

# 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

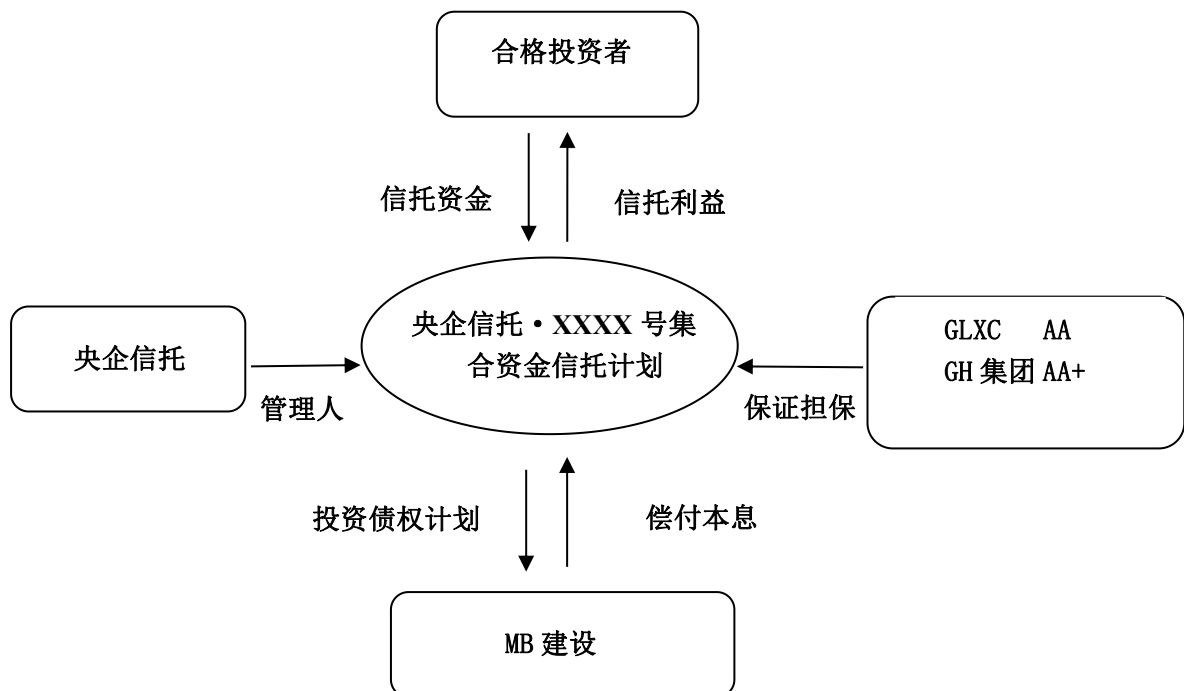
我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

## 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3亿元，每期信托期限1年。信托资金用于投资扬州MB建设发展有限公司（以下简称“MB建设”或“融资人”，股东为扬州市GLXC投资发展集团有限公司（100.00%）定向发行的专项金钱债权（以下简称“专项债权”），专项债权资金用于补充公司流动资金，并由扬州市GLXC投资发展集团有限公司（以下简称“GLXC”或“担保人1”，AA评级，YY评级为7+，股东为扬州GH国有资本运营集团有限公司（100.00%）和扬州GH国有资本运营集团有限公司（以下简称“GH集团”或“担保人2”，上海新世纪资信评估投资服务有限公司AA+，YY评级为6-）提供不可撤销连带责任保证担保。

交易结构图如下：



### 二、GL区主要平台公司情况

GL区内主要平台有6家，分别为扬州GH国有资本运营集团有限公司（AA+）、扬州市GLXC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 MB 建设发展有限公司、扬州 GL 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, 其中发债主体为四家。

根据 GL 区主要平台公司资产规模排名, 融资人 MB 建设排在第 4 位; 担保人 1GLXC 排在第 2 位, 担保人 2GH 集团排在第 1 位。

**GL 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 GH 国有资本运营集团有限公司	GL 区最重要的国有资本控股集团, 主要负责 GL 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 GLXC 投资发展集团有限公司	主要承担 GLXC 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 GL 区基础设施建设和安置房建设	350,000.00	2013.4.23	374.18	116.1	68.97%	AA
4	扬州 MB 建设发展有限公司	主要承担 GL 区范围内的市政建设任务	1,000,000	2018.1.22	237.36	56	76.41%	-
5	扬州 GL 经济开发区开发建设有限公司	主要承担 GL 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
6	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 GL 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%	-

其中, GL 区主要基础设施建设公司有扬州 GH 国有资本运营集团有限公司 (AA+)、扬州市 GLXC 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 MB 建设发展有限公司和扬州 GL 经济开发区开发建设有限公司 (AA), 其情况分别如下:

扬州 GH 国有资本运营集团有限公司, 成立于 2016 年 3 月 24 日, 是扬州市重要的基础设施投资建设主体和综合性国有资产运行主体, 主要负责 GLXC 和 GL 经开区的开发建设及运营, 主要经营基础设施、土地整理、安置房建设等业务, 主要收入来源包括基础设施建设、土地整理、房产销售、租赁、物业管理等, 业

务具有较强的区域专营性。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2023 年 5 月 6 日出具的信用评级报告，GH 集团主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级为 6-。

截至 2023 年 6 月末，公司总资产为 812.06 亿元，有息负债 349.62 亿元，目前存续债券情况如下：

证券简称	证券类别	发行期限	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期
23 扬州 D3	私募债	1.0000	3.2800	5.0000	2023-10-23	2024-10-25
23 扬州 04	私募债	3.0000	3.9600	6.0000	2023-09-25	2026-09-27
23 扬州 03	私募债	3.0000	4.1000	6.0000	2023-05-30	2026-05-31
23 扬州 02	私募债	3.0000	4.1900	5.0000	2023-02-24	2026-02-28
23 扬州 01	私募债	3.0000	4.8300	8.0000	2023-02-24	2026-02-28
23 扬州 D2	私募债	1.0000	4.0300	15.0000	2023-03-10	2024-03-14
23 扬州 D1	私募债	1.0000	4.3000	10.0000	2023-02-10	2024-02-13

扬州市 GLXC 投资发展集团有限公司，成立于 2006 年 9 月 25 日，作为 GL 区重要的基础设施建设之一，主要承担 GLXC 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。经营范围包括投资置业、市政基础设施建设、GL 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，GLXC 信用等级为 AA，评级展望稳定，YY 评级为 7+。

截至 2023 年 6 月末，公司总资产为 519.97 亿元，有息负债 178.39 亿元，目前无存续债券。

扬州市运和城市建设投资集团有限公司，成立于 2013 年 4 月 23 日，是扬州城建下属主要从事基础设施建设和安置房业务的子公司。同时，公司还从事建筑安装、房屋租赁、水电设备安装、装饰等其他业务。截至 2023 年 6 月末，公司总资产为 374.18 亿元，有息负债 206.67 亿元，目前存续债券如下：

证券简称	证券类别	发行期限	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期
22 运和 03	私募债	3.0000	3.6000	5.0000	2022-06-16	2025-06-20
20 运和 02	私募债	5.0000	4.1300	7.2000	2020-06-17	2025-06-18

22 运和 02	私募债	3.0000	4.0000	2.8000	2022-06-06	2025-06-08
22 运和 01	私募债	3.0000	4.1000	5.0000	2022-02-18	2025-02-22
19 运和 02	私募债	5.0000	5.8000	7.5000	2019-11-25	2024-11-25
21 运和 02	私募债	3.0000	4.8800	10.0000	2021-11-19	2024-11-23
21 运和 01	私募债	3.0000	4.8000	5.0000	2021-08-30	2024-08-31
21 运和城投 MTN001	一般中期票据	3.0000	4.8500	3.0000	2021-08-02	2024-08-04
21 运和城投 PPN002	定向工具	3.0000	5.5000	3.0000	2021-06-10	2024-06-15
21 运和城投 PPN001	定向工具	3.0000	5.7000	4.0000	2021-03-15	2024-03-17

扬州 MB 建设发展有限公司成立于 2018 年 1 月 22 日，是 GL 区重要的基础设施建设之一，主要承担 GL 区范围内的市政建设任务，业务具有较强的区域专营性。截至 2023 年 6 月末，公司总资产 237.36 亿元，有息负债 56.54 亿元。MB 建设在 GLXC 集团体系中属于建设板块的领头公司，公司本身及子公司承担了 GLXC 大部分项目的建设，比如已经建成的科技馆、公共文化中心、京和商业街、江广智慧城（信息产业基地 3 期）、李宁体育园、教育文化产业基地等项目。

扬州 GL 经济开发区开发建设有限公司成立于 2013 年 3 月 6 日，是江苏省扬州市 GL 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。截至 2023 年 6 月末，公司总资产 147.23 亿元，有息负债 70.71 亿元，目前无存续债券。

### 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 MB 建设发展有限公司定向发行的专项金钱债权
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 3 亿元，可分期募集。
融资期限：	1 年

信托要素	内容
主要保障措施:	扬州市 GLXC 投资发展集团有限公司和扬州 GH 国有资本运营集团有限公司为本次融资提供不可撤销连带责任担保。
代理收付银行	待定
放款条件	融资人出具股东决定；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补充公司流动资金

#### 四、信托计划退出安排

- 1、信托计划退出的第一方式：融资人 MB 建设还本付息；
- 2、信托计划退出的第二方式：担保人 1GLXC 的代偿；
- 3、信托计划退出的第三方式：担保人 2GH 集团的代偿。

## 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 GL、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、GL 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。2022 年末 2023 年初扬州市户籍人口 448.46 万人，比上年下降 0.7%。年末常住人口 458.29 万人，比上年增长 0.1%。常住人口城镇化率为 72.01%，比 2021 年末上升 0.59 个百分点。城镇地区常住人口 330.01 万人，增加 3.12 万人；乡村地区常住人口 128.28 万人，减少 2.53 万人。

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
<b>一般公共预算收入</b>	<b>325.49</b>	<b>344.07</b>	<b>337.27</b>
其中：税收收入	238.14	274.57	264.46
非税收入	87.35	69.5	72.81
<b>政府性基金收入</b>	<b>656.41</b>	<b>658.99</b>	<b>505.42</b>
<b>财政总支出</b>	<b>1584.17</b>	<b>1257.28</b>	<b>1241.32</b>
（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
<b>扬州</b>	<b>344.07</b>	<b>274.57</b>	<b>69.50</b>	<b>325.49</b>	<b>238.14</b>	<b>87.36</b>
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
<b>一、税收收入</b>	<b>2,745,714</b>	<b>2,381,355</b>	<b>-13.27%</b>
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%
<b>二、非税收入</b>	<b>694,975</b>	<b>873,569</b>	<b>25.70%</b>

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	<b>3,440,689</b>	<b>3,254,924</b>	<b>-5.40%</b>

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

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 (m <sup>2</sup> )	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

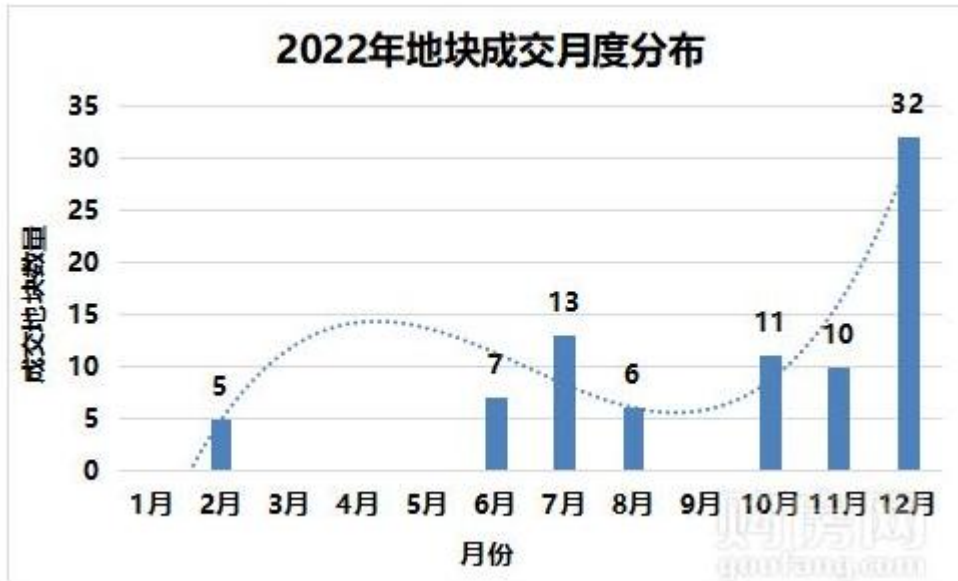
2022 年扬州市区（含江都区）土地成交 103 幅，成交面积约 443 万方，成交总金额约 336 亿元。其中扬州市主城区土地成交 84 幅，成交面积约 348 万方，成交总金额约 273.66 亿元；江都区土地成交 19 幅，成交面积约 95 万方，成交总金额约 62.34 亿元。

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 (m <sup>2</sup> )	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

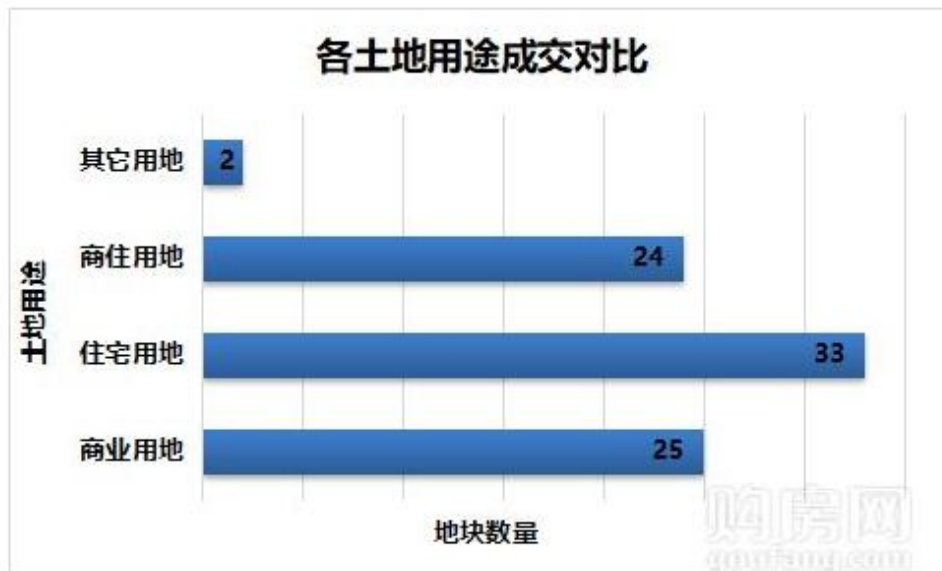
2022 年扬州市区（不含江都区）成功出让地块 84 幅，总占地面积约 347.91 万平方米，土地出让金约 273.66 亿元。与 2021 年相比，土地出让数量有所上涨，出让面积与出让金额均有回落，分别下降 4.2%、24.3%。

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。



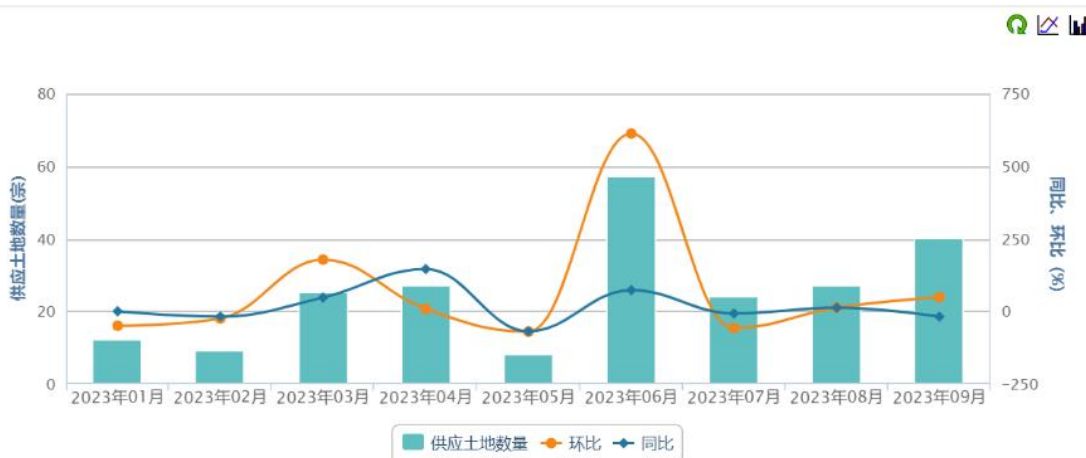
从成交地块土地用途来看，2022年住宅用地供应排名第一，商住用地与商业用地供应位列其后。84幅地块中，住宅用地33幅，占全年出让地块数量的39.3%，与2021年相比上涨50%；商住用地24幅，占全年出让地块数量的28.6%，与2021年相比下降31.4%；商业用地25幅，占全年出让地块数量的29.8%，与2021年相比上涨38.9%；另有其它用地2幅。



根据Wind金融终端数据显示：2023年1-9月扬州市土地供应共有229宗，较上年增加了20宗。月均土地出让为25.44宗，月度土地供应于6月达到峰值，为57宗，与去年同期供应数量相比大幅增长24宗。

#### 2023年1-9月扬州市土地供应情况

土地用途	供应土地数量(宗)	供应土地面积(万m <sup>2</sup> )	供应土地规划建筑面积(万m <sup>2</sup> )	供应土地起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )
总计	229	825.32	1,441.35	1,623
住宅用地	61	212.51	353.95	4,507
商服用地	45	79.05	140.67	2,318
工业用地	102	483.75	870.44	242
其它用地	21	50	76.3	2,719

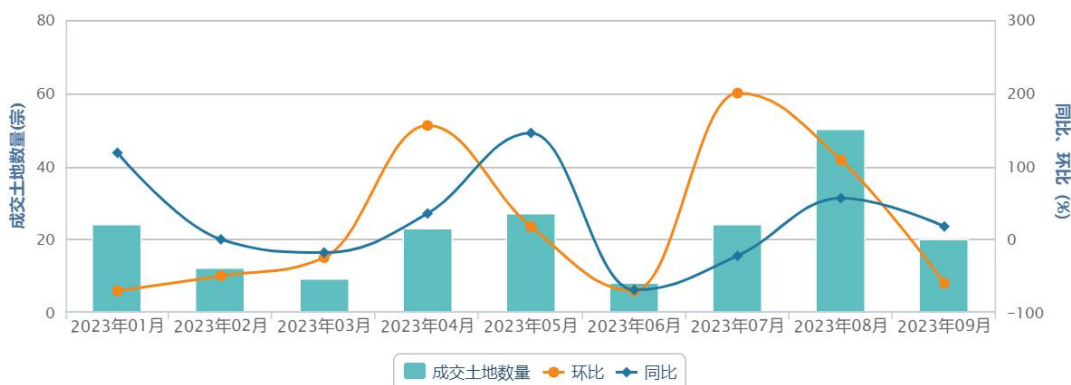


2023年1-9月扬州市土地出让面积为825.32万m<sup>2</sup>，同比增长7.69%，较上年增加58.94万m<sup>2</sup>。月均土地出让面积为91.70万m<sup>2</sup>，月度土地出让面积于6月达到峰值，为181.85万m<sup>2</sup>，环比增加257.29%，同比增加52.65%，较上年同期增加了62.72万m<sup>2</sup>，去年同期为119.13万m<sup>2</sup>。

2023年1-9月，从出让土地性质来看，住宅用地出让61宗，面积为212.51万m<sup>2</sup>，数量同比增加19.61%；工业用地出让了129宗，面积为486.99万m<sup>2</sup>，数量同比减少20.93%；商服用地出让了45宗，面积为79.05万m<sup>2</sup>；其他用地出让了21宗，面积为50万m<sup>2</sup>。

### 2023年1-9月扬州市土地成交出让情况

土地用途	成交土地数量(宗)	成交土地面积(万m <sup>2</sup> )	成交土地规划建筑面积(万m <sup>2</sup> )	总成交价(万元)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率(%)
总计	197	699.86	1229.28	1821191.70	1481.51	2.89
住宅用地	49	169.2	286.12	1281780.85	4479.83	2.18
商服用地	38	66.12	120.75	244788.40	2027.21	1.17
工业用地	86	432.52	781.53	218319.29	279.35	10.64
其它用地	24	32.02	40.87	76303.16	1866.83	0



2023年1-9月扬州市土地出让成交数量为197宗,成交面积为699.86万 $m^2$ ,同比增长18.23%,增加了107.9万 $m^2$ ,成交价款为182.12亿元。成交面积于8月达到峰值为134.57万 $m^2$ ,环比增加77.98%,同比增加100.73%,较上年同期增加了67.53万 $m^2$ ,去年同期为67.04万 $m^2$ 。

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128.18亿元;工业用地的成交价款为21.83亿元;商服用地的成交价款为24.48亿元,住宅用地成交额占到当期成交总额的70.38%。2023年1-9月扬州市土地出让的成交地面均价为1481.51元/ $m^2$ ,去年同期土地出让的成交地面均价为1234.22元/ $m^2$ ,较上年上涨247.29元/ $m^2$ ,涨幅20.03%。

总体来看,2023年1-9月,扬州市的土地出让和土地成交较去年同期均大幅增长,从成交地块类型来看,住宅用地成交金额占比最高,达到总成交金额的70.38%,2023年以来扬州市的土地市场成交情况良好。

## (2) 房地产市场

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:m<sup>2</sup>)



(2022年扬州商品房成交建筑面积对比)

从成交面积来看,1月份扬州市商品房成交面积为152744平方米,2月份扬州市商品房成交面积为102907平方米,3月份扬州市商品房成交面积为130613平方米,4月份扬州市商品房成交面积为93493平方米,5月份扬州市商品房成交面积为102058平方米,6月份扬州市商品房成交面积为153781平方米,7月份扬州市商品房成交面积为147245平方米,8月份扬州市商品房成交面积为155358平方米,9月份扬州市商品房成交面积为134616平方米,10月份扬州市商品房成交面积为139355平方米,11月份扬州市商品房成交面积为206155平方米,12月份扬州市商品房成交面积为236,930平方米。(数据是从当月1日统计到25日)

2023年1—9月,扬州市区(不含江都区,下同)完成房地产开发投资310.22亿元,同比下降8.56%;其中住宅247.87亿元,同比下降6.75%。1—9月,市区房地产新开工面积138.03万平方米,同比下降15.61%;其中住宅新开工面积81.7万平方米,同比下降19.77%。

2023年9月,市区完成房地产开发投资29.41亿元,同比下降42.94%,环比增加13.91%;其中住宅25.87亿元,同比下降38.49%,环比增加28.74%。9月,市区房地产新开工面积22.72万平方米,同比增长197.38%,环比增加134.56%;其中住宅新开工面积9.37万平方米,同比增长43.05%,环比增加165.42%。

