仪征市建设发展有限公司

公司债券年度报告

（2023 年）

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对债券偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上一期年度报告中提示的风险相比没有重大变化。

一、发行人其他应收款金额占比较大且不能及时收回的风险。截至 2023 年末，发行人其他应收款期末账面价值为 1,106,419.89 万元，占总资产比重为 39.27%。发行人其他应收款主要对象是仪征市恒耀建设投资有限公司、扬州市建和城市建设发展集团有限公司、仪征市教育发展投资有限公司、仪征市众鑫建设开发有限公司和仪征市市政管网有限公司等国有企业，回款有一定保障。如果未来欠款单位情况发生负面变化，导致上述款项不能按时收回，将会对发行人的偿付能力产生重大影响。

二、发行人存货跌价损失风险。截至 2023 年末，发行人存货账面价值为 1,285,517.09 万元，占总资产比重为 45.62%。发行人存货主要为开发成本、土地使用权和市政基础设施项目。如果未来宏观经济发生变化，土地价格急剧下跌，发行人待开发土地存在跌价损失的风险。

三、有息负债规模较大的风险。截至 2023 年末，发行人有息负债余额为 1,246,466.19 万元，有息债务占负债总额的比例为 76.74%。报告期内发行人业务规模较大，资金需求有所增加，有息债务规模较大，未来财务费用将有所增长，对净利润产生一定影响，未来还款压力较大。

四、受限资产规模较大的风险。截至 2023 年末，发行人受限资产总额为 433,803.05 万元，占同期净资产的比例为 36.35%。发行人受限资产主要用于融资抵质押担保，由于抵质押债务具有对抗第三人的优先清偿地位，因此发行人受限资产规模较大或将影响公司的资产营运效率，也可能减少公司资产对公司债券的保障力度，公司存在受限资产规模较大的风险。

目录

重要提示.....2
重大风险提示.....3
释义.....5
第一节 发行人情况.....6
一、 公司基本信息.....6
二、 信息披露事务负责人.....6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....8
五、 公司业务和经营情况.....8
六、 公司治理情况.....16
七、 环境信息披露义务情况.....19
第二节 债券事项.....19
一、 公司信用类债券情况.....19
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....21
四、 公司债券募集资金使用情况.....22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....27
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....28
七、 中介机构情况.....28
第三节 报告期内重要事项.....31
一、 财务报告审计情况.....31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....31
三、 合并报表范围调整.....31
四、 资产情况.....32
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....33
六、 负债情况.....35
七、 利润及其他损益来源情况.....37
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....38
九、 对外担保情况.....38
十、 重大诉讼情况.....42
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....42
十二、 向普通投资者披露的信息.....42
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....43
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....43
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....43
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....43
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....43
五、 发行人为扶贫债券发行人.....43
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....43
七、 发行人为一带一路债券发行人.....43
八、 科技创新债或者双创债.....43
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....43
十、 纾困公司债券.....43
十一、 中小微企业支持债券.....44
十二、 其他专项品种公司债券事项.....44
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....44
第六节 备查文件目录.....45
附件一： 发行人财务报表.....47

释义

发行人、公司、本公司、仪征建发	指	仪征市建设发展有限公司
主承销商、债券受托管理人、湘财证券	指	湘财证券股份有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规制作的债券募集说明书
债券持有人、投资者	指	债券的投资者
控股股东、仪征城发	指	仪征市城市发展投资控股集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《仪征市建设发展有限公司章程》
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
工作日	指	每周一至周五，法定节假日除外
交易日	指	上海证券交易所的正常工作日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	仪征市建设发展有限公司
中文简称	仪征建发
外文名称（如有）	Yizheng Construction Development Co., Ltd.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	李光亮
注册资本（万元）	52,000.00
实缴资本（万元）	52,000.00
注册地址	江苏省扬州市 仪征市工农北路 123 号办公楼
办公地址	江苏省扬州市 仪征市工农北路 123 号办公楼
办公地址的邮政编码	211400
公司网址（如有）	-
电子信箱	yzjfgsbgs@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	李光亮
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长兼总经理
联系地址	江苏省仪征市工农北路 123 号办公楼
电话	0514-83585810
传真	0514-83585810
电子信箱	yzjfgsbgs@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：仪征市城市发展投资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：仪征市人民政府

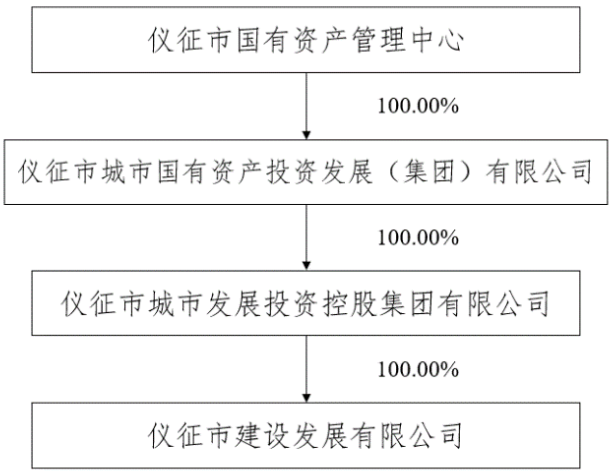
报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东仪征市城市发展投资控股集团有限公司最新主体评级为 AA+，评级展望为稳定，偿还债务的能力较强，资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权[1]受限情况：100.00%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

