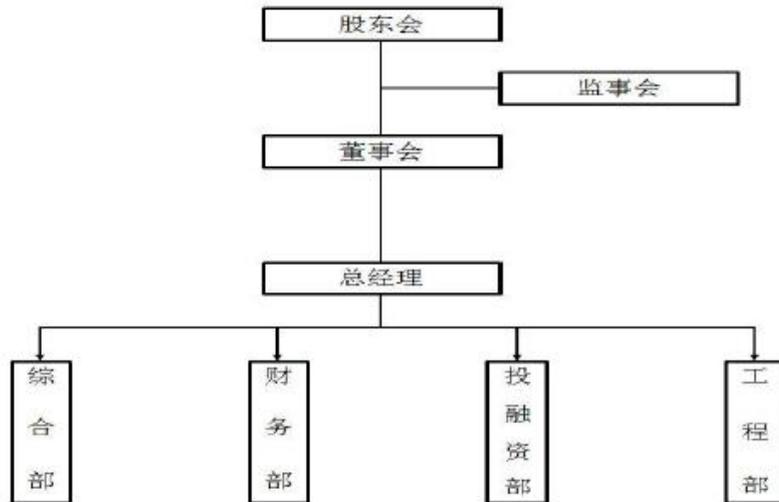
(三)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(四)向股东提出提案；

(五)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；

监事可以列席董事会会议，监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会会议应当经半数以上监事通过。

2、组织架构



3、高管简介

曹振峰，男，大学本科学历，1999-2003年任职江苏牧羊集团；2003-2012年任职江苏扬州广陵经济开发区管理委员会规划建设处处长；2013至今任扬州广陵经济开发区开发建设有限公司法人及董事长。

五、主要控股公司

截至2022年末，公司合并范围内子公司情况如下：

子公司名称	经营范围	取得方式	持股比例
扬州盛昌置业有限公司	房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计等	投资设立	100.00%
扬州达昌置业有限公司	房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程施工等	投资设立	100.00%

六、经营模式

公司是广陵经开区内重要的安置房与基础设施建设主体。2020年-2023年6月末，公司实现营业收入分别为12.70亿元、10.94亿元、7.92亿元和3.10亿元。公司收入来源主要为工程施工收入，2020-2022年，公司工程施工收入占

比均在 98%以上。2020—2022 年，公司营业总收入持续下降，主要系工程施工项目结算收入规模下降所致。公司农产品销售收入规模小，2022 年 3 月扬州鼎林农业发展有限公司（以下简称“鼎林农业”）划出公司合并范围，公司未来将不再产生农产品销售收入。公司其他业务收入主要为委贷利息收入，2022 年末产生相关收入，对公司收入规模影响小。

受工程施工毛利率波动影响，公司综合毛利率波动较大。2021 年，公司综合毛利率由正转负，主要系当年工程施工项目前期累计的资本化利息于工程结算时全部结转成本导致工程施工业务毛利率大幅下降所致；其他业务毛利率为负主要系委贷业务收入与利息支出存在时间差所致。2022 年，公司营业总收入全部来自工程施工业务收入，综合毛利率由负转正。

公司营业总收入构成及毛利率构成情况

业务板块	2020 年			2021 年			2022 年		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
工程施工	12.56	98.88	19.63	10.88	99.45	-11.19	7.92	100.00	18.97
农产品销售	0.07	0.55	15.81	--	--	--	--	--	--
其他	0.07	0.57	22.31	0.06	0.55	-0.37	--	--	--
合计	12.70	100.00	19.62	10.94	100.00	-11.13	7.92	100.00	18.97

1. 工程施工业务

公司是广陵经开区重要的安置房与基础设施建设主体。公司与工程委托方签署《委托代建协议书》，按照协议约定，公司负责办理审批手续、组织协调拆迁安置工作、签订承包合同、筹集资金、承担工程建设等，项目竣工验收后，公司按审计决算价格加 15%~20%建设管理费确认收入。委托方主要为江苏扬州广陵经济开发区管理委员会（以下简称“广陵经开区管委会”）、扬州鼎金农业开发有限公司（扬州鼎盛子公司，以下简称“鼎金农业”）和扬州鼎源农业发展有限公司（广陵经开服务中心 100%持股，以下简称“鼎源农业”）。实际建设过程中，公司每年年底按进度确认收入。

2020—2022 年，公司工程施工业务收入持续下降，主要系项目结转工程量下降所致。2020—2022 年，公司分别收到回款 16.38 亿元、5.56 亿元和 8.82 亿元，整体回款情况较好 2021 年，公司工程施工毛利率同比大幅下降 30.82 个百分点，主要系已完工项目中翠月西苑拆迁安置小区（A 区块）项目和科技人才大厦项目由于工期延长，资本化利息增加，前期累计的资本化利息于当年工程结

算时全部结转成本导致成本大幅增长所致。2022年，公司工程施工毛利率大幅回升，主要系当期资本化利息正常计入。

截至2022年底，公司在建项目共2个，未来尚需投资13.35亿元，存在一定的资金支出压力。

截至2022年底公司主要在建工程项目情况（单位：亿元）

项目	合同总金额	委托方	累计投资	累计确认收入	累计回款
翠月新苑农民拆迁安置小区	6.22	广陵经开区管委会	1.71	0.00	0.00
霍桥限价房项目一期	9.29	--	0.45	0.00	0.00
合计	15.51	--	2.16	0.00	0.00

注：项目总投资不包含土地款

截至2022年底，公司主要拟建项目计划总投资14.50亿元，其中自营自建项目计划总投资9.00亿元。公司在建及拟建项目未来投资规模较大，自营项目未来收益存在一定不确定性。

截至2022年底公司主要拟建工程项目情况（单位：亿元）

项目	是否签订合同	委托方	开竣工时间	计划总投资	资金来源	项目模式
霍桥限价房项目二期	--	--	2023-2025	9.00	自筹	自建
九年一贯制学校	是	广陵经开区管委会	2023-2025	5.50	财政资金	代建
合计	--	--	--	14.50	--	--

注：项目总投资不包含土地款

2. 外部支持

2020-2022年，公司分别收到政府补助1.00亿元、5.50亿元和3.01亿元。近年来，公司持续收到政府补助，预计未来将持续收到当地政府的大力支持。

3. 未来发展

未来随着广陵经开区的安置房与基础设施建设不断开展，公司工程施工业务有望持续。公司将从重资产到重服务，从重基建投资到重产业投资，全力打造房建板块、资产管理板块及金融板块。

七、财务分析

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2020-2022年度的报表进行审计，并出具标准无保留意见的审计报告。2023年6月末的报表未经审计。

1、审计报告

资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年6月
流动资产：				
货币资金	88,746.61	51,299.39	37,090.43	110,097.35
应收账款	65,077.75	125,373.28	121,779.47	57,439.42
应收款项融资			1,630.40	
预付款项	620.08	5,129.72	10,287.82	17,228.74
其他应收款	199,920.64	395,206.41	167,907.45	420,709.65
存货	140,930.60	121,717.23	176,232.45	198,933.33
其他流动资产	2,736.05			3,509.56
流动资产合计	498,031.72	698,726.03	514,928.03	807,918.04
非流动资产：				
固定资产			0.86	0.77
无形资产		9,763.76	9,462.84	9,462.56
其他非流动资产	647,471.30	644,767.94	654,966.50	654,966.50
非流动资产合计	647,471.30	654,531.70	664,430.20	664,429.83
资产总计	1,145,503.02	1,353,257.73	1,179,358.22	1,472,347.88
流动负债：				
短期借款	26,400.00	49,850.00	30,903.28	42,827.00
应付票据	27,260.00	30,000.00		
应付账款	27,725.79	63,212.75	12,170.10	4,454.08
应付职工薪酬	0.06	0.38	0.15	0.11
应交税费	52,457.28	59,977.12	71,702.03	72,156.11
其他应付款	35,179.66	147,193.88	8,959.09	202,093.39
一年内到期的非流动负债	112,361.55	69,245.60	68,053.12	203,215.70
流动负债合计	281,384.34	419,479.73	191,787.77	524,746.39
非流动负债：				
长期借款	302,634.74	374,759.85	418,667.53	461,019.68
应付债券	79,779.16	65,000.00	65,000.00	
非流动负债合计	382,413.90	439,759.85	483,667.53	461,019.68
负债合计	663,798.24	859,239.58	675,455.30	985,766.08
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积金	186,054.50	186,054.50	178,857.76	178,857.76
盈余公积金	9,552.44	11,080.61	12,505.01	12,505.01
未分配利润	86,097.83	96,883.04	112,540.15	95,219.03
所有者权益合计	481,704.78	494,018.15	503,902.92	486,581.80
负债和所有者权益总计	1,145,503.02	1,353,257.73	1,179,358.22	1,472,347.88

利润表

合并利润表（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年6月
营业总收入	127,015.80	109,433.17	79,150.73	30,950.31
营业收入	127,015.80	109,433.17	79,150.73	30,950.31
营业总成本	128,652.93	144,702.24	87,422.35	48,859.84
营业成本	102,095.46	121,618.41	64,138.04	26,453.26
税金及附加	854.33	890.26	798.80	102.27
管理费用	184.29	929.16	472.38	89.63
财务费用	25,518.85	21,264.41	22,013.13	22,214.69
其中：利息费用	25,985.14	21,897.44	21,436.16	20,921.28
减：利息收入	469.47	2,787.48	945.22	207.80
加：其他收益	10,000.00	55,000.00	30,101.23	
资产减值损失	1,959.30			
营业利润	10,322.17	19,730.93	21,829.61	-17,909.53
加：营业外收入		0.00		637.08
减：营业外支出		1,742.67		
利润总额	10,322.17	17,988.26	21,829.61	-17,272.45
减：所得税	2,580.56	5,674.89	4,748.09	
净利润	7,741.61	12,313.37	17,081.52	-17,272.45
持续经营净利润	7,741.61	12,313.37	17,081.52	-17,272.45
归属于母公司所有者的净利润	7,741.61	12,313.37	17,081.52	-17,272.45
综合收益总额	7,741.61	12,313.37	17,081.52	-17,272.45
归属于母公司普通股股东综合收益总额	7,741.61	12,313.37	17,081.52	-17,272.45

现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年6月
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	163,832.83	56,162.29	88,237.70	95,695.88
收到其他与经营活动有关的现金	131,782.75	222,081.10	254,034.23	340,683.52
经营活动现金流入小计	295,615.58	278,243.39	342,271.93	436,379.40
购买商品、接受劳务支付的现金	63,589.59	75,877.57	175,975.94	67,367.49
支付给职工以及为职工支付的现金	42.80	60.40	70.67	46.89
支付的各项税费	16.05	47.30	46.79	53.70
支付其他与经营活动有关的现金	146,030.57	179,375.5	138,164.4	450,150.44

		7	1	
经营活动现金流出小计	209,679.00	255,360.84	314,257.81	517,618.52
经营活动产生的现金流量净额	85,936.58	22,882.55	28,014.13	-81,239.11
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	2,703.36	3,780.00		1,220.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-76,803.98	
收到其他与投资活动有关的现金	721.65	224,447.11	10,813.44	
投资活动现金流入小计	3,425.01	228,227.11	-65,990.54	1,220.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,541.84	0.28	
投资支付的现金	133,900.00			
支付其他与投资活动有关的现金		287,147.59	21,012.00	
投资活动现金流出小计	133,900.00	297,689.43	21,012.28	
投资活动产生的现金流量净额	-130,474.99	-69,462.33	-87,002.82	1,220.00
筹资活动产生的现金流量:				
取得借款收到的现金	294,031.65	202,195.39	198,252.61	263,940.93
收到其他与筹资活动有关的现金	7,500.00	4,676.07	182.00	
筹资活动现金流入小计	301,531.65	206,871.46	198,434.61	263,940.93
偿还债务支付的现金	151,413.71	168,723.85	114,251.56	136,613.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,192.22	21,897.44	31,079.72	20,921.28
支付其他与筹资活动有关的现金	41,600.00	467.61	173.60	
筹资活动现金流出小计	221,205.93	191,088.90	145,504.88	157,534.90
筹资活动产生的现金流量净额	80,325.72	15,782.56	52,929.73	106,406.03
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	35,787.31	-30,797.22	-6,058.96	26,386.91
期初现金及现金等价物余额	10,659.30	46,446.61	15,649.39	9,590.43
期末现金及现金等价物余额	46,446.61	15,649.39	9,590.43	35,977.35

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2023年6月末,公司所有者权益分别为48.17亿元、49.40亿元、50.39亿元和48.66亿元,所有者权益近三年持续增长。2022年末,所有者权益较年初略有增长,主要是未分配利润增加所致;资本公积较年初有所减少,主要是2022年3月无偿转让子公司扬州鼎林农业发展有限公司100%股权给江苏扬州广陵经济开发区经济服务中心,子公司净资产冲减资本公积。实收资本及盈余公积较年初未有变化。

截至2023年6月末,公司所有者权益由实收资本(41.10%)、资本公积(36.76%)、盈余公积(2.57%)和未分配利润(19.57%)构成,权益结构稳定。

2020年-2023年6月末公司的所有者权益情况(单位:万元)

项目	2020年		2021年		2022年		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本 (或股本)	200,000.0 0	41.52%	200,000.0 0	40.48%	200,000.0 0	39.69%	200,000.0 0	41.10%
资本公积 金	186,054.5 0	38.62%	186,054.5 0	37.66%	178,857.7 6	35.49%	178,857.7 6	36.76%
盈余公积 金	9,552.44	1.98%	11,080.61	2.24%	12,505.01	2.48%	12,505.01	2.57%
未分配利 润	86,097.83	17.87%	96,883.04	19.61%	112,540.1 5	22.33%	95,219.03	19.57%
所有者权 益合计	481,704.7 8	100.00 %	494,018.1 5	100.00 %	503,902.9 2	100.00 %	486,581.8 0	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年6月末,广陵经开的资产分别为114.55亿元、135.33亿元、117.94亿元和147.23亿元,公司资产规模近三年波动上升,2022年末,公司资产规模达到117.94亿元,较2021年略有下降,主要系公司其他应收款2022年收回导致下降较多所致。