2023年9月(统计时间为8月26日—9月25日),市区商品房批准预售

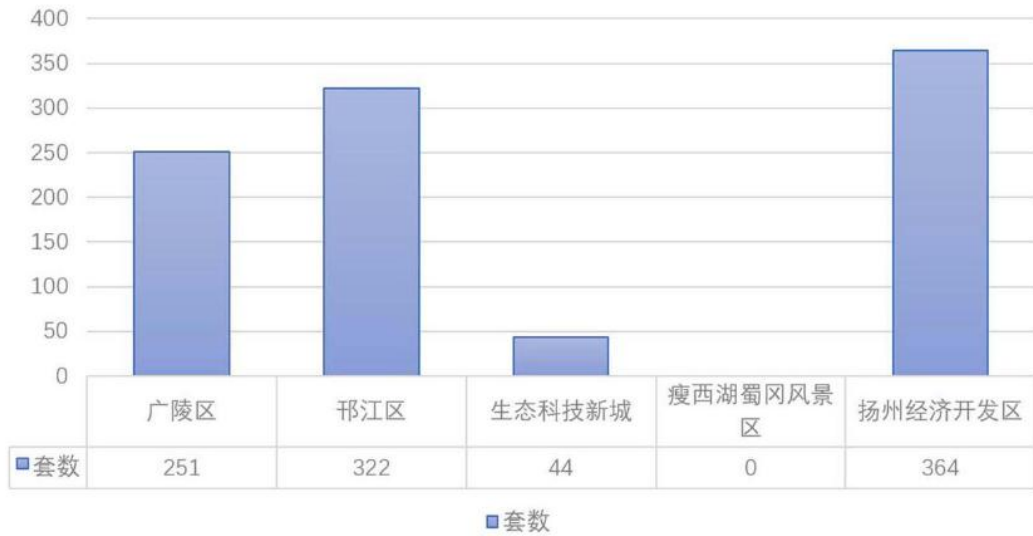


1002套，批准预售面积16.22万平方米；其中商品住宅981套，面积14.99万平方米。商品住宅供应具体分布情况如下：

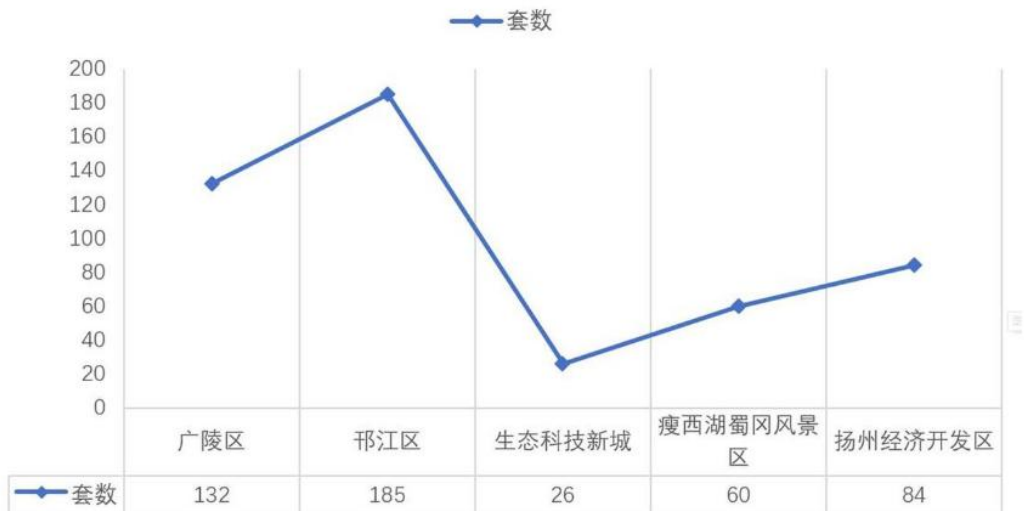
#### 合同成交情况

2023年9月市区商品房合同成交700套，面积9.34万平方米，其中商品住宅487套，面积6.03万平方米。商品住宅成交具体分布情况如下：

### 住宅分区域供应情况



### 住宅分区域成交情况



## 扬州市房地产市场走势

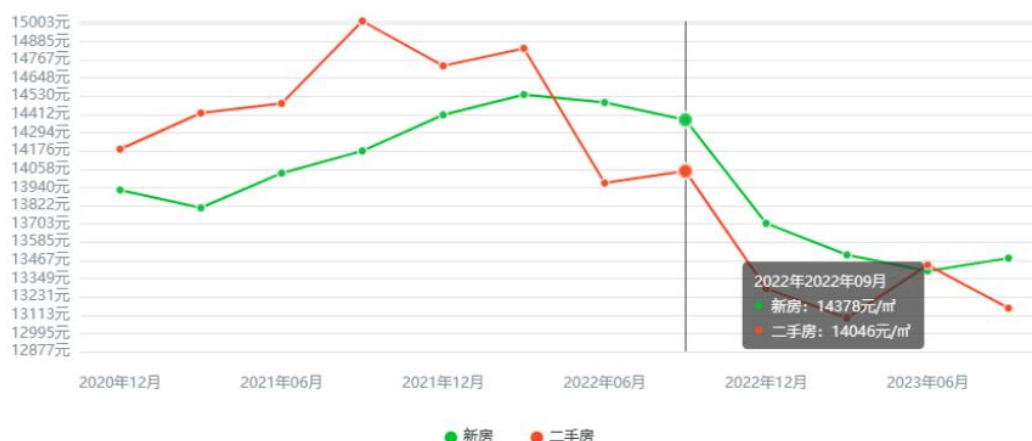
## 扬州房价走势 行情咨询：4006390223 转 238

近一年 近三年



## 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/m<sup>2</sup>，二手房价格13158元/m<sup>2</sup>，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

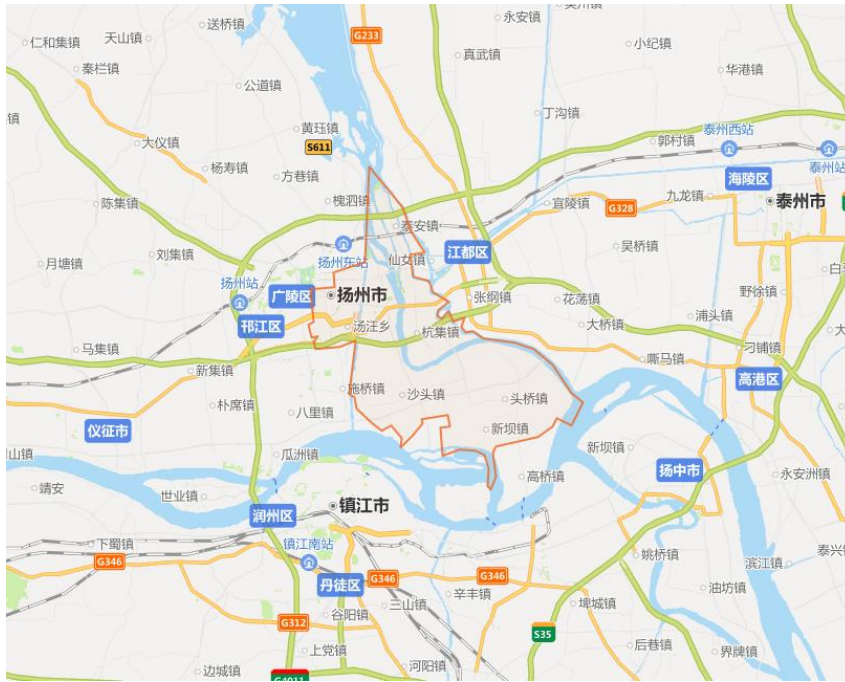
下限由现行的 LPR-20BP 调整为 LPR-50BP。这也意味着，扬州市首套房房贷利率已由之前的“最低 4.1%”下调至“最低 3.8%”。

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、GL 区基本情况

### 1、基本经济情况

GL，就是历史上的扬州，如今仍是扬州的核心城区。GL 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，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（GL 经济开发区、GLXC、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 GL 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 GL，最传统的生活方式传承在 GL。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。2021 年 GL 区第七次全国人口普查公报时，GL 区常住人口达到 54.23 万人。截至 2022 年末，GL 区常住人口为 47.01 万人，略有下降。



交通方面，GL 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 will 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，GL 具有三大优势：其一，GL 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，GL 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、GL 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，GL 正向跨越发展、转型发展的先导区迈进。

GL 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 GL 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。区域金融生态较为完善。

2023 年 4 月 25 日，深交所扬州基地在 GL 区揭牌，扬州金融集聚区获授省级示范区。扬州构建起金融和类金融机构加速集聚的“强磁场”，目前拥有银行保险证券期货机构和地方金融组织 272 家，其中银行机构 42 家，数量居苏中地区首位，全市本外币存贷款余额均突破 9000 亿元。扬州金融集聚区于 2012 年正式启动规划建设，历经十一载深耕，先后获批扬州市和江苏省级现代服务业集聚区，已吸引超过 200 家企业和机构入驻，金融集聚区的规模效益、带动效应日渐彰显。

“扬州将致力于把金融集聚区打造成为华东知名、全省一流的‘金融科创园’目标定位。”扬州市委书记提出，争取到 2025 年，把集聚区建设成为布局合理、功能完善的省级金融产业示范区。各类金融机构和入驻企业达到 500 家，金融产业增加值平均增速 20%以上。到 2030 年，建成金融后援、金融产业升级、金融创新、区域管理总部和后台服务四大中心，成为长三角北翼重要的区域金融集聚区、金融科技创新区、金融服务示范区。

近年来经济发展不断增强，2019-2021 年，GL 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 GL 区实现地区生产总值 800.00 亿元，同比增长 4.5%。

GL 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 GL 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 GL 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%

2022 年 GL 区实现地区生产总值 800.00 亿元，同比增长 4.5%；同年，GL 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 GL 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。GLXC 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 GLXC。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 GL 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。

GL 区下设四个特色区域板块：

GLXC 作为扬州向特大城市迈进的一个重要区域，GLXC 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”。GLXC 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 GLXC 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。

**GL 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。

先进制造业水平决定了工业经济的“含金量”。GL 重点扶持的先进制造业包括液压装备及精密制造、医疗器械、食品加工、金属新材料、电子电器线缆、



软件和信息服务业。2022年GL区通过市级认定新签约亿元以上先进制造业项目26个（其中50亿元以上项目1个）、新到资项目17个、新开工项目9个，分别完成年度任务指标的200%、188.9%、180%。

近年来，GL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、软件和信息服务业、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GL区经济的稳定增长提供了基础。

(1)沿江现代农业科技产业园规划面积177平方公里，核心区位于沙头镇，规划面积32平方公里，辐射区位于头桥镇、李典镇，规划面积135平方公里，加工区位于食品产业园，规划面积10平方公里。其中核心区作为重点打造区域，为省、市“菜篮子”工程基地；拥有农业规模企业15家、农民专业合作社8个、市级龙头企业6家；拥有国家地理标志商标2项、自主知识产权蔬菜新品种3个，省市级地方标准8项；先后被认定为“海峡两岸（扬州）农业合作试验区GL观光农业核心区”、“江苏省现代农业产业园区”、“省级现代农业产业示范园”、“省级现代农业科技园”、“国家农业科技示范展示基地”。

(2)GL经济开发区是全区经济发展的“主阵地”和招商引资的“主战场”。开发区兴则GL兴。要致力于打造国内一流的智能制造企业集聚区，建设成为扬州市工业振兴、智能化改造和数字化转型的示范基地之一。

(3)GLXC要致力于人工智能、5G通信、跨境电商、科技金融、航空研发等高端产业发展，打造更多绿色、低碳应用场景，服从和服务于实体经济，向世人展现出一座潜力巨大、前景广阔的新兴产业标杆区。

(4)坐落于头桥镇的医疗器械产业园紧扣大安全观、大健康观，发展壮大一批拥有新技术、新产品的优质企业，服务全球医疗健康市场。李典新材料产业园围绕海洋重工、工业材料、绿色航运等高端市场，为稳增长、促改革、调结构提供不竭的动力。沙头智能制造产业园主要围绕国家重大基础设施和重点工程，按

照“工业 4.0”标准（即以智能制造为主导的第四次工业革命），加快新一代信息技术与制造技术深度融合。

(5)扬州聚焦软件和信息服务业持续发力，历经 16 年发展，在 GLXC “无中生有”打造了一座省级信息服务产业基地，先后建成载体 100 多万平方米，入驻企业 600 余家，集聚专业人才近 2 万名，落户了京东、美团、咪咕、智鹏、易图等一批头部企业，成为推动小微企业双创、加速科技成果孵化的重要平台。

#### GL 区重大项目情况

2022 年，GL 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 GL 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《GL 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%。GL 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 GL 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。

2023 年 4 月 17 日，扬州 GL 区举办商机说明会、重大项目签约，全区当天集中开工恒润高强度工业薄板等 20 个列省和市级重大项目，计划总投资约 104.5 亿元，年度计划投资约 30.8 亿元，同时新签约一批项目，为 GL 奋进“双千双百”目标、推进“五区同创”战略、推动区域高质量发展，提供了强大推动力。2023 年春节以来，共有 73 个优质项目达成了合作协议，总投资 280 亿元。当天参加现场集中签约的项目共 38 个，计划总投资约 70 亿元。其中，制造业项目 18 个、服务业项目 12 个、科技项目 5 个、农业项目 2 个、战略合作项目 1 个。GL 区委书记表示，GL 区正致力推动产业转型升级、高端攀升：瞄准“双千双百”目标，力争“十四五”末，跻身 GDP“千亿俱乐部”，形成先进制造业和服务业两个“千亿级”产业集群，呈现 100 家亿元以上企业方阵，落地 100 个亿元以上产业项目。加快推进园区“二次创业”，助力企业智能化改造、数字化转型，不断夯实产业发展根基。

一个项目就是一个增长点，一批项目就是一个增长极。GL 区新开工项目涵盖一二三产各领域，既有支撑区域经济、引领跨越发展的产业类项目，也有提升城市品质、增进人民福祉的民生类项目。特别是恒润高强度工业薄板项目，投产

后可年产冷轧高强度特钢板材 200 万吨，新增销售 30 亿元。中科爱码信自动化设备、瑞尔汽车零部件、亚联农副产品贸易中心、新能源汽车智慧产业社区等项目，完善拓展了 GL 的产业链。

10 月 25 日下午，中欧（扬州）智能制造产业园商机说明会在沪举行。GL 区区长表示，GL 区正聚焦“五区同创”战略，积极构建更加完善的现代产业体系。2022 年，作为全国综合实力百强区，GL 区 GDP 突破 800 亿元，营商环境位居全省 32 个主城区综合评价第七，GL 经济开发区高质量综合考核跻身全省 91 个省级开发园区第九，其中对外开放水平位列全省第一。近年来，GL 持续深化中欧产业合作，特别是 2021 年扬州被国家发改委确定为第三轮中欧区域政策合作中方案例城市后，坚持“国际化、专业化、集群化”的发展理念，聚焦航空、高端装备、生命健康、新材料、新能源、软件信息服务等 6 大主导产业，倾力打造中欧（扬州）智能制造产业园。当前，GL 区正加大招引力度，充分依托德国工业制造业联合会、意大利 GWA 事务所等资源优势，并将以与世邦魏理仕、戴德梁行达成战略合作为契机，通过 3-5 年的努力，集聚 50 家欧洲企业、年开票销售规模新增 150 亿元，将中欧产业园打造成为全市标杆、全省一流的中外产业合作示范园区。活动中，GL 经济开发区与世邦魏理仕、戴德梁行签定了战略合作协议。两大机构将充分发挥自身优势，为中欧（扬州）智能制造产业园招商引资深度赋能，助力更多优质欧洲项目落户 GL。

截至 2023 年 10 月，扬州市在 A 股市场共有 17 家上市公司，其中 GL 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、GL 区财政收支情况

2022 年，GL 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，扬州市各区县，除高邮市外，一般公共预算收入均有所下降，主要是受 2022 年疫情影响及大范围的减税降费所致。其中，邗江区和 GL 区 2022 年一般公共预算收入降低幅度较大，主要是因为邗江区和 GL 区为扬州市主城区，产业结构已第三产业为主，第一产业和第二产业占比较低。尤其是 GL 区，2019 年-2022 年服务业增加值占比保持 60%以上，是全区经济增长的重要支撑。2022 年受到疫情大面积爆发影响，服务业受到严重打击，受到的影响较扬州其余以第二产业为主的区域更大，一般预算收入有所降低。

此外，2022 年，GL 区实现一般公共预算收入 31.75 亿元，绝对规模较上年明显缩减，主要是上年基数较大，2021 年江苏扬农化工集团有限公司一次性税收因素使得 GL 区 2021 年一般公共预算收入增加 15.2%（2021 年除 GL 区外，扬州其余 5 个区县，一般公共预算收入增长率最高的高邮市仅增长 2.88%），较为突出。此外，2022 年，GL 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，留抵退税的规模较大，多方面因素导致 2022 年 GL 区一般公共预算收入绝对规模下降幅度较高。

2020 年-2022 年 GL 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
<b>财政平衡率</b>	82.31%	87.12%	66.63%
转移性收入	15.92	36.97	46.23
<b>综合财力</b>	108.81	143.49	142.23
<b>政府债务余额</b>	86.77	124.55	124.85
<b>债务率</b>	79.74%	86.80%	87.78%
<b>负债率</b>	12.42%	16.26%	15.61%

截至2022年末，GL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GL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GL区负债率为15.61%，债务率为87.78%。

GL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GL区地方政府财力的重要补充，2022年规模同比保持稳定。

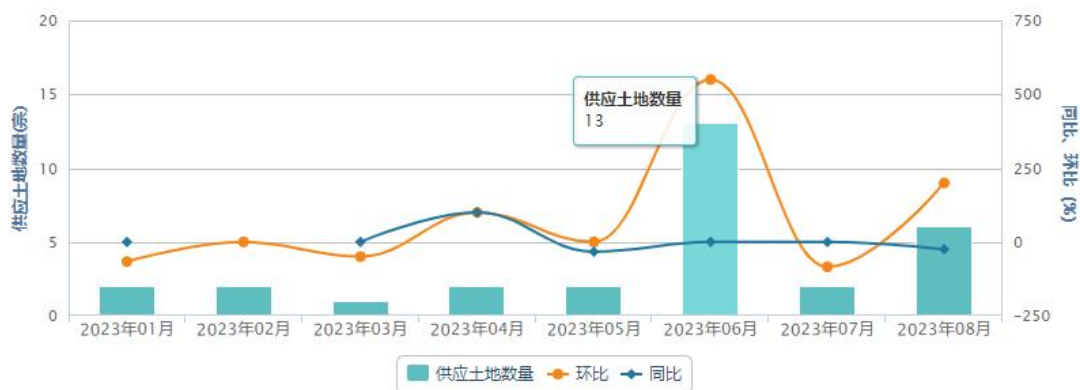
### 3、GL区房地产市场

#### (1) 土地市场

根据Wind金融终端数据显示：2023年1-9月GL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GL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 <sup>2</sup> )	供应土地规划建筑面积(万m <sup>2</sup> )	供应土地起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )
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

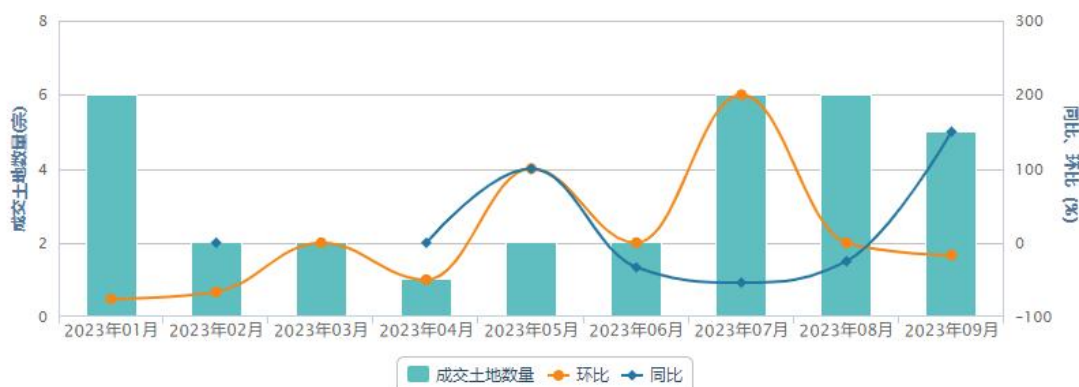


2023年1-9月GL区土地出让面积为113.41万 $m^2$ ，同比减少6.57%，较上年减少7.98万 $m^2$ 。月均土地出让面积为12.60万 $m^2$ ，月度土地出让面积于6月达到峰值，为58.32万 $m^2$ ，环比增加109.25%，同比增加873.05%，较上年同期增加了22.37万 $m^2$ ，去年同期为35.95万 $m^2$ 。

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 $m^2$ ，同比减少26.26%；工业用地出让了17宗，面积为62.41万 $m^2$ ，同比增长123.29%。2023年1-9月土地出让地面均价为2481元/ $m^2$ ，均价较上年增长33元/ $m^2$ 。

### 2023年1-9月GL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GL区土地出让成交数量为32宗，成交面积为105.56万 $m^2$ ，同比增长6.67%，增加了2.52万 $m^2$ ，成交价款为54.68亿元。成交面积于8月

达到峰值为 29.23 万 m<sup>2</sup>，环比增加 22.66%，同比增加 31.43%，较上年同期增加了 6.99 万 m<sup>2</sup>，去年同期为 22.24 万 m<sup>2</sup>