□适用 √不适用

实际控制人为自然人

□适用 √不适用

[1]均包含股份，下同。

（二） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

□发生变更 √未发生变更

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：
发行人的法定代表人：李光亮
发行人的董事长或执行董事：李光亮
发行人的其他董事：胡圣宇、张宝伟、孙在坤、钱修林、秦勇、王振义、顾泉、杜飞、高渊、李国星、戴国梅、张伟基
发行人的监事：李海霞、张建军、杨莉娟、刘武林、钱坤
发行人的总经理：李光亮
发行人的财务负责人：李海霞
发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司作为仪征市大型国有城市资产运营主体，肩负着仪征市城市基础设施及公用事业设施项目的投资、建设和运营等多项重要任务。公司业务涉及城市基础设施建设、土地整理、保障房和安置房建设等领域，公司以“经营城市”为发展理念，不断扩大资产规模，拓展业务领域，目前已发展成为仪征市最重要的综合性国有资产运营主体之一。

（1）土地整理

公司的土地整理业务为根据仪征市政府规划，受委托方委托对相应地块进行土地整理工作，在对相应土地完成拆迁、配套基础设施建设完成后，达到三

通一平，即水通、电通、路通和场地平整，使得土地满足可供出让条件。公司土地整理业务，具体可分为三种模式：1）受仪征市恒耀建设投资有限公司委托开展的以拆迁及土地平整为主的土地整理业务；2）受仪征市人民政府委托开展的土地整理配套基础设施建设业务；3）自有土地出让。

（2）代建工程

公司代建工程业务范围涉及基础设施建设（含景观改造、道路桥梁、公用场馆等）、居民安置及保障房建设等。根据仪征市人民政府的保障房建设计划，公司与仪征市人民政府或下属单位签订《代建安置房协议书》，约定房源概况、安置房套数、项目建设期、房屋价格、交房及结算方式等合同要素。公司代建项目前期建设资金由公司自行筹措，并将工程分包给具有相关建设资质的专业建筑施工企业。项目建成后，仪征市人民政府或下属单位根据双方签订的《代建安置房协议书》，按约定的结算价格向公司购买安置所需用房，公司以此确认代建工程收入。

（3）房屋销售

公司的房屋销售业务分为保障房及安置房销售业务和商品房销售业务。

①保障房及安置房销售业务

保障房及安置房定向销售业务由公司按照销售合同约定的价格向拆迁户销售，受项目性质影响，安置房销售价格一般低于市场价格，毛利率水平不高。

②商品房销售业务

公司商品房业务主要分布在仪征市城区及乡镇，通过招拍挂的方式获取土地，并按规划要求设计建造，当取得预售证后方可对外销售，销售价格根据市场价由公司自主决定。

（4）工程施工

公司工程施工业务主要为公司承接的外部工程。公司通过市场化招投标方式承接项目并施工建设，发包方通常根据项目进度支付相关工程建设款。公司拥有建筑工程施工总承包二级资质、市政公用工程施工总承包三级资质，相关业务资质较为齐全，在业务获取方面有一定优势。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）土地整理行业

①我国土地整理行业现状和前景

土地整理是由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿并进行相应的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到可出让状态再对其进行有偿出让或转让。从事土地一级开发的企业可获取一定的经济收益，同时，城市土地整理与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。土地整理开发是城市化进

程的必然阶段，利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，可促进城市用地的有序化、集约化，提高土地的经济承载能力和土地收益率。土地整理开发为我国经济和社会的发展提供了基础支持。2023 年末，我国常住人口城镇化率为 66.16%，标志着我国已经进入了一个城市化加速发展的时期，整体进入城市型社会阶段。我国供地结构进一步优化，基础设施用地供应占比上升明显，从 2003 年的 18.4%逐年上升。建设用地每平方公里土地平均投入持续增长，但低效利用和闲置浪费依然存在。根据《国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，加强土地节约集约利用，加大批而未供和闲置土地处置力度，盘活城镇低效用地，支持工矿废弃土地恢复利用，完善土地复合利用、立体开发支持政策，新增建设用地规模控制在 2950 万亩以内，推动单位 GDP 建设用地使用面积稳步下降。由此可见我国土地整理与土地转让行业的发展前景良好，随着城乡一体化进程的加快，在可预见的未来还有很大的发展空间。

②仪征市土地整理行业的现状和前景

随着仪征市“两园”、上汽整车二期、腾讯云数据中心、综合客运枢纽等一大批重大工程、民生项目的加快推进，用地需求急剧增长。仪征市按照“保重点、保当前、保急需”要求，优化调整规划空间布局，统筹使用计划指标，全力保障全市重大项目建设。2023 年仪征市坚持重保优供，征收土地 7485 亩，出让土地 3770 亩，收储土地 415 亩。仪征市获批国土空间总体规划，形成“三区三线”划定成果。推动城改拆迁领域专项整治，完成大码头、纺机厂、三河片区征拆扫尾，提交净地 470 亩。同时，仪征市制定城市更新提质行动总体方案、“古城见古、滨江见江、城市见市”专题行动方案。统筹实施城建十大工程。完成三河片区概念性规划，推进大码头片区开发。未来随着仪征市招商引资项目的落地和城市基础设施建设的推进，仪征的土地开发行业具有良好的前景。