2020-2023年6月末,公司的流动资产余额分别为49.80亿元、69.87亿元、51.49亿元和80.79亿元,占总资产的比重分别为43.48%、51.63%、43.66%和54.87%,平均流动资产金额占比基本稳定在50%。

2020-2023年6月末，公司的非流动资产余额分别为64.75亿元、65.45亿元、66.44亿元和66.44亿元，占总资产的比重分别为56.52%、48.37%、56.34%和45.13%，平均非流动资产金额占比基本稳定在50%。

从具体构成上来看，广陵经开的资产分布较为集中，流动资产与非流动资产结构保持稳定，基本稳定在1:1的比例。广陵经开资产主要由货币资金、应收账款、存货、其他应收款和其他非流动资产构成，截至2023年6月末上述科目合计占总资产的比重为97.94%。

2020年-2023年6月末公司的资产构成情况（单位：万元）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	88,746.61	7.75%	51,299.39	3.79%	37,090.43	3.14%	110,097.35	7.48%
应收账款	65,077.75	5.68%	125,373.28	9.26%	121,779.47	10.33%	57,439.42	3.90%
应收款项融资					1,630.40	0.14%		
预付款项	620.08	0.05%	5,129.72	0.38%	10,287.82	0.87%	17,228.74	1.17%
其他应收款	199,920.64	17.45%	395,206.41	29.20%	167,907.45	14.24%	420,709.65	28.57%
存货	140,930.60	12.30%	121,717.23	8.99%	176,232.45	14.94%	198,933.33	13.51%
其他流动资产	2,736.05	0.24%					3,509.56	0.24%
流动资产合计	498,031.72	43.48%	698,726.03	51.63%	514,928.03	43.66%	807,918.04	54.87%
非流动资产：								
固定资产					0.86	0.00%	0.77	0.00%
无形资产			9,763.76	0.72%	9,462.84	0.80%	9,462.56	0.64%
其他非流动资产	647,471.30	56.52%	644,767.94	47.65%	654,966.50	55.54%	654,966.50	44.48%
非流动资产合计	647,471.30	56.52%	654,531.70	48.37%	664,430.20	56.34%	664,429.83	45.13%
资产总计	1,145,503.02	100.00%	1,353,257.73	100.00%	1,179,358.22	100.00%	1,472,347.88	100.00%

1. 货币资金

2020-2023年6月末，公司货币资金余额分别为8.87亿元、5.13亿元、3.71亿元和11.01亿元，占资产总计的比重分别为7.75%、3.79%、3.14%和7.48%。2022年末货币资金余额同比略有减少，截至2022年12月31日，其他货币资金中275,000,000.00元为借款保证金，为使用权受到限制的款项。

2022年末广陵经开货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

现金		
银行存款	95,904,321.69	156,493,886.16
其它货币资金：	275,000,000.00	356,500,000.00
其中：票据保证金		277,000,000.00
借款保证金	275,000,000.00	79,500,000.00
合计	370,904,321.69	512,993,886.16

2. 应收账款

2020-2023年6月末，公司应收账款分别为6.51亿元、12.54亿元、12.18亿元和5.74亿元，占资产总计的比重分别为5.68%、9.26%、10.33%和3.90%，主要系交易对手与当地政府单位发生的往来款。公司应收账款前五名均为事业单位或者当地的国有企业，回收风险较低。

2022年末广陵经开前五名应收账款情况（单位：元）

单位名称	期末余额	账龄	比例%
江苏扬州广陵经济开发区管理委员会	593,263,482.20	1年以内	48.72
	227,726,714.00	1-2年	18.7
扬州鼎金农业开发有限公司	148,473,855.00	1年以内	12.19
	80,034,951.06	1-2年	6.57
扬州市鼎源农业发展有限公司	121,005,587.50	1年以内	9.94
	31,883,799.50	1-2年	2.62
扬州广瑞电气制造有限公司	15,406,325.00	2-3年	1.26
合计	1,217,794,714.26		100.0

3. 预付款项

2020-2023年6月末，公司预付账款分别为0.062亿元、0.51亿元、1.03亿元和1.72亿元，占资产总计的比重分别为0.05%、0.38%、0.87%和1.17%。公司2022年末预付款项比年初增加101.96%，主要是预付中交四公局扬州翠月新苑福利性住房项目经理部款项增加了0.45亿元。

2022年末广陵经开预付款项明细表（单位：元）

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	51,580,984.80	50.14	45,096,477.59	87.91
1-2年	45,096,477.59	43.83	6,200,759.00	12.09
2-3年	6,200,759.00	6.03		

合计	102,878,221.39	100.00	51,297,236.59	100.00
----	----------------	--------	---------------	--------

2022年末广陵经开前五名预付款项情况（单位：元）

单位名称	期末余额	账龄	占预付账款总额的比例（%）
中交四公局扬州翠月新苑福利性住房项目经理部	15,685,874.41	1年以内	15.25
	45,096,477.59	1-2年	43.83
	6,200,759.00	2-3年	6.03
中交第四公路工程局有限公司第一建筑工程分公司	30,000,000.00	1年以内	29.16
江苏长江水务股份有限公司	1,981,347.82	1年以内	1.93
江苏扬建集团有限公司	1,489,760.21	1年以内	1.45
扬州市上善建设工程有限公司	1,030,910.25	1年以内	1.00
合计	101,485,129.28		98.65

4. 其他应收款

2020-2023年6月末，公司其他应收款分别为19.99亿元、39.52亿元、16.79亿元和42.07亿元，占资产总计的比重分别为17.45%、29.20%、14.24%和28.57%。公司2022年末其他应收款比年初减少57.51%，主要是其他应收往来款收回所致。其中金额较大的其他应收款包括应收扬州鼎盛开发建设有限公司10.47亿元、应收扬州文昌建设集团有限公司5.45亿元和江苏扬州广陵开发区管理委员会0.70亿元，合计占公司其他应收款余额的98.99%。公司其他应收款单位均为国企或者国企控股企业，回收风险较低。

2022年末广陵经开其他应收款明细表（单位：元）

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,649,923,116.13	3,920,364,084.63
保证金	16,951,344.00	19,500,000.00
股权转让款	12,200,000.00	12,200,000.00
合计	1,679,074,460.13	3,952,064,084.63

2022年末广陵经开前五名其他应收账款情况（单位：元）

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款总额比例%
扬州鼎林农业发展有限公司	204,200,083.34	1年以内	12.16
	843,079,167.00	1-2年	50.21
扬州市文昌建设集团有限公司	532,554,831.17	1年以内	31.72
	12,200,000.00	3年以上	0.73
江苏扬州广陵开发区管理委员会	70,089,034.62	3年以上	4.17

东航国际融资租赁有限公司	8,500,000.00	3年以上	0.51
广州越秀融资租赁有限公司	3,000,000.00	3年以上	0.18
合计	1,673,623,116.13		99.68

5. 存货

2020-2023年6月末，公司存货分别为14.09亿元、12.17亿元、17.62亿元和19.89亿元，占资产总计的比重分别为12.30%、8.99%、14.94%和13.51%。2022年末存货余额比年初增加44.78%，主要是工程施工-土地增加8.98亿元增加导致存货增加。

2022年末广陵经开存货明细表（单位：元）

项目名称	期末余额	期初余额
扬州市广陵区生态农业示范基地项目		94,678,980.00
扬州市广陵区高效设施农业示范基地建设项目		67,342,240.00
广陵区夹江生态环境综合整治项目		271,042,800.00
翠月新苑	170,931,848.71	139,997,511.21
霍桥片区限价商品房	689,354,796.52	644,110,761.60
华洋东路项目	1,980,256.42	
秦邮南路（沙河段）倒虹管道维修工程	1,195,847.13	
产业二次开发项目	650,943.40	
金盛南地块	40,434.07	
七通一平项目	38,240.94	
董庄路、创业路等增设消防	36,144.34	
航空产业社区项目	33,018.87	
许庄路项目	15,656.61	
秦邮南路两侧退让带杂草清理工程	12,644.03	
霍桥中心幼儿园项目	8,723.24	
汇德项目场地平整	1,904.06	
工程施工-土地	898,024,082.56	
合计	1,762,324,540.90	1,217,172,292.81

6. 其他非流动资产

2020-2023年6月末，公司其他非流动资产分别为64.75亿元、64.48亿元、65.50亿元和65.50亿元，占资产总计的比重分别为56.52%、47.65%、55.54%和44.48%。2022年末其他非流动资产余额比年初上升了1.58%。

2022年末广陵经开其他非流动资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
许庄路、韩庄路等27条道路	1,515,545,041.50	1,515,545,041.50
委托贷款		108,134,400.00
投资款	5,034,120,000.00	4,824,000,000.00
合计	6,549,665,041.50	6,447,679,441.50

（3）负债结构及主要科目分析

近年来，随着主营业务的扩张，公司近三年对外融资规模增长速度较快，债务余额逐年上升。2020-2023年6月末，广陵经开的负债总额分别为66.38亿元、85.92亿元、67.54亿元和98.58亿元。

从负债结构来看，2020-2023年6月末，流动负债占总负债的比重分别为42.39%、48.82%、28.39%和53.23%，其中2022年末，流动负债较年初下降了54.27%，主要是其他应付款额下降了14亿元，下降了95.11%所致。截至到2022年末，流动负债主要由短期借款、应付账款、应交税费和一年内到期的非流动负债构成。2020-2023年6月末，公司非流动负债占总负债的比重分别为57.61%、51.18%、71.61%和46.77%，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，其中2022年末，非流动负债较年初增加了9.95%，其中长期借款较年初增加明显。

总体来看，公司负债结构合理，流动负债与非流动负债比例均衡，2022年出现流动负债远低于非流动负债的原因是当年其他应付款-往来款减少，导致当年流动负债减少，总体负债规模减小，非流动负债占比上升。公司长短期还款压力在合理范围内，尚可控制。

2020-2023年6月末公司的负债构成情况（单位：万元）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	26,400.00	3.98%	49,850.00	5.80%	30,903.28	4.58%	42,827.00	4.34%
应付票据	27,260.00	4.11%	30,000.00	3.49%				
应付账款	27,725.79	4.18%	63,212.75	7.36%	12,170.10	1.80%	4,454.08	0.45%

应付职工薪酬	0.06	0.00%	0.38	0.00%	0.15	0.00%	0.11	0.00%
应交税费	52,457.28	7.90%	59,977.12	6.98%	71,702.03	10.62%	72,156.11	7.32%
其他应付款	35,179.66	5.30%	147,193.88	17.13%	8,959.09	1.33%	202,093.39	20.50%
一年内到期的非流动负债	112,361.55	16.93%	69,245.60	8.06%	68,053.12	10.08%	203,215.70	20.62%
流动负债合计	281,384.34	42.39%	419,479.73	48.82%	191,787.77	28.39%	524,746.39	53.23%
非流动负债：								
长期借款	302,634.74	45.59%	374,759.85	43.62%	418,667.53	61.98%	461,019.68	46.77%
应付债券	79,779.16	12.02%	65,000.00	7.56%	65,000.00	9.62%		
非流动负债合计	382,413.90	57.61%	439,759.85	51.18%	483,667.53	71.61%	461,019.68	46.77%
负债合计	663,798.24	100.00%	859,239.58	100.00%	675,455.30	100.00%	985,766.08	100.00%

1. 短期借款

2020-2023年6月末短期借款余额分别为2.64亿元、4.99亿元、3.09亿元和4.28亿元，占负债总计的比重分别为3.98%、5.80%、4.58%和4.34%。2022年末公司短期负债余额较年初下降了38.07%。

2022年末广陵经开短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
保证借款	309,032,800.00	489,500,000.00
质押借款		9,000,000.00
合计	309,032,800.00	498,500,000.00

2. 应付票据

2020-2023年6月末，应付票据分别为2.73亿元、3.00亿元、0亿元和0亿元，占负债总计的比重分别为4.11%、3.49%、0%和0%。2022年应付票据减少到为零系银行承兑汇票承兑贴现支付。

2022年末广陵经开应付票据明细表（单位：元）

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		300,000,000.00
商业承兑汇票		
合计		300,000,000.00

3. 应付账款

2020-2023年6月末，应付账款分别为2.77亿元、6.32亿元、1.22亿元和0.45亿元，占负债总计的比重分别为4.18%、7.36%、1.80%和0.45%。2022年，应付账款较年初下降了80.85%，主要是当年支付工程款所致。无账龄超过1年的重要应付账款。

2022年末广陵经开应付账款明细表（单位：元）

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
工程款	121,701,025.54	100.00	632,127,499.00	100.00
合计	121,701,025.54	100.00	632,127,499.00	100.00

4. 其他应付款

2020-2023年6月末其他应付款余额分别为3.52亿元、14.72亿元、0.90亿元和20.21亿元，其他应付款占负债总计的比重分别为5.30%、17.13%、1.33%和20.50%。2022年末其他应付账款余额比年初减少93.95%，系当年支付往来款导致。

2022年末广陵经开其他应付款明细表（单位：元）

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
施工保证金	16,588,560.00	18.52	55,829,460.00	3.79
往来款	73,000,150.00	81.48	1,416,109,300.00	96.21
代扣代缴款	2,181.50	0.00		
合计	89,590,891.50	100.00	1,471,938,760.00	100.00

2022年末广陵经开账龄超过一年的其他应付款明细表（单位：元）

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
扬州邗江市政建设工程有限公司	8,512,480.00	未到期
扬州市广陵江源水利建设工程有限公司	7,744,080.00	未到期
合计	16,256,560.00	