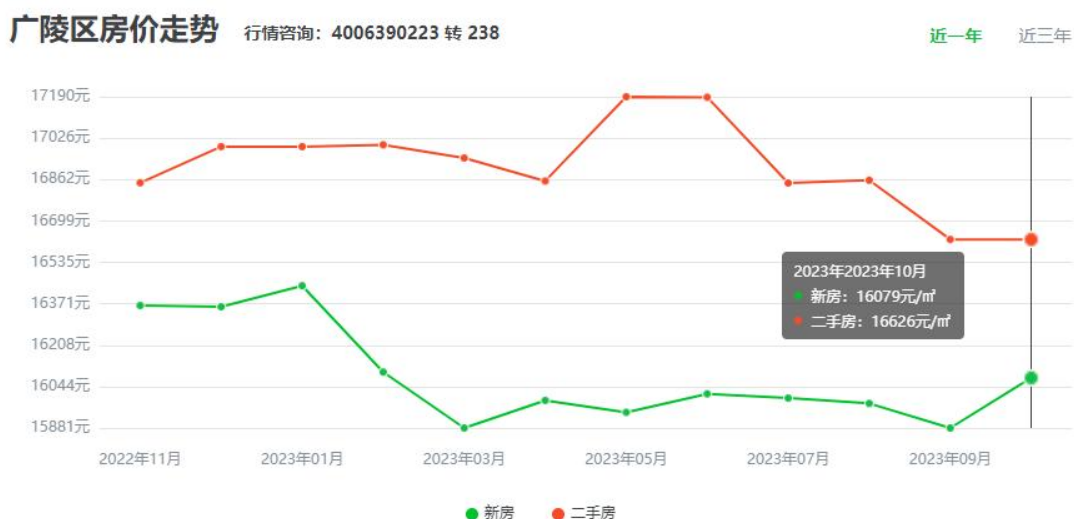
从成交土地的性质上来看，2023 年 1-9 月住宅用地的成交价款为 52.35 亿元；工业用地的成交价款为 1.35 亿元；商服用地的成交价款为 0.87 亿元，住宅用地成交额占到当期成交总额的 95.74%。2023 年 1-9 月 GL 区土地出让的成交地面均价为 2816.88 元/m<sup>2</sup>，去年同期土地出让的成交地面均价为 2940.83 元/m<sup>2</sup>，较上年下降 126.95 元/m<sup>2</sup>，降幅 4.21%。

总体来看，2022 年 GL 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%，GL 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 GL 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 GL 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。





## 广陵区房价走势 行情咨询：4006390223 转 238

近一年 近三年



截至2023年9月, GL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GL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GL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-MB 建设

#### 一、公司概况

公司名称	扬州 MB 建设发展有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	扬州市 GL 区信息大道一号信息大厦 6 楼
法定代表人	安杰
统一社会信用代码	91321002MA1UXYJT78
注册/实收资本	1,000,000 万元人民币/400,000 万元人民币
成立时间	2018 年 1 月 22 日
经营范围	许可项目：水产养殖；河道疏浚施工专业作业（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；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；农业园艺服务；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；水产品批发；水产品零售；水生植物种植；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（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

公司成立于 2018 年 1 月 22 日，前身为扬州 MB 置业有限公司；

2018 年 3 月 6 日，扬州 MB 建设发展有限公司经营范围变更为房地产开发、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、活

动)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;装饰装潢工程施工。(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);

2020年01月10日,扬州MB建设发展有限公司经营范围变更为房地产开发、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;装饰装潢工程施工;市政公用设施管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动);

2021年9月30日,公司名称变更为扬州MB建设发展有限公司;公司经营范围变更为一般项目:市政设施管理;园林绿化工程施工;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;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(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动);

2022年3月2日,投资人由扬州美科置业有限公司变更为扬州市GLXC投资发展集团有限公司;

2022年3月2日,注册资本由20000万元变更为50000万元增加150%;经营范围变更为一般项目: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;农业园艺服务;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(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动);

2022年5月31日,注册资本增加40%,变更后70000万元;

2022年8月23日,注册资本增加471.43%,变更后400000万元;

2022年12月5日,经营范围变更为许可项目:水产养殖;河道疏浚施工专业作业(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;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；农业园艺服务；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；水产品批发；水产品零售；水生植物种植；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（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；

2022年12月21日，法定代表人由赵容辰变更为安杰；

2023年5月30日，注册资本增加150%，变更后1000000万元。

截至2023年11月10日，公司注册资本为1000000万元，股东为扬州GLXC投资发展集团有限公司，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23日，公司注册资本为1,000,000万元，股东为扬州GLXC投资发展集团有限公司，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：



### 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) 任命和更换执行董事、监事、决定执行董事、监事的报酬事项；
- (三) 审议批准执行董事的报告；
- (四) 审议批准监事的报告；
- (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；
- (十一) 公司章程规定的其他职权

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**

公司不设董事会，设执行董事一名，由股东任命产生。执行董事任期每届为三年。

执行董事行使下列职权：

- (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、投资方案；
- (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) 提请聘任或者解聘公司经理；
- (十) 制定公司基本管理制度

## **3、监事**

公司不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。监事的任期每届三年，监事会行使下列职权：.

(一)检查公司财务；

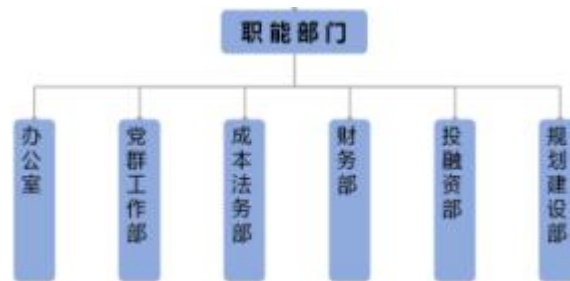
(二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(三)当执行董事、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》第一百五十二条的规定,对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

监事发现公司经营情况异常,可以进行调查；必要时,可以聘请会计师事务所等协助其工作,费用由公司承担。

## 2、组织架构



## 3、高管简介

安杰,男,2009-2010年任职扬州四维工程管理监理员；2010-2012年任职浙江中天建设工程有限公司施工员；2012-2013年任职扬州泰达发展有限公司土地拆迁办事员；2014-2015年任职扬州美科置业有限公司工程管理部部长兼任公司法人职务；2016年至今任职扬州美科置业有限公司总经理助理、工程管理部部长兼任公司法人。2022年12月21日起担任扬州MB建设发展有限公司执行董事兼法人。

## 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
扬州江广工程建设有限公司	房地产开发,市政工程建设,园林绿化工程、水利工程建设,装饰装潢,物业管理,信息产业投资；自有房屋出租；	同一控制下企业合并	100.00%

	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)		
扬州美科投资发展有限公司	房地产开发; 房地产项目策划、咨询; 自有投资管理; 科技场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。(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)	同一控制下企业合并	100.00%
扬州 GLXC 市政后勤管理有限公司	许可项目: 建设工程施工(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目: 单位后勤管理服务; 城市绿化管理; 市政设施管理; 物业管理; 建筑材料销售; 机械设备租赁; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 五金产品零售; 电子专用设备销售; 机械电气设备销售; 房屋拆迁服务; 土地整治服务(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)	同一控制下企业合并	100.00%
扬州 GLXC 市政园林建设有限公司	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。(经营范围需行政许可的应取得许可后经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	同一控制下企业合并	100.00%
扬州市城兴置业有限公司	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。(需行政许可的应取得许可后经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	同一控制下企业合并	100.00%
扬州市广美城市建设有限公司	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	同一控制下企业合并	100.00%

	<p>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>		
--	--	--	--

## 六、经营模式

公司作为 GL 区基础设施建设主体之一，主要承担 GL 区范围内的基础设施建设任务，业务具有较强的区域专营性。

2020-2023 年 6 月末，公司分别完成营业收入 4.41 亿元、7.78 亿元、7.65 亿元和 3.49 亿元，其中市政建设收入是公司的主要收入来源。2020 年-2023 年 6 月末，公司实现毛利润分别为 0.51 亿元、1.44 亿元、1.26 亿元和 0.55 亿元，同期，毛利率分别为 11.63%、18.47%、16.45%和 15.88%，公司毛利率略有波动，毛利率水平较高。

### 2020-2023 年度 1-6 月公司营业收入构成及占比情况（单位：万元）

项目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 6 月末	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
营业收入	44,075.04	100.00%	77,822.71	100.00%	76,505.28	100.00%	34,879.85	100.00%
房产销售			19,072.06	24.51%	9,773.78	12.78%		
市政建设			58,521.44	75.20%	66,720.81	87.21%	34,876.36	99.99%
其他业务	0.80	0.00%	229.21	0.29%	10.69	0.01%	3.49	0.01%



合计	44,075.84	100.00%	77,822.71	100.00%	76,505.28	100.00%	34,879.85	100.00%
----	-----------	---------	-----------	---------	-----------	---------	-----------	---------

**2020-2023 年度 1-6 月公司营业成本及占比情况 (单位: 万元)**

项目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 6 月末	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
营业成本	38,949.65	100.00%	63,448.04	100.00%	63,922.97	100.00%	29,340.48	100.00%
房产销售			18,135.44	28.58%	6,763.53	10.58%		
市政建设			45,312.60	71.42%	57,159.44	89.42%	29,340.48	100.00%
其他业务								
合计	38,949.65	100.00%	63,448.04	100.00%	63,922.97	100.00%	29,340.48	100.00%

**2020-2023 年度 1-6 月公司毛利润及毛利率情况 (单位: 万元)**

项目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 6 月末	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
营业收入	5,125.39	11.63%	14,374.68	18.47%	12,582.31	16.45%	5,539.37	15.88%
房产销售			936.62	4.91%	3,010.25	30.80%		
市政建设			13,208.85	22.57%	9,561.37	14.33%	5,535.88	15.87%
其他业务	0.80	100.00%	229.21	100.00%	10.69	100.00%	3.49	100.00%
合计	5,126.19	11.63%	14,374.68	18.47%	12,582.31	16.45%	5,539.37	15.88%

(一) 市政建设板块

该业务板块是公司收入的主要板块：扬州 MB 建设发展有限公司和扬州市 GLXC 投资发展集团有限公司下属子公司扬州美科投资发展有限公司、扬州江广工程建设有限公司和扬州广贸物流开发建设有限公司主要负责扬州 GLXC 范围内基础设施建设和安置房代建业务。代建主体与 GLXC 管委会等委托单位签订代建协议，代建主体先行筹措项目建设资金，并负责项目的全过程代建，包括土地征迁、前期设计、施工建设、工程竣工结算、竣工验收、项目后期评估等相关工作。项目完工后由委托单位按成本加成一定比例支付结算款，通常五年内视委托单位的资金情况逐年付清。

2021-2023 年 6 月末，公司市政建设收入分别为 5.85 亿元、6.67 亿元和 3.49 亿元，占总营业收入的比例为 75.20%、87.21%和 99.99%，毛利率分别为 22.57%、14.33%和 15.87%，为公司主要收入来源。

截至目前，MB 建设已竣工项目如下，暂无在建和拟建项目。

序号	项目名称	项目总投资 (单位:万元)	建设状态 (在建/竣工)	竣工时间
1	华师大初中	100000	竣工	2020.6.30
2	高中加朱自清公园	150000	竣工	2022.1

3	GLXC 人才公寓提升工程	4500	竣工	2023. 5. 18
---	---------------	------	----	-------------

## （二）房产销售板块

公司房产销售业务主体主要为扬州 MB 建设发展有限公司的子公司扬州江广工程建设有限公司，该板块是公司的第二大收入来源，房产销售收入部分主要是江广工程出售房产的收入。2021 年-2023 年 6 月末，公司房产销售收入分别为 1.91 亿元、0.98 亿元和 0.00 亿元，占总营业收入的比例为 24.51%、12.78%和 0.00%；房产销售毛利率分别为 4.91%、30.80%和 0.00%。

## （三）外部支持

GL 区政府对公司的支持意愿较强：MB 建设是 GL 区重要的基础设施建设之一，主要承担 GL 区范围内的市政建设任务，业务具有较强的区域专营性。与 GL 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。公司从 2021 年起开始获得政府补助收入，分别为 56.15 万元和 110 万元，未来会持续获得政府补助收入。

## 七、财务分析

公司 2020-2022 年度的财务报表由江苏苏税迅通会计师事务所有限公司进行审计，并出具标准无保留意见的审计报告。2023 年 6 月 30 日的报表未经审计。

### 1、审计报告

#### 资产负债表

#### 合并资产负债表（单位：万元）

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 6 月末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	81,799.18	203,179.33	191,847.28	160,435.47
应收账款	5,894.84	5,512.87	75,902.70	16,223.43
预付款项	59,303.55	68,178.49	42,386.66	39,328.09
其他应收款	59,396.10	68,155.04	773,101.38	1,046,266.02
存货	448,101.43	441,759.79	647,327.85	665,329.90
其他流动资产	2,206.64	3,029.06	3,164.15	3,185.82
<b>流动资产合计</b>	<b>656,701.74</b>	<b>789,814.57</b>	<b>1,733,730.01</b>	<b>1,930,768.74</b>
<b>非流动资产：</b>				
投资性房地产	473,667.18	473,745.15	442,808.57	442,808.57
固定资产	71.42	40.63	34.41	32.86

无形资产		16.04	19.87	17.00
长期待摊费用	1.50			
<b>非流动资产合计</b>	473,740.10	473,801.82	442,862.84	442,858.43
<b>资产总计</b>	1,130,441.84	1,263,616.39	2,176,592.86	2,373,627.17
<b>流动负债：</b>				
短期借款	46,600.00	52,100.00	30,529.00	23,379.00
应付票据	49,530.00	127,208.00	111,667.36	44,500.00
应付账款	50,444.88	24,101.63	13,085.65	9,188.98
预收款项	19,137.79	97.78	72.63	72.63
合同负债			29.56	24.59
应交税费	2,742.15	7,625.61	13,218.36	15,013.85
其他应付款	629,315.11	709,325.40	796,819.11	952,552.38
一年内到期的非流动负债	51,662.97	17,054.43	31,392.58	15,659.36
其他流动负债	19,982.11		6,450.00	33,330.00
<b>流动负债合计</b>	869,415.02	937,512.86	1,003,264.25	1,093,720.79
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	51,061.00	102,701.00	426,765.00	440,805.00
长期应付款	1,704.43	7,000.00	44,193.03	85,586.12
递延所得税负债	44,307.13	44,326.63	36,592.48	36,592.48
其他非流动负债			109,954.00	156,924.00
<b>非流动负债合计</b>	97,072.57	154,027.63	617,504.52	719,907.60
<b>负债合计</b>	966,487.59	1,091,540.48	1,620,768.77	1,813,628.40
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	3,450.00	3,450.00	400,000.00	400,000.00
其他综合收益	130,891.74	130,891.74	108,490.80	108,490.80
未分配利润	29,612.51	37,734.17	47,333.29	51,507.97
<b>所有者权益合计</b>	163,954.25	172,075.91	555,824.09	559,998.77
<b>负债和所有者权益总计</b>	1,130,441.84	1,263,616.39	2,176,592.86	2,373,627.17

## 利润表

### 合并利润表（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	44,075.84	77,822.71	76,505.28	34,879.85
其中：营业收入	44,075.84	77,822.71	76,505.28	34,879.85
<b>二、营业总成本</b>	40,555.73	66,252.73	63,287.55	29,582.20
其中：营业成本	38,949.65	63,448.04	63,922.97	29,340.48
税金及附加	213.07	591.13	833.19	599.44
销售费用				
管理费用	1,199.51	1,451.93	1,168.41	701.23
研发费用				

财务费用	193.51	761.63	-2,637.03	-1,058.95
其中：利息费用	604.24	1,253.00		
利息收入	472.26	558.42		
加：其他收益			110	
投资收益（损失以“-”号填列）			130.07	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,706.22	77.97	-1,068.66	
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				-0.78
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>6,226.33</b>	<b>11,647.96</b>	<b>12,389.15</b>	<b>5,296.87</b>
加：营业外收入		56.15	0.7	0.41
减：营业外支出	2	257.46	55.25	3.84
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>6,224.33</b>	<b>11,446.64</b>	<b>12,334.60</b>	<b>5,293.44</b>
减：所得税费用	2,255.95	3,324.99	2,735.48	1,118.75
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,968.38</b>	<b>8,121.66</b>	<b>9,599.12</b>	<b>4,174.68</b>
（一）按经营持续性分类：				4,174.68
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,968.38	8,121.66	9,599.12	4,174.68
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类：				4,174.68
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,968.38	8,121.66	9,599.12	4,174.68
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）				
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>				
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
<b>七、综合收益总额</b>	<b>3,968.38</b>	<b>8,121.66</b>	<b>9,599.12</b>	<b>4,174.68</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	3,968.38	8,121.66	9,599.12	4,174.68
（二）归属于少数股东的综合收益总额				

## 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1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				

销售商品、提供劳务收到的现金	3,910.03	28,660.32	3,343.26	73,218.26
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	379,884.08	578,761.73	1,038,620.76	854,759.32
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>383,794.11</b>	<b>607,422.04</b>	<b>1,041,964.02</b>	<b>927,977.58</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	65,282.08	141,621.11	103,726.85	45,323.02
支付给职工以及为职工支付的现金	534.80	964.73	846.30	540.43
支付的各项税费	2,011.87	989.93	593.94	963.21
支付其他与经营活动有关的现金	243,702.23	409,615.65	1,692,584.50	931,469.29
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>311,530.98</b>	<b>553,191.43</b>	<b>1,797,751.60</b>	<b>978,295.95</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>72,263.13</b>	<b>54,230.62</b>	<b>-755,787.58</b>	<b>-50,318.37</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	15,000.00			
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
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				
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>15,000.00</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2.55	1.05	9.40	
投资支付的现金			80,000.00	
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			15,425.03	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2.55</b>	<b>1.05</b>	<b>95,434.43</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,997.46</b>	<b>-1.05</b>	<b>-95,434.43</b>	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金			396,550.00	
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	85,710.61	139,850.00	571,948.00	140,950.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,878.00	77,678.00	69,074.01	73,910.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>90,588.61</b>	<b>217,528.00</b>	<b>1,037,572.01</b>	<b>214,860.00</b>
偿还债务支付的现金	153,978.54	131,905.08	86,619.82	34,550.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,082.42	18,472.34	26,436.22	20,337.31
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	14,080.02	127,815.99	15,552.01	67,156.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>187,140.98</b>	<b>278,193.41</b>	<b>128,608.05</b>	<b>122,043.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-96,552.37</b>	<b>-60,665.41</b>	<b>908,963.96</b>	<b>92,816.56</b>

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-9,291.78	-6,435.84	57,741.96	42,498.19
加：期初现金及现金等价物余额	24,440.94	15,149.16	8,713.32	66,455.28
六、期末现金及现金等价物余额	15,149.16	8,713.32	66,455.28	108,953.47

## 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16.40亿元、17.21亿元、55.58亿元和56.00亿元,所有者权益近三年持续增长,主要系实收资本和未分配利润增加所致。2022年末,所有者权益较年初增长2.23倍,主要是实收资本将年初增加了39.65亿元,系股东扬州市GLXC投资发展集团有限公司增资所致;未分配利润较2021年末增加了1亿元,主要来源是2022年本期利润转入;其他综合收益较年初减少了2.24亿元,主要是投资性房地产评估价值变动导致。

截至2023年6月末,公司所有者权益由实收资本(71.43%)、其他综合收益(19.37%)、和未分配利润(9.20%)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)	3,450.00	2.10%	3,450.00	2.00%	400,000.00	71.97%	400,000.00	71.43%
其他综合收益	130,891.74	79.83%	130,891.74	76.07%	108,490.80	19.52%	108,490.80	19.37%
未分配利润	29,612.51	18.06%	37,734.17	21.93%	47,333.29	8.52%	51,507.97	9.20%
所有者权益合计	163,954.25	100.00%	172,075.91	100.00%	555,824.09	100.00%	559,998.77	100.00%

### (2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年6月末,MB建设的资产分别为113.04亿元、126.36亿元、217.66亿元和237.36亿元,公司资产规模近三年持续上升。2022年末,公司资产规模达到217.66亿元,较2021年上升了72.25%,主要系公司应收账款、其他应收款和存货增加所致,三者合计增加98亿元,增长了190.29%。

2020-2023年6月末,公司的流动资产余额分别为65.67亿元、78.98亿元、173.37亿元和193.08亿元,流动资产占比逐年上升,占总资产的比重分别为

58.09%、62.50%、79.65%和81.34%，平均流动资产金额在逐年上升，主要是应收账款、其他应收款、存货增长较多。2022年底，公司流动资产较2021年底上升了119.51%，主要是应收账款、其他应收款、存货增长所致。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货构成。

2020-2023年6月末，公司的非流动资产余额分别为47.37亿元、47.38亿元、44.29亿元和44.29亿元，占总资产的比重分别为41.91%、37.50%、20.35%和18.66%，平均非流动资产在逐年下降，主要是流动资产规模逐年上升，总资产规模在逐年上升，而非流动资产规模近三年基本保持稳定，维持在45亿的平均水平，占总资产的比率在逐年下降。公司的非流动资产主要以投资性房地产为主。

从具体构成上来看，MB建设的资产分布较为集中，主要是以流动资产为主，综合来看，公司的资产质量尚可，流动资产占比大，名义可快速变现的资产较多。

2020年-2023年6月末MB建设的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	81,799.18	7.24%	203,179.33	16.08%	191,847.28	8.81%	160,435.47	6.76%
应收账款	5,894.84	0.52%	5,512.87	0.44%	75,902.70	3.49%	16,223.43	0.68%
预付款项	59,303.55	5.25%	68,178.49	5.40%	42,386.66	1.95%	39,328.09	1.66%
其他应收款	59,396.10	5.25%	68,155.04	5.39%	773,101.38	35.52%	1,046,266.02	44.08%
存货	448,101.43	39.64%	441,759.79	34.96%	647,327.85	29.74%	665,329.90	28.03%
其他流动资产	2,206.64	0.20%	3,029.06	0.24%	3,164.15	0.15%	3,185.82	0.13%
<b>流动资产合计</b>	<b>656,701.74</b>	<b>58.09%</b>	<b>789,814.57</b>	<b>62.50%</b>	<b>1,733,730.01</b>	<b>79.65%</b>	<b>1,930,768.74</b>	<b>81.34%</b>
<b>非流动资产：</b>								
投资性房地产	473,667.18	41.90%	473,745.15	37.49%	442,808.57	20.34%	442,808.57	18.66%
固定资产	71.42	0.01%	40.63	0.00%	34.41	0.00%	32.86	0.00%
无形资产			16.04	0.00%	19.87	0.00%	17.00	0.00%
长期待摊费用	1.50	0.00%						
<b>非流动资产合计</b>	<b>473,740.10</b>	<b>41.91%</b>	<b>473,801.82</b>	<b>37.50%</b>	<b>442,862.84</b>	<b>20.35%</b>	<b>442,858.43</b>	<b>18.66%</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,130,441.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,263,616.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,176,592.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,373,627.17</b>	<b>100.00%</b>

### 1. 货币资金

2020-2023年6月末，公司货币资金余额分别为8.17亿元、20.32亿元、19.18亿元和16.04亿元，占资产总计的比重分别为7.24%、16.08%、8.81%和6.76%。

2022年底,公司货币资金较2021年底略有下降,公司货币资金包括银行存款6.64亿元和其他货币资金12.54亿元。其中,其他货币资金为定期存单、票据保证金,受限比例为65.33%。

2022年末公司货币资金明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
现金	9,182.25	15,997.85
银行存款	664,543,596.69	87,117,221.33
其它货币资金:	1,253,920,000.00	1,944,660,100.00
合计	1,918,472,778.94	2,031,793,319.18