（2）基础设施建设行业

①我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施行业对国民经济发展具有全局性、先导性的影响；是城市发挥其职能的基础条件和主要载体；是国民经济可持续发展和社会协调发展的重要物质基础；对于促进地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。城市基础设施投资建设与运营一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。改革开放以来，随着城市基础设施建设的大力推进，我国城市化水平快速提高，自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%～2.2%的速度增长。国家统计局发布数据显示，2023 年末，我国常住人口城镇化率为 66.16%。我国的城市化水平不仅远低于发达国家的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家的平均水平，因此我国的城市化水平还有较大的提升空间。根据《十四五规划纲要》的要求，我国要“推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，

建设海绵城市、韧性城市。提高城市治理水平，加强特大城市治理中的风险防控。”随着城市建设投融资体制改革的不断深入，目前我国城市基础设施建设开发的投资和经营已经逐步实现市场化，从事基础设施建设 开发的企业的经营实力和盈利能力也在不断提高，城市基础设施建设资金的来源 和渠道也更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐 步建立，城市化率也以每年大约一个百分点的速度提高。可以预见，未来 5 年将会是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点，这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务，面临更大的发展空间。

②仪征市基础设施建设行业的现状和前景

随着城市化进程的推进和经济的高速发展，仪征市基础设施建设的脚步逐步加快，基础设施日趋完善，城镇面貌不断提升。根据《仪征市人民政府工作报告（2024）》，2023 年仪征市基础设施加快建设。龙潭过江通道、仪禄高速、345 国道新集南段有序施工。宁扬城际完成拆迁征地并开展组卷。北沿江高铁开工建设，完成 15 条涉铁通道改扩建方案设计。启动建设宁盐高速、大新线通扬路至 328 国道。创成“四好农村路”全国示范县，完成乡村道路提档升级 12 公里、县道大中修 5 公里、农桥改造 1 座。完成长江堤防加固 27.2 公里，开工建设十二圩翻水站主体工程。金斗河闸、沙河闸主体建成，西南片区防洪排涝工程稳步推进。220 千伏云谷变、扬移变、越江变及配套线路建成投运。《仪征市人民政府工作报告（2024）》中提出，2024 年仪征市将全面提升基础设施，疏通城市经脉。优化路网，加快将工农路、大庆路打造成为示范路，拓宽改造文兴路，维修改造五一路、双拥路；开工建设前进东路、堤顶路工程，研究堤顶路与解放路连接方案，启动扬子路跨仪扬河东延至文兴路建设工程论证研究，打通城南片区东西向交通“大动脉”。畅通管网，完成建安路管网综合改造工程，实施沿江公路污水管道改造、东园路管网综合改造、天宁大道（328 国道—356 省道）综合整治工程；完成工业污水处理厂主体建设，污水管网改造 12 公里、新建 10 公里，新增污水处理提质增效达标区 1.69 平方公里。连接水网，实施城市西南片区水系连通工程，启动泗源沟外排泵站规划研究。升级电网，开工 220 千伏真州变整体改造工程，投运 110 千伏双龙输变电工程、新东—真州线路改造工程；加快建设新霖飞光伏电池项目 110 千伏业扩外线及变电站工程，确保按期投运。为了切合仪征市城市建设的根本需要，仪征市对城市基础设施建设提出了更高的要求。仪征市基础设施的建设对进一步促进产业结构优化、扩大就业等起到了良好的促进作用。基础设施建设和城市的良好发展起到了相互促进的作用，因此基础设施建设始终是仪征市政府工作的重点，具有较好的发展前景。

（3）工程施工行业

工程施工行业长期以来一直是中国的支柱产业之一，在国家发展中发挥重要作用。工程施工行业指透过建造各类建筑物、构筑物及设备安装而形成的工程实体，主要包括设计、建造、装饰及管理部分。根据中国国家统计局发布的《国民经济行业分类》，中国的工程施工行业包括房屋建筑业；土木工程建筑业；建筑安装业；及建筑装饰、装修和其他建筑业。

作为国民经济的支柱产业，工程施工行业的作用于近年来不断突出，为促进经济增长作出巨大贡献。2018 年至 2022 年，中国工程施工行业的总收入由

21.2 万亿元增加至 28.4 万亿元。未来，与工程施工行业总产值的增长及发展类似，工程施工行业总收入预计将持续增长，预计 2028 年将突破 40 万亿元。作为工程施工行业的重要组成部分，按中国市政公用工程固定资产的投资计市场规模衡量的是城市建设的总社会投资，其由 2018 年的 23,149 亿元快速增长至 2022 年的 29,329 亿元。

根据住建部于 2022 年 1 月颁布的《“十四五”建筑业发展规划》，到 2035 年，预计工程施工行业工业化将全面实现，建筑质量显著提升，企业创新能力大幅提高。政府将通过鼓励建筑企业、互联网企业和研究所等开展合作，促进信息技术在工程施工行业的应用。“十四五”时期是加快建筑业转型发展的关键时期。在政策及工程施工行业发展的支持下，中国市政公用工程行业的市场规模预期快速增长。