5. 一年内到期的非流动负债

2020-2023年6月末，一年内到期的非流动负债为11.24亿元、6.92亿元、6.81亿元和20.32亿元，占负债总计的比重分别为16.93%、8.06%、10.08%和20.62%。主要为一年内到期的长期借款。

2022年末广陵经开的一年内到期的非流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	651,642,677.04	664,625,219.10
一年内到期的应付债券		
应付利息	28,888,522.03	27,830,823.27
合计	680,531,199.07	692,456,042.37

6. 长期借款

2020-2023年6月末，长期借款分别为30.26亿元、37.48亿元、41.87亿元和46.10亿元，占负债总额的比重分别为45.59%、43.62%、61.98%和46.77%，长期借款主要为保证借款、保证及抵押借款和保证兼抵押、质押借款。

2022年末广陵经开的长期借款情况（单位：元）

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款		
保证借款	3,892,057,952.84	3,855,723,727.57
质押借款		66,000,000.00
保证、抵押借款	495,000,000.00	
保证兼抵押、质押借款	451,260,000.00	490,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	651,642,677.04	664,625,219.10
合计	4,186,675,275.80	3,747,598,508.47

7. 应付债券

2020-2023年6月末，应付债券余额分别为7.98亿元、6.50亿元、6.50亿元和0亿元，占负债总额的比重分别为12.02%、7.56%、9.62%和0%，截至2022年末，应付债券主要为对扬州广陵经济开发区开发建设有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）6.5亿元。

2022年末广陵经开的应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
扬州广陵经济开发区开发建设有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）	650,000,000.00	650,000,000.00
减：一年内到期的部分		
合计	650,000,000.00	650,000,000.00

(4) 盈利能力分析

广陵经开 2020-2023 年 6 月末经营情况 (单位: 万元)

科目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月末
营业收入	127,015.80	109,433.17	79,150.73	30,950.31
利润总额	10,322.17	17,988.26	21,829.61	-17,272.45
净利润	7,741.61	12,313.37	17,081.52	-17,272.45
营业利润率	8.13%	18.03%	27.58%	-57.87%
营业净利率	6.09%	11.25%	21.58%	-55.81%
毛利率	19.62%	-11.13%	18.97%	14.53%
总资本收益率	0.68%	0.91%	1.45%	-1.17%
净资产收益率	1.61%	2.49%	3.39%	-3.55%

2020-2023 年 6 月末, 广陵经开实现营业收入分别为 12.70 亿元、10.94 亿元、7.92 亿元和 3.10 亿元, 近三年公司收入略有下降。2022 年, 营业收入较上一年下降 27.61%, 收入下滑的原因是当年工程施工收入下降 2.97 亿元, 下降了 27.29%。销售毛利率保持在 18% 的平均水平, 公司总资本收益率和净资产收益率均维持在 1% 的水平, 公司盈利能力略微有些薄弱。截止到 2022 年末, 公司主营业务收入主要来自工程施工。在非经常性损益方面, 2021 年和 2022 年, 公司收到政府补助为 5.50 亿元和 3.01 亿元 (计入“其他收益”科目), 占利润总额的比重分别为 34.19% 和 18.90%, 公司对政府补助依赖较大, 政府对公司有较大支持。

(5) 现金流量分析

广陵经开 2020-2023 年 6 月末现金流情况 (单位: 万元)

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月末
经营活动现金流入小计	295,615.58	278,243.39	342,271.93	436,379.40
经营活动现金流出小计	209,679.00	255,360.84	314,257.81	517,618.52
经营活动产生的现金流量净额	85,936.58	22,882.55	28,014.13	-81,239.11
投资活动现金流入小计	3,425.01	228,227.11	-65,990.54	1,220.00
投资活动现金流出小计	133,900.00	297,689.43	21,012.28	
投资活动产生的现金流量净额	-130,474.99	-69,462.33	-87,002.82	1,220.00
筹资活动现金流入小计	301,531.65	206,871.46	198,434.61	263,940.93
筹资活动现金流出小计	221,205.93	191,088.90	145,504.88	157,534.90
筹资活动产生的现金流量净额	80,325.72	15,782.56	52,929.73	106,406.03
现金及现金等价物净增加额	35,787.31	-30,797.22	-6,058.96	26,386.91

从经营活动来看，2020—2022 年，公司经营活动现金流入量波动增长，年均复合增长 7.60%。2022 年，公司经营活动现金流入主要为经营业务回款 8.82 亿元、收到的往来款 18.73 亿元和补贴收入 3.01 亿元等。2020—2022 年，公司现金收入比波动较大，2022 年同比上升 60.16 个百分点。2020—2022 年，经营活动现金流出量持续增长，年均复合增长 22.42%。2022 年，公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金 17.69 亿元和支付的往来款 10.91 亿元等。2020—2022 年，公司经营活动现金流持续净流入，规模波动下降。2023 年 6 月末，公司经营活动现金流入 43.64 亿元。

从投资活动来看，2020—2022 年，公司投资活动现金流入波动较大。2021 年，公司投资活动现金流入规模迅速扩大，主要为收到企业间的资金拆借往来款 22.44 亿元；2022 年，公司投资活动现金流入为负，主要系无偿转让子公司导致现金流出 7.68 亿元。2020—2022 年，公司投资活动现金流出波动较大，年均复合下降 60.39%，其中，2020 年，主要为投资支付的现金（计入“其他非流动资产”），2021 年主要为支付企业间的资金拆借往来款 28.71 亿元，2022 年为支付投资款 2.10 亿元。2020—2022 年，公司投资活动现金流持续净流出。2023 年 6 月末，公司投资活动现金流量净额由负转正，大幅增长 8.82 亿元。

从筹资活动来看，2020—2022 年，公司筹资活动现金流入及流出主要为取得借款收到的现金及偿付债务本息支付的现金。2022 年，公司取得借款收到的现金为 19.83 亿元，公司偿付债务本息支付的现金为 14.53 亿元。2020—2022 年，公司筹资活动现金流持续净流入，2022 年净流入规模同比有所增长。2023 年 6 月末，公司筹资活动现金流量净额大幅增长 5.35 亿元。

（6）偿债能力分析

广陵经开 2020—2023 年 6 月末主要偿债能力指标

指标名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月末
资产负债率 (%)	57.95%	63.49%	57.27%	66.95%
流动比率 (倍)	1.77	1.67	2.68	1.54
速动比率 (倍)	1.27	1.38	1.77	1.16

从短期偿债能力来看，2020—2023 年 6 月末公司流动比率分别为 1.77、1.67、2.68 和 1.54，整体保持稳定略有波动，但公司流动比率均维持在 1.50 以上，处

于较高水平。同期速动比率分别为 1.27、1.38、1.77 和 1.16，速动比率波动不大且维持 1 水平以上，处于较高水平。总体来看，公司短期偿债能力较为优秀。

从长期偿债能力来看，2020-2023 年 6 月末公司资产负债率分别为 57.95%、63.49%、57.27%和 66.95%，整体呈上升趋势，但处于合理水平，公司长期偿债压力较低。

总体来看，公司具备合理的长期和短期偿债能力，且公司资产流动资产规模大，公司作为广陵经开区主要的安置房与基础设施代建主体，持续获得较大力度的外部支持，公司的偿债能力很强。

八、融资及担保情况

1、对外融资

截至 2023 年 9 月末，广陵经开对外融资余额为 69.15 亿元。债务结构包括银行融资、信托融资和租赁融资，其中以银行借款为主，银行融资 56.82 亿元，占比 82.17%；信托融资 12.07 亿元，占比 17.46%；融资租赁 0.26 亿元，占比 0.38%。公司融资渠道以银行融资为主，融资成本较低，整体分布较多样化。

截至 2023 年 9 月末广陵经开融资方式明细表（单位：万元）

类型	银行融资	信托融资	租赁融资	合计
金额	568,191.26	120,722.12	2,601.98	691,515.36
占比	82.17%	17.46%	0.38%	100.00%

广陵经开 2023 年-2025 年及 2026 年以后到期债务分别为 3.18 亿元、15.19 亿元、7.36 亿元和 43.43 亿元，占比分别为 4.59%、21.96%、10.64%和 62.80%。广陵经开的预期到期债务较为分散，主要集中在 2026 年及以后到期，短期偿债压力较小，无债务集中到期而导致的流动性风险。截至 2023 年 6 月末公司货币资金余额为 11.01 亿元、流动资产为 80.79 亿元，公司流动资产足够覆盖短期到期的借款，短期债务压力可控，偿债能力强。

截至 2023 年 9 月末广陵经开融资到期明细表（单位：万元）

时间	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
总计	31,759.68	151,862.44	73,601.98	434,291.26	691,515.36
占比	4.59%	21.96%	10.64%	62.80%	100.00%

2、对外担保

截至 2023 年 6 月末，广陵经开对外担保余额为 128.95 亿元，全部为对国企担保，公司发生代偿风险较低。

九、信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 9 月 20 日出具的信用评级报告，广陵经开主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，YY 评级为 7。广陵经开目前无存续债券。

十、征信查询及诉讼情况

根据中国人民银行企业信用报告(统一社会信用代码:91321002063234891B,自主查询版)，截至 2023 年 8 月 7 日，公司本部无不良类或关注类信贷信息记录。

截至 2022 年 10 月底，经查询“中国执行信息公开网”，广陵经开无被执行情况，具体情况如下：

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: 扬州广陵经济开发区开发建设有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院) x

验证码: pe9r 验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到扬州广陵经济开发区开发建设有限公司相关的结果。

第四节 担保人-广陵新城

一、公司概况

名称	扬州市广陵新城投资发展集团有限公司
类型	有限责任公司
住所	扬州市信息服务产业基地内
法定代表人	吴勇
注册资本	631000 万元人民币
成立时间	2006 年 9 月 25 日
营业期限	2006-09-25 至无固定期限
经营范围	投资置业、市政基础设施建设、广陵区政府授权范围内的资本运作；建筑材料销售、国内贸易；物业服务，自有房屋出租，代收代缴水电费服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
统一社会信用代码	91321000792316571C

二、历史沿革

扬州市广陵新城投资发展集团有限公司（曾用名：扬州市广陵新城投资发展有限公司）成立于 2006 年 9 月，系根据扬州市广陵区人民政府同意《关于同意成立扬州市广陵新城投资发展集团有限公司的批复》（扬广府发【2006】72 号）批准设立的有限公司。

2006 年 9 月 25 日，扬州永诚联合会计师事务所出具了扬永会验【2006】第 132 号验资报告，对公司的设立出资情况进行了审验。2006 年 9 月 25 日，公司办理了工商登记手续。公司设立时股东出资情况如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例
扬州市广陵区城市建设投资有限责任公司	2,500.00	600.00	83.33%
扬州市广陵区机关事务管理局	500.00	10.00	16.67%
合计	3,000.00	610.00	100.00%

2007年9月29日，广陵新城股东会通过决议，将扬州市广陵区城市建设投资有限责任公司认缴而未缴的63.33%股权无偿转让给扬州市广陵区机关事务管理局，由扬州市广陵区机关事务管理局按期履行出资义务，同时公司注册资本由3,000.00万元变更为41,800.00万元。

2008年12月，扬州市广陵区区级机关事务管理局履行出资义务，以现金方式对公司出资13,690.00万元。2008年12月25日，扬州正信会计师事务所出具扬正会验【2008】第243号《验资报告》，对广陵新城此次实收资本认缴进行了审验。

2008年12月26日，广陵新城完成实收资本的变更登记手续。

2009年3月17日，广陵新城股东会审议通过了公司增加注册资本的议案，决定由扬州市广陵新城投资服务中心以货币和土地使用权作价方式对公司进行增资。

2009年4月21日，扬州正信会计师事务所有限公司出具了扬正会验【2009】第106号《验资报告》，对本次出资进行了审验。2009年4月23日，完成本次增资的变更登记手续。

2010年6月8日，根据“扬州市广陵区人民政府办公室办文单【2010】广府办字70号”的批示和意见，扬州市广陵区区级机关事务管理局将其持有公司51.49%的股权无偿划转给扬州市广陵新城投资服务中心。

2012年12月5日，扬州市广陵区人民政府出具《关于授权广陵区人民政府国有资产监督管理委员会代行出资的决定》，决定由广陵区人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人，向广陵新城增资88,000.00万元。

2012年12月5日，广陵新城股东会审议通过了公司增加注册资本的议案，同意由广陵区人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人对公司进行增资。

2012年12月28日，扬州正信会计师事务所有限公司出具了扬正会验【2012】第213号《验资报告》，对本次增资进行了审验。

2014年9月4日，公司法定代表人由王早东变更为潘加民。

2016年11月1日，公司投资人扬州市广陵区区级机关事务管理局退出，新增投资人扬州市广陵区机关事务管理局。

2018年5月10日，公司法定代表人由潘加民变更为高新路。

2018年9月27日，公司注册资本由168,000万元人民币变更为631,000万元人民币。

2019年5月17日，公司法定代表人由高新路变更为吴健。

2019年5月17日，公司投资人扬州市广陵区机关事务管理局、扬州市广陵区城市建设投资有限责任公司、扬州市广陵区人民政府(授权广陵区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责)退出，同时新增投资人扬州市广陵区国有资产管理中心。

2019年5月17日，公司名称由扬州市广陵新城投资发展有限公司变更为扬州市广陵新城投资发展集团有限公司。

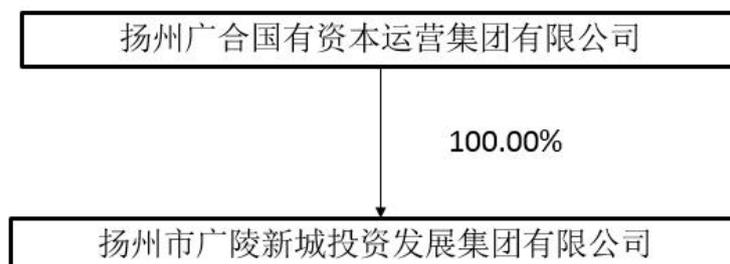
2020年10月12日，公司法定代表人由吴健变更为吴勇。

2022年9月28日，根据扬州市广陵区人民政府《关于划转有关国有企业股权的通知》(扬广府发〔2022〕66号)，公司股东变更为扬州广合国有资本运营集团有限公司，实际控制人变更为扬州市人民政府。