注:2022年12月31日,其他货币资金余额1,253,920,000.00元,为定期存单、票据保证金。

## 2. 应收账款

2020-2023年6月末,公司应收账款分别为0.59亿元、0.55亿元、7.59亿元和1.62亿元,占资产总计的比重分别为0.52%、0.44%、3.49%和0.68%,主要系交易对手与当地政府单位发生的往来款。2020-2022年底,公司应收账款波动增长,但所占比重较其他资产来看,比重不大。2022年底,公司应收账款较2021年底提升了12.8倍,主要是期限在一年以内的应收账款增加所致,其中应收扬州市GLXC投资发展集团有限公司6.34亿元,占比83.60%。公司应收账款账龄主要集中在1-2年以内(占83.60%),未计提坏账准备。

2022年末公司前五名应收账款情况(单位:元,%)

单位名称	期末余额	比例%
扬州市GLXC投资发展有限公司	634,548,820.52	83.6
江苏杨建集团有限公司	97,624,682.00	12.86
扬州泰达发展建设有限公司	14,815,117.00	1.95
扬州教育投资集团有限公司	5,782,633.97	0.76
扬州市广江资产经营管理有限公司	3,255,100.00	0.43
合计	756,026,353.49	99.6

## 3. 预付款项

2020-2023年6月末,公司预付账款分别为5.93亿元、6.82亿元、4.24亿元和3.93亿元,占资产总计的比重分别为5.25%、5.40%、1.95%和1.66%。公司



2022 年末预付款项比年初减少 37.83%，预付款项主要集中在 1 年以内和 1 至 2 年，合计金额 2.58 亿元，占比 60.98%。

2022 年末公司预付款项明细表（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	112,516,479.57	26.55	260,106,828.76	38.15
1-2 年	145,922,968.60	34.43	6,425,138.93	0.94
2-3 年	4,553,202.35	1.07	40,548,746.65	5.95
3 年以上	160,873,934.19	37.95	374,704,233.69	54.96
合计	423,866,584.71	100.00	681,784,948.03	100.00

2022 年末公司前五名预付款项情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例(%)
扬州市班圣杰建筑工程有限公司	260,968,597.52	61.57
扬州广源集团有限公司	36,068,880.00	8.51
扬州市桩基有限公司	15,439,724.86	3.64
江苏仪征苏中建设有限公司	8,484,033.25	2.00
扬州市上善工程有限公司	8,428,390.95	1.99
合计	329,389,626.58	77.71

#### 4. 其他应收款

2020-2023 年 6 月末，公司其他应收款分别为 5.94 亿元、6.82 亿元、77.31 亿元和 104.63 亿元，占资产总计的比重分别为 5.25%、5.39%、35.52%和 44.08%。公司 2022 年末其他应收款比年初增长 10.33 倍，主要是一年以内的其他应收往来款增加所致。其中金额较大的其他应收款包括应收扬州市都市水城市政工程建设有限公司 47.15 亿元、扬州市 GLXC 投资服务中心 8.5 亿元、扬州市广江资产经营管理有限公司 8.12 亿元，合计占公司其他应收款余额的 82.47%。公司其他应收款对象主要为当地国有企业和政府部门，回收风险较小，规模大。

2022 年末公司其他应收款明细表（单位：元）

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	7,259,535,256.10	53,837,4673.24
1 至 2 年	388,351,813.49	86,381,160.58
2 至 3 年	27,248,226.98	2,242,086.60
3 至 4 年	1,952,535.39	50,084,806.80
4 至 5 年	50,051,007.80	430,454.15

5年以上	3,874,986.88	4,037,169.06
合计	7,731,013,826.64	681,550,350.43

2022年末公司前五名其他应收账款情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占其他应收款总额比例%
扬州市都市水城市政工程建设有限公司	4,717,597,759.17	60.98
扬州市 GLXC 投资服务中心	850,000,000.00	10.99
扬州市广江资产经营管理有限公司	811,900,342.12	10.50
扬州市 GLXC 管理委员会	425,695,369.24	5.51
扬州广硕信息产业发展有限公司	265,417,004.00	3.43
合计	7,067,610,474.53	91.41

5. 存货

2020-2023年6月末，公司存货分别为44.81亿元、44.18亿元、64.73亿元和66.53亿元，占资产总计的比重分别为39.64%、34.96%、29.74%和28.03%。2022年末存货余额比年初增加46.51%，主要是合同履行成本增加所致。

2022年末公司存货明细表（单位：元）

项目名称	期末余额	期初余额
库存商品		
合同履行成本	6,473,278,509.63	4,417,597,872.05
合计	6,473,278,509.63	4,417,597,872.05

6. 其他流动资产

2020-2023年6月末，公司其他流动资产分别为0.22亿元、0.30亿元、0.32亿元和0.32亿元，占资产总计的比重分别为0.20%、0.24%、0.15%和0.13%。其他流动资产占比较小，主要为留抵增值税。

2022年末公司其他非流动资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
留抵增值税	31,641,457.91	30,290,559.44
合计	31,641,457.91	30,290,559.44

7. 投资性房地产

2020-2023年6月末，公司投资性房地产分别为47.67亿元、47.37亿元、44.28亿元和44.28亿元，占资产总计的比重分别为41.90%、37.49%、20.34%和18.66%。投资性房地产占非流动资产较大比重，主要为采用公允价值模式计量的房屋建筑物投资性房地产，2022年底较2021年减少了3亿元，是由于投资性房地产资产处置减少导致的。

2022年末公司投资性房地产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋、建筑物	4,428,085,700.00	4,737,451,500.00
合计	4,428,085,700.00	4,737,451,500.00

### （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，MB建设的负债总额分别为96.65亿元、109.15亿元、162.08亿元和181.36亿元。2022年底，公司负债总额较2021年底增加48.48%，主要系应付类款项大幅下降所致，公司负债结构以非流动负债为主，非流动负债占比快速提升。

2020-2023年6月末，流动负债占总负债的比重分别为89.96%、85.89%、61.90%和60.31%，其中2022年末，流动负债较年初上升7.01%，主要是其他应付款额增加了8.75亿元，上升了12.33%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10.04%、14.11%、38.10%和39.69%，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7.01%，其中长期借款较年初增加明显。公司非流动负债由长期借款和应付债券构成。总体来看，公司负债结构较合理，流动负债与非流动负债比例较均衡。

2020-2023年6月末MB建设的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	46,600.00	4.82%	52,100.00	4.77%	30,529.00	1.88%	23,379.00	1.29%
应付票据	49,530.00	5.12%	127,208.00	11.65%	111,667.36	6.89%	44,500.00	2.45%

应付账款	50,444.88	5.22%	24,101.63	2.21%	13,085.65	0.81%	9,188.98	0.51%
预收款项	19,137.79	1.98%	97.78	0.01%	72.63	0.00%	72.63	0.00%
合同负债					29.56	0.00%	24.59	0.00%
应交税费	2,742.15	0.28%	7,625.61	0.70%	13,218.36	0.82%	15,013.85	0.83%
其他应付款	629,315.11	65.11%	709,325.40	64.98%	796,819.11	49.16%	952,552.38	52.52%
一年内到期的非流动负债	51,662.97	5.35%	17,054.43	1.56%	31,392.58	1.94%	15,659.36	0.86%
其他流动负债	19,982.11	2.07%			6,450.00	0.40%	33,330.00	1.84%
<b>流动负债合计</b>	<b>869,415.02</b>	<b>89.96%</b>	<b>937,512.86</b>	<b>85.89%</b>	<b>1,003,264.25</b>	<b>61.90%</b>	<b>1,093,720.79</b>	<b>60.31%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	51,061.00	5.28%	102,701.00	9.41%	426,765.00	26.33%	440,805.00	24.31%
长期应付款	1,704.43	0.18%	7,000.00	0.64%	44,193.03	2.73%	85,586.12	4.72%
递延所得税负债	44,307.13	4.58%	44,326.63	4.06%	36,592.48	2.26%	36,592.48	2.02%
其他非流动负债					109,954.00	6.78%	156,924.00	8.65%
<b>非流动负债合计</b>	<b>97,072.57</b>	<b>10.04%</b>	<b>154,027.63</b>	<b>14.11%</b>	<b>617,504.52</b>	<b>38.10%</b>	<b>719,907.60</b>	<b>39.69%</b>
<b>负债合计</b>	<b>966,487.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,091,540.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,620,768.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,813,628.40</b>	<b>100.00%</b>

### 1. 短期借款

2020-2023年6月末短期借款余额分别为4.66亿元、5.21亿元、3.05亿元和2.33亿元，占负债总计的比重分别为4.82%、4.77%、1.88%和1.29%。2022年末公司短期借款余额较年初下降了41.46%，主要是保证借款较年初减少了2.05亿元。

**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
保证借款	295,790,000.00	521,000,000.00
质押借款	9,500,000.00	
<b>合计</b>	<b>305,290,000.00</b>	<b>521,000,000.00</b>

### 2. 应付票据

2020-2023年6月末，应付票据分别为4.95亿元、12.72亿元、11.17亿元和4.45亿元，占负债总计的比重分别为5.12%、11.65%、6.89%和2.45%。2022年应付票据减少了1.55亿元，减少的为银行承兑汇票。公司应付票据构成为银行承兑汇票和商业承兑汇票。

**2022年末公司应付票据明细表（单位：元）**

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	89,713,631.70	1,272,080,000.00

商业承兑汇票	1,026,960,000.00	
合计	1,116,673,631.70	1,272,080,000.00

### 3. 应付账款

2020-2023年6月末，应付账款分别为5.04亿元、2.41亿元、1.31亿元和0.92亿元，占负债总计的比重分别为5.22%、2.21%、0.81%和0.51%。2022年，应付账款较年初相比呈现下降趋势，近三年，应付账款占总负债的比率较小。截止到2022年底，应付账款主要是应付工程款，其中账龄超过1年的重要应付账款为0.34亿元，占应付账款的比例为26.15%。

2022年末公司应付账款按账龄列示的明细表（单位：元）

种类	期末余额	期初余额
1年以内	57,290,660.38	37,624,718.51
1至2年	14,367,252.45	671,162.39
2至3年	381,693.11	3,616,629.71
3年以上	58,816,853.75	199,103,822.22
合计	130,856,459.69	241,016,332.83

2022年末公司应付账款账龄超过一年的明细表（单位：元）

种类	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏龙坤集团有限公司	17,366,499.49	未结算
江苏省金陵建工集团有限公司	10,671,776.55	未结算
江苏江都建设集团有限公司	6,389,050.00	未结算
合计	34,427,326.04	

### 4. 其他应付款

2020-2023年6月末其他应付款余额分别为62.93亿元、70.93亿元、79.68亿元和95.26亿元，其他应付款占负债总计的比重分别为65.11%、64.98%、49.16%和52.52%。2022年末其他应付账款主要为往来款项。

2022年末公司其他应付款明细表（单位：元）

种类	期末余额	期初余额
押金、保证金	473,018.73	441,954.00
代收款	38,154,976.63	38,170,245.75
往来款	7,929,563,107.87	7,054,641,809.66
合计	7,968,191,103.23	7,093,254,009.41

2022年末公司其他应付账款账龄超过一年的明细表（单位：元）

种类	期末余额	未偿还或结转的原因
扬州广江水利工程建设有限公司	1,257,343,895.69	未结算
扬州哲景信息产业发展有限公司	517,064,548.44	未结算
扬州景通餐饮管理有限公司	241,071,667.76	未结算
<b>合计</b>	<b>2,015,480,111.89</b>	

#### 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5.17亿元、1.71亿元、3.14亿元和1.57亿元，占负债总计的比重分别为5.35%、1.56%、1.94%和0.86%。主要为一年内到期的长期借款和长期应付款。

#### 2022年末公司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	96,650,000.00	132,500,000.00
一年内到期的长期应付款	217,235,822.92	38,044,324.88
一年内到期的其他非流动负债	40,000.00	
<b>合计</b>	<b>313,925,822.92</b>	<b>170,544,324.88</b>

#### 6. 其他流动负债

2020-2023年6月末，其他流动负债为2.00亿元、0亿元、0.65亿元和3.33亿元，占负债总计的比重分别为2.07%、0%、0.4%和1.84%。主要为一年内到期的信托计划负债。

#### 2022年末公司其他非流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
信托计划	64,500,000.00	
<b>合计</b>	<b>64,500,000.00</b>	

#### 7. 长期借款

2020-2023年6月末，长期借款分别为5.11亿元、10.27亿元、42.68亿元和44.08亿元，占负债总额的比重分别为5.28%、9.41%、26.33%和24.31%，长期借款主要为保证借款。

#### 2022年末公司长期借款情况（单位：元）

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	157,800,000.00	158,000,000.00
抵押借款		
保证借款	4,206,500,000.00	1,001,510,000.00

信用借款		
小计	4,364,300,000.00	1,159,510,000.00
减：一年内到期的长期借款	96,650,000.00	132,500,000.00
合计	4,267,650,000.00	1,027,010,000.00

#### 8. 长期应付款

2020-2023年6月末，长期应付款余额分别为0.17亿元、0.70亿元、4.42亿元和8.56亿元，占负债总额的比重分别为0.18%、0.64%、2.73%和4.72%，截至2022年末，长期应付款主要为融资租赁款项4.42亿元。

##### 2022年末公司长期应付款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	659,166,171.27	108,044,324.88
减：一年内到期的部分	217,235,822.92	38,044,324.88
合计	441,930,348.35	70,000,000.00

#### 9. 其他非流动负债

2020-2023年6月末，其他非流动负债余额分别为0亿元、0亿元、11.00亿元和15.69亿元，占负债总额的比重分别为0%、0%、6.78%和8.65%，截至2022年末，其他非流动负债主要为信托计划11.00亿元。

##### 2022年末公司其他非流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
信托计划	1,099,580,000.00	
减：一年内到期的部分	40,000.00	
合计	1,099,540,000.00	

### (4) 盈利能力分析

##### 公司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	44,075.84	77,822.71	76,505.28	34,879.85
营业成本	38,949.65	63,448.04	63,922.97	29,340.48
营业利润	6,226.33	11,647.96	12,389.15	5,296.87
利润总额	6,224.33	11,446.64	12,334.60	5,293.44
净利润	3,968.38	8,121.66	9,599.12	4,174.68
营业利润率	14.13%	14.97%	16.19%	15.19%
营业净利率	9.00%	10.44%	12.55%	11.97%

毛利率	11.63%	18.47%	16.45%	15.88%
-----	--------	--------	--------	--------

2020-2023年6月末，公司实现营业收入分别为4.41亿元、7.78亿元、7.65亿元和3.49亿元，近三年公司收入呈现波动上升趋势。2022年，营业收入基本与2021年持平。销售毛利率保持在16%的平均水平，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市政建设和房产销售。在非经常性损益方面。2022年和2022年，公司收到政府补助为0.01亿元和0.01亿元（计入“其他收益”科目），占利润总额的比重几乎为零，公司对政府补助依赖较小。

### (5) 现金流量分析

公司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6月末
经营活动现金流入小计	383,794.11	607,422.04	1,041,964.02	927,977.58
经营活动现金流出小计	311,530.98	553,191.43	1,797,751.60	978,295.95
经营活动产生的现金流量净额	72,263.13	54,230.62	-755,787.58	-50,318.37
投资活动现金流入小计	15,000.00			
投资活动现金流出小计	2.55	1.05	95,434.43	
投资活动产生的现金流量净额	14,997.46	-1.05	-95,434.43	
筹资活动现金流入小计	90,588.61	217,528.00	1,037,572.01	214,860.00
筹资活动现金流出小计	187,140.98	278,193.41	128,608.05	122,043.44
筹资活动产生的现金流量净额	-96,552.37	-60,665.41	908,963.96	92,816.56
现金及现金等价物净增加额	-9,291.78	-6,435.84	57,741.96	42,498.19

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7.23亿元、5.42亿元、-75.58亿元和-5.03亿元，公司经营活动现金流量净额呈现下降趋势。2022年，经营活动现金流量净额下降约80亿元的原因主要系支付其他与经营活动有关的现金支出增加了120亿元，导致经营活动现金流量净额由正数转为负数。2020-2022年，公司现金收入比波动较大呈现逐年上升的趋势，2022年，公司经营活动现金流入主要为经营业务回款103.87亿元，较2021年增长了43.46亿元，同比增长71.55%，主要是收到其他与经营有关的现金增加约46.09亿元。2020-2022年，经营活动现金流出量持续增长，波动幅



度较大，2022年，主要因支付其他与经营活动有关的现金支付较大，较2021年增加了128.29亿元，同比支出增加了3.13倍。

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15.00亿元、-1.04亿元、-9.54亿元和0亿元，公司投资活动现金流入波动较大。2022年，公司投资活动现金净流量为-9.54亿元，资金缺口较大，主要是构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金9.4亿元、投资支付的现金8亿元和支付其他投资有关的现金1.54亿元。2020-2022年，公司投资活动现金流持续净流出。

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-9.65亿元、-6.07亿元、90.90亿元和9.28亿元。2022年，公司筹资活动现金净流量由负转正是由于当年吸收投资收到的现金和取得借款收到的现金流入较大，导致筹资活动现金流量净额转为正数。2022年，公司吸收投资收到的现金是39.66亿元，系公司股东扬州市GLXC投资发展集团有限公司增资所致，实收资本由0.35亿元增至40亿元，取得借款收到的现金为57.19亿元。2022年，公司筹资活动现金流出是12.86亿元，较2021年下降了14.96亿元，下降比例为53.77%，主要是当年偿还债务和支付其他与筹资有关的现金支出较少。

总的来说，公司经营活动现金净流量略有波动，收入规模逐年上升，相较于现金流出，收入规模上升幅度较小；投资活动现金流量流入低于流出，导致近三年投资活动现金流量净额为负数；公司筹资活动现金流入与流出近几年保持正向增长，公司近两年融资需求大，举债较多。

## (6) 偿债能力分析

公司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
流动比率(倍)	0.76	0.84	1.73	1.77
速动比率(倍)	0.24	0.37	1.08	1.16
资产负债率(%)	85.50%	86.38%	74.46%	76.41%

从短期偿债能力来看，2020-2023年6月末公司流动比率分别为0.76、0.84、1.73和1.77，速动比率为0.24、0.37、1.08和1.16，2020-2022年，公司流动比率和速动比率呈现上升趋势；公司对于短期债务的偿还覆盖能力较弱但在逐

年上升，公司通过优化资产负债结构，增加流动资产以保障公司短期负债的偿还能力。

从长期偿债能力来看，2020-2023年6月末资产负债率分别为85.50%、86.38%、74.46%和76.41%，公司资产负债率一直呈现逐年下降的趋势，资产负债率仍较高，公司积极优化资产资本结构控制良好，长期偿债能力在得到提升，降低自身的长期偿债压力。

总体来看，公司具备一定的长期和短期偿债能力，公司有一定的短期偿债和长期偿债压力，偿债能力略微有些薄弱，但公司负债结构在不断优化，有一定的举债能力，能较好的覆盖到期债务。

## 八、融资及担保情况

### 1、对外融资

截至2023年9月末，MB建设对外融资余额为63.72亿元。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38.67亿元，占比60.69%；信托融资18.43亿元，占比28.92%；融资租赁6.62亿元，占比10.39%。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。

2022-2023年，MB建设新增融资61.99亿元，其中银行贷款36.94亿元，占比59.59%，新增银行贷款中有36.14亿元，均为4-9年长期限的贷款，短期还款压力较小。

**截至2023年9月末MB建设融资方式明细表（单位：万元）**

类型	银行融资	信托融资	租赁融资	合计
金额	386,684.00	184,256.00	66,214.17	<b>637,154.18</b>
占比	60.69%	28.92%	10.39%	<b>100.00%</b>

MB建设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%。GL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，绝大多数在我司信托项目结束后到期，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16.04亿元、流动资产为193.08亿元，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MB建设融资到期明细表（单位：万元）**

时间	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
总计	13,400.00	127,886.00	73,328.10	422,540.07	637,154.18
占比	2.10%	20.07%	11.51%	66.32%	100.00%

## 2、对外担保

截至 2023 年 6 月末，MB 建设对外担保余额为 11.00 亿元，全部为对国企担保，公司发生代偿风险较低。

## 九、征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，MB 建设无被执行情况。

经查询“中国裁判文书网”，公司涉诉情况。

MB 建设不涉及隐性债务。

## 第四节 担保人 1-GLXC

### 一、公司概况

名称	扬州市 GLXC 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、GL 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 GLXC 投资发展集团有限公司（曾用名：扬州市 GLXC 投资发展有限公司）成立于 2006 年 9 月，系根据扬州市 GL 区人民政府同意《关于同意成立扬州市 GLXC 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 GL 区城市建设投资有限责任公司	2,500.00	600.00	83.33%
扬州市 GL 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，GLXC股东会通过决议，将扬州市GL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GL区机关事务管理局，由扬州市GL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GL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GLXC此次实收资本认缴进行了审验。

2008年12月26日，GLXC完成实收资本的变更登记手续。

2009年3月17日，GLXC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GLXC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GL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GL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GLXC投资服务中心。

2012年12月5日，扬州市GL区人民政府出具《关于授权GL区人民政府国有资产监督管理办公室代行出资的决定》，决定由GL区人民政府国有资产监督管理办公室作为出资人，向GLXC增资88,000.00万元。

2012年12月5日，GLXC股东会审议通过了公司增加注册资本的议案，同意由GL区人民政府国有资产监督管理办公室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GL区区级机关事务管理局退出，新增投资人扬州市GL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GL区机关事务管理局、扬州市GL区城市建设投资有限责任公司、扬州市GL区人民政府(授权GL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GL区国有资产管理中心。

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

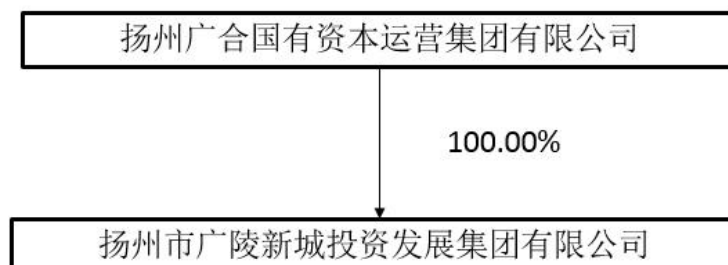
2020年10月12日，公司法定代表人由吴健变更为吴勇。

2022年9月28日，根据扬州市GL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GH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11月10日，GLXC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GH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11月10日，GLXC的注册资本为631,000.00万元人民币，股东为扬州GH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：