（4）房地产行业

①我国房地产行业的现状及前景

房地产行业是国民经济基础性传统行业之一，其发展与原材料、建筑施工、工程机械、基础设施和大件消费等相关产业的发展密切相关，是衡量国民经济水平的重要指标。

历年来，我国房地产行业历经了多次重大政策调控。总体来讲，房地产刺激与打压政策对房地产投资相应地形成激励与遏制的作用，即房地产的供给与房地产调控政策的方向一致。1998 年 7 月，国务院颁布《关于进一步深化城镇住房制度改革、加快住房建设的通知》，明确提出“促使住宅业成为新的经济增长点”，并拉开了以取消福利分房为特征的中国住房制度改革。调控效果激活了低迷数年的房地产市场，推动了房地产业的高速发展，我国房地产市场和房地产业进入发展新时期。2003 年，国务院发布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，将房地产业定位为拉动国家经济发展的支柱产业之一，明确提出要保持房地产业的持续健康发展。该政策极大的推动了房地产业的迅速发展。同时，为抑制房价的快速上涨，国务院等部门出台了《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》，又称“老国八条”等政策，以促进房地产市场健康发展。在各类政策下，我国房地产行业处于频繁调控期。2016 年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后，与房地产相关的部门陆续出台了与之相配套的政策，涉及房企融资、购房者信贷等方面。国家、地区的各项规划与政策中也在强调要“房住不炒”的定位。2021 年，央行、银保监会等机构针对房企提出三道红线政策，开始在全国实施。三道红线即剔除预收款项后资产负债率不超过 70%、净负债率不超过 100%、现金短债比大于 1。按照监管要求，12 家试点房企的“三道红线”指标必须全部达标，2023 年底所有房企实现达标。

2023 年，中国房地产市场继续底部调整。政策力度逐渐转向“托举并用”，需求端——降首付、降利率、认房不认贷接连落地，支持居民按揭购房，供给端——三个不低于、一视同仁支持融资等保主体措施相继落地，以缓解房企资金压力。地方政策松绑加力提速，273 省市 622 次政策松绑，从三四线到核心一二线反向传导，限制性行政措施几乎都已退出。展望 2024 年，中央层面房地产政策有望从三方面发力，一是金融支持“三大工程”建设，并以此为抓手推动构建房地产发展新模式，二是落实“三个不低于”等供给端金融支持，三是下调住房交易税费，稳需求进而稳市场。地方调控政策将进一步优化，一线及部分强二线城市调控政策尚有松绑空间，一线局部或定向放松限购、调整交易税费

征免年限等均是可选项，二三线城市或将全面解绑限制性购房政策并加码财税刺激。

②仪征市房地产行业的现状及前景

仪征市市政府对房地产行业工作高度重视，积极协调土地、财政、规划、物价等部门，全力推进房地产项目的开工建设。根据《仪征市人民政府工作报告（2024）》，2023 年仪征市实现固定资产投资 467 亿元，增长 14%。坚持签约项目抓落地、在建项目抓竣工、投产项目抓达效，92 个重大项目集中开工，4 个列省、58 个列扬项目分别完成投资 28 亿元、180 亿元。2023 年上半年，全市商品房销售面积同比下降 6.5%，其中住宅类销售面积同比增长 4%，非住宅类销售面积同比下降 50.9%。资质以上建筑业产值同比增长 5.2%，其中省外产值同比增长 24.1%。

《仪征市人民政府工作报告（2024）》中指出：2024 年，仪征市修编城镇开发边界内详细规划，编制镇级国土空间总体规划，管控城市色彩，塑造城市天际线。深化宁扬城际站点周边区域建设实施方案，启动开展首发项目招商。大码头片区，启动控规修编，划定核心区开发红线，建设河西街、商会街、都会街，保护性疏通水系，串联历史文化景点。三河片区，梳理内部空间，明晰建设主体、开发模式、时序节点。改造老旧小区 23 个 10 万平方米，改造提升健康巷、哨口巷、糙石巷、新仪巷，推动具备条件的小区加装电梯、设置充电桩。深入开展市容市貌专项整治，开展城市围挡、空中线缆专项治理行动，整治乱停乱放、占道经营等不文明行为。启动物业管理“三年行动提升计划”，提高物业管理覆盖率和服务水平。建成“智慧停车”系统，新增公共停车位 500 个。建成垃圾分类投放站 30 座，完善垃圾分类收集运输处置体系。支持刚性和改善性住房需求，筹集保障性租赁住房 3300 套，安置房开工 1400 套以上、建成 1800 套以上，完成超腾仓期安置 1000 套以上。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

□是 √否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
代建工程	27,315.96	24,812.00	9.17	19.33	40,000.00	36,093.16	9.77	26.63
工程施工	55,227.75	45,636.28	17.37	39.09	8,988.11	7,921.81	11.86	5.98
土地整理	47,105.53	30,421.17	35.42	33.34	79,941.75	51,430.16	35.67	53.22
房产销售	6,921.02	4,548.43	34.28	4.90	13,275.02	8,039.10	39.44	8.84
劳务服务	1,211.94	618.55	48.96	0.86	1,646.92	902.47	45.20	1.10
其他业务	3,508.15	48.10	98.63	2.48	6,355.48	199.39	96.86	4.23
合计	**141,290.35**	**106,084.53**	**24.92**	**100.00**	**150,207.28**	**104,586.09**	**30.37**	**100.00**