截至2023年10月20日，广陵新城的注册资本为631,000.00万元人民币，法定代表人是吴勇，股东为扬州广合国有资本运营集团有限公司，实际控制人为扬州市人民政府办公室。

三、股权结构

截至2023年10月20日，广陵新城的注册资本为631,000.00万元人民币，股东为扬州广合国有资本运营集团有限公司，实际控制人为扬州市人民政府办公室，情况如下：



四、公司治理与组织架构

1、公司治理

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

1、股东

公司股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 任命和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审批董事会的报告；
- (4) 审批监事的报告；
- (5) 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审批公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或减少注册资本做出决定；
- (8) 对发行公司债券做出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定。
- (10) 修改公司章程；

2、董事会

公司不设经理，设董事会，成员为 3 人，由股东任命产生。董事会设董事长 1 人，由股东任命产生。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定公司的年度预算方案和决算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定公司增加或减少注册资本和发行债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、解散或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财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事

公司不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年。

监事行使下列职权：

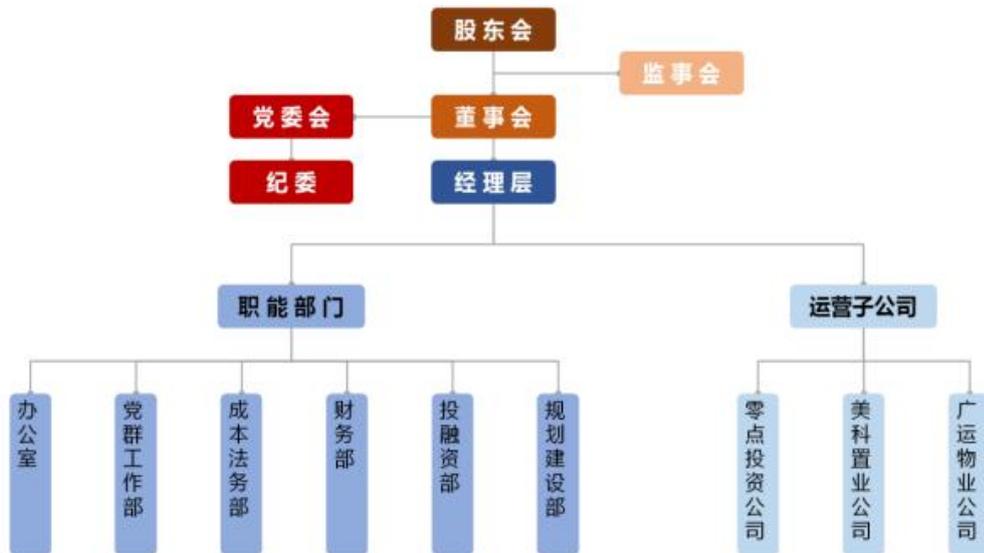
(一) 检查公司财务；

(二) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议。

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

(四) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

2、组织架构



3、高管简介

吴勇，男，汉族，1972年1月生，2001年4月聘为扬州工商局广陵分局汶河工商所副所长；2006年12月任扬州工商局广陵分局监管科副科长；2008年3月任扬州工商局广陵分局大桥工商所副所长兼书记；2012年4月任扬州工商局广陵分局汶河工商所所长（副科职）；2015年2月主持汶河分局工作；2017年11月任区市场监督管理局汶河分局局长；2019年4月任扬州广汇建设控股集团有限公司总经理；2020年9月至今任扬州市广陵新城投资发展有限公司董事长。

五、主要控股公司

截至 2022 年末，纳入广陵新城合并范围的子公司共 24 家，明细及持股比例

如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
1	扬州国金建设发展有限公司	18230 万元	100.00%	投资置业、市政基础设施建设、建筑材料销售、土地平整、国内贸易。
2	扬州江广工程建设有限公司	30000 万元	100.00%	房地产开发，市政工程建设，园林绿化工程、水利工程建设，装饰装修，物业管理，信息产业投资；自有房屋出租；代收代缴水电费服务。
3	扬州江广物业管理有限公司	5050 万元	100.00%	物业服务，房地产信息咨询，园林花木养护，室内外卫生保洁，电器安装、维修，建材、五金制品、机电设备销售。
4	扬州广陵新城城市政园林建设有限公司	5000 万元	100.00%	市政基础设施施工、养护，园林绿化施工、养护，市政基础建设投资，房屋建筑施工，水电安装（不含电力设施），河道疏浚，管道疏通，水泥制品、建材销售。
5	扬州市城兴置业有限公司	2000 万元	100.00%	房地产开发。（凭资质经营）市政工程建设、园林绿化工程、水利工程建设。
6	扬州美科置业有限公司	84000 万元	100.00%	房地产开发；房地产项目策划、咨询；自有投资管理；科技馆及相关配套设施的投资建设和运营管理；房屋建设工程施工；景观工程、绿化工程施工；室内外装饰装修；给排水工程施工；光伏发电；物业服务、自有房屋出租、代收代缴水电费服务。
7	扬州美博置业有限公司	20000 万	100.00%	房地产开发、经营；自有房屋租赁；市政工程施工，城市基础设施建设；园林绿化工程施工、养护；房屋建筑工程施工；水电安装（不含电力设施）；水利工程施工；装配式建筑安装；河道疏浚，管道疏通；水泥制品、建材销售；装饰装修工程施工；市政公用设施管理。
8	扬州市广陵区新城市政后勤管理有限公司	5010 万元	100.00%	道路保洁、维护，道路环境整治，绿化养护，物业管理；建材、五金制品、机电设备销售。
9	扬州广江水利工程建设有限公司	28000 万元	100.00%	水利工程、市政工程、路桥工程建设。河道水塘整治、桥梁涵闸泵站水利基础设施建设。建材、五金、机电销售。

10	扬州数据处理与信息安全有限公司	2000 万元	80.00%	信息安全技术研发、数据处理服务；计算机软件的设计、授权使用、销售；信息技术咨询和技术服务；计算机系统集成、企业信息管理咨询；科技成果转化, 科技成果转化推广。
11	扬州创客空间投资发展有限公司	5500 万元	100.00%	自有资产经营管理和投资；资产收购；不动产的租赁、维护；物业服务；企业管理服务及咨询；软件外包服务；商务信息咨询服务；非融资性担保
12	扬州泰达教育投资发展有限公司	10000 万元	100.00%	教育产业的投资。
13	扬州广硕信息产业发展有限公司	33712 万元	80.40%	信息产业投资, 物业管理, 房屋租赁；通讯设备、通信电缆销售；市政基础设施建设；实业投资、产业咨询策划；国内国际招商。
14	扬州声谷信息产业发展有限公司	22000 万元	100.00%	房地产开发（凭房地产开发资质经营）。通讯设备、通信电缆销售；市政基础设施建设；工程管理、物业管理、实业投资、产业咨询策划；国内贸易（国家有专项规定的除外）、国内国际招商；房地产销售；建筑材料销售。房产出租。
15	零点信息产业投资管理有限公司	5000 万元	100.00%	预包装食品兼散装食品批发、零售。对信息产业进行投资, 实业投资, 自有投资管理；计算机及通讯设备软硬件开发、销售；物业服务；产业咨询策划；市政基础设施建设；
16	扬州广贸物流开发建设有限公司	350000 万元	60.00%	置业投资, 对物流基础设施、道路、桥梁工程进行投资；物流设备租赁；建材销售；市政公用基础设施、道路、桥梁工程投资管理及开发建设；河道水塘整治、桥梁涵闸泵站水利基础设施建设, 园林绿化工程施工。
17	扬州鼎兴开发建设有限公司	150000 万元	60.00%	市政基础设施建设；封闭型道路建设；绿化工程、给排水工程施工；绿化工程的项目管理；食品技术研发；为食品生产企业、冷链物流企业、餐饮服务企业的管理提供专业服务；建筑材料、工程机械批发；市场营销策划；景观设计、制作；自有房屋租赁；
18	扬州广通物业服务有限公司	1000 万元	100.00%	物业服务；体操馆运营管理、停车场运营管理；自有房屋租赁。
19	江苏广新新智城信息技术有限公司	1000 万元	100.00%	计算机信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；计算机系统服务, 基础软件服务, 应用软件开发；地理信息系统工程设计、研发、技术服务；测绘地理信息相关技术开发、技术咨询、技术转让和技术服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；文化艺术交流活动策划, 图文设计制作, 企业营销策划。

20	扬州广美城市建设有限公司	2000 万元	100.00%	<p>许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；施工专业作业；消防设施工程施工；建筑智能化工程施工；住宅室内装饰装修；测绘服务；建设工程设计；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑劳务分包；建筑智能化系统设计；建设工程监理；电力设施承装、承修、承试；民用核安全设备制造；电气安装服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；水泥制品销售；砼结构构件销售；建筑用钢筋产品销售；建筑工程用机械销售；金属门窗工程施工；对外承包工程；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；工业工程设计服务；工程管理服务；专业设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市政设施管理；照明器具生产专用设备销售；灯具销售；照明器具销售；机械电气设备销售；机械设备销售；特种设备销售；高铁设备、配件销售；电子专用设备销售；电力电子元器件销售；制冷、空调设备销售；通用设备修理；数字视频监控系统销售；安全系统监控服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁（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）</p>
----	--------------	---------	---------	--

21	江苏广运物业服务管理有限公司	1000 万元	100.00%	<p>一般项目：物业管理；城乡市容管理；城市绿化管理；市政设施管理；城市公园管理；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；医院管理；养老服务；园区管理服务；酒店管理；餐饮管理；名胜风景区管理；品牌管理；企业总部管理；企业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；房地产咨询；房地产经纪；工程管理服务；商业综合体管理服务；环境卫生公共设施安装服务；单位后勤管理服务；停车场服务；会议及展览服务；白蚁防治服务；软件外包服务；票务代理服务；票据信息咨询服务；节能管理服务；农业园艺服务；物业服务评估；网络与信息安全软件开发；软件开发；人工智能应用软件开发；人工智能基础软件开发；工业机器人安装、维修；互联网销售（除销售需要许可的商品）；电子产品销售；日用品销售；住房租赁；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；园林绿化工程施工；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；软件销售；水污染治理；水污染防治服务（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）</p>
22	扬州广德酒店管理有限公司	500 万元	100%	<p>许可项目：住宿服务；餐饮服务；高危险性体育运动（游泳）（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：会议及展览服务；洗染服务；物业管理；企业管理咨询；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；服装服饰零售；健身休闲活动；停车场服务；园林绿化工程施工；机械电气设备销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；市政设施管理；水泥制品制造；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；机械电气设备制造；建筑工程用机械销售；树木种植经营；城市绿化管理；防洪除涝设施管理；水污染治理；农业专业及辅助性活动；土地整治服务；农业园艺服务（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）</p>

23	扬州市江广金融外包服务有限公司	5000 万元	100%	<p>一般项目:接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务(不含金融信息服务);自有资金投资的资产管理服务;房屋拆迁服务;土地整治服务;园林绿化工程施工;城市绿化管理;体育场地设施工程施工;土石方工程施工;城市公园管理;园区管理服务;机械设备销售;建筑材料销售;电气设备销售;休闲观光活动;农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营;公园、景区小型设施娱乐活动;游览景区管理;智能农业管理;农业机械服务;农业机械销售;农业园艺服务;化肥销售(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)</p>
24	扬州市新空间规划咨询有限公司	10 万元	100%	<p>许可项目:建设工程施工;建设工程设计;建设工程勘察;矿产资源勘查;地质灾害危险性评估;地质灾害治理工程勘察(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:咨询策划服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);图文设计制作;规划设计管理;地理遥感信息服务;工程和技术研究和试验发展;软件开发;人工造林;土地整治服务;不动产登记代理服务;信息技术咨询服务;信息系统集成服务;林业有害生物防治服务;林业专业及辅助性活动;自然生态系统保护管理;森林防火服务;卫星遥感应用系统集成(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)</p>

六、经营模式

公司作为广陵区重要的基础设施建设主体之一,主要承担广陵新城范围内的基础设施和安置房建设任务,业务具有较强的区域专营性。公司委托代建业务模式为,项目完工后由委托代建单位按一定加成比例支付结算款,通常五年内视委托方的资金情况逐年付清。

2020-2023年6月末,公司分别完成营业收入17.15亿元、15.11亿元、25.77亿元和12.48亿元,其中基础设施建设收入、土地开发整理收入始终是公司的主要收入来源,2022年新增投资性房地产出售收入。2023年1-6月,公司委托代建收入达11.73亿元,占营业总收入的94.00%。

2022年公司营业毛利率为14.35%,较2021年略有下降,其中2022年末,基础设施建设业务毛利率较往年略有下滑,下滑了0.4%,下滑幅度较小;租赁业务下滑了2.77%;2022年公司新增了投资性房地产销售业务的收入,主要是向当地国企转让了食品科技园6号楼部分投资性房地产5.83亿元,计入其他业务收入,该板块毛利率为9.28%。2023年1-6月毛利率上升至18.08%。

2020-2023年度1-6月公司营业收入构成及毛利率情况(单位:万元)

项目	2020年		2021年		2022年		2023年1-6月	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
基础设施建设(委托代建)	83,355.71	15.97%	116,226.45	16.78%	110,614.82	16.38%	117,317.62	14.76%
土地开发、整理	80,163.42	20.00%						
房产销售收入			24,919.60	24.50%	74,288.42	2.48%		
租赁业务收入	7,308.24	96.72%	9,016.00	94.52%	10,165.72	91.75%	3,295.20	99.62%
投资性房地产出售收入					58,301.36	9.28%		
物业管理、保洁服务	529.43	-60.80%	592.57	-60.43%	788.26	-62.96%	770.82	-121.03%
餐饮收入					3,467.38	77.35%	3,380.81	84.80%
其他	177.13	3.62%	302.26	-11.02%	99.76	100.00%	36.71	100.00%
合计	171,533.93	21.04%	151,056.87	22.34%	257,725.72	14.35%	124,801.16	18.08%