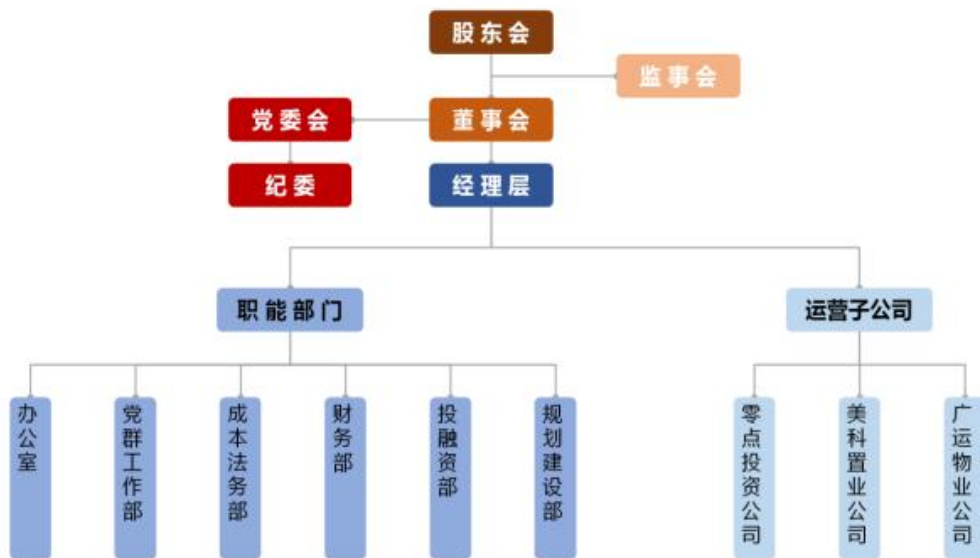
(一) 检查公司财务；

(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GL分局汶河工商所副所长；2006年12月任扬州工商局GL分局监管科副科长；2008年3月任扬州工商局GL分局大桥工商所副所长兼书记；2012年4月任扬州工商局GL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GLXC投资发展有限公司董事长。



## 五、主要控股公司

截至 2023 年 6 月末，企业集团的构成如下：

子公司名称	经营地	注册地	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
扬州广贸物流开发建设有限公司	扬州	运河南路 99 号 A 幢 401 室	60		划拨
扬州鼎兴开发建设有限公司	扬州	扬州市 GL 区临江路 205 号 5 号楼 15 层		100	划拨
扬州广纳开发建设有限公司	扬州	扬州市 GL 区临江路 205 号		100	投资设立
扬州创汇开发建设有限公司	扬州	扬州市 GL 区临江路 205 号		100	投资设立
扬州汇鼎开发建设有限公司	扬州	扬州市 GL 区临江路 205 号		100	投资投资
扬州广佳农业科技发展有限公司	扬州	扬州市 GL 区临江路 205 号		100	投资设立
扬州 MB 置业有限公司	扬州	扬州市 GL 区信息大道一号信息大厦 6 楼	100		投资设立
扬州美科置业有限公司	扬州	江苏信息服务产业基地(扬州)内五号楼		100	投资设立
扬州广美城市建设有限公司	扬州	扬州市 GL 区湾头镇运西路 7 号		100	投资设立
扬州江广工程建设有限公司	扬州	江苏信息服务产业基地(扬州)内 3 号楼		100	投资设立
扬州美广置业有限公司	扬州	扬州市 GL 区 GLXC 信息大厦 12 楼 1211 号		100	投资设立
扬州 GLXC 市政园林建设有限公司	扬州	扬州市 GLXC 信息大厦 15 层		100	投资设立
扬州市城兴置业有限公司	扬州	扬州市信息服务产业基地信息大道一号信息大厦		100	投资设立
扬州市 GL 区新城市政后勤管理有限公司	扬州	扬州市信息服务产业基地内 1 号楼		100	投资设立
扬州广江水利工程建设有限公司	扬州	扬州市信息服务产业基地内 3 号楼	100		投资设立
扬州声谷信息产业发展有限公司	扬州	扬州信息服务产业基地内	100		划拨
扬州 GL 云潮科技产业发展有限公司	扬州	扬州市 GL 区信息大道 1 号 3-301	100		非同一控制合并
零点信息产业投资管理有限公司	扬州	江苏信息服务产业基地(扬州)内		100	划拨
扬州广硕信息产业发展有限公司	扬州	江苏信息服务产业基地(扬州)内三号楼		100	划拨
扬州江广物业管理有限公司	扬州	江苏信息服务产业基地(扬州)内 3 号楼		100	投资设立
扬州广德酒店管理有限公司	扬州	扬州市文昌东路 3 号		100	投资设立
扬州市江广金融外包服务有限公司	扬州	扬州市 GL 区 GLXC 京杭路 1#京杭水镇 A	100		投资设立

		栋			
扬州国金建设发展有限公司	扬州	扬州市信息服务产业基地内 1 号楼		100	投资设立
扬州景通餐饮管理有限公司	扬州	扬州市 GL 区 GLXC 京杭路京杭水镇 1 期内		100	投资设立
扬州市新空间规划咨询有限公司	扬州	扬州市文昌中路 28 号		100	投资设立
扬州晨海汽车贸易有限公司	扬州	扬州市 GL 区信息大道 1 号信息大厦 17 楼		100	投资设立
扬州数据处理与信息安全有限公司	扬州	扬州信息服务产业基地内信息大厦 12 楼	80		投资设立
江苏广运物业服务管理有限公司	扬州	扬州市 GL 区信息服务产业基地内信息大厦 6 楼	100		投资设立
江苏广新智城信息技术有限公司	扬州	扬州市 GL 区 GLXC 信息大道 1 号信息大厦 6 层	100		投资设立

## 六、经营模式

公司作为 GL 区重要的基础设施建设主体之一，主要承担 GLXC 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%
<b>合计</b>	<b>171,533.93</b>	<b>21.04%</b>	<b>151,056.87</b>	<b>22.34%</b>	<b>257,725.72</b>	<b>14.35%</b>	<b>124,801.16</b>	<b>18.08%</b>

### 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	--
<b>合计</b>	<b>123.21</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>150.51</b>	<b>40.72</b>	<b>26.77</b>

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
	<b>合计</b>	--	--	<b>45.84</b>	<b>41.17</b>	<b>26.15</b>
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	--	--
	<b>合计</b>	--	--	<b>0.57</b>	--	--

## 2. 土地整理板块

公司按照政府规划负责 GLXC 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，GLXC 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 GLXC 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田庄村、严安片区、运河风光带等片区	2017--2023	2023--2025	4.50	4.41	--	0.09	--	--
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
<b>合计</b>	--	--	<b>50.73</b>	<b>31.56</b>	<b>1,332.04</b>	<b>8.23</b>	<b>6.34</b>	<b>5.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>83.03</b>	<b>-</b>

#### 4. 外部支持

GL 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 GL 区重要的基础设施建设主体之一，主要承担 GLXC 范围内的土地开发、基础设施和安置房建设任务，与 GL 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 GL 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 GL 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
<b>流动资产：</b>				
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)				
<b>流动资产合计</b>	<b>3,397,830.72</b>	<b>4,384,807.53</b>	<b>3,911,857.27</b>	<b>3,850,546.98</b>
<b>非流动资产：</b>				
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)				
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,373,630.61</b>	<b>1,379,715.44</b>	<b>1,287,822.64</b>	<b>1,366,799.11</b>
资产差额(特殊报表科目)				
资产差额(合计平衡项目)				
<b>资产总计</b>	<b>4,771,461.33</b>	<b>5,764,522.97</b>	<b>5,199,679.91</b>	<b>5,217,346.09</b>
<b>流动负债:</b>				
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)				
<b>流动负债合计</b>	1,440,590.19	2,533,181.03	1,584,239.21	1,533,343.05
<b>非流动负债:</b>				
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)				
<b>非流动负债合计</b>	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)				
<b>负债合计</b>	2,864,624.25	3,697,076.83	3,131,514.26	2,941,103.44
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
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)				
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	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
<b>所有者权益合计</b>	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)				
<b>负债和所有者权益总计</b>	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
<b>营业总收入</b>	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				
<b>营业总成本</b>	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)				
<b>营业利润</b>	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)				
<b>利润总额</b>	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)				
<b>净利润</b>	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	
<b>综合收益总额</b>	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
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
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)				
<b>经营活动现金流入小计</b>	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)				
<b>经营活动现金流出小计</b>	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)				
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-209,719.40	171,607.09	-120,105.03	-30,417.66
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
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)				
<b>投资活动现金流入小计</b>	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)				
<b>投资活动现金流出小计</b>	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)				
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	9,222.69	13,079.04	-80,822.81	-78,208.40
<b>筹资活动产生的现金流量:</b>				
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)				
<b>筹资活动现金流入小计</b>	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)				
<b>筹资活动现金流出小计</b>	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)				
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	89,045.30	-206,399.70	260,980.15	206,064.65
<b>汇率变动对现金的影响</b>				
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)				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	-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GH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，GLXC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。

GLXC 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，GLXC 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
<b>流动资产：</b>								
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%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,397,830.72</b>	<b>71.21%</b>	<b>3,832,376.79</b>	<b>76.07%</b>	<b>3,911,857.27</b>	<b>75.23%</b>	<b>3,850,546.98</b>	<b>73.80%</b>
<b>非流动资产：</b>								
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、41.06亿元和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GLXC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GLXC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GLXC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GLXC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 GLXC 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
<b>合计</b>	<b>2,720,998,843.07</b>	<b>96.41</b>

#### 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 GLXC 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
<b>合计</b>	<b>319,403,731.49</b>	<b>100.00</b>	<b>330,634,370.56</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年末 GLXC 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
<b>合计</b>	<b>283,417,460.46</b>	<b>88.72</b>

#### 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 GLXC 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 GLXC 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 GL 区国有资产管理中心	1,000,000,000.00	8.91
扬州 GLXC 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 GLXC 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 GLXC 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 GLXC 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 GLXC 的在建工程明细情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
扬州 GL 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，GLXC 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
<b>流动负债：</b>								
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%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,440,590.19</b>	<b>50.29%</b>	<b>1,980,750.29</b>	<b>62.99%</b>	<b>1,584,239.21</b>	<b>50.59%</b>	<b>1,533,343.05</b>	<b>52.13%</b>
<b>非流动负债：</b>								
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%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,424,034.06</b>	<b>49.71%</b>	<b>1,163,895.80</b>	<b>37.01%</b>	<b>1,547,275.06</b>	<b>49.41%</b>	<b>1,407,760.39</b>	<b>47.87%</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,864,624.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,144,646.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,131,514.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,941,103.44</b>	<b>100.00%</b>

### 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
<b>合计</b>	<b>1,917,997,254.28</b>	<b>2,256,371,872.08</b>

## 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
<b>合计</b>	<b>2,767,109,255.38</b>	<b>4,205,981,200.00</b>

## 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%
<b>合计</b>	<b>181,057,342.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>389,978,432.66</b>	<b>100.00%</b>

截至 2022 年末 GLXC 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	
<b>合计</b>	<b>8,283,635,217.14</b>	<b>4,894,235,000.00</b>

#### 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“2016GL债”和“20苏GL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GLXC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GLXCZR001”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
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>692,554,474.22</b>

#### 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

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

GLXC2020-2023 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，GLXC 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

GLXC2020-2023 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

GLXC 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，GLXC 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 GLXC 融资方式明细表（单位：亿元）

类别	金额（亿元）	占比
银行	129.48	60.45%
信托	50.88	23.76%
租赁	33.27	15.53%
其他	0.56	0.26%
合计	214.19	100.00%

截至 2022 年 9 月末 GLXC 融资方式明细表（单位：亿元）

类别	金额（亿元）	占比
银行融资	102.27	46.84%

债券融资	3	1.37%
信托融资	66.65	30.52%
融资租赁	43.63	19.98%
其他	2.8	1.28%
<b>合计</b>	<b>218.35</b>	<b>100.00%</b>

GLXC2023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105.64亿元，GLXC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GLXC融资到期明细表（单位：亿元）**

类型	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
总计	10.30	64.05	34.21	105.64	<b>214.19</b>
占比	4.81%	29.90%	15.97%	49.32%	100.00%

## 2、对外担保

截至2023年6月末，GLXC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，GLXC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

经查询“全国法院被执行人信息查询”，公司无被执行情况。



## 被执行人信息查询

被执行人姓名/名称:	<input type="text" value="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:	<input type="text" value="91321000792316571C"/>
执行法院范围:	<input type="text" value="全国法院 (包含地方各级法院)"/>
验证码:	<input type="text" value="zhhh"/>  <input type="button" value="验证码正确!"/> <input type="button" value="查询"/>

## 查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91321000792316571C 扬州市广陵新城投资发展集团有限公司 相关的结果。

## 第五节 担保人 2-GH 集团

### 一、公司概况

名称	扬州 GH 国有资本运营集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	扬州市 GL 区文昌东路 15 号江广智慧城东苑四号楼
法定代表人	吴勇
注册资本	500000 万元人民币
成立时间	2016 年 3 月 24 日
营业期限	2016-03-24 至无固定期限
经营范围	对金融企业的投资、管理；从事非证券股权投资活动及相关咨询业务；创业投资及相关咨询业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，为创业企业提供创业管理服务；政府授权政策性基金的营运与管理（公募基金除外）；自有房屋租赁。（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	91321002MA1MGPR65E

### 二、历史沿革

扬州 GH 国有资本运营集团有限公司（以下简称“GH 集团”）前身为扬州市 GLXC 金融投资有限公司，由 GL 区属国企扬州市广江资产经营管理有限公司（以下简称“广江资管公司”）于 2016 年 3 月以货币形式认缴出资成立，出资比例为 100%，初始注册资本为 2 亿元。

2022 年 8 月，GL 区人民政府拟以该公司为母体变更组建扬州 GH 集团对区属国有企业进行整合。

2022 年 9 月，基于 GL 区人民政府提请的关于组建扬州 GH 集团并变更出资人事项，扬州市人民政府出具《市政府关于提级管理扬州 GH 国有资本运营集团

有限公司的批复》(扬府复[2022]41号),同意对扬州 GH 集团进行提级管理,将出资人变更为扬州市人民政府,授权 GL 区人民政府履行出资人职责;同月公司更名为现名,注册资本增至 50 亿元,由 GL 区人民政府认缴出资。同期,根据《关于划转有关国有企业股权的通知》(扬广府发[2022]66号),决定将扬州市 GLXC 投资发展集团有限公司(以下简称“GLXC”)、扬州 GL 文化旅游开发集团有限公司(以下简称“文旅集团”)、扬州鼎盛开发建设有限公司(以下简称“鼎盛建设”)、扬州 GL 经济开发区开发建设有限公司(以下简称“GL 经开”)的 100%股权无偿划转至扬州 GH 集团。上述股权划转工作已于 2022 年 9 月 28 日前全部完成。

截至 2023 年 11 月 10 日,公司注册资本为 50 亿元,实收资本为 5.7 亿元,法定代表人为吴勇,全资股东及实际控制人均为扬州市人民政府办公室。

### 三、股权结构

截至 2023 年 11 月 10 日,公司注册资本为 50 亿元,实收资本为 5.7 亿元,法定代表人为吴勇,全资股东及实际控制人均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、出资人

公司不设股东会,由出资人依法单独行使以下职权:

(一)确定公司的主业,决定公司的经营方针和投资计划,审核企业发展战略和规划;

(二) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬及奖惩事项，依权限和程序任免公司董事长、副董事长，从监事会成员中指定监事会主席，监督董事会、监事会行使职权，向公司提名(或推荐)总经理并可以实行市场化招聘，依据相关制度规定选人用人；

(三) 审议批准董事会和监事会的报告；

(四) 全面考核公司董事长、监事会主席的工作业绩，对董事会、监事会其他成员的履职情况进行考核评价，指导董事会对公司有关高级管理人员进行业绩考核；

(五) 审查董事会、监事会提交的会议记录和公司财务会计报告，对向董事会授权事项的决策和执行情况进行检查；

(六) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

(七) 按照规定权限，决定或核准公司国有产权转让，决定或核准公司所属全资、控股企业(含子企业及以下企业)的重大国有资产转让，按照有关规定决定公司及所属全资、控股企业(含子企业及以下企业)的对外股权投资事项，按照有关规定对公司及所属全资、控股企业(含子企业及以下企业)资产评估项目、重大财务事项、重大投资项目实行备案或核准管理；

(八) 决定公司的增加或者减少注册资本；

(九) 决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券，决定公司股权出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散、破产和清算事宜；

(十) 制定(或批准)公司章程，修改(或批准修改)公司章程；

(十一) 决定公司对外投资、资产处置、对外担保以及融资事项，决定公司境外投资项目和主业以外的投资项目；

(十二) 批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司重大事项；

(十三) 审批公司年度工资总额预算方案、工资结余使用方案和企业年金方案；

(十四) 享有资产收益权，对国有资产实施监督管理；

(十五)根据法律、法规、规章、规范性文件、政策、公司章程，其他应当由出资人行使的职权。

出资人行使上述职权应采用书面形式并及时通知公司，保障决策的透明度和时效性。

## 2、董事会

公司设董事会，由5名董事组成，其中包括职工代表1名。董事由出资人委派，但董事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。出资人以书面形式委派董事，有权对董事进行考评并解除其委派董事的职务。董事每届任期为3年，获得连续委派可以连任。董事任期届满未及时委派，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在另行委派的董事就任前，原董事仍应当依照法律、法规、规章、规范性文件、政策和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对出资人负责，职权如下：

(一)向出资人报告工作，执行出资人的决定；

(二)制订公司章程修改方案；

(三)制订公司年度财务预算方案、决算方案；(四)制订公司发展战略、经营方针和投资计划；(五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(六)制订公司经营计划和对外投资、融资事项、资产处置等的具体方案并报出资人审核决定；

(七)制订对公司所投资企业重大事项的管理原则；

(八)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；

(九)制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(十)根据出资人的规定和要求，制订公司层级设置方案，决定公司内部管理机构的设置，制订公司内部职能调整方案，制订公司年度工资总额预算方案和工资结余使用方案；

(十一)按照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理、副总经理及其他高级管理人员，根据相关的干部任免管理权限和制度规定决定聘任或者解聘普通基层员工，根据出资人制定的薪酬管理体系及按照出资人既定的条件和程序决定其报酬

事项和员工的工资、福利、奖惩，并对除出资人进行业绩考核人员之外的公司其他人员进行检查和考核；

(十二)制定公司董事会会议事规则等公司的基本管理制度；

(十三)决定公司下属全资企业内部的国有产权无偿划转，审议公司所属全资、控股企业(含子企业及以下企业)的国有资产转让；

(十四)审议公司及所属全资、控股企业(含子企业及以下企业)的重大财务事项、重大投资项目；

(十五)审议公司年度大额度资金使用计划，审核超预算大额度资金调动和使用，审核大额度非生产性资金使用、审核公司经营层大额度资金调动和使用限额等事项；

(十六)审议公司的债务性融资方案；

(十七)审议批准公司总经理工作报告，检查公司总经理、其他高级管理人员和其他负责执行董事会决议的人员执行董事会决议的情况，建立董事会对公司总经理和其他高级管理人员的问责制；

(十八)决定聘请、委托或解除聘请、委托会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

(十九)重大会计政策和会计估计变更方案；

(二十)审议批准公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人；(二十一)依法积极支持和配合监事会工作，接受监事会的监督检查；(二十二)公司章程其他条款规定的职权；

(二十三)出资人依据公司章程及出资人规范性文件授予的职权。

董事会对上述事项作出决定，按照有关规定应当报出资人或国资监管机构批准(核准)或备案的，应当依照有关规定报送。

### 3、监事会

公司设监事会，由5名监事组成，其中应包括职工代表2名。

监事由出资人委派，但监事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。在监事会人数不足章程规定的情况下，已经委派或选举产生的监事单独或共同行使本节规定的监事会职权。董事、高级管理



人员及与其相关的人员不得兼任监事。监事任期每届3年。任期届满，经出资人委派或经职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举可连任。

监事任期届满未及时更换，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在更换的监事就任前，原监事仍应依照法律、法规和本章程的规定履行监事职务。监事会行使以下职权：

(一)检查公司贯彻有关法律、法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

(二)检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

(三)检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

(四)监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

(五)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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

(六)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；

(七)监督董事、总经理等高级管理人员执行职务行为的情况，当董事、总经理等高级管理人员的行为损害公司利益时要求其纠正，对违法违规董事、总经理等高级管理人员提出罢免建议；

(八)了解、掌握和跟踪公司重要经营活动，对董事会重大事项决策及决策执行的情况进行评价；

(九)监督检查出资人的决定在公司执行情况，完成出资人交办的监督检查任务；

(十)提请召开董事会会议；

(十一)向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

(十二)法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

#### 4、总经理

根据出资人的提名(或推荐),总理由董事会决定聘任或解聘。经出资人同意可由董事兼任,聘任期每届3年,获连续受聘可以连任。总经理对董事会负责,行使以下职权:

(一)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;(二)拟订、组织实施公司年度经营计划和投资方案;(三)拟订公司内部管理机构设置方案;(四)拟订公司的基本管理制度;

(五)制订公司基本管理制度之外的其他管理制度,制定公司基本管理制度的实施细则,包括公司薪酬、福利、奖惩制度等;

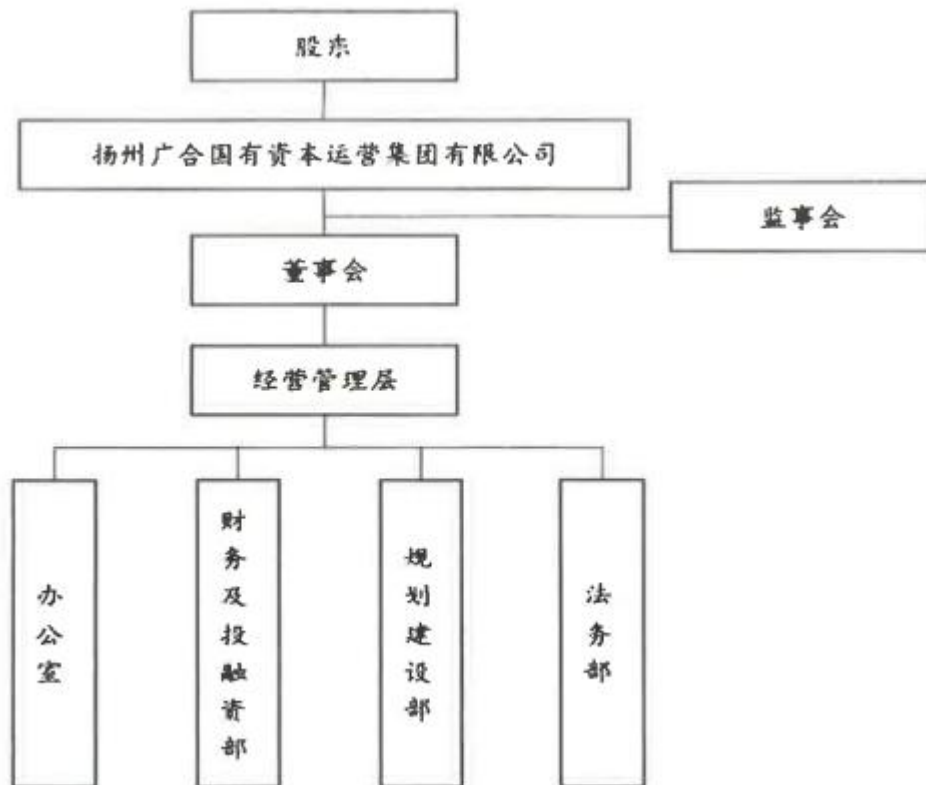
(六)负责实施聘任或者解聘的具体工作事项;(七)提请董事会审议有关人员的任免;