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

发行人收入主要来自于土地整理、基础设施代建、房屋销售和工程施工等板块。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）2023 年度，发行人代建工程业务营业收入和营业成本分别下降 31.71%和 31.26%，主要系报告期内结算项目减少所致。

（2）2023 年度，发行人工程施工业务营业收入、营业成本和毛利率分别上升 514.45%、476.08%和 46.46%，主要系报告期内业务范围扩张，各类项目毛利润差异所致。

（3）2023 年度，发行人土地整理业务营业收入和营业成本分别下降 41.08%和 40.85%，主要系报告期内结算项目减少所致。

（4）2023 年度，发行人房产销售业务营业收入和营业成本分别下降 47.86%和 43.42%，主要系商品房销售减少。

（5）2023 年度，发行人劳务服务业务营业成本下降 31.46%，主要系检测及绘图设计服务费成本下降所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）总体目标

未来几年内，公司将以创新发展为主线，以项目建设为中心，以平台整合转型为契机，打造现代国有企业。围绕产业发展，大力推进项目实施；围绕平台整合，确保企业平稳运行；围绕转型发展，认真落实改革举措。公司将积极拓展城市基础设施建设，优化业务结构，有效整合公共资源，利用多种市场化资源，吸收优质资产，不断增强自身实力，为仪征市城市基础设施建设、滨江新城建设以及汽车、化工、船舶相关产业的健康快速发展做出新的、更大的贡献。

（2）具体发展规划

1）在基础设施建设领域，公司将继续推进城市基础设施项目建设，挖掘和整合城建资源及国有资产，提升仪征市城市化建设水平。在“十四五”期间，公司城市基础设施建设的重点是做好以滨江新城为代表的重点区域城市建设，促进核心区早日完善功能；同时继续推进老城区改善面貌进程，加强老城区改造提升。公司将依据土地利用总体规划、城乡规划、生态规划，推进土地整理，加快在建工程和安置进度，减少资金成本。

2）在产业投资领域，公司将加大对仪征市各园区内产业的投资力度，构建多元化、多层次的投资格局，发挥国有资本在产业投资领域的集聚效应和引领带动作用，构建多元化的产业投资集团，实现公司整体资产的滚动发展和良性循环。

发行人将通过自我发展、自主经营，强化基础设施建设投资、产业投资职能，不断探索运营机制创新，在未来 3-5 年将自身打造成长三角区域特色鲜明、充满活力、管理科学、运作规范、实力雄厚的大型龙头企业。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）公司运营风险

公司作为仪征市城市基础设施建设与运营的主要载体，承担着仪征市城市建设的重任，其从事的城市基础设施、保障房及安置房建设，投入资金较多、

项目回收周期较长，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益，进而影响本期债券偿付。在公司运营过程中，工程往来款项回款较慢，为满足业务发展需要，发行人承担的有息债务增长较快，公司面临一定的运营风险。

（2）经营周期风险

公司所从事的城市基础设施建设行业对经济周期的敏感性一般比其它行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，其影响将表现得逐渐明显。依托公司强大的股东背景和地方政府的有力扶持，近年来公司营业收入和盈利能力保持稳定增长，具备一定的抵御经济周期风险的能力。如果未来本地区经济增长放缓甚至停滞，将对发行人的主营业务产生负面影响，导致发行人的经营效益下降。

应对措施：

在经营方面，公司将进一步建立健全内部管理机制，强化投资建设运营、内部风险控制等各项制度的落实；不断拓宽融资渠道，采用多元融资模式，同时建立融资风险预警应急机制，设定债务安全线，严格控制资产负债率，控制债务风险，保证公司资金安全；突出公司主营业务，并向多业务、多元化的方向发展；加强公司团队建设，实施人才战略，充实公司队伍，不断提高公司管理水平和运营水平，使公司实现健康的、可持续的发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

□是 √否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司建立健全公司法人治理结构，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面与现有控股股东、实际控制人以及其他关联方完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人制定了相关关联方交易决策制度，对关联交易的决策权限、决策程序、 定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护其他股东的利益，主要包括：

1、决策权限

（1）公司与关联自然人达成的交易金额低于人民币 30 万元的关联交易事项，以及与关联法人达成的交易金额低于人民币 3000 万元且低于公司最近一期经审计净资产绝对值 1%的关联交易事项，由公司董事长审议批准。

（2）公司与关联人发生的交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3，000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，应当将该交易提交股东审议。

（3）董事长、股东权限以外的关联交易事项，由董事会批准。

（4）公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东审议。

2、决策程序

（1）由公司董事长审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司董事长，由董事长对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

（2）由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

（3）公司董事会审议关联交易事项时，若董事为关联董事则董事应当回避，公司应当将交易提交股东审议。

3、定价机制

根据《仪征市建设发展有限公司关联交易决策制度》规定，关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

（1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的， 依国家定价；

（2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；

（3）若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；

（4）若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易 协议中予以明确。

4、信息披露

公司的关联交易情况根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》于半年度财务报告、年度财务报告中进行披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
预付款项	0.06
应收账款	88.89
合同资产	1,375.42
应付账款	168.89
预收款项	3,403.68
合同资产	296.49

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
其他应收款	513,588.86
其他应付款	172,787.09