1. 委托代建板块

从业务开展情况来看,截至2022年末,公司主要已完工基础设施代建项目总投资约123.21亿元,预计可确认收入150.51亿元,已累计确认收入40.72亿元并完成回款26.77亿元,已完工项目结转进度较为缓慢,且回款相对滞后,需关注未来成本结转进度及回款情况。此外,公司在建基建项目规模均已进入尾声,且拟建项目不足,需关注未来新项目承接情况。

截至2022年末公司主要已完工委托代建项目情况(亿元)

项目名称	总投资金额	建设期	拟回款期	拟回款金额	累计确认收入	已回款
万福邻里中心	0.46	2017-2019	2019-2024	0.55	--	--
廖家沟城市中央公园	0.12	2014-2016	2016-2026	0.14	--	--
信息大厦	2.13	2008-2010	2010-2019	2.89	2.89	2.89
育才小学	1.63	2011-2013	2013-2023	1.96	1.96	0.00
皇冠假日酒店	9.96	2010-2020	2020-2030	11.95	--	--
京杭会议中心	4.15	2010-2020	2020-2030	4.98	--	--
水街一期	2.49	2011-2020	2020-2030	2.99	--	--
科技馆	8.30	2013-2015	2015-2017	10.38	9.51	9.51
公共文化中心	6.38	2014-2020	2019-2024	7.98	6.48	2.48
李宁体育园	9.40	2013-2015	2015-2025	11.75	--	--
河道整治项目	1.11	2015-2019	2019-2022	1.39	1.35	1.11
运河港项目	10.32	2009-2019	2019-2022	12.9	12.59	10.32
园区道路整治	0.46	2016-2019	2019-2022	0.58	0.56	0.46
广陵教育文化产业基地（初中部）项目	5.12	2019-2020	2020-2025	6.40	--	--
广陵教育文化产业基地（高中部）项目	5.20	2019-2020	2020-2025	6.50	--	--
公共文化中心市外配套工程	0.17	2014-2020	2020-2025	0.21	--	--
天顺一、二、三期	7.30	2007-2015	2015-2025	8.76	--	--
广福一、二期	9.05	2013-2014	2014-2024	10.86	2.67	0.00
广福三期	8.30	2013-2016	2016-2026	9.96	--	--
广福四期	7.50	2015-2017	2017-2027	9.00	--	--
天顺四期	7.82	2017-2018	2018-2028	9.38	--	--
广福五期	11.17	2018-2020	2020-2030	13.4	--	--
中央公园	4.67	2018-2022	2022-2027	5.60	2.71	--
合计	123.21	--	--	150.51	40.72	26.77

截至 2022 年末公司主要在建、拟建委托代建项目情况（亿元）

项目类型	项目名称	委托方	建设期间	总投资	已投资	已确认收入
在建	广陵南部城区市政基础设施工程（包含鼎兴路与望江路道路、排水和桥梁）	扬州广运投资发展有限公司	2019.10-2022.10	26.5	26.50	8.55
	汤汪花园项目	扬州市商贸物流园管理委员会	2012-2022	19.34	14.67	17.6
	合计	--	--	45.84	41.17	26.15
拟建	锦河路（京杭北路-茱萸湾路）新建道路工程	广陵新城管委会	2023	0.18	--	--
	都会滨江北侧支路（沙湾路-滨水路）建设工程	广陵新城管委会	2023	0.19	--	--
	锦康西路（临湾路-福康路）新建工程项目	广陵新城管委会	2023	0.20	--	--
合计	--	--	0.57	--	--	

2. 土地整理板块

公司按照政府规划负责广陵新城范围内的土地整理业务，项目整理开发完毕后，由扬州市土储中心公开挂牌出让，广陵新城管委会与公司以成本加成模式进行结算。从业务开展情况来看，受广陵新城土地出让计划影响，2021 年以来，公司未确认土地开发收入。

截至 2022 年末，公司存货中尚未结转的土地整理成本约 39.23 亿元，合计面积约 1,918.40 亩。同期末，公司在开发的土地整理项目共 10 个，整理面积合计约 1,332.04 亩，计划总投资 50.73 亿元，尚需投资 19.17 亿元；暂无拟开发的土地整理项目。整体来看，公司土地整理收入确认易受政府规划和土地

出让进度影响，存在一定不确定性，且在整理项目尚需较大规模投资，公司面临一定资金平衡压力。

截至 2022 年末公司在整理土地情况（亿元、亩）

地块名称	整理期间	回款期间	计划总投资	已投资	开发整理面积	未来三年投资计划		
						2023	2024	2025
大桥副食品 B 地块	2019--2022	2022--2024	1.87	1.73	103.40	0.14	--	--
新万福路城中村改造	2017--2023	2023--2025	4.50	4.41	--	0.09	--	--
田庄村、严安片区、运河风光带等片区	2017--2023	2023--2025	3.59	3.59	--	--	--	--
MSD 项目	2020--2023	2024--2026	2.33	2.33	116.34	--	--	--
新东方以西 300 亩	2022--2025	2025--2027	4.50	2.51	300.00	1.00	0.99	--
877 地块	2022--2024	2024--2026	3.00	2.80	166.70	0.20	--	--
京杭之心周边地块	2019--2022	2023--2025	3.57	2.37	238.00	0.85	0.35	--
滨水路地块	2020--2023	2023--2025	2.20	1.97	--	0.23	--	--
严安村城中村改造	2022--2026	2023--2030	2.37	1.65	158.00	0.72	--	--
联合村拆迁	2019--2022	2022--2024	22.80	8.20	249.60	5.00	5.00	5.00
合计	--	--	50.73	31.56	1,332.04	8.23	6.34	5.00

注：公司未提供部分地块面积情况。

3. 租赁板块

公司主要租赁资产为自建的信息产业基地（一期、二期、三期）、体操馆、京和商业街一期（A、C 地块）、临江路 205 号 4 栋写字楼、荷花池商贸城 201 幢商业地产等物业资产。截至 2022 年末，公司拥有的租赁资产合计 83.03 万平方米，其中京和商业街一期（A、C 地块）仍处于招商引资状态，出租率稍低；其余资产出租率处于较高水平。此外，2022 年公司向当地国有企业出售了江广智慧城 F 部分资产取得房产销售收入 7.43 亿元。

截至 2022 年末公司租赁业务情况（万平方米、%）

项目名称	可租赁面积	出租率
信息产业基地一期	9.21	81.98
信息产业基地二期	15.22	87.65
信息产业基地三期（江广智慧城）	21.45	88.30
体操馆	7.22	100.00
京和商业街一期（A、C 地块）	6.27	22.90
临江路 205 号 4 栋写字楼	22.11	100.00
荷花池商贸城 201 幢商业地产	1.55	100.00
合计	83.03	--

4. 外部支持

广陵区政府对公司的支持意愿较强，主要体现在以下 3 个方面：

1) 区域重要性较强：公司作为承担广陵区重要的基础设施建设主体之一，主要承担广陵新城范围内的土地开发、基础设施和安置房建设任务，与广陵区内其他平台的职能定位不同、各自分工明确，区域重要性较强。

2) 与政府的关联度高：公司作为承担广陵区重要的基础设施建设主体之一，根据区政府的相关规划承接基础设施建设和土地整理任务，业务开展与广陵区政府关联度高。

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

七、财务分析

公司 2022 年审计报告由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了标准无保留的意见；公司 2021-2022 年财务报表由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了标准无保留的意见。2023 年 6 月末财务报告未经审计。

1、审计报告

资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
流动资产：				
货币资金	542,407.74	527,547.09	410,588.57	301,447.29
交易性金融资产	4,697.40	4,941.60	4,421.35	3,582.05
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	214,358.52	188,908.08	281,619.01	363,020.05
应收票据	1.00	14,061.00	1.00	200.00
应收账款	214,357.52	174,847.08	281,618.01	362,820.05
应收款项融资				
预付款项	24,389.27	33,063.44	31,940.37	31,589.54
其他应收款(合计)	1,223,231.73	932,974.15	1,140,979.10	1,116,175.68
应收股利	41,610.00	41,610.00	41,610.00	41,610.00
应收利息	303.72			
其他应收款	1,181,318.01	891,364.15	1,099,369.10	1,074,565.68
买入返售金融资产				
存货	1,379,257.01	2,688,906.05	2,039,088.54	2,031,426.02
其中：消耗性生物资产				
合同资产				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
待摊费用				

其他流动资产	9,489.05	8,467.12	3,220.32	3,306.36
其他金融类流动资产				
流动资产差额(特殊报表科目)				
流动资产差额(合计平衡项目)				
流动资产合计	3,397,830.72	4,384,807.53	3,911,857.27	3,850,546.98
非流动资产:				
发放贷款及垫款				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产				
以摊余成本计量的金融资产				
债权投资				
其他债权投资				
可供出售金融资产	56,791.65			
其他权益工具投资				
持有至到期投资				
其他非流动金融资产		56,791.65	56,781.65	56,781.65
长期应收款				
长期股权投资	43,876.71	45,512.34	46,806.94	125,806.94
投资性房地产	1,164,759.95	1,167,298.63	1,075,920.30	1,075,920.30
固定资产(合计)	3,956.65	3,311.40	2,806.86	2,584.18
固定资产	3,956.65	3,311.40	2,806.86	2,584.18
固定资产清理				
在建工程(合计)	2,420.85	2,664.28	2,701.07	2,918.47
在建工程	2,420.85	2,664.28	2,701.07	2,918.47
工程物资				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	2,051.39	1,923.41	1,851.14	1,854.06
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	644.49	432.35	543.30	476.58
递延所得税资产	4,733.32	7,385.79	5,873.93	5,875.22
其他非流动资产	94,395.60	94,395.60	94,537.44	94,581.70
非流动资产差额(特殊报表科目)				
非流动资产差额(合计平衡项目)				
非流动资产合计	1,373,630.61	1,379,715.44	1,287,822.64	1,366,799.11
资产差额(特殊报表科目)				
资产差额(合计平衡项目)				
资产总计	4,771,461.33	5,764,522.97	5,199,679.91	5,217,346.09
流动负债:				
短期借款	275,795.00	225,637.19	191,799.73	194,155.39
交易性金融负债				

衍生金融负债				
应付票据及应付账款	487,069.14	459,595.96	294,816.66	103,646.94
应付票据	423,174.00	420,598.12	276,710.93	86,712.57
应付账款	63,895.14	38,997.84	18,105.73	16,934.37
预收款项	102,903.53	43.39	55.46	354.66
合同负债		75,043.58	599.06	495.88
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	7.18	7.18	373.51	351.46
应交税费	90,658.96	99,016.97	109,656.97	115,524.00
其他应付款(合计)	315,613.14	1,164,631.90	500,017.82	567,553.05
应付利息	2,205.45			
应付股利				
其他应付款	313,407.69	1,164,631.90	500,017.82	567,553.05
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	148,422.37	473,564.02	480,410.76	517,882.63
预提费用				
递延收益-流动负债				
应付短期债券				
其他流动负债	20,120.87	35,640.84	6,509.25	33,379.04
其他金融类流动负债				
流动负债差额(特殊报表科目)				
流动负债差额(合计平衡项目)				
流动负债合计	1,440,590.19	2,533,181.03	1,584,239.21	1,533,343.05
非流动负债:				
长期借款	519,328.50	489,423.50	828,363.52	866,236.02
应付债券	100,762.62	69,255.45		
租赁负债				
长期应付款(合计)	269,640.82	319,571.07	198,124.30	205,652.13
长期应付款		319,571.07	198,124.30	205,652.13
专项应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延所得税负债	104,663.11	105,297.78	97,448.24	97,448.24
递延收益-非流动负债				
其他非流动负债	429,639.00	180,348.00	423,339.00	238,424.00
非流动负债差额(特殊报表科目)				
非流动负债差额(合计平衡项目)				
非流动负债合计	1,424,034.06	1,163,895.80	1,547,275.06	1,407,760.39
负债差额(特殊报表科目)				
负债差额(合计平衡项目)				
负债合计	2,864,624.25	3,697,076.83	3,131,514.26	2,941,103.44
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	405,000.00	405,000.00	435,000.00	631,000.00

其它权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积金	669,308.10	804,064.82	785,923.02	785,923.02
减：库存股				
其它综合收益	295,751.21	305,287.72	281,708.70	281,708.70
专项储备				
盈余公积金	18,416.20	18,416.20	18,733.57	19,414.59
一般风险准备				
未分配利润	146,165.52	157,102.37	168,811.26	177,753.43
外币报表折算差额				
未确认的投资损失				
股东权益差额(特殊报表科目)				
股权权益差额(合计平衡项目)				
归属于母公司所有者权益合计	1,534,641.03	1,689,871.11	1,690,176.55	1,895,799.73
少数股东权益	372,196.05	377,575.03	377,989.10	380,442.92
所有者权益合计	1,906,837.08	2,067,446.14	2,068,165.65	2,276,242.65
负债及股东权益差额(特殊报表项目)				
负债及股东权益差额(合计平衡项目)				
负债和所有者权益总计	4,771,461.33	5,764,522.97	5,199,679.91	5,217,346.09

利润表

合并利润表 (单位：万元)