(八)根据出资人制定的薪酬管理体系和干部任免管理权限及管理规定,按照出资人既定的条件和程序拟定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退细则;

(九)在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务;

(十)法律法规、公司章程或董事会授予的其他职权。

## 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GL分局汶河工商所副所长；2006年12月任扬州工商局GL分局监管科副科长；2008年3月任扬州工商局GL分局大桥工商所副所长兼书记；2012年4月任扬州工商局GL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；2022年9月至今任扬州GH国有资本运营集团有限公司董事长。

### 五、主要控股公司

截至2023年6月末，企业集团的构成如下：

子公司名称	主要经营地	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
扬州市GLXC投资发展集团有限公司	扬州	100.00		划拨
扬州广贸物流开发建设有限公司	扬州		60.00	划拨
扬州广纳开发建设有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州创汇开发建设有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州汇鼎开发建设有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州广佳农业科技发展有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州鼎兴开发建设有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州MB建设发展有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州美科投资发展有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州广美城市建设有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州江广工程建设有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州美广置业有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州GLXC市政园林建设有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州市城兴置业有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州市GL区新城市政后勤管理有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州广江水利工程建设有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州声谷信息产业发展有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州云潮科技产业发展有限公司（现更名为扬州GL云潮建设发展有限公司）	扬州		100.00	非同一控制合并
零点信息产业投资管理有限公司	扬州		100.00	划拨

子公司名称	主要经营地	持股比例 (%)		取得方式
		直接	间接	
扬州广硕信息产业发展有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州江广物业管理有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州广德酒店管理有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州市江广金融外包服务有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州国金建设发展有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州景通餐饮管理有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州市新空间规划咨询有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州晨海汽车贸易有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州数据处理与信息安全有限公司	扬州		80.00	投资设立
江苏广运物业服务管理有限公司	扬州		100.00	投资设立
江苏广新智城信息技术有限公司	扬州		100.00	投资设立
扬州鼎盛开发建设有限公司	扬州	100.00		划拨
扬州广盛液压有限公司	扬州		80.00	非同一控制合并
江苏凯尔贝数控科技有限公司	扬州		51.00	投资设立
扬州英瑞机械制造有限公司	扬州		80.00	投资设立
扬州 GL 经济开发区开发建设有限公司	扬州	100.00		划拨
扬州盛昌置业有限公司	扬州		100.00	设立
扬州达昌置业有限公司	扬州		100.00	设立
扬州泓昌置业有限公司	扬州		100.00	设立
扬州 GL 文化旅游开发集团有限公司	扬州	100.00		划拨
扬州市大运河城市更新有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州广扬城市建设有限公司	扬州		65.00	划拨
扬州广旅开发建设有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州广旅地产开发有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州创旅地产开发有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州文源地产开发有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州宏旅地产开发有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州康旅地产开发有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州东晟建设发展有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州市大运河旅游发展有限公司	扬州		100.00	划拨

子公司名称	主要经营地	持股比例 (%)		取得方式
		直接	间接	
扬州市乐驿酒店管理有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州育才教育投资有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州市运广公园建设发展有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州市 GL 区新欣人力资源有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州运广广告传媒有限公司(现更名为扬州市 GL 历史文化名城保护有限公司)	扬州		100.00	划拨
扬州 GL 古轩建设有限公司	扬州		100.00	划拨
扬州市大运河文化传媒有限公司	扬州		40.50	划拨
扬州意匠轩园林古建筑营造股份有限公司	扬州		51.25	划拨
扬州意匠轩园林古建筑设计研究院有限公司	扬州		51.25	设立
江苏同衡生态环境科技发展有限公司	淮安		41.00	设立
金湖运西苗圃发展有限公司	淮安		41.00	控股合并
河南墨轩园林景观工程有限公司	郑州		26.14	控股合并
上海熠匠轩文化创意发展有限公司	上海		51.25	设立
扬州意匠轩城市建设发展有限公司	扬州		51.25	设立
河南意匠轩园林古建筑营造有限公司	新乡		51.25	设立

## 六、经营模式

GH 集团作为扬州市重要的基础设施投资建设主体和综合性国有资产运行主体，主要经营基础设施、土地整理、安置房建设等业务，主要收入来源包括基础设施建设、土地整理、房产销售、租赁、物业管理等。

2020-2023 年 6 月末，公司营业收入分别为 38.95 亿元、37.17 亿元、41.10 亿元和 19.97 亿元，其中主营业务收入为 38.87 亿元、29.97 亿元、35.20 亿元和 19.97 亿元。。从公司业务构成来看，公司形成了以基础设施建设和房屋销售为主，以租赁业务、物业管理和餐饮业务等为辅的多元化收入结构。其中公司基础设施建设业务收入分别为 29.94 亿元、26.45 亿元、26.23 亿元和 19.21 亿元，分别占总营业收入的比例为 76.89%、71.17%、63.81%和 96.15%，是公司营业收入的最主要组成部分。2022 年公司将扬州广德酒店管理有限公司纳入合并范围故新增餐饮业务收入。

2020-2023年6月末公司营业收入构成表（单位：万元）

项目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年6月末	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	388,685.56	99.80%	299,696.50	80.63%	351,955.67	85.64%	199,740.78	100.00%
基础设施建设	299,444.81	76.89%	264,533.06	71.17%	262,251.48	63.81%	192,060.66	96.15%
土地开发、整理业务	80,163.42	20.58%						
房产销售			24,919.60	6.70%	74,298.15	18.08%		
租赁业务	7,641.48	1.96%	9,229.13	2.48%	10,980.55	2.67%	3,461.51	1.73%
物业管理、保洁服务	529.43	0.14%	592.57	0.16%	788.26	0.19%	770.82	0.39%
销售、贸易收入	702.13	0.18%						
餐饮酒店收入					3,467.38	0.84%	3,380.81	1.69%
广告业务	27.15	0.01%	70.05	0.02%	35.14	0.01%		
代理业务			50.67	0.01%	134.71	0.03%	26.79	0.01%
其他	177.13	0.05%	301.43	0.08%			40.18	0.02%
其他业务收入	780.18	0.20%	72,008.25	19.37%	59,015.49	14.36%		
租金收入	55.04	0.01%						
投资性房地产出售			71,415.83	19.21%	58,301.36	14.19%		
其他	725.14	0.19%	592.42	0.16%	714.14	0.17%		
合计	389,465.74	100.00%	371,704.74	100.00%	410,971.16	100.00%	199,740.78	100.00%

2020-2023年6月末，公司分别实现主营业务利润为7.71亿元、2.89亿元、5.95亿元和3.49亿元，主营业务毛利率分别为19.85%、9.66%、16.90%和17.49%。公司利润贡献主要来自基础设施建设、租赁业务和餐饮业务板块。2022年度，公司基础设施建设业务毛利率较2021年度大幅上升，主要系2021年度GL区东区域镇建设化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导致成本大幅增长，而2022年度恢复正常结算所致。

2020-2023年6月末公司营业毛利润及毛利率构成表（单位：万元）

项目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年6月末	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务收入	77,149.91	19.85%	28,948.33	9.66%	59,467.74	16.90%	34,927.56	17.49%
基础设施建设	53,902.19	18.00%	14,415.00	5.45%	45,257.25	17.26%	29,739.21	15.48%
土地开发、整理业务	16,032.68	20.00%						
房产销售			6,105.39	24.50%	1,849.39	2.49%		
租赁业务	7,401.89	96.86%	8,734.65	94.64%	10,088.97	91.88%	3,353.75	96.89%
物业管理、保洁服务	-321.89	-60.80%	-358.09	-60.43%	-496.32	-62.96%	-932.94	-121.03%
销售、贸易收入	110.98	15.81%						

餐饮酒店收入					2,681.88	77.35%	2,866.79	84.80%
广告业务	17.65	65.02%	66.44	94.85%	33.54	95.45%		
代理业务			19.07	37.63%	53.02	39.36%	-138.20	-515.80%
其他	6.40	3.62%	-34.13	-11.32%			38.96	96.95%
<b>其他业务收入</b>	181.03	23.20%	62,392.33	86.65%	5,631.83	9.54%		
租金收入	19.04	34.60%						
投资性房地产出售			62,391.75	87.36%	5,410.25	9.28%		
其他	161.99	22.34%	0.58	0.10%	221.58	31.03%		
<b>合计</b>	77,330.94	19.86%	91,340.65	24.57%	65,099.57	15.84%	34,927.56	17.49%

## 1. 基础设施建设

公司作为扬州市重点支持和打造的基础设施投资建设主体和综合性国有资产运营主体，以委托代建的方式承接相关基础设施建设项目。公司基础设施建设业务主要由公司下属子公司 GLXC 公司、GL 经开和鼎盛建设负责实施。

GLXC 公司主要负责扬州 GLXC 范围内基础设施建设和安置房代建业务，由 GLXC 公司下属子公司美科置业、MB 建设、江广工程和广贸物流负责具体实施。代建主体与 GLXC 管委会等委托单位签订代建协议，代建主体先行筹措项目建设资金，并负责项目的全过程代建，包括土地征迁、前期设计、施工建设、工程竣工结算、竣工验收、项目后期评估等相关工作。项目完工后由委托单位按成本加成一定比例支付结算款，通常五年内视委托单位的资金情况逐年付清。

GL 经开公司主要负责 GL 经开区范围内的基础设施建设和安置房业务，GL 经开公司与委托方 GL 经开区管委会、鼎金农业和鼎源农业等单位签署《委托代建协议书》，按照协议约定，GL 经开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、筹资资金、承担工程建设等，待项目竣工验收后按照审计决算价格加成一定的比例确认建设管理费。

鼎盛建设主要从事霍桥片区的基础设施建设和征地拆迁业务，鼎盛建设与 GL 经开区管委会按具体基础设施建设项目签订《委托代建协议》或就区域内拆迁安置工程与 GL 经开区管委会签订框架协议《委托代建及项目回购协议书》，约定鼎盛建设负责工程项目建设、资金筹集等工作，并按照项目建设实际投入金额的一定比例收取委托建设管理费，双方按年进行结算，结算金额自双方签订《代建收入确认函》之日起，在 3 年内逐年支付。

截至 2022 年末，公司基础设施建设业务主要已完工项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资 资金 额	建设期	已累 计确 认收 入	已回 款
霍桥一阶段	3.12	2018-2020	3.79	3.79
霍桥二阶段	2.78		3.38	3.38
霍桥四阶段	0.35		0.43	0.43
霍桥五阶段	0.73		0.88	0.88
霍桥六阶段	0.4		0.49	0.49
霍桥七阶段	0.1	2018-2021	0.12	0.12
霍桥八阶段	0.22		0.27	0.27
霍桥九阶段	0.15		0.18	0.18
霍桥十阶段	0.28		0.34	0.34
水箱厂北	1.58	2018-2021	1.92	0.95
水箱厂南	0.72	2018-2021	0.88	0.88
翠月西苑拆迁安置小区（A 区块）	7.75	2016-2019	8.53	8.53
广陵区东区城镇化建设项目（一期）	16.21	2016-2019	18.88	18.88
科技人才大厦	10.22	2017-2020	11.91	10.30
扬州广经电子医疗器械项目	8.5	2017-2019	9.9	9.9
扬州广瑞电气箱式变电站及高低压配电箱项目	8	2018-2019	9.32	9.32
万福邻里中心	0.46	2017-2019	-	-
廖家沟城市中央公园	0.12	2014-2016	-	-
信息大厦	2.13	2008-2010	2.89	2.89
育才小学	1.63	2011-2013	1.96	0
皇冠假日酒店	9.96	2010-2020	-	-
京杭会议中心	4.15	2010-2020	-	-
水街一期	2.49	2011-2020	-	-
科技馆	8.3	2013-2015	9.51	9.51



项目名称	总投资金额	建设期	已累计确认收入	已回款
公共文化中心	6.38	2014-2020	6.48	2.48
李宁体育园	9.4	2013-2015	-	-
河道整治项目	1.11	2015-2019	1.35	1.11
运河港项目	10.32	2009-2019	12.59	10.32
园区道路整治	0.46	2016-2019	0.56	0.46
广陵教育文化产业基地（初中部）项目	5.12	2019-2020	-	-
广陵教育文化产业基地（高中部）项目	5.2	2019-2020	-	-
公共文化中心市外配套工程	0.17	2014-2020	-	-
食品产业园	8.33	2013-2017	4.08	4.08
天顺一、二、三期	7.3	2007-2015	-	-
广福一、二期	9.05	2013-2014	2.67	0
广福三期	8.3	2013-2016	-	-
广福四期	7.5	2015-2017	-	-
天顺四期	7.82	2017-2018	-	-
广福五期	11.17	2018-2020	-	-
中央公园	4.67	2018-2022	2.71	-
肖家污水泵站	0.7	2022-2022	0.7	-
华洋东路（龙泉路—沙湾南路）道路新建工程	0.8	2022-2022	0.87	-
名城路（京杭南路-安林路）道路新建工程	0.32	2022-2022	0.35	0.35
高桥预拆迁	5.94	2019-2022	4.15	1.76
万寿板四	5.67	2019-2022	3.14	2.39
霍桥环境整治提升项目一期	4.55	2021-2022	0.21	0.21
霍桥环境整治提升项目二期	0.64	2021-2022	-	-
高桥片区环境整治	2.32	2019-2022	-	-
东花园小学	2.56	2020-2021	-	-
严安预拆迁-四个公司及附属物	6.54	2019-2022	4.24	1.62
育才小学东区校	2.36	2019-2022	-	-
<b>合计</b>	<b>225.05</b>	<b>-</b>	<b>129.68</b>	<b>105.82</b>

截至 2022 年末，公司基础设施建设业务主要在建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	建设期	总投资	已投资	已确认收入	已回款
翠月新苑农民拆迁安置小区	2019-2024	6.22	1.71	0	0
扬州市广陵区高效设施农业示范基地建设	2019-2023	4.53	4.53	4.54	3.31
广陵区夹江生态环境综合整治	2019-2023	7.74	7.74	8.17	4.23
扬州市广陵区生态农业示范基地建设	2019-2023	4.40	4.4	4.54	2.66
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）	2019-2023	26.50	26.5	8.55	4.56
汤汪花园项目	2012-2023	19.34	14.67	17.6	17.6

项目名称	建设期	总投资	已投资	已确认收入	已回款
江都路片区城镇更新项目	2021-2024	15.74	6.70	0	0
大运河核心区（南门湾-文峰寺）城市更新一期	2022-2025	7.46	2.54	0	0
<b>合计</b>	-	<b>91.93</b>	<b>68.79</b>	<b>43.40</b>	<b>32.36</b>

截至 2022 年末，公司基础设施建设业务主要拟建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	建设期	委托方	总投资	计划投资		
				2023 年	2024 年	2025 年
九年一贯制学校	2023-2025	广陵经开区管委会	5.50	0.50	3.00	2.00
锦河路（京杭北路-茱萸湾路）新建道路工程	2023	扬州市广陵新城管理委员会	0.18	0.18		
都会滨江北侧支路（沙湾路-滨水路）建设工程	2023	扬州市广陵新城管理委员会	0.19	0.19		
锦康西路（临湾路-福康路）新建工程项目	2023	扬州市广陵新城管理委员会	0.2	0.2		
<b>合计</b>	-	-	<b>6.07</b>	<b>1.07</b>	<b>3.00</b>	<b>2.00</b>

## 2. 土地整理

公司土地整理业务主要由子公司 GLXC 公司负责，GLXC 公司通过与扬州市 GLXC 管理委员会签订《土地一级开发框架协议》，对 GLXC 管辖范围内国有土地进行场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设，使得相关土地达到出让条件。公司根据 GLXC 建设的实际土地需求情况，每年初将当年拟出让的土地计划报备至 GLXC 管委会，由管委会统筹安排区域范围内土地整理总体计划，公司根据管委会安排进行具体地块的开发整理。土地整理完毕后，由公司及相关委办局对项目组织进行验收。土地出让后，扬州市 GLXC 管理委员会与 GLXC 公司以成本加成模式进行结算，加成比例通常为 12%~25%，公司根据《项目结算确认书》中的金额确认收入。受 GLXC 土地出让计划影响，2020 年公司土地出让收入 8.02 亿元，2021 年以来公司未确认土地开发收入。

截至 2022 年末，公司正在开发的土地整理项目共 10 个，计划总投资 50.73 亿元，已投资 31.56 亿元，具体明细情况如下：

单位：亩、亿元

项目名称	总投资	土地面积	已投资
大桥副食品 B 地块	1.87	103.40	1.73
新万福路片区	4.5	-	4.41
田庄村、严安片区、运河风光带等片区	3.59	-	3.59
MSD 项目	2.33	116.34	2.33
新东方以西 300 亩	4.5	300.00	2.51
877 地块	3	166.70	2.8
京杭之心周边地块	3.57	238.00	2.37
滨水路地块	2.2	-	1.97
严安村城中村改造	2.37	158.00	1.65
联合村拆迁	22.8	249.60	8.2
<b>合计</b>	<b>50.73</b>		<b>31.56</b>

截至 2022 年末，公司暂无拟开发土地整理项目。

### 3. 房产销售

公司房产销售业务主体主要为子公司江广工程，2021 年出售信息产业基地三期部分写字楼（剩余部分用于出租）及收取前期转让尾款获得收入 2.49 亿元；2022 年出售江广智慧城 F 地块实现收入 7.43 亿元。公司上述房产均为写字楼房产，截至目前已完成销售。

截至 2022 年末，公司主要在建房地产项目如下：

项目名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑类别	所在地	开工时间	计划竣工时间	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	项目批文
霍桥片区限价商品房一期	91,047	256,000	住宅	扬州市广陵经开区	2022 年	2024 年	15.64	6.89	扬广行审投管 [2021]19-21 号
GZ269 地块	28,926	61,327	住宅	扬州市广陵经开区	2022 年	2024 年	10.18	5.04	扬广行审投管 [2021]13 号

截至 2022 年末，公司主要拟建房地产项目如下：

项目名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑类别	所在地	开工时间	计划竣工时间	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	项目批文
GZ312 房地产项目	33963	86514.12	商住	文峰街道	2023.3	2025.9	9.5	4.5 (土地成本)	扬广行审备 (2022) 324 号
霍桥片区限价商品房二期	83086	210000	住宅	扬州市广陵经开区	2023 年	2025 年	12.65	0	扬广行审投管 [2021]17、18 号

#### 4. 租赁业务

公司租赁业务主要由 GLXC 公司和鼎盛建设开展。GLXC 公司主要租赁资产为 2019 年新增的信息产业基地（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。

其中信息产业基地是公司主要的物业租赁资产。信息产业基地位于 GL 新城的核心区，是以呼叫中心、数据中心、软件研发及电子商务、智慧城市、工业设计等为主的产业园区，是省市共建的“国家级科技企业孵化器”和“江苏省首家互联网产业园”，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，致力于打造全国呼叫和数据产业服务外包基地和全国城市信息化应用软件研发基地。该项目分三期建设，包括信息产业基地一期、二期和三期，分别于 2009 年、2010 年和 2019 年建设完工。一期及二期业态包括产业办公楼、研发中心、孵化器、配套食堂宿舍等，三期业态包括科研教育、软件研发、文化创意、商务办公、商业休闲、高层次人才公寓等，目前信息产业基地已吸引了京东、美团、优酷土豆、喜马拉雅以及三大运营商等 600 多家知名企业入驻。

截至 2022 年末，GLXC 公司拥有的租赁资产合计约 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；体操馆、临江路 205 号 4 栋写字楼和荷花池商贸城 201 幢商业地产出租率已达 100.00%；信息产业基地（一期、二期、三期）出租率在 80.00%~90.00%之间。

鼎盛建设主要租赁资产为科创园、创业中心、加速器厂房、英瑞机械厂房等物业资产，可出租面积合计约 15.95 万平方米，主要租赁对手方为扬州峰威新能源科技有限公司等中小科技企业。

截至 2022 年末，公司主要租赁资产情况明细如下：

单位：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	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

项目名称	可租赁面积	出租率
荷花池商贸城 201 幢商业地产	1.55	100.00
科创园 2 号楼	1.38	100.00
科创园 3 号楼	0.86	100.00
科创园 6 号楼	0.09	64.00
科创园 10 号楼	0.97	100.00
科创园 12 号楼	0.38	22.27
创业中心	1.06	58.33
加速器 1 号厂房	0.82	29.05
加速器 2 号厂房	1.06	44.88
加速器 3 号厂房	0.82	42.82
加速器 4 号厂房	1.06	100.00
加速器 6 号厂房	0.47	70.00
雅歌辉托斯	0.62	98.80
广盛综合车间一	1.31	100.00
广盛四五六	1.31	34.02
	0.67	34.02
英瑞机械-1 幢	0.79	0.00
英瑞机械-2 幢	0.91	100.00
英瑞机械-3 幢	1.38	100.00
<b>合计</b>	<b>98.99</b>	<b>-</b>

## 5. 其他业务

2021 年其他业务收入规模较大，主要系子公司扬州鼎盛开发建设有限公司转让投资性房地产中土地取得收入 71,415.83 万元。2022 年公司其他业务收入 59,015.49 万元，系转让投资性房地产获得的收入。

## 6. 外部支持

2022 年 8 月，GL 区人民政府组建扬州 GH 集团对区属国有企业进行整合。2022 年 9 月，将扬州市 GLXC 投资发展集团有限公司、扬州 GL 文化旅游开发集团有限公司、扬州鼎盛开发建设有限公司、扬州 GL 经济开发区开发建设有限公司的 100% 股权无偿划转至扬州 GH 集团。

政府支持意愿强烈，通过成立 AA+GH 集团公司发债用于置换高成本债务，提请市银保监分局协调各大银行，对 GL 区到期债务置换、成本压降等事项予以支持。另外，2020 年-2022 年，GH 集团获得日常活动相关的政府补助分别为 3.16 亿元、6.63 亿元和 4.13 亿元，未来将持续获得政府补助和支持。