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（ 包括对合并报表范围内关联方的担保 ）为 40.91 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体
□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	仪征市建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 仪建 02
3、债券代码	250916.SH
4、发行日	2023 年 4 月 26 日
5、起息日	2023 年 4 月 27 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 4 月 27 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.37
10、还本付息方式	本期债券到期一次还本、最后一期利息随本金一起支付。本期债券的本金及最后一期利息兑付日为 2025 年 4 月 27 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 4 月 27 日（如遇法

	定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	湘财证券股份有限公司
13、受托管理人	湘财证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	仪征市建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 仪建 01
3、债券代码	114920.SH
4、发行日	2023 年 2 月 17 日
5、起息日	2023 年 2 月 20 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 2 月 20 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	本期债券到期一次还本、最后一期利息随本金一起支付。本期债券的本金及最后一期利息兑付日为 2026 年 2 月 20 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 2 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	湘财证券股份有限公司
13、受托管理人	湘财证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	21 仪征债/21 仪征停车场债
3、债券代码	152797.SH/2180093.IB
4、发行日	2021 年 4 月 7 日
5、起息日	2021 年 4 月 12 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 4 月 12 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	5.13
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	湘财证券股份有限公司
13、受托管理人	湘财证券股份有限公司（债权代理人）
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√本公司所有公司债券均不含选择权条款 □本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含投资者保护条款
√本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	250916.SH
债券简称	23 仪建 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人未触发投资者保护条款。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

债券代码	114920.SH
债券简称	23 仪建 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人未触发投资者保护条款。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

四、公司债券募集资金使用情况

□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：114920.SH

债券简称：23 仪建 01

（一）基本情况

单位：亿元　币种：人民币

债券全称	仪征市建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	10.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司到期有息债务。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还公司到期有息债务。
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	√是 □否

变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	本期债券募集资金用于偿还有息负债，经发行人董事会审议通过，本期债券募集资金用途明细调整，符合募集说明书的约定。
变更调整募集资金用途的信息披露情况	已于 2023 年 6 月 6 日披露了《仪征市建设发展有限公司关于"23 仪建 01"募集资金用途明细调整的公告》
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	变更后的募集资金使用用途合法合规。

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元　币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	10.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	10.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	根据本期债券募集说明书及《仪征市建设发展有限公司关于"23 仪建 01"募集资金用途明细调整的公告》约定的用途使用
3.2.1 偿还公司债券金额	-
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	-
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	-
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	-
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	-
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用

4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	□是 √否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	□是 √否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元　币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	-
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：250916.SH

债券简称：23 仪建 02

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	仪征市建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	4.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司到期有息债务。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还公司到期有息债务。
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	4.00

3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	4.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	根据本期债券募集说明书约定使用。
3.2.1 偿还公司债券金额	-
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	-
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	-
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	-
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	-
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	□是 √否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件	□是 √否

披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元　币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	-
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：114920.SH

债券简称	23 仪建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、担保：本期债券由仪征市城市发展投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 2、偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 2 月 20 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。 3、其他偿债保障措施：设置募集资金专项账户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用和完善信息披露；在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本期债券的本息时，公司承诺将至少采取如下偿债保障措施：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：250916.SH

债券简称	23 仪建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、担保：本期债券由仪征市城市发展投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 2、偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 4 月 27 日

	，如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。 3、其他偿债保障措施：设置募集资金专项账户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用和完善信息披露；在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本期债券的本息时，公司承诺将至少采取如下偿债保障措施：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：152797.SH/2180093.IB

债券简称	21 仪征债/21 仪征停车场债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、担保：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 2、偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，第三年开始每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 4 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券设立提前偿还条款，于本期债券存续期第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。 3、其他偿债保障措施：（1）作出充分可行的偿债安排，并将严格执行偿债计划，保证本息按时足额兑付。（2）与银行良好的合作关系为本期债券到期偿还提供了进一步的支撑。（3）《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情	不适用

况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
签字会计师姓名	吕园仁、管霞

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	152797.SH/2180093.IB、114920.SH、250916.SH
债券简称	21 仪征债/21 仪征停车场债、23 仪建 01、23 仪建 02
名称	湘财证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 5 层
联系人	孟令浩
联系电话	021-50293515

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152797.SH/2180093.IB
债券简称	21 仪征债/21 仪征停车场债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区东三里桥路 1018 号 A 座 601

债券代码	114920.SH
债券简称	23 仪建 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

（四） 报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、会计政策变更

（1）执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

公司执行解释第 16 号对本公司财务报表无重大影响。

（2）执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2023 年 10 月 25 日起施行“关于售后租回交易的会计处理”。

公司执行解释第 17 号对本公司财务报表无重大影响。

2、会计估计变更

公司自 2023 年 1 月 1 日起对应收账款、其他应收款按照 0.01%的比例对无风险组合按照总额法计提信用减值损失。

3、重大会计差错更正

无。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

√适用 □不适用

单位：万元　币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
仪征市建泰房地产开发有限公司	主要经营房地产业务，业务开展情况良好。	14,374.72	543,283.68	4,200.33	减少	子公司无偿划转，旨在进一步优化国有企业战略与业务布局，提高国有企业资产、资源的利用效益，优化主责主业。