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
营业总收入	171,533.93	151,056.87	257,725.72	124,801.16
营业收入	171,533.93	151,056.87	257,725.72	124,801.16
其他类金融业务收入				
营业总成本	158,253.30	144,674.35	245,430.55	113,952.52
营业成本	135,438.83	117,316.48	220,743.64	102,231.74
税金及附加	1,443.50	2,668.91	2,779.61	1,459.73
销售费用			1,551.86	1,052.16
管理费用	5,733.36	6,962.85	7,369.46	4,555.01
研发费用				
财务费用	15,637.61	17,726.11	12,985.99	4,653.88
其中：利息费用	8,476.11	24,297.38	22,336.67	7,459.51
减：利息收入	8,389.61	7,967.24	9,594.60	3,860.12
其他业务成本(金融类)				
加：其他收益	14,908.70	6,223.11	5,203.82	3,468.66
投资净收益	2,782.77	14,702.11	1,281.27	28.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,635.64	1,794.60	

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益				
公允价值变动净收益	3,928.82	2,538.68	-1,282.76	
资产减值损失	-7,053.36			
信用减值损失		-10,609.90	6,047.42	-5.14
资产处置收益		-1.74		-0.78
汇兑净收益				
加：营业利润差额(特殊报表科目)				
营业利润差额(合计平衡项目)				
营业利润	27,847.57	19,234.79	23,544.92	14,340.25
加：营业外收入	16.28	61.07	68.74	12.89
减：营业外支出	12.39	257.84	128.34	7.36
其中：非流动资产处置净损失				
加：利润总额差额(特殊报表科目)				
利润总额差额(合计平衡项目)				
利润总额	27,851.46	19,038.02	23,485.32	14,345.77
减：所得税	7,685.94	2,622.20	5,957.66	2,268.77
加：未确认的投资损失				
加：净利润差额(特殊报表科目)				
净利润差额(合计平衡项目)				
净利润	20,165.52	16,415.82	17,527.66	12,077.00
持续经营净利润	20,165.52	16,415.82	17,527.66	12,077.00
终止经营净利润				
减：少数股东损益	5,810.89	5,378.97	5,101.40	2,453.82
归属于母公司所有者的净利润	14,354.63	11,036.85	12,426.26	9,623.18
加：其他综合收益			-23,579.02	
综合收益总额	20,165.52	16,415.82	-6,051.36	12,077.00
减：归属于少数股东的综合收益总额	5,810.89	5,378.97	5,101.40	2,453.82
归属于母公司普通股股东综合收益总额	14,354.63	11,036.85	-11,152.77	9,623.18

现金流量表

合并现金流量表 (单位：万元)

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	208,325.42	172,032.41	64,370.95	47,447.10

收到的税费返还				3,139.80
收到其他与经营活动有关的现金	224,459.79	1,086,297.11	858,920.32	581,271.25
经营活动现金流入(金融类)				
经营活动现金流入差额(特殊报表科目)				
经营活动现金流入差额(合计平衡项目)				
经营活动现金流入小计	432,785.21	1,258,329.52	923,291.27	631,858.15
购买商品、接受劳务支付的现金	254,491.10	770,745.91	107,682.29	52,510.58
支付给职工以及为职工支付的现金	2,470.04	3,076.42	4,187.75	2,193.79
支付的各项税费	3,322.58	3,473.92	4,748.00	2,121.62
支付其他与经营活动有关的现金	382,220.90	309,426.18	926,778.26	605,449.82
经营活动现金流出(金融类)				
经营活动现金流出差额(特殊报表科目)				
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)				
经营活动现金流出小计	642,504.62	1,086,722.43	1,043,396.30	662,275.81
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
经营活动产生的现金流量净额	-209,719.40	171,607.09	-120,105.03	-30,417.66
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	21,666.45	2,258.10	1,798.30	993.30
取得投资收益收到的现金	880.70	13,066.47	85.59	28.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
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			574.36	
投资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
投资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
投资活动现金流入小计	22,547.15	15,324.57	2,458.25	1,022.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,324.46	510.33	475.89	76.57
投资支付的现金		1,735.20	82,780.15	79,154.00
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			25.03	
投资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
投资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
投资活动现金流出小计	13,324.46	2,245.53	83,281.07	79,230.57
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
投资活动产生的现金流量净额	9,222.69	13,079.04	-80,822.81	-78,208.40
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		144,293.23	30,000.00	196,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	582,208.67	816,826.96	1,065,017.00	374,252.00
收到其他与筹资活动有关的现金	575,681.33	552,037.46	177,010.83	220,411.00

发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
筹资活动现金流入小计	1,157,890.00	1,513,157.66	1,272,027.83	790,663.00
偿还债务支付的现金	528,777.60	771,005.27	725,401.14	292,899.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	121,115.01	134,985.31	134,914.43	74,952.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	418,952.09	813,566.77	150,732.12	216,746.00
筹资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
筹资活动现金流出小计	1,068,844.70	1,719,557.35	1,011,047.68	584,598.35
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
筹资活动产生的现金流量净额	89,045.30	-206,399.70	260,980.15	206,064.65
汇率变动对现金的影响				
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(特殊报表科目)				
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(合计平衡项目)				
现金及现金等价物净增加额	-111,451.42	-21,713.56	60,052.31	97,438.59
期初现金及现金等价物余额	151,012.51	39,561.09	17,847.53	77,899.84
期末现金及现金等价物余额	39,561.09	17,847.53	77,899.84	175,338.43

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2023年6月末，公司的所有者权益持续增长。2022年，新控股股东广合集团认缴注册资本3.00亿元，并于2023年一季度，将公司注册资本实缴至63.10亿元，从而带动了公司所有者权益规模持续增长，自有资本实力得到充实。公司资本公积主要为历年来收到的财政拨款和划拨的股权，2022年末公司资本公积同比减少1.81亿元，主要系子公司处置投资性房地产减少资本公积1.17亿元和新纳入合并范围的子公司账面资产与净资产存在差额导致资本公积减少0.65亿元。2023年6月末，受益于所有者权益大幅增长和债务规模下降，公司资产负债率下降至56.37%，财务杠杆比率整体处于适中水平。

2023年6月末，所有者权益由实收资本(27.72%)、未分配利润(7.81%)、资本公积(34.53%)、其他综合收益(12.38%)、盈余公积金(0.85%)和少数股东权益(16.71%)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、%）

项目	2020年		2021年		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	405,000.00	21.24%	405,000.00	19.59%	435,000.00	21.03%	631,000.00	27.72%
资本公积金	669,308.10	35.10%	804,064.82	38.89%	785,923.02	38.00%	785,923.02	34.53%
其它综合收益	295,751.21	15.51%	305,287.72	14.77%	281,708.70	13.62%	281,708.70	12.38%
盈余公积金	18,416.20	0.97%	18,416.20	0.89%	18,733.57	0.91%	19,414.59	0.85%
未分配利润	146,165.52	7.67%	157,102.37	7.60%	168,811.26	8.16%	177,753.43	7.81%
归属于母公司所有者 权益合计	1,534,641.03	80.48%	1,689,871.11	81.74%	1,690,176.55	81.72%	1,895,799.73	83.29%
少数股东权益	372,196.05	19.52%	377,575.03	18.26%	377,989.10	18.28%	380,442.92	16.71%
所有者权益合计	1,906,837.08	100.00%	2,067,446.14	100.00%	2,068,165.65	100.00%	2,276,242.65	100.00%

（2）资产结构及主要科目分析

2020-2023年6月末，广陵新城的资产分别为477.15亿元、521.21亿元、519.97亿元和521.73亿元，公司资产规模逐年上升，2023年6月末，公司资产规模达到521.73亿元，公司资产规模保持小幅且稳定增长趋势，主要系公司应收账款增幅较为明显所致。

广陵新城资产结构稳定，截至2023年6月末，公司流动资产占比76.07%。2020-2023年6月末，公司的流动资产余额分别为339.78亿元、383.23亿元、391.19亿元和385.05亿元，占总资产的比重分别为71.21%、76.07%、75.23%和73.80%，公司流动资产近几年来均占主要地位。同期非流动资产余额分别为137.36亿元、137.97亿元、128.78亿元和136.68亿元，占总资产的比重分别为28.79%、23.93%、24.77%和26.20%。

从具体构成上来看，广陵新城的资产分布较为集中，主要由货币资金、应收账款、存货、其他应收款等流动资产以及投资性房地产等非流动资产构成，截至2022年末上述科目合计占总资产的比95.62%。

2020-2023年6月末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2020年		2021年		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	542,407.74	11.37%	527,547.09	9.15%	410,588.57	7.90%	301,447.29	5.78%
交易性金融资产	4,697.40	0.10%	4,941.60	0.09%	4,421.35	0.09%	3,582.05	0.07%
应收票据	1	0.00%	14,061.00	0.24%	1.00	0.00%	200.00	0.00%

应收账款	214,357.52	4.49%	174,847.08	3.03%	281,618.01	5.42%	362,820.05	6.95%
预付款项	24,389.27	0.51%	33,063.44	0.57%	31,940.37	0.61%	31,589.54	0.61%
其他应收款(合计)	1,223,231.73	25.64%	932,974.15	16.18%	1,140,979.10	21.94%	1,116,175.68	21.39%
应收股利	41,610.00	0.87%			41,610.00	0.80%	41,610.00	0.80%
应收利息	303.72	0.01%				0.00%		0.00%
其他应收款	1,181,318.01	24.76%			1,099,369.10	21.14%	1,074,565.68	20.60%
存货	1,379,257.01	28.91%	2,136,475.31	46.65%	2,039,088.54	39.22%	2,031,426.02	38.94%
其他流动资产	9,489.05	0.20%	8,467.12	0.15%	3,220.32	0.06%	3,306.36	0.06%
流动资产合计	3,397,830.72	71.21%	3,832,376.79	76.07%	3,911,857.27	75.23%	3,850,546.98	73.80%
非流动资产：								
可供出售金融资产	56,791.65	1.19%				0.00%		0.00%
其他非流动金融资产			56,791.65	0.99%	56,781.65	1.09%	56,781.65	1.09%
长期股权投资	43,876.71	0.92%	45,512.34	0.79%	46,806.94	0.90%	125,806.94	2.41%
投资性房地产	1,164,759.95	24.41%	1,167,298.63	20.25%	1,075,920.30	20.69%	1,075,920.30	20.62%
固定资产	3,956.65	0.08%	3,311.40	0.06%	2,806.86	0.05%	2,584.18	0.05%
在建工程	2,420.85	0.05%	2,664.28	0.05%	2,701.07	0.05%	2,918.47	0.06%
无形资产	2,051.39	0.04%	1,923.41	0.03%	1,851.14	0.04%	1,854.06	0.04%
长期待摊费用	644.49	0.01%	432.35	0.01%	543.3	0.01%	476.58	0.01%
递延所得税资产	4,733.32	0.10%	7,385.79	0.13%	5,873.93	0.11%	5,875.22	0.11%
其他非流动资产	94,395.60	1.98%	94,395.60	1.64%	94,537.44	1.82%	94,581.70	1.81%
非流动资产合计	1,373,630.61	28.79%	1,379,715.44	23.93%	1,287,822.64	24.77%	1,366,799.11	26.20%
资产总计	4,771,461.33	100.00%	5,212,092.24	100.00%	5,199,679.91	100.00%	5,217,346.09	100.00%

1. 货币资金

2020-2023年6月末,公司货币资金余额分别为54.24亿元、52.75亿元41.06和30.14亿元,占资产总计的比重分别为11.37%、9.15%、7.90%和5.78%。截至2022年末,公司保有一定规模的货币资金用于工程款支付及债务偿付,其中受限余额为3,326,887,334.32元,比例约为81.03%,主要为存单质押和汇票保证金。

2022年末广陵新城货币资金明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
库存现金	52,616.92	70,761.52
银行存款	778,945,769.13	176,330,778.86
其他货币资金	3,326,887,334.32	5,099,069,404.77
合计	4,105,885,720.37	5,275,470,945.15

2. 应收票据

2022年和2023年6月末，公司应收票据余额为1万元和200万元，占资产总计的比重几乎为零，公司应收票据全部为银行承兑汇票。

2022年末广陵新城应收票据明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	10,000.00	140,610,000.00
商业承兑汇票		
合计	10,000.00	140,610,000.00

3. 应收账款

2020-2023年6月末，公司应收账款余额分别为21.44亿元、17.48亿元、28.16亿元和36.28亿元，占资产总计的比重分别为4.49%、3.03%、5.42%和6.95%。截止到2022年末，公司应收账款主要为扬州市广陵新城管理委员会，账款余额17.41亿元，占应收账款总额的61.69%。近年来，公司主营业务发展势头良好，项目数量逐年增加，因此应收账款增长幅度较大。公司前五大应收账款单位均为事业单位、国企或国企控股，回收风险较低。

截至2022年末广陵新城的应收账款前五名情况（单位：元）

债务人名称	期末余额	占比%
扬州市广陵新城管理委员会	1,741,231,562.92	61.69
扬州哲景信息产业发展有限公司	441,078,226.03	15.63
扬州广运投资发展有限公司	426,215,910.12	15.10
扬州市交通产业集团有限责任公司	97,624,682.00	3.46
扬州泰达发展建设有限公司	14,848,462.00	0.53
合计	2,720,998,843.07	96.41

4. 预付款项

2020-2023年6月末，公司预付账款余额分别为2.44亿元、3.31亿元、3.19亿元和3.16亿元，占资产总计的比重分别为0.51%、0.57%、0.61%和0.61%。预付账款占总资产比重合理。2022年末预付账款余额较2021年减少0.11亿元，减少3.32%，预付账款变动相对稳定。截止2022年末，公司预付款项主要是1年内到期的和1至2年内到期的，公司预付款项欠款单位主要是扬州市班杰建筑工程有限公司，余额1.6亿元，占比50.09%。2023年6月末，预付账款余额为3.16亿元，较2022年末，变化较小。