## 七、财务分析

公司2020-2022年财务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。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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	747,638.58	678,773.52	480,721.64	585,198.69
交易性金融资产	30,902.40	8,941.60	4,421.35	3,582.05
应收票据及应收账款	302,896.78	337,742.85	472,313.24	630,474.36
应收票据		344.29	1,160.12	1,359.12
应收账款	302,896.78	337,398.56	471,153.11	629,115.23
应收款项融资	10,951.00	14,121.00	1,630.40	
预付款项	50,072.04	67,679.13	91,150.42	81,909.72
其他应收款(合计)	1,840,057.13	1,591,958.17	1,749,307.72	1,685,952.83
应收股利	41,610.00	41,610.00	41,610.00	41,610.00
其他应收款	1,798,447.13	1,550,348.17	1,707,697.72	1,644,342.83
存货	1,547,412.82	2,373,104.13	2,723,744.29	2,814,923.01
合同资产		5,159.34	7,927.04	7,927.04
其他流动资产	28,713.33	26,612.32	21,697.36	24,615.96
<b>流动资产合计</b>	<b>4,558,644.09</b>	<b>5,104,092.06</b>	<b>5,552,913.46</b>	<b>5,834,583.66</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他权益工具投资			70.00	70.00
其他非流动金融资产	56,891.05	56,891.05	56,781.65	56,781.65
长期股权投资	43,876.71	46,019.62	48,527.82	127,647.82
投资性房地产	1,384,198.33	1,330,211.96	1,247,697.80	1,247,697.80
固定资产(合计)	27,714.34	26,139.51	4,050.22	3,791.73
固定资产	27,714.34	26,139.51	4,050.22	3,791.73
在建工程(合计)	5,959.05	8,355.79	37,457.64	51,814.89
在建工程	5,959.05	8,355.79	37,457.64	51,814.89
使用权资产		144.21	180.69	180.69
无形资产	11,532.02	21,053.52	20,426.73	20,428.82
商誉			32.89	32.89
长期待摊费用	671.29	554.33	631.84	564.89
递延所得税资产	5,883.54	9,249.03	7,388.56	7,389.84
其他非流动资产	741,866.90	739,935.53	769,549.30	769,593.56
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,278,593.23</b>	<b>2,238,554.54</b>	<b>2,192,795.14</b>	<b>2,285,994.59</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,837,237.32</b>	<b>7,342,646.60</b>	<b>7,745,708.60</b>	<b>8,120,578.25</b>

<b>流动负债：</b>				
短期借款	359,598.15	315,257.20	235,770.51	292,942.26
应付票据及应付账款	574,855.63	616,299.78	341,334.27	125,327.26
应付票据	472,934.00	496,498.12	293,210.93	90,712.57
应付账款	101,921.63	119,801.66	48,123.34	34,614.69
预收款项	15,236.68	5,748.15	91.52	381.09
合同负债	140,321.47	116,606.86	22,343.33	24,694.29
应付职工薪酬	7.24	578.38	911.45	811.79
应交税费	173,211.13	233,594.61	260,923.22	272,300.87
其他应付款(合计)	401,758.32	565,821.47	692,586.07	673,248.63
其他应付款	401,758.32	565,821.47	692,586.07	673,248.63
一年内到期的非流动负债	268,468.29	543,867.28	574,245.88	541,590.62
其他流动负债	20,305.27	36,585.00	8,446.50	288,696.71
<b>流动负债合计</b>	<b>1,953,762.17</b>	<b>2,434,358.73</b>	<b>2,136,652.75</b>	<b>2,219,993.54</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	896,323.24	957,504.27	1,470,770.75	1,692,465.39
应付债券	180,541.78	134,255.45	65,000.00	192,191.33
租赁负债		108.40	89.27	89.27
长期应付款(合计)	276,729.84	350,335.39	279,997.56	339,014.01
长期应付款	275,929.84	324,836.45	200,771.64	256,102.32
专项应付款	800.00	25,498.94	79,225.92	82,911.69
预计负债		58.97	44.85	44.85
递延所得税负债	144,268.13	132,037.40	125,015.91	125,015.91
其他非流动负债	429,639.00	180,348.00	423,339.00	273,354.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,927,501.99</b>	<b>1,754,647.88</b>	<b>2,364,257.34</b>	<b>2,622,174.76</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,881,264.16</b>	<b>4,189,006.60</b>	<b>4,500,910.09</b>	<b>4,842,168.30</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)			50,000.00	57,000.00
资本公积金	1,807,628.72	1,985,763.96	2,010,705.72	2,017,886.87
其它综合收益	371,475.09	341,094.90	317,862.81	317,862.81
未分配利润	372,434.86	415,881.41	455,583.98	472,605.10
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,551,538.67</b>	<b>2,742,740.27</b>	<b>2,834,152.51</b>	<b>2,865,354.78</b>
少数股东权益	404,434.49	410,899.73	410,645.99	413,055.16
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,955,973.16</b>	<b>3,153,640.00</b>	<b>3,244,798.51</b>	<b>3,278,409.94</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,837,237.32</b>	<b>7,342,646.60</b>	<b>7,745,708.60</b>	<b>8,120,578.25</b>

### 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	389,465.74	371,704.74	410,971.16	199,740.78
营业收入	389,465.74	371,704.74	410,971.16	199,740.78
营业总成本	370,432.46	372,582.38	402,405.78	178,347.82
营业成本	312,134.80	280,364.09	345,871.60	164,813.22

税金及附加	2,861.64	36,647.31	4,047.01	1,824.41
销售费用			1,929.79	1,052.16
管理费用	12,259.09	14,325.71	13,502.39	5,897.30
财务费用	43,176.93	41,245.28	37,054.99	4,760.73
其中：利息费用	42,577.43	50,272.76	47,229.67	9,061.01
减：利息收入	9,406.24	12,613.48	11,948.96	5,363.43
加：其他收益	31,573.72	66,515.48	41,499.30	3,469.90
投资净收益	2,782.77	15,121.93	1,264.47	28.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,901.62	1,636.45	1,782.07	
公允价值变动净收益	6,573.88	-4,455.37	418.39	
资产减值损失			-100.45	
信用减值损失	-5,379.08	-11,188.13	7,563.11	-112.75
资产处置收益		-1.74		6.30
<b>营业利润</b>	<b>54,584.57</b>	<b>65,114.54</b>	<b>59,210.21</b>	<b>24,785.28</b>
加：营业外收入	53.26	61.67	151.69	14.49
减：营业外支出	41.18	2,049.20	170.42	22.38
<b>利润总额</b>	<b>54,596.64</b>	<b>63,127.01</b>	<b>59,191.47</b>	<b>24,777.39</b>
减：所得税	14,849.57	15,421.19	14,752.83	5,347.10
<b>净利润</b>	<b>39,747.07</b>	<b>47,705.83</b>	<b>44,438.64</b>	<b>19,430.29</b>
持续经营净利润	39,747.07	47,705.83	44,438.64	19,430.29
减：少数股东损益	5,262.38	3,959.28	4,236.08	2,409.17
归属于母公司所有者的净利润	34,484.68	43,746.55	40,202.57	17,021.12
加：其他综合收益		-30,380.19	-23,232.09	
<b>综合收益总额</b>	<b>39,747.07</b>	<b>17,325.64</b>	<b>21,206.55</b>	<b>19,430.29</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	5,262.38	3,959.28	4,236.08	2,409.17
归属于母公司普通股股东综合收益总额	34,484.68	13,366.36	16,970.47	17,021.12

## 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
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	481,245.48	280,349.67	221,072.55	50,224.02
收到的税费返还	397.51	385.59	392.59	3,139.80
收到其他与经营活动有关的现金	364,296.92	654,144.14	1,135,735.68	763,237.12
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>845,939.91</b>	<b>934,879.41</b>	<b>1,357,200.82</b>	<b>816,600.94</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	405,166.07	393,413.21	522,700.90	192,209.58
支付给职工以及为职工支付的现金	5,002.10	6,123.38	7,680.60	2,668.58
支付的各项税费	3,875.23	3,894.54	5,469.59	2,523.04
支付其他与经营活动有关的现金	534,756.58	418,224.33	1,063,769.46	690,165.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>948,799.98</b>	<b>821,655.46</b>	<b>1,599,620.54</b>	<b>887,566.99</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-102,860.07</b>	<b>113,223.95</b>	<b>-242,419.72</b>	<b>-70,966.04</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				



收回投资收到的现金	38,964.81	160,743.10	5,827.70	993.30
取得投资收益收到的现金	880.70	13,485.48	96.31	28.87
收到其他与投资活动有关的现金	7,683.73	1,431.92	11,387.80	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>47,529.24</b>	<b>175,660.50</b>	<b>17,311.81</b>	<b>1,022.17</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,013.16	13,250.90	65,662.46	6,223.41
投资支付的现金	163,100.00	134,550.20	84,783.30	79,274.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			76,963.77	
支付其他与投资活动有关的现金			25.03	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>180,113.16</b>	<b>147,801.10</b>	<b>227,434.56</b>	<b>85,497.41</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-132,583.92</b>	<b>27,859.40</b>	<b>-210,122.75</b>	<b>-84,475.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金			97,000.00	7,000.00
取得借款收到的现金	973,710.32	1,067,042.35	1,433,796.66	1,171,252.00
收到其他与筹资活动有关的现金	993,223.91	931,646.03	234,847.52	262,911.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,966,934.23</b>	<b>1,998,688.38</b>	<b>1,765,644.18</b>	<b>1,441,163.00</b>
偿还债务支付的现金	680,191.31	989,416.09	884,402.57	613,384.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	151,801.20	161,170.37	181,771.38	101,031.26
支付其他与筹资活动有关的现金	912,719.32	1,089,572.82	210,132.12	280,366.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,744,711.83</b>	<b>2,240,159.28</b>	<b>1,276,306.07</b>	<b>994,782.22</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>222,222.40</b>	<b>-241,470.90</b>	<b>489,338.11</b>	<b>446,380.78</b>
汇率变动对现金的影响				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-13,221.59</b>	<b>-100,387.55</b>	<b>36,795.64</b>	<b>290,939.50</b>
期初现金及现金等价物余额	170,843.83	157,622.24	57,234.70	94,030.34
期末现金及现金等价物余额	157,622.24	57,234.70	94,030.34	384,969.83

## 2、财务分析

### (1) 所有者权益分析

2020-2023年6月末，GH集团所有者权益分别为295.60亿元、315.36亿元、324.48亿元和327.84亿元，所有者权益近三年持续增长。截至2023年6月末，公司所有者权益由实收资本(1.74%)、资本公积(61.55%)、其他综合收益(9.70%)、未分配利润(14.42%)和少数股东权益(12.60%)构成，公司权益结构稳定。

#### 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)					50,000.00	1.54%	57,000.00	1.74%
资本公积金	1,807,628.72	61.15%	1,985,763.96	62.97%	2,010,705.72	61.97%	2,017,886.87	61.55%
其它综合收益	371,475.09	12.57%	341,094.90	10.82%	317,862.81	9.80%	317,862.81	9.70%
未分配利润	372,434.86	12.60%	415,881.41	13.19%	455,583.98	14.04%	472,605.10	14.42%

归属于母公司所有者权益合计	2,551,538.67	86.32%	2,742,740.27	86.97%	2,834,152.51	87.34%	2,865,354.78	87.40%
少数股东权益	404,434.49	13.68%	410,899.73	13.03%	410,645.99	12.66%	413,055.16	12.60%
所有者权益合计	2,955,973.16	100.00%	3,153,640.00	100.00%	3,244,798.51	100.00%	3,278,409.94	100.00%

## (2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年6月末，GH集团资产分别为683.72亿元、734.26亿元、774.57亿元和812.06亿元，公司资产规模保持持续增长。

2020-2023年6月末，公司的流动资产余额分别为455.86亿元、510.41亿元、555.29亿元和583.46亿元，占总资产的比重分别为66.67%、69.51%、71.69%和71.85%，平均流动资产金额占比基本稳定在65%以上。

2020-2023年6月末，公司的非流动资产余额分别为227.86亿元、223.86亿元、219.28亿元和228.60亿元，占总资产的比重分别为33.33%、30.49%、28.31%和28.15%。

从具体构成上来看，GH集团的资产分布较为分散，公司以流动资产为主。GH集团资产主要由货币资金、应收账款、存货、其他应收款和投资性房地产构成，截至2023年6月末上述科目合计占总资产的比重为85.74%。

### 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
<b>流动资产：</b>								
货币资金	747,638.58	10.93%	678,773.52	9.24%	480,721.64	6.21%	585,198.69	7.21%
交易性金融资产	30,902.40	0.45%	8,941.60	0.12%	4,421.35	0.06%	3,582.05	0.04%
应收票据及应收账款	302,896.78	4.43%	337,742.85	4.60%	472,313.24	6.10%	630,474.36	7.76%
应收票据			344.29	0.00%	1,160.12	0.01%	1,359.12	0.02%
应收账款	302,896.78	4.43%	337,398.56	4.60%	471,153.11	6.08%	629,115.23	7.75%
应收款项融资	10,951.00	0.16%	14,121.00	0.19%	1,630.40	0.02%		
预付款项	50,072.04	0.73%	67,679.13	0.92%	91,150.42	1.18%	81,909.72	1.01%
其他应收款(合计)	1,840,057.13	26.91%	1,591,958.17	21.68%	1,749,307.72	22.58%	1,685,952.83	20.76%
应收股利	41,610.00	0.61%	41,610.00	0.57%	41,610.00	0.54%	41,610.00	0.51%
其他应收款	1,798,447.13	26.30%	1,550,348.17	21.11%	1,707,697.72	22.05%	1,644,342.83	20.25%
存货	1,547,412.82	22.63%	2,373,104.13	32.32%	2,723,744.29	35.16%	2,814,923.01	34.66%
合同资产			5,159.34	0.07%	7,927.04	0.10%	7,927.04	0.10%
其他流动资产	28,713.33	0.42%	26,612.32	0.36%	21,697.36	0.28%	24,615.96	0.30%
<b>流动资产合计</b>	<b>4,558,644.09</b>	<b>66.67%</b>	<b>5,104,092.06</b>	<b>69.51%</b>	<b>5,552,913.46</b>	<b>71.69%</b>	<b>5,834,583.66</b>	<b>71.85%</b>
<b>非流动资产：</b>								
其他权益工具投资					70.00	0.00%	70.00	0.00%
其他非流动金融资产	56,891.05	0.83%	56,891.05	0.77%	56,781.65	0.73%	56,781.65	0.70%

长期股权投资	43,876.71	0.64%	46,019.62	0.63%	48,527.82	0.63%	127,647.82	1.57%
投资性房地产	1,384,198.33	20.24%	1,330,211.96	18.12%	1,247,697.80	16.11%	1,247,697.80	15.36%
固定资产(合计)	27,714.34	0.41%	26,139.51	0.36%	4,050.22	0.05%	3,791.73	0.05%
固定资产	27,714.34	0.41%	26,139.51	0.36%	4,050.22	0.05%	3,791.73	0.05%
在建工程(合计)	5,959.05	0.09%	8,355.79	0.11%	37,457.64	0.48%	51,814.89	0.64%
在建工程	5,959.05	0.09%	8,355.79	0.11%	37,457.64	0.48%	51,814.89	0.64%
使用权资产			144.21	0.00%	180.69	0.00%	180.69	0.00%
无形资产	11,532.02	0.17%	21,053.52	0.29%	20,426.73	0.26%	20,428.82	0.25%
商誉					32.89	0.00%	32.89	0.00%
长期待摊费用	671.29	0.01%	554.33	0.01%	631.84	0.01%	564.89	0.01%
递延所得税资产	5,883.54	0.09%	9,249.03	0.13%	7,388.56	0.10%	7,389.84	0.09%
其他非流动资产	741,866.90	10.85%	739,935.53	10.08%	769,549.30	9.94%	769,593.56	9.48%
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,278,593.23</b>	<b>33.33%</b>	<b>2,238,554.54</b>	<b>30.49%</b>	<b>2,192,795.14</b>	<b>28.31%</b>	<b>2,285,994.59</b>	<b>28.15%</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,837,237.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,342,646.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,745,708.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,120,578.25</b>	<b>100.00%</b>

## 8. 货币资金

2020-2023年6月末，公司货币资金余额分别为74.76亿元、67.88亿元、48.07亿元和58.52亿元，占资产总计的比重分别为10.93%、9.24%、6.21%和7.21%。2022年末货币资金余额同比有所下降，截止2022年12月31日，货币资金中受限资金金额为3,866,912,995.06元，受限原因为定期存单、保证金。

**2022年末GH集团货币资金明细表(单位:元)**

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	90,072.39	74,990.02
银行存款	940,213,290.42	778,284,491.39
其他货币资金	3,866,912,995.06	6,009,375,705.77
合计	4,807,216,357.87	6,787,735,187.18

## 9. 应收账款

2020-2023年6月末，公司应收账款余额分别为30.29亿元、33.74亿元、47.12亿元和62.91亿元，占资产总计的比重分别为4.43%、4.60%、6.08%和7.75%。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GH集团应收账款按账龄分布情况(单位:元)**

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	3,007,309,921.52	1,924,022,310.80
1至2年	882,881,460.94	962,326,583.63
2至3年	489,915,141.04	28,666,186.44
3至4年	19,583,914.36	115,537,249.73

4至5年	111,872,744.97	343,836,241.98
5年以上	230,172,995.23	20,201,900.71
小计	4,741,736,178.06	3,394,590,473.29
减：坏账准备	30,205,028.75	20,604,897.20
合计	4,711,531,149.31	3,373,985,576.09

**2022年末GH集团应收账款期末余额前五名情况（单位：元）**

单位名称	期末金额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	期末坏账准备余额
扬州市GLXC管理委员会	1,741,232,862.92	36.72	
江苏扬州GL开发区管理委员会	1,435,606,535.47	30.28	
扬州哲景信息产业发展有限公司	441,078,226.03	9.3	
扬州广运投资发展有限公司	426,215,910.12	8.99	
扬州鼎金农业开发有限公司	228,508,806.05	4.82	
合计	4,272,642,340.59	90.11	—

**10. 预付款项**

2020-2023年6月末，公司预付账款分别为5.01亿元、6.77亿元、9.12亿元和8.19亿元，占资产总计的比重分别为0.73%、0.92%、1.18%和1.01%。公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为68.97亿元，占预付账款期末余额合计数的比例为75.66%。

**2022年末GH集团预付款项按账龄明细表（单位：元）**

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	444,303,241.39	48.74	253,346,336.76	37.43
1至2年	241,064,823.56	26.45	209,409,348.98	30.94
2至3年	122,948,613.94	13.49	101,889,642.07	15.05
3至4年	46,989,493.18	5.16	51,988,106.75	7.68
4至5年	47,242,957.66	5.18	39,771,075.53	5.88
5年以上	8,955,095.51	0.98	20,386,828.47	3.02
合计	911,504,225.24	100	676,791,338.56	100

**2022年末GH集团预付款项期末余额前五名明细表（单位：元）**

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）
扬州广沃液压环卫装备有限公司	240,000,000.00	26.33
扬州市班圣杰建筑工程有限公司	160,000,000.00	17.55
扬州广源集团有限公司	143,406,311.00	15.73

扬州市 GL 古城建设有限公司	79,320,000.00	8.7
中交四公局扬州翠月新苑福利性住房项目部	66,983,111.00	7.35
合计	689,709,422.00	75.66

#### 11. 其他应收款

2020-2023 年 6 月末，公司其他应收款分别为 184.01 亿元、159.20 亿元、174.93 亿元和 168.60 亿元，占资产总计的比重分别为 26.91%、21.68%、22.58% 和 20.76%。截至 2022 年末，公司其他应收款期末余额前五名均为事业单位或国有企业，回收风险较低。

#### 2022 年末 GH 集团其他应收款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	416,100,000.00	416,100,000.00
其他应收款	17,076,977,203.59	15,503,481,681.14
合计	17,493,077,203.59	15,919,581,681.14

#### 2022 年末 GH 集团其他应收款按账龄明细表（单位：元）

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	11,975,287,901.01	8,389,972,288.01
1 至 2 年	1,778,194,041.93	3,515,784,854.29
2 至 3 年	2,243,764,376.26	3,555,411,770.19
3 至 4 年	1,254,976,040.24	93,219,041.31
4 至 5 年	17,692,338.00	6,869,661.26
5 年以上	67,675,092.55	288,762,763.57
小计	17,337,589,789.99	15,850,020,378.63
减：坏账准备	260,612,586.40	346,538,697.49
合计	17,076,977,203.59	15,503,481,681.14

#### 2022 年末 GH 集团其他应收款期末余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
扬州新广园实业有限公司	往来款	1,708,651,974.02	注 1	9.86	
扬州鼎林农业发展有限公司	往来款	1,197,279,450.34	1 年以内	6.91	
扬州市文昌建设集团有限公司	往来款	1,187,662,365.09	注 2	6.85	
扬州 GL 区国有资产管理中心	往来款	1,000,000,000.00	注 3	5.77	
扬州市都市水城市政工程建设	往来款	854,085,235.08	1 年以内	4.93	

有限公司					
合计	—	5,947,679,024.53	—	34.32	

## 12. 存货

2020-2023年6月末，公司存货分别为154.74亿元、237.31亿元、272.37亿元和281.49亿元，占资产总计的比重分别为22.63%、32.32%、35.16%和34.66%。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GH集团存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
库存商品		641,801.62
原材料	731,743.75	24,114.00
合同履约成本	27,236,711,168.70	23,730,375,340.84
合计	27,237,442,912.45	23,731,041,256.46

## 13. 其他流动资产

2020-2023年6月末，公司其他流动资产分别为2.87亿元、2.66亿元、2.17亿元和2.46亿元，占资产总计的比重分别为0.42%、0.36%、0.28%和0.30%。2022年末公司其他流动资产均为预交及待抵扣税金。

### 2022年末GH集团其他流动资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
预交及待抵扣税金	216,973,570.58	266,123,159.63
合计	216,973,570.58	266,123,159.63

## 14. 长期股权投资

2020-2023年6月末，公司长期股权投资分别为4.39亿元、4.60亿元、4.85亿元和12.76亿元，占资产总计的比重分别为0.64%、0.63%、0.63%和1.57%。

### 2022年末GH集团长期股权投资明细表（单位：元）

被投资单位	期末余额	上年年末余额
扬州新广园实业有限公司	468,069,435.05	450,123,421.51
扬州广德酒店管理有限公司		5,000,000.00
扬州市北洲乡野生生态旅游发展有限公司	1,804,471.29	1,802,821.10
江苏叁山环境科学技术研究有限公司	10,894.46	355,373.09
扬州市大运河文化传媒有限公司		2,888,350.79
金湖运西苗圃发展有限公司		26,194.49