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

本次划转契合仪征市产业发展布局，一定程度上优化了本公司资产负债结构，不会对公司的偿债能力造成重大不利影响。

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：万元　币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	41,810.81	67,948.15	-38.47	主要系银行存款减少所致。
应收票据	527.62	-	-	主要系银行承兑汇票及商业承兑汇票增加所致。
应收账款	43,237.80	34,531.83	25.21	
预付款项	4,215.95	3,861.75	9.17	
其他应收款	1,106,419.89	1,301,683.65	-15.00	
存货	1,285,517.09	1,624,377.77	-20.86	
合同资产	1,375.42	2,130.08	-35.43	主要系工程施工项目结算所致。
其他流动资产	19,762.23	25,942.65	-23.82	
长期应收款	52,650.53	74,662.75	-29.48	
其他权益工具投资	132,550.26	133,456.60	-0.68	
投资性房地产	108,176.91	227,292.60	-52.41	主要系子公司无偿划转所致。
固定资产	21,148.39	21,705.29	-2.57	

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
在建工程	245.82	-	-	主要系新增在建项目所致。
无形资产	18.63	59.40	-68.64	主要系特许使用权摊销所致。
长期待摊费用	1.96	9.13	-78.54	主要系装修费摊销所致。
递延所得税资产	48.40	1,153.59	-95.80	主要系信用减值损失产生的可抵扣暂时性差异减少所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	41,810.81	30,700.00	-	73.43
存货	1,285,517.09	353,665.56	-	27.51
其他权益工具投资	132,550.26	49,437.49	-	37.30
合计	1,459,878.16	433,803.05	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金

拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：22.98 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：5.97 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：17.01 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：14.20%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

发行人非经营性往来占款和资金拆借主要为资金往来款及拆借款。发行人作为仪征市重要的国有资产运营主体，为加快仪征市基础设施、安置房项目的建设，对相关单位提供资金支持。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	17.01	100%
合计	17.01	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
仪征市恒耀建设投资有限公司	11.72	11.72	良好	往来款	已制定还款安排，未来 3 年内偿还，根据还款安排回款	预计 3 年内完成回款

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
仪征市土地储备开发中心	0.00	3.40	良好	拆借款	根据协议回款	预计 2 年内完成回款
仪征市滨江新城重点工程项目建设指挥部	0.00	1.89	良好	拆借款	根据协议回款	预计 2 年内完成回款

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 107.64 亿元和 83.86 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-22.09%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	1.60	-	20.40	22.00	26.23%
银行贷款	-	4.83	6.05	18.95	29.82	35.56%
非银行金融机构贷款	-	12.68	5.55	10.51	28.74	34.27%
其他有息债务	-	3.30	-	-	3.30	3.94%
合计	-	**22.41**	**11.61**	**49.86**	**83.86**	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 14.00 亿元，企业债券余额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 128.87 亿元和 124.65 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.34%。

单位：亿元　币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	1.60	-	20.40	22.00	17.65%
银行贷款	-	6.62	8.34	51.90	66.84	53.62%
非银行金融机构贷款	-	12.97	5.84	13.70	32.51	26.08%
其他有息债务	-	3.30	-	-	3.30	2.65%
合计	**-**	**24.49**	**14.18**	**86.00**	**124.65**	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 14.00 亿元，企业债券余额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：万元　币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	99,576.00	60,246.00	65.28	主要系保证及质押借款增加所致。
应付票据	15,000.00	34,500.00	-56.52	主要系银行承兑汇票减少所致。
应付账款	97,001.57	97,596.12	-0.61	

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
预收款项	5,236.38	399.44	1,210.93	主要系预收工程款、房款及租金增加所致。
合同负债	19,504.81	57,278.31	-65.95	主要系房产销售合同相关的合同负债减少所致。
应付职工薪酬	258.98	134.29	92.85	主要系短期薪酬增加所致。
应交税费	14,732.84	12,598.05	16.95	
其他应付款	186,583.89	678,835.53	-72.51	主要系往来款减少所致。
一年内到期的非流动负债	287,696.60	341,100.61	-15.66	
其他流动负债	1,264.70	90,208.30	-98.60	主要系有息负债兑付所致。
长期借款	622,266.28	421,892.50	47.49	主要系保证借款及质押借款增加所致。
应付债券	211,660.69	280,000.00	-24.41	
长期应付款	62,364.09	142,689.24	-56.29	主要系有息负债兑付所致。
递延所得税负债	1,094.04	1,089.37	0.43	
其他非流动负债	-	85,943.00	-100.00	主要系有息负债兑付所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：36,237.97 万元

报告期非经常性损益总额：13,565.45 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	9,111.50	处置子公司产生的投资收益	9,111.50	不可持续
公允价值变动损益	538.21	按公允价值计量的投资性房地产增加	538.21	不可持续
信用减值损失	3,917.76	其他应收款信用减值损失减少	3,917.76	不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	12.52	主要为废品处理收入	12.52	不可持续
营业外支出	14.54	主要为捐赠	14.54	不可持续