截至2022年末广陵新城的预付款项账龄明细情况（单位：元，%）

账龄	期末		期初	
	余额	占比	余额	占比

1年以内	113,473,305.63	35.52	125,042,224.79	37.82
1至2年	123,854,270.21	38.78	126,533,414.02	38.27
2至3年	82,076,155.65	25.7	49,464,222.47	14.96
3至4年	0.00	0.00	0.00	0.00
4至5年	0.00	0.00	9,207,680.81	2.78
5年以上	0.00	0.00	20,386,828.47	6.17
合计	319,403,731.49	100.00	330,634,370.56	100.00

截至2022年末广陵新城的预付款项前五名情况（单位：元，%）

债务人名称	期末余额	占比
扬州市班杰建筑工程有限公司	160,000,000.00	50.09
扬州广源集团有限公司	62,154,636.00	19.46
江苏扬建集团有限公司	38,883,599.60	12.17
扬州市桩基有限公司	15,439,724.00	4.83
扬州市环境保护有限公司	6,939,500.00	2.17
合计	283,417,460.46	88.72

5. 其他应收款

2020-2023年6月末，公司其他应收款余额分别为122.32亿元、93.30亿元、114.10和111.62亿元，占资产总计的比重分别为25.64%、16.18%、21.94%和21.39%。其他应收款占总资产比重较高。截至2022年末，公司其他应收款中主要是其他应收款项，其他应收款项全部为与国企或事业单位政府部门的往来款，其中应收前五名对象款项余额合计53.92亿元，占其他应收款项年末余额的48.05%，鉴于其他应收款项应收对象主要为国有企业单位，账龄多在1年以内和1-2年，回收风险相对较小。

截至2022年末广陵新城的其他应收款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	10,993,690,962.76	8,913,641,460.38
应收股利	416,100,000.00	416,100,000.00
应收利息		
合计	11,409,790,962.76	9,329,741,460.38

截至2022年末广陵新城的其他应收款项前五名情况（单位：元，%）

债务人名称	期末余额	占比
扬州新广园实业有限公司	1,708,651,974.02	15.23
扬州市广陵区国有资产管理中心	1,000,000,000.00	8.91
扬州广陵新城投资服务中心	958,981,718.58	8.55
扬州盛旅地产开发有限公司	870,000,000.00	7.55
扬州市都市水城市政工程建设有限公司	854,077,947.08	7.61
合计	5,391,711,639.68	48.05

6. 存货

2020-2023年6月末，公司存货分别为137.93亿元、213.65亿元、203.91亿元和203.14亿元，占资产总计的比重分别为28.91%、46.65%、39.22%和38.94%。2023年6月末存货余额较2022年末减少0.76亿元。截至2022年末，公司存货主要为沉淀的开发成本和待开发土地，存货中开发成本和待开发土地分别为193.22亿元和10.68亿元。

截至2022年末广陵新城的存货明细情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
原材料	643,817.10	24,114.00
合同履约成本	20,390,241,614.41	21,364,728,997.32
开发成本及开发产品		
合计	20,390,885,431.51	21,364,753,111.32

7. 投资性房地产

2020-2023年6月末，公司投资性房地产分别为116.48亿元、116.73亿元、107.59和107.59亿元，占资产总计的比重分别为24.41%、20.25%、20.69%和20.62%。公司投资性房地产主要为以公允价值入账的租赁物业资产，受部分房地产出售影响，当年末投资性房地产规模有所下降。

截至2022年末广陵新城的投资性房地产明细情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	10,759,203,041.88	11,672,986,300.00
合计	10,759,203,041.88	11,672,986,300.00

8. 固定资产

2020-2023年6月末，公司固定资产分别为、0.40亿元、0.33亿元、0.28亿元和0.26亿元，占资产总计的比重分别为0.08%、0.06%、0.05%和0.05%。公司固定资产规模和占比较小，截至2022年末，公司固定资产主要是房屋及建筑物和电子设备及办公设备。

截至2022年末广陵新城的固定资产明细情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
固定资产	28,068,600.20	33,113,973.63
固定资产清理		
合计	28,068,600.20	33,113,973.63

9. 在建工程

2020-2023年6月末，公司在建工程分别为0.24亿元、0.27亿元、0.27亿元和0.29亿元，占资产总计的比重分别为0.05%、0.05%、0.05%和0.05%。

截至2022年末广陵新城的在建工程明细情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
扬州广陵区北洲污水处理厂一期工程及配套管网建设项目	27,010,723.32	26,336,936.00
林安南路东延工程		305,853.27
合计	27,010,723.32	26,642,789.27

(3) 负债结构及主要科目分析

2020-2023年6月末，广陵新城的负债总额分别为286.46亿元、314.46亿元、313.15亿元和294.11亿元。从负债结构来看，流动负债占总负债的比重分别为50.29%、62.99%、50.59%和52.13%。流动负债主要由短期借款、应付款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2020-2023年6月末，公司非流动负债占总负债的比重分别为49.71%、37.01%、49.41%和47.87%，非流动负债主要由长期借款、长期应付款和其他非流动负债构成。总体来看，公司负债结构稳定，流动负债和非流动负债占比均衡，未来，公司将积极拓宽直接融资渠道，进一步优化负债结构，促进主营业务的稳步发展。

2020-2023年6月末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2020年		2021年		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	275,795.00	9.63%	225,637.19	6.10%	191,799.73	6.12%	194,155.39	6.60%
应付票据	423,174.00	14.77%	420,598.12	11.38%	276,710.93	8.84%	86,712.57	2.95%
应付账款	63,895.14	2.23%	38,997.84	1.05%	18,105.73	0.58%	16,934.37	0.58%
预收款项	102,903.53	3.59%	43.39	0.00%	55.46	0.00%	354.66	0.01%
合同负债			75,043.58	2.03%	599.06	0.02%	495.88	0.02%
应付职工薪酬	7.18	0.00%	7.18	0.00%	373.51	0.01%	351.46	0.01%
应交税费	90,658.96	3.16%	99,016.97	2.68%	109,656.97	3.50%	115,524.00	3.93%
其他应付款(合计)	315,613.14	11.02%	612,201.16	19.47%	500,017.82	15.97%	567,553.05	19.30%
应付利息	2,205.45	0.08%				0.00%		0.00%
其他应付款	313,407.69	10.94%				0.00%		0.00%
一年内到期的非流动负债	148,422.37	5.18%	473,564.02	12.81%	480,410.76	15.34%	517,882.63	17.61%
其他流动负债	20,120.87	0.70%	35,640.84	0.96%	6,509.25	0.21%	33,379.04	1.13%
流动负债合计	1,440,590.19	50.29%	1,980,750.29	62.99%	1,584,239.21	50.59%	1,533,343.05	52.13%

非流动负债：								
长期借款	519,328.50	18.13%	489,423.50	13.24%	828,363.52	26.45%	866,236.02	29.45%
应付债券	100,762.62	3.52%	69,255.45	1.87%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期应付款(合计)	269,640.82	9.41%	319,571.07	8.64%	198,124.30	6.33%	205,652.13	6.99%
长期应付款						0.00%		0.00%
递延所得税负债	104,663.11	3.65%	105,297.78	2.85%	97,448.24	3.11%	97,448.24	3.31%
其他非流动负债	429,639.00	15.00%	180,348.00	4.88%	423,339.00	13.52%	238,424.00	8.11%
非流动负债合计	1,424,034.06	49.71%	1,163,895.80	37.01%	1,547,275.06	49.41%	1,407,760.39	47.87%
负债合计	2,864,624.25	100.00%	3,144,646.10	100.00%	3,131,514.26	100.00%	2,941,103.44	100.00%

1. 短期借款

2020-2023年6月末短期借款余额分别为27.58亿元、22.56亿元、19.18和19.42亿元，占负债总计的比重分别为9.63%、6.10%、6.12%和6.60%。2023年6月末短期借款余额较2022年末增加0.23亿元，增加1.22%。截至2022年末，公司短期借款主要是保证借款，金额18.20亿元，占比94.94%。

截至2022年末公司短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
信用借款		15,000,000.00
质押借款	45,000,000.00	20,000,000.00
保证借款	1,820,830,000.00	2,171,210,000.00
保证+抵押借款	49,000,000.00	47,000,000.00
短期借款应付利息	2,667,254.28	3,161,872.08
合计	1,917,997,254.28	2,256,371,872.08

2. 应付票据

2020-2023年6月末应付票据余额分别为42.32亿元、42.06亿元、27.67亿元和8.67亿元，占负债总计的比重分别为14.77%、11.38%、8.84%和2.95%。公司应付票据主要为银行承兑汇票及信用证。2023年6月末应付票据余额较2022年末减少19亿元，减少68.66%，公司应付票据规模较上年末明显减少。截至2022年末，公司应付票据主要是银行承兑汇票。

截至2022年末公司应付票据明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	158,049,255.38	
银行承兑汇票	2,609,060,000.00	3,718,401,200.00
信用证		487,580,000.00

合计	2,767,109,255.38	4,205,981,200.00
----	------------------	------------------

3. 应付账款

2020-2023年6月末应付账款余额分别为6.39亿元、3.90亿元、1.81亿元和1.69亿元，占负债总计的比重分别为2.23%、1.05%、0.58%和0.58%。2023年6月末应付账款余额较2022年末减少0.11亿元，减少6.47%。截至2022年末，公司应付账款主要是1年以内到期的0.30亿元和1至2年到期的0.41亿元，二者合计占比达到39.23%。3年以上到期的是0.69亿元，占比38.12%。账龄超过1年的重要应付款主要是江苏龙坤集团有限公司的0.17亿元。

截至2022年末公司应付账款账龄明细表（单位：元）

账龄	期末		期初	
	余额	占比	余额	占比
1年以内	30,196,761.91	16.68%	6,690,685.67	1.72%
1至2年	41,034,776.25	22.66%	41,520,806.45	10.65%
2至3年	41,112,271.27	22.71%	204,859,501.71	52.53%
3年以上	68,713,533.34	37.95%	76,898,438.83	19.72%
合计	181,057,342.77	100.00%	389,978,432.66	100.00%

截至2022年末广陵新城的账龄超过一年的重要应付款情况（单位：元）

单位名称	期末余额	偿还或结转的原因
江苏龙坤集团有限公司	17,366,500.25	未到结算期
江苏省金陵建工集团有限公司	10,671,776.55	未到结算期
江苏江都建设集团有限公司	63,89,050.00	未到结算期
合计	34,427,326.80	

4. 预收款项

2020-2023年6月末预收款项余额分别为10.29亿元、0.0043亿元、0.0055亿元和0.04亿元，占负债总计的比重分别为3.59%、0.00%、0.00%和0.01%。2023年6月末预收款项余额较2020年末增加300万元，增幅较小。截至2022年末，公司预收款项账龄主要为1年到期的预收款项。

截至2022年末公司预收款项账龄明细表（单位：元）

账龄	期末		期初	
	余额	占比	余额	占比
1年以内	554,625.10	100.00	408,246.30	94.09
1至2年			25,637.00	5.91
2至3年				
3年以上				
合计	554,625.10	100.00	433,883.30	100.00

5. 其他应付款

2020-2023年6月末其他应付款余额分别为31.56亿元、61.22亿元、50.00亿元和56.75亿元，占负债总计的比重分别为11.02%、19.47%、15.97%和19.30%。2023年6月末其他应付款余额较2022年末增加6.75亿元，增加13.5%。截至2022年末，公司其他应付款账龄主要是1年以内到期的。公司账龄超过一年的重要其他应付款项为扬州运安置业发展有限责任公司的6.4亿元和扬州金地商业管理有限公司的3.94亿元。

截至2022年末公司其他应付款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
其他应付款项	5,000,178,183.66	6,122,011,632.82
应付利息		
合计	5,000,178,183.66	6,122,011,632.82

截至2022年末公司其他应付款账龄明细表（单位：元，%）

账龄	期末		期初	
	余额	占比	余额	占比
1年以内	10,371,157,646.40	89.05	2,716,683,343.38	86.68
1至2年	925,359,573.66	7.95	75,119,967.67	2.40
2至3年	41,924,244.07	0.36	138,829,178.44	4.43
3年以上	307,877,528.56	2.64	203,444,423.35	6.49
合计	11,646,318,992.69	100.00	3,134,076,912.84	100.00

截至2022年末公司账龄超过一年的重要其他应付款项表（单位：元）

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
扬州运安置业发展有限责任公司	640,610,652.91	未到结算期
扬州金地商业管理有限公司	394,358,420.00	未到结算期
合计	1,034,969,072.91	

6. 一年内到期的非流动负债

2020-2023年6月末一年内到期的非流动负债余额分别为14.84亿元、47.36亿元、48.04和51.79亿元，占负债总计的比重分别为5.18%、12.81%、15.34%和17.61%。2022年末一年内到期的非流动负债余额较2021年末减少0.68亿元，减少1.44%。截至2022年末，公司年内到期的非流动负债构成主要是1年内到期的长期借款10.87亿元、1年内到期的应付债券7亿元、1年内到期的长期应付款15.67亿元和1年内到期的其他非流动负债14.17亿元。

截至2022年末公司一年内到期的非流动负债明细如下所示：

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,087,242,078.38	1,720,550,000.00
1年内到期的应付债券	700,000,000.00	300,000,000.00
应付债券应付利息	29,572,767.12	22,054,520.55
长期借款应付利息	2,985,744.44	12,991,263.55
1年内到期的长期应付款	1,567,366,985.61	1,080,534,444.56
1年内到期的其他非流动负债	1,416,940,000.00	1,599,510,000.00
合计	4,804,107,575.55	4,735,640,228.66

7. 长期借款

2020-2023年6月末长期借款余额分别为51.93亿元、48.94亿元、82.84亿元和86.62亿元，占负债总计的比重分别为18.13%、13.24%、26.45%和29.45%。2022年末长期借款余额较2021年末增加33.89亿元，增加69.25%。截至2022年末，公司长期借款主要是保证借款53.26亿元和抵押+保证借款15.57亿元。