扬州湾头玉器特色小镇有限公司	15,184,717.31	
贵州意匠轩园林古建筑营造有限公司	208,680.93	
合计	485,278,199.04	460,196,160.98

### 15. 投资性房地产

2020-2023年6月末，公司投资性房地产分别为138.42亿元、133.02亿元、124.77亿元和124.77亿元，占资产总计的比重分别为20.24%、18.12%、16.11%和15.36%。

**2022年末GH集团投资性房地产明细表（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
房屋、建筑物	11,136,677,541.88	11,975,110,100.00
土地使用权	1,340,300,500.00	1,327,009,500.00
合计	12,476,978,041.88	13,302,119,600.00

### 16. 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74.19亿元、73.99亿元、76.95亿元和76.96亿元，占资产总计的比重分别为10.85%、10.08%、9.94%和9.48%。

**2022年末GH集团其他非流动资产明细表（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
许庄路、韩庄路等27条道路	1,515,545,041.50	1,515,545,041.50
沙湾南路、华洋东路等	185,151,758.39	
委托贷款		108,134,400.00
投资款	5,034,120,000.00	4,824,000,000.00
李宁体育馆	945,374,386.00	943,955,979.08
列示于其他非流动资产的合同资产	16,605,343.80	8,164,490.75
减：合同资产减值准备	1,303,539.46	444,627.30
合计	7,695,492,990.23	7,399,355,284.03

### (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，GH集团的负债总额分别为388.13亿元、418.90亿元、450.09亿元和484.22亿元。

从负债结构来看，2020-2023年6月末，流动负债余额分别为195.38亿元、243.44亿元、213.67亿元和222.00亿元，占总负债的比重分别为50.34%、58.11%、

47.47%和45.85%，其中2022年末，流动负债较年初下降了12.23%。截至到2022年末，流动负债主要由短期借款、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，公司非流动负债余额为192.75亿元、175.46亿元、236.43亿元和262.22亿元，占总负债的比重分别为49.66%、41.89%、52.53%和54.15%，非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成。总体来看，公司负债结构合理，流动负债与非流动负债比例较均衡。

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
<b>流动负债：</b>								
短期借款	359,598.15	9.26%	315,257.20	7.53%	235,770.51	5.24%	292,942.26	6.05%
应付票据及应付账款	574,855.63	14.81%	616,299.78	14.71%	341,334.27	7.58%	125,327.26	2.59%
应付票据	472,934.00	12.19%	496,498.12	11.85%	293,210.93	6.51%	90,712.57	1.87%
应付账款	101,921.63	2.63%	119,801.66	2.86%	48,123.34	1.07%	34,614.69	0.71%
预收款项	15,236.68	0.39%	5,748.15	0.14%	91.52	0.00%	381.09	0.01%
合同负债	140,321.47	3.62%	116,606.86	2.78%	22,343.33	0.50%	24,694.29	0.51%
应付职工薪酬	7.24	0.00%	578.38	0.01%	911.45	0.02%	811.79	0.02%
应交税费	173,211.13	4.46%	233,594.61	5.58%	260,923.22	5.80%	272,300.87	5.62%
其他应付款(合计)	401,758.32	10.35%	565,821.47	13.51%	692,586.07	15.39%	673,248.63	13.90%
其他应付款	401,758.32	10.35%	565,821.47	13.51%	692,586.07	15.39%	673,248.63	13.90%
一年内到期的非流动负债	268,468.29	6.92%	543,867.28	12.98%	574,245.88	12.76%	541,590.62	11.18%
其他流动负债	20,305.27	0.52%	36,585.00	0.87%	8,446.50	0.19%	288,696.71	5.96%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,953,762.17</b>	<b>50.34%</b>	<b>2,434,358.73</b>	<b>58.11%</b>	<b>2,136,652.75</b>	<b>47.47%</b>	<b>2,219,993.54</b>	<b>45.85%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	896,323.24	23.09%	957,504.27	22.86%	1,470,770.75	32.68%	1,692,465.39	34.95%
应付债券	180,541.78	4.65%	134,255.45	3.20%	65,000.00	1.44%	192,191.33	3.97%
租赁负债			108.40	0.00%	89.27	0.00%	89.27	0.00%
长期应付款(合计)	276,729.84	7.13%	350,335.39	8.36%	279,997.56	6.22%	339,014.01	7.00%
长期应付款	275,929.84	7.11%	324,836.45	7.75%	200,771.64	4.46%	256,102.32	5.29%
专项应付款	800.00	0.02%	25,498.94	0.61%	79,225.92	1.76%	82,911.69	1.71%
预计负债			58.97	0.00%	44.85	0.00%	44.85	0.00%
递延所得税负债	144,268.13	3.72%	132,037.40	3.15%	125,015.91	2.78%	125,015.91	2.58%
其他非流动负债	429,639.00	11.07%	180,348.00	4.31%	423,339.00	9.41%	273,354.00	5.65%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,927,501.99</b>	<b>49.66%</b>	<b>1,754,647.88</b>	<b>41.89%</b>	<b>2,364,257.34</b>	<b>52.53%</b>	<b>2,622,174.76</b>	<b>54.15%</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,881,264.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,189,006.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,500,910.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,842,168.30</b>	<b>100.00%</b>

## 10. 短期借款



2020-2023年6月末短期借款余额分别为35.96亿元、31.53亿元、23.58亿元和29.29亿元，占负债总计的比重分别为9.26%、7.53%、5.24%和6.05%。截至2022年末，公司短期借款主要是保证借款22.56亿元。

**2022年末GH集团短期借款明细表（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	2,255,862,800.00	2,929,210,000.00
质押借款	45,500,000.00	154,600,000.00
抵押借款	4,500,000.00	
保证+抵押借款	49,000,000.00	47,000,000.00
信用借款		18,100,000.00
短期借款应付利息	2,842,340.76	3,662,023.96
合计	2,357,705,140.76	3,152,572,023.96

#### 11. 应付票据

2020-2023年6月末，应付票据分别为47.29亿元、49.65亿元、29.32亿元和9.07亿元，占负债总计的比重分别为12.19%、11.85%、6.51%和1.87%。2022年应付票据较年初大幅减少40.95%。

**2022年末GH集团应付票据明细表（单位：元）**

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	2,774,060,000.00	4,477,401,200.00
商业承兑汇票	158,049,255.38	
信用证		487,580,000.00
合计	2,932,109,255.38	4,964,981,200.00

#### 12. 应付账款

2020-2023年6月末，应付账款分别为10.19亿元、11.98亿元、4.81亿元和3.46亿元，占负债总计的比重分别为2.63%、2.86%、1.07%和0.71%。2022年，应付账款较年初下降了59.85%。

**2022年末GH集团应付账款按账龄明细表（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	258,249,317.00	861,480,257.68
1至2年	112,481,182.23	54,241,920.56
2至3年	41,356,620.10	205,133,525.50
3年以上	69,146,325.46	77,160,938.83

合计	481,233,444.79	1,198,016,642.57
----	----------------	------------------

**2022 年末 GH 集团账龄超过 1 年的重要应付账款明细表（单位：元）**

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
扬州樱花园艺有限公司	58,000,000.00	未到结算期
江苏龙坤集团有限公司	17,366,499.49	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
合计	86,038,276.04	—

**13. 其他应付款**

2020-2023 年 6 月末，公司其他应付款余额分别为 40.18 亿元、56.58 亿元、69.26 亿元和 67.32 亿元，占负债总计的比重分别为 10.35%、13.51%、15.39% 和 13.90%。截至 2022 年末，公司其他应付款主要是 1 年以内的 32.77 亿元和 1 至 2 年的 24.90 亿元。

**2022 年末 GH 集团其他应付款按账龄明细表（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,276,943,659.20	4,614,147,890.96
1 至 2 年	2,489,514,832.38	918,376,965.61
2 至 3 年	1,096,231,525.77	58,180,804.07
3 年以上	63,170,709.86	67,509,057.30
合计	6,925,860,727.21	5,658,214,717.94

**2022 年末 GH 集团账龄超过 1 年的重要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
扬州运安置业发展有限责任公司	640,610,652.91	未结算
扬州金地商业管理有限公司	394,358,420.00	未结算
合计	1,034,969,072.91	

**14. 一年内到期的非流动负债**

2020-2023 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债为 26.85 亿元、54.39 亿元、57.42 亿元和 54.16 亿元，占负债总计的比重分别为 6.92%、12.98%、12.76% 和 11.18%。

**2022 年末 GH 集团的一年内到期的非流动负债情况（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款	1,993,724,755.42	2,395,094,288.97

1年内到期的应付债券	729,572,767.12	300,000,000.00
1年内到期的长期应付款	1,317,366,985.61	1,080,534,444.56
1年内到期的其他非流动负债	1,666,940,000.00	1,599,510,000.00
1年内到期的非流动负债应付利息	34,180,587.32	63,145,670.38
1年内到期的租赁负债	673,682.67	388,433.84
合计	5,742,458,778.14	5,438,672,837.75

#### 15. 长期借款

2020-2023年6月末，长期借款分别为89.63亿元、95.75亿元、147.08亿元和169.25亿元，占负债总额的比重分别为23.09%、22.86%、32.68%和34.95%，长期借款构成为质押借款、抵押借款、保证借款、信用借款、保证及抵押借款、保证及质押借款和保证兼抵押、质押借款。

##### 2022年末GH集团的长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	647,200,000.00	791,350,000.00
抵押借款	500,263,717.32	1,443,128,224.94
保证借款	12,586,273,581.70	7,515,923,727.57
信用借款	200,000,000.00	600,000,000.00
保证+抵押借款	165,000,000.00	50,000,000.00
保证+质押借款	2,001,435,000.00	1,079,235,000.00
保证+抵押+质押借款	601,260,000.00	490,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,993,724,755.42	2,395,094,288.97
合计	14,707,707,543.60	9,575,042,663.54

#### 16. 应付债券

2020-2023年6月末，公司应付债券余额分别为18.05亿元、13.43亿元、6.50亿元和19.22亿元，占负债总额的比重分别为4.65%、3.20%、1.44%和3.97%。

##### 2022年末GH集团的应付债券情况（单位：元）

债券名称	期末余额	上年年末余额
216扬州GL债	307,755,780.82	591,911,482.38
20苏GLXCZR001	421,816,986.30	400,642,991.84
20扬广01	650,000,000.00	650,000,000.00
小计	1,379,572,767.12	1,642,554,474.22
减：一年内到期的应付债券	729,572,767.12	300,000,000.00
合计	650,000,000.00	1,342,554,474.22

#### 17. 长期应付款

2020-2023年6月末，公司长期应付款余额分别为27.67亿元、35.03亿元、28.00亿元和33.90亿元，占负债总额的比重分别为7.13%、8.36%、6.22%和7.00%。截至2022年末，公司长期应付款主要是融资租赁款。

**2022年末GH集团的长期应付款情况（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	2,007,716,413.42	3,248,364,485.84
专项应付款	792,259,155.41	254,989,413.00
合计	2,799,975,568.83	3,503,353,898.84

**18. 其他非流动负债**

2020-2023年6月末，公司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27.34亿元，占负债总额的比重分别为11.07%、4.31%、9.41%和5.65%。截至2022年末，公司其他非流动负债主要是信托计划。

**2022年末GH集团的其他非流动负债情况（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
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**

**GH集团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	389,465.74	371,704.74	410,971.16	199,740.78
利润总额	54,596.64	63,127.01	59,191.47	24,777.39
净利润	39,747.07	47,705.83	44,438.64	19,430.29
营业利润率	14.02%	17.52%	14.41%	12.41%
营业净利率	10.21%	12.83%	10.81%	9.73%
毛利率	19.86%	24.57%	15.84%	17.49%

2020-2023年6月末，GH集团实现营业收入分别为38.95亿元、37.17亿元、41.10亿元和19.97亿元，近三年公司收入波动上升。2020-2023年6月末，GH集团营业利润率分别为14.02%、17.52%、14.41%和12.41%；毛利率为19.86%、24.57%、15.84%和17.49%，公司营业利润率和毛利率均保持较高水平。2021年度和2022年度公司获得的政府补贴收入分别是6.64亿元、4.14亿元，政府对公司有较大支持。

### (5) 现金流量分析

GH集团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	845,939.91	934,879.41	1,357,200.82	816,600.94
经营活动现金流出小计	948,799.98	821,655.46	1,599,620.54	887,566.99
经营活动产生的现金流量净额	-102,860.07	113,223.95	-242,419.72	-70,966.04
投资活动现金流入小计	47,529.24	175,660.50	17,311.81	1,022.17
投资活动现金流出小计	180,113.16	147,801.10	227,434.56	85,497.41
投资活动产生的现金流量净额	-132,583.92	27,859.40	-210,122.75	-84,475.24
筹资活动现金流入小计	1,966,934.23	1,998,688.38	1,765,644.18	1,441,163.00
筹资活动现金流出小计	1,744,711.83	2,240,159.28	1,276,306.07	994,782.22
筹资活动产生的现金流量净额	222,222.40	-241,470.90	489,338.11	446,380.78
现金及现金等价物净增加额	-13,221.59	-100,387.55	36,795.64	290,939.50

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-10.29亿元、11.32亿元、-24.24亿元和-7.10亿元,公司经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金构成。2023年6月末,公司经营活动产生的现金流量净额大幅增长17.15亿元;

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-13.26亿元、2.79亿元、-21.01亿元和-8.45亿元。2021年度,公司投资活动产生现金流量净额为正,主要系收回理财收益凭证及国债逆回购投资等交易性金融资产导致投资收到的现金较多所致。2022年度和2023年1-6月投资活动产生现金流量净额大额为负,主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金,投资支付的现金,取得子公司及其他营业单位支付的现金净额较多所致。

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22.22亿元、-24.15亿元、48.93亿元和44.64亿元。公司为满足日常经营和项目建设需要,支持各项业务的稳步增长,公司通过多种方式筹集项目建设资金,导致2022年度和2023年1-6月筹资活动现金呈现净流入。

### (6) 偿债能力分析

GH集团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(%)	56.77%	57.05%	58.11%	59.63%
流动比率(倍)	2.33	2.10	2.60	2.63

速动比率 (倍)	1.54	1.12	1.32	1.36
----------	------	------	------	------

从短期偿债指标来看,2020-2023年6月末,公司流动比率分别为2.33、2.10、2.60和2.63,速动比率分别为1.54、1.12、1.32和1.36。公司流动比率和速动比率在行业内处于合理水平,未来承建项目进入回款期后将给公司带来充足的现金流入。此外,公司货币资金充足,与相关银行合作关系良好,能得到足够的短期流动性支持,这些保证了公司的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看,2020-2023年6月末,公司资产负债率分别为56.77%、57.05%、58.11%和59.63%。公司为满足日常经营和项目建设的需要,支持各项业务的稳步增长,通过多种方式筹集项目建设资金,负债规模近年有所上升,但资产负债率仍维持在行业合理水平。

总体来看,公司现有负债水平合理,财务结构稳健,长短期偿债能力较好。

## 八、融资及担保情况

### 1、对外融资

截至2023年6月末,公司的对外负债共计349.62亿元,其中银行贷款206.97亿元,占比59.20%;债券融资47.56亿元,占比13.60%;信托融资56.35亿元,占比16.12%;租赁融资38.19亿元,占比10.92%,其他融资0.56亿元,占比0.16%,目前公司融资渠道多样,以低成本的银行贷款为主,公司未来将持续拓宽融资渠道。

2023年6月末公司融资渠道明细表(单位:亿元)

类别	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	206.97	47.56	56.35	38.19	0.56	349.62
占比	59.20%	13.60%	16.12%	10.92%	0.16%	100.00%

2023年-2024年和2026年及以后,公司到期债务余额分别为37.58亿元、88.88亿元、53.49亿元和169.67亿元,占比分别为10.75%、25.42%、15.30%和48.53%。公司债务到期期限相对较为分散,债务在2024年相对偏多,截至2023年6月末,公司流动资产583.46亿元,其中货币资金为58.52亿元,存货281.49亿元,对于公司短期借款偿还有一定的保障,公司短期来说还款压力较小。

2023年-2026年及以后到期债务余额(单位:亿元)

时间	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	37.58	88.88	53.49	169.67	349.62

占比	10.75%	25.42%	15.30%	48.53%	100.00%
----	--------	--------	--------	--------	---------

## 2、对外担保

截至 2023 年 6 月末，GH 集团对外担保余额为 152.68 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

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2023 年 5 月 6 日出具的信用评级报告，GH 集团主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。公司目前发债情况如下：

证券简称	证券类别	发行期限	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期
23 扬州 D3	私募债	1.0000	3.2800	5.0000	2023-10-23	2024-10-25
23 扬州 04	私募债	3.0000	3.9600	6.0000	2023-09-25	2026-09-27
23 扬州 03	私募债	3.0000	4.1000	6.0000	2023-05-30	2026-05-31
23 扬州 D2	私募债	1.0000	4.0300	15.0000	2023-03-10	2024-03-14
23 扬州 02	私募债	3.0000	4.1900	5.0000	2023-02-24	2026-02-28
23 扬州 01	私募债	3.0000	4.8300	8.0000	2023-02-24	2026-02-28
23 扬州 D1	私募债	1.0000	4.3000	10.0000	2023-02-10	2024-02-13

## 十、征信查询及诉讼情况

根据企业信用报告（自主查询版），截至 2023 年 10 月 17 日，公司本部无不良类或关注类信贷信息记录。

经查询“全国法院被执行人信息查询”，GH 集团无被执行情况。



经查询“中国裁判文书网”，GH集团无涉诉情况。



## 第六节-资金用途

信托资金用于补充公司流动资金，根据 MB 建设 2021 年及 2022 年度财务数据测算融资人流资贷款额度如下：

MB 建设流贷测算表（单位：亿元）

请填写绿色区域，其他区域根据公式自动生成(单位：亿元)										
销售收入	本年度	7.65	上年度	7.78			实际增长率	-0.02	预期增长率	0.10
销售成本	本年度	6.39					销售利润率	0.16		
+应收账款	本年度余额	7.59	上年度余额	0.55	平均余额	4.07	周转次数	1.88	周转天数	191.53
+存货	本年度余额	64.73	上年度余额	44.18	平均余额	54.46	周转次数	0.12	周转天数	3067.89
+预付账款	本年度余额	4.24	上年度余额	6.82	平均余额	5.53	周转次数	1.16	周转天数	311.55
-预收账款	本年度余额	0.00	上年度余额	0.00	平均余额	0.00	周转次数	0.00	周转天数	0.00
-应付账款	本年度余额	1.31	上年度余额	2.41	平均余额	1.86	周转次数	3.44	周转天数	104.79
									营运资金 周转次数	0.10
	借款人 自有资金	9.15	现有流动 资金贷款	3.05	其他渠道 提供的营运资金	11.17	借款人营运资金量 (按实际增长率计算)	60.50	借款人营运资金量 (按预期增长率计算)	67.68
							新增流动资金贷款额度 (按实际增长率计算)	37.13	新增流动资金贷款额度 (按预期增长率计算)	44.31

综上可测算出融资人可新增流资贷款额度约为 37.13 亿元。本信托规模不超过 3 亿元，在其新增流动资金贷款额度内。

## 第七节-还款来源分析

### 一、第一还款来源—融资人可支配收入

融资人扬州 MB 建设发展有限公司是 GL 区重要的基础设施建设之一，主要承担 GL 区范围内的市政建设任务，业务具有较强的区域专营性。公司注册资本为 1,000,000 万元，股东为扬州 GLXC 投资发展集团有限公司（100.00%），公司实际控制人为扬州市人民政府办公室。

截至 2023 年 6 月末，公司总资产 237.36 亿元，净资产 56.00 亿元，资产负债率 76.41%，2022 年公司营业收入 7.65 亿元，净利润 0.96 亿元，按资产规模排名 MB 建设排在第 4 位。综合实力强，具备充足的清偿能力。

### 二、第二还款来源—担保人 1 可支配收入

担保人 1GLXC 作为 GL 区重要的基础设施建设之一，主要承担 GLXC 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、GL 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，GLXC 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。

### 三、第三还款来源—担保人 2 可支配收入

担保人 2GH 集团作为扬州市重要的基础设施投资建设主体和综合性国有资产运行主体，主要负责 GLXC 和 GL 经开区的开发建设及运营，主要经营基础设施、土地整理、安置房建设等业务，主要收入来源包括基础设施建设、土地整理、房产销售、租赁、物业管理等，业务具有较强的区域专营性。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2023 年 5 月 6 日出具的信用评级报告，GH 集团主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

截至 2023 年 6 月末总资产 812.06 亿元，净资产 327.84 亿元，资产负债率 59.63%，2022 年公司营业收入 41.10 亿元，净利润 4.44 亿元，综合实力强，具备担保能力。

## 结论

### （一）GL 区产业特色明确，经济财政实力强

扬州市 GL 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 GL 区实现地区生产总值 800.00 亿元，同比增长 4.5%。

2022 年，GL 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 GL 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 GL 区负债率为 15.61%，债务率为 87.78%。GL 区经济实力不断增强，政府性基金收入是 GL 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

融资人扬州 MB 建设发展有限公司是 GL 区重要的基础设施建设之一，主要承担 GL 区范围内的市政建设任务，业务具有较强的区域专营性。公司注册资本为 1,000,000 万元，股东为扬州 GLXC 投资发展集团有限公司（100.00%），公司实际控制人为扬州市人民政府办公室。

截至 2023 年 6 月末，公司总资产 237.36 亿元，净资产 56.00 亿元，资产负债率 76.41%，2022 年公司营业收入 7.65 亿元，净利润 0.96 亿元，按资产规模排名 MB 建设排在第 4 位。综合实力强，具备充足的清偿能力。

### （三）担保人 1 综合实力雄厚，担保能力强

担保人 1GLXC 作为 GL 区重要的基础设施建设之一，主要承担 GLXC 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、GL 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，GLXC 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。

#### （四）担保人 2 综合实力雄厚，担保能力强

担保人 2GH 集团作为扬州市重要的基础设施投资建设主体和综合性国有资产运行主体，主要负责 GLXC 和 GL 经开区的开发建设及运营，主要经营基础设施、土地整理、安置房建设等业务，主要收入来源包括基础设施建设、土地整理、房产销售、租赁、物业管理等，业务具有较强的区域专营性。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2023 年 5 月 6 日出具的信用评级报告，GH 集团主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

截至 2023 年 6 月末总资产 812.06 亿元，净资产 327.84 亿元，资产负债率 59.63%，2022 年公司营业收入 41.10 亿元，净利润 4.44 亿元，综合实力强，具备担保能力。