截至2022年末公司长期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
信用借款	200,000,000.00	400,000,000.00
质押借款	549,800,000.00	513,000,000.00
抵押借款	460,000,000.00	977,600,000.00
保证借款	5,326,400,217.14	1,884,400,000.00
质押+保证借款	9,000,000.00	50,000,000.00
抵押+保证借款	1,557,435,000.00	1,069,235,000.00
质押+抵押+保证借款	100,000,000.00	
合计	8,283,635,217.14	4,894,235,000.00

8. 应付债券

2020-2023年6月末应付债券余额分别为10.08亿元、6.93亿元、0亿元和0亿元，占负债总计的比重分别为3.52%、1.87%、0%和0%。2022年末应付债券余额较2021年末减少6.93亿元，减少100%。主要系为2022年“2016广陵债”和“20苏广陵新ZR001”债券到期偿还。

截至2022年末公司应付债券明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
2016年扬州市广陵新城投资发展有限公司公司债券(恒泰长财证券)	300,000,000.00	591,911,482.38
南京银行债券承销专户承销“20苏广陵新城ZR001”非公开发行公司债券款	400,000,000.00	400,642,991.84
应付利息	29,572,767.12	400,642,991.84
减：一年内到期的应付债券及利息	729,572,767.12	300,000,000.00

合计	0.00	692,554,474.22
----	------	----------------

9. 长期应付款

2020-2023年6月末长期应付款余额分别为126.96亿元、31.96亿元、19.81亿元和20.57亿元，占负债总计的比重分别为9.41%、8.64%、6.33%和6.99%。2022年末长期应付款余额较2021年末减少12.14亿元，减少38.00%。截至2022年末，公司的长期应付款都是融资租赁款。

截至2022年末公司长期应付款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	1,981,242,977.42	3,195,710,732.84
合计	1,981,242,977.42	3,195,710,732.84

10. 其他非流动负债

11. 2020-2023年6月末其他非流动负债余额分别为42.96亿元、18.03亿元、42.33亿元和23.84亿元，占负债总计的比重分别为15.00%、4.88%、13.52%和8.11%。2022年末其他非流动负债较2021年末增加24.30亿元，增加134.73%。截至2022年末，公司的其他非流动负债都是信托计划负债。

截至2022年末公司其他非流动负债明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
信托计划	4,233,390,000.00	1,803,480,000.00
合计	4,233,390,000.00	1,803,480,000.00

（4）盈利能力分析

广陵新城2020-2023年6月末经营情况（单位：亿元）

科目	2020年	2021年	2022年	2023年6月末
营业收入	17.15	15.11	25.77	12.48
营业利润率	16.23%	12.73%	9.14%	11.49%
利润总额	2.79	1.9	2.35	1.43
净利润	2.02	1.64	1.75	1.21
营业净利率	11.75%	10.87%	6.80%	9.68%

2020-2023年6月末，广陵新城实现营业收入分别为17.15亿元、15.11亿元、25.77亿元和12.48亿元，2022年收入大幅上升，主要系2022年房产销售收入和其他收入增加导致，其中：其他收入主要为物业管理、保洁服务等业务收入，除此之外，2022年公司以5.83亿元向当地国企转让了食品科技园6号楼部

分投资性房地产，计入其他业务收入。2022年较2021年营业净利率下降4.07%，其中由于房产销售成本增加导致整体营业成本提升，营业净利率下降。

(5) 现金流量分析

广陵新城 2020-2023 年 6 月末现金流情况 (单位: 万元)

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-6 月末
经营活动现金流入小计	432,785.21	1,258,329.52	923,291.27	631,858.15
经营活动现金流出小计	642,504.62	1,086,722.43	1,043,396.3	662,275.81
经营活动产生的现金流量净额	-209,719.40	171,607.09	-120,105.03	-30,417.66
投资活动现金流入小计	22,547.15	15,324.57	2,458.25	1,022.17
投资活动现金流出小计	13,324.46	2,245.53	83,281.07	79,230.57
投资活动产生的现金流量净额	9,222.69	13,079.04	-80,822.81	-78,208.4
筹资活动现金流入小计	1,157,890.00	1,513,157.66	1,272,027.83	790,663.00
筹资活动现金流出小计	1,068,844.70	1,719,557.35	1,011,047.68	584,598.35
筹资活动产生的现金流量净额	89,045.30	-206,399.70	260,980.15	206,064.65
现金及现金等价物净增加额	-111,451.42	-21,713.56	60,052.31	97,438.59

经营活动方面，2020-2023年6月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-20.97亿元、17.16亿元、-12.01亿元和-3.04亿元，2022年，公司经营活动现金流受益于项目结转和房地产销售，2022年公司收入大幅增长，受回款滞后和往来款支出增加影响，销售商品、提供劳务收到的现金规模未能与营业收入相匹配，收现比指标略有下降，经营活动净现金流呈现净流出状态，公司经营活动获现能力较弱。

投资活动方面，2020-2023年6月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为0.92亿元、1.31亿元、-8.08亿元和-7.82亿元，公司2022年开始公司投资活动主要为对外股权投资，但整体投资规模较小，投资活动现金流呈现小幅净流出状态。

筹资活动方面，2020-2023年6月末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为8.90亿元、-20.64亿元、26.10亿元和20.61亿元，由于公司经营活动资金缺口较大，主要依靠银行、非银金融机构借款等方式获取以弥补，2022年筹资活动现金净流量由负转正，主要是2022年公司筹资活动现金净流入规模同比

增加较多，支付其他与筹资活动有关的现金大幅减少所致，支付其他与筹资活动有关的现金主要为收回票据的保证金款项。

总的来说，2022年末公司整体的现金流相比于2021年得以大幅改善，主要是受益于当年筹资现金的大幅流入，实现现金及现金等价物净增加额由负转正，经营活动净现金流出减少，而经营活动和投资活动的现金净流量较往年相比，均大幅下滑。总体上看，公司债务还本付息和经营生产对银行借款、非标融资等筹资活动依赖较大。但公司继续受到了政府的持续支持，当年吸收投资收到现金22.60亿元，政府支持是其资金补充的重要渠道，公司通过外部债务融资叠加政府拨款等方式满足资金需求，现金及现金等价物有一定增量。

(6) 偿债能力分析

广陵新城主要偿债能力指标

指标名称	2020年	2021年	2022年	2023年6月末
资产负债率	60.04%	60.33%	60.23%	56.37%
流动比率	2.36	1.93	2.47	2.51
速动比率	1.4	0.84	1.16	1.16

从短期偿债能力来看2020年-2023年6月末公司流动比率分别为2.51、2.47、1.93和2.39，及三年公司流动比率平均维持在2的水平，2022年流动比率和速动比率较2021年均有所提升，主要是得益于应收账款及其他应收款的增加和应付账款及其他应付款金额的减少，导致2022年流动资产规模上升，流动负债规模下降。同期速动比率分别为1.4、0.84、1.16和1.16，速动比率近两年较为平稳，2022年较2021年上升较为明显，应收款项大幅增长。2023年6月末，公司流动比率和速动比率维持在正常水平。总体来看，公司短期偿债压力较大，但公司具备充足的流动资产来应对即期的短期偿债压力。

从长期偿债能力来看，2020年-2023年6月末公司资产负债率分别为60.04%、60.33%、60.23%和56.37%，资产负债率相对稳定且处于合理水平，2023年6月末，资产负债率降至56.37%，公司长期偿债压力较低。

总体来看，公司债务期限结构较为合理，具备合理的长期和短期偿债能力，且公司资产流动资产规模大，资产负债率合理，企业得以良性发展。

八、融资及担保情况

截至2023年9月末，交易对手广陵新城的对外负债共计214.19亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托、租赁和其他，其中以银行借款为主，银行融资129.48亿元，占比60.45%；信托融资50.88亿元，占比23.76%；融资租赁33.27亿元，占比15.53%；其他融资0.56亿元，占比0.26%，是保理产品。公司融资渠道以银行融资为主，整体分布较多样化。

截至2023年9月末广陵新城融资方式明细表（单位：元）

类别	金额（元）	占比
银行	12,948,065,623.68	60.45%
信托	5,088,310,000.00	23.76%
租赁	3,327,022,335.81	15.53%
其他	56,000,000.00	0.26%
合计	21,419,397,959.49	100.00%

广陵新城2023年-2025年及2026年以后到期债务分别为10.30亿元、64.05亿元、34.21亿元和105.56亿元，广陵新城的预期到期债务较为分散，大部分集中在2024年和2026年及以后到期，公司截至2023年6月末货币资金余额为30.14亿元、流动资产为385.05亿元，公司流动资产足够覆盖短期到期的借款，短期债务压力可控。

截至2023年9月末广陵新城融资到期明细表（单位：万元）

类型	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
总计	102,967.43	640,501.37	342,052.56	1,056,418.44	2,141,939.80
占比	4.81%	29.90%	15.97%	49.32%	100.00%

2、对外担保

截至2023年6月末，广陵新城对外担保余额为51.41亿元，全部为对国企担保，公司发生代偿风险较低。

九、信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 27 日出具的跟踪评级报告，广陵新城主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，YY 等级 7+。公司目前无存续债券。

十、征信查询及诉讼情况

根据公司提供的《企业历史违约记录情况表》及企业征信报告，截至 2023 年 4 月，公司近三年一期未发生违约事件，也不存在三年以前发生且当前未结清的违约事件。

经查询“全国法院被执行人信息查询”，公司无被执行情况。



The screenshot displays the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The header includes the website's logo and the slogan '司法为民 司法便民'. The main content area is titled '被执行人信息查询' (Search for Debtor Information). The search form contains the following fields: '被执行人姓名/名称' (Debtor Name/Name) with the value '扬州市广陵新城投资发展集团有限公司'; '身份证号码/组织机构代码' (ID Number/Organization Code) with the value '91321000792316571C'; '执行法院范围' (Execution Court Scope) set to '全国法院 (包含地方各级法院)'; and '验证码' (Captcha) with the value 'zhhh'. A green button indicates '验证码正确!' (Captcha is correct!). A red '查询' (Search) button is present. Below the search form, the '查询结果' (Search Results) section shows a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91321000792316571C 扬州市广陵新城投资发展集团有限公司相关的结果。' (No results found for 91321000792316571C Yangzhou Guangling New City Investment Development Group Co., Ltd. within the national court system).

第五节-资金用途

一、资金用途

信托资金用于归还交易对手的金融机构借款,归还金融机构借款的本金和利息合计不低于 2.0 亿元。

第六节-还款来源分析

一、第一还款来源—融资人可支配收入

融资人广陵经开是江苏省扬州市广陵经济开发区重要的安置房与基础设施建设主体，业务区域专营性较强。近年来扬州市广陵区经济持续发展，公司持续获得有力的外部支持。未来，随着公司在建及拟建项目的持续推进，公司运营持续保持稳定。

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 9 月 20 日出具的信用评级报告，广陵经开主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，YY 评级为 7。

截至 2023 年 6 月末，公司总资产 147.23 亿元，净资产 48.66 亿元，资产负债率 66.95%，2022 年公司营业收入 7.92 亿元，净利润 1.71 亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

二、第二还款来源—担保方可支配收入

担保方广陵新城作为广陵区重要的基础设施建设之一，主要承担广陵新城范围内的土地开发、基础设施和安置房建设任务，业务具有较强的区域专营性。公司的经营范围为投资置业、市政基础设施建设、广陵区政府授权范围内的资本运作；建筑材料销售、国内贸易；物业服务，自有房屋出租，代收代缴水电费服务。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 27 日出具的跟踪评级报告，广陵新城信用等级为 AA，评级展望稳定，YY 评级为 7+。

截至 2023 年 6 月末总资产 521.73 亿元，净资产 227.62 亿元，资产负债率 56.37%，2022 年公司营业收入 25.77 亿元，净利润 1.75 亿元，综合实力强，具备担保能力。

结论

（一）广陵区产业特色明确，经济财政实力强

扬州市广陵区是扬州市三个主城区之一，地处长江与京杭大运河交汇处、长江三角洲经济圈内，地理位置优越。2022年广陵区实现地区生产总值800.00亿元，同比增长4.5%。

2022年，广陵区实现一般公共预算收入31.75亿元，下降4.4%，同口径增长10.1%，其中：税收收入27.64亿元，同口径增长11.1%，税收占比87.1%，财政收入质量较高。2022年，政府性基金预算收入64.25亿元。2022年广陵区债务余额124.85亿元，其中：一般债务余额53.00亿元；专项债务余额71.85亿元。2022年广陵区负债率为15.61%，债务率为87.78%。广陵区经济实力不断增强，政府性基金收入是广陵区地方政府财力的重要补充，2022年规模同比保持稳定。

（二）融资人资产规模大，偿债能力强

融资人广陵经开是江苏省扬州市广陵经济开发区重要的安置房与基础设施建设主体，业务区域专营性较强。近年来扬州市广陵区经济持续发展，公司持续获得有力的外部支持。未来，随着公司在建及拟建项目的持续推进，公司运营持续保持稳定。

根据联合资信评估股份有限公司2023年9月20日出具的信用评级报告，广陵经开主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，YY评级为7。

截至2023年6月末，公司总资产147.23亿元，净资产48.66亿元，资产负债率66.95%，2022年公司营业收入7.92亿元，净利润1.71亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

（三）担保人综合实力雄厚，担保能力强

担保方广陵新城作为广陵区重要的基础设施建设之一，主要承担广陵新城范围内的土地开发、基础设施和安置房建设任务，业务具有较强的区域专营性。公司的经营范围为投资置业、市政基础设施建设、广陵区政府授权范围内的资本运作；建筑材料销售、国内贸易；物业服务，自有房屋出租，代收代缴水电费服务。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2023年6月27日出具的跟踪评级报告，广陵新城信用等级为AA，评级展望稳定，YY评级为7+。

截至 2023 年 6 月末总资产 521.73 亿元，净资产 227.62 亿元，资产负债率 56.37%，2022 年公司营业收入 25.77 亿元，净利润 1.75 亿元，综合实力强，具备担保能力。