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

□适用 √不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

□适用 √不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：11.09 亿元

报告期末对外担保的余额：59.47 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：48.38 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：40.91 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%： √是 □否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	控股股东	23.53	土地整理、代建工程、房屋销售、工程施工等	正常	保证	3.44	2024 年 1 月 19 日	无重大不利影响
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	控股股东	23.53	土地整理、代建工程、房屋销售、工程施工等	正常	保证	4.11	2024 年 1 月 30 日	无重大不利影响
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	控股股东	23.53	土地整理、代建工程、房屋销售、工程施工等	正常	保证	0.35	2024 年 11 月 17 日	无重大不利影响
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	控股股东	23.53	土地整理、代建工程、房屋销售、工程施工等	正常	保证	3.09	2025 年 12 月 25 日	无重大不利影响
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	控股股东	23.53	土地整理、代建工程、房屋销售、工程施工等	正常	保证	5.91	2025 年 12 月 25 日	无重大不利影响
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	控股股东	23.53	土地整理、代建工程、房屋销售、工程施工等	正常	保证	0.48	2025 年 5 月 31 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、	正常	保证	0.28	2024 年 7 月 28 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			商品销售、污水处理、充电业务等					
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	1.90	2024 年 1 月 6 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	2.50	2024 年 5 月 12 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	0.12	2024 年 3 月 31 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	0.17	2024 年 3 月 3 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	0.27	2024 年 2 月 10 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	0.20	2024 年 2 月 17 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	0.64	2024 年 2 月 24 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	0.61	2024 年 2 月 3 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	0.37	2024 年 3 月 31 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	0.11	2024 年 1 月 19 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、	正常	保证	1.97	2024 年 4 月 25 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			污水处理、充电业务等					
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	0.10	2026 年 2 月 19 日	无重大不利影响
仪征市水交投资有限公司	其他关联方	21.75	工程施工、供水业务、交通运输、劳务服务、商品销售、污水处理、充电业务等	正常	保证	3.65	2035 年 9 月 26 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	**30.27**	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

□是 √否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

□是 √否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

□适用 √不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

□适用 √不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

□适用 √不适用

八、科技创新债或者双创债

□适用 √不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

□适用 √不适用

十、纾困公司债券

□适用 √不适用

十一、 中小微企业支持债券

□适用 √不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

一、企业债券募集资金使用情况及募投项目运营情况

2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券（简称：21 仪征债/21 仪征停车场债）发行规模为 8.00 亿，募集资金中 5.00 亿元用于仪征市停车场建设项目,3.00 亿元用于补充营运资金。截至 2023 年末，本期债券募集资金已使用完毕。2023 年度内未涉及募集资金使用。

截至 2023 年末，仪征市停车场建设项目已完工，运营情况良好，运营效益稳定，实际运营未发生重大不利变化。

二、审计机构变更

为了更好地适应公司经营和业务发展的需要，同时更好地推进审计工作的开展、确保审计工作的独立性和客观性。公司改聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度财务报表进行审计，不再聘请中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计。

公司已于 2024 年 3 月 1 日披露《仪征市建设发展有限公司关于审计机构发生变更的公告》，本次审计机构变更对公司生产经营情况和偿债能力无重大不利影响。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，**http://www.sse.com.cn、https://www.chinabond.com.cn/**。亦可至发行人办公场所进行查询。

（以下无正文）

（以下无正文，为仪征市建设发展有限公司 2023 年公司债券年报盖章页）

仪征市建设发展有限公司

2024 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：仪征市建设发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	418,108,061.89	679,481,502.34
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	5,276,200.00	
应收账款	432,378,017.74	345,318,345.74
应收款项融资		
预付款项	42,159,517.76	38,617,494.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	11,064,198,933.57	13,016,836,525.79
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,855,170,879.22	16,243,777,698.57
合同资产	13,754,199.84	21,300,793.58
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	197,622,282.66	259,426,515.88
流动资产合计	25,028,668,092.68	30,604,758,876.13
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	526,505,329.63	746,627,539.24

长期股权投资		
其他权益工具投资	1,325,502,622.65	1,334,565,962.65
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,081,769,100.00	2,272,926,014.29
固定资产	211,483,852.99	217,052,948.15
在建工程	2,458,231.23	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	186,250.00	594,000.00
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,592.23	91,290.06
递延所得税资产	483,960.21	11,535,924.39
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,148,408,938.94	4,583,393,678.78
资产总计	28,177,077,031.62	35,188,152,554.91
流动负债：		
短期借款	995,760,000.00	602,460,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	150,000,000.00	345,000,000.00
应付账款	970,015,672.48	975,961,219.50
预收款项	52,363,813.19	3,994,388.27
合同负债	195,048,127.01	572,783,083.75
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,589,754.65	1,342,864.62
应交税费	147,328,419.98	125,980,467.23
其他应付款	1,865,838,918.62	6,788,355,295.62
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	2,876,966,011.40	3,411,006,059.69
其他流动负债	12,646,950.92	902,083,041.20
流动负债合计	7,268,557,668.25	13,728,966,419.88
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,222,662,797.26	4,218,925,000.00
应付债券	2,116,606,865.73	2,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	623,640,856.11	1,426,892,431.22
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,940,422.25	10,893,655.35
其他非流动负债		859,430,000.00
非流动负债合计	8,973,850,941.35	9,316,141,086.57
负债合计	16,242,408,609.60	23,045,107,506.45
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	520,000,000.00	520,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,265,850,760.78	8,508,413,394.87
减：库存股		
其他综合收益	28,784,705.42	32,680,966.08
专项储备		
盈余公积	260,000,000.00	266,915,395.14
一般风险准备		
未分配利润	2,774,664,402.14	2,548,080,553.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,849,299,868.34	11,876,090,310.02
少数股东权益	85,368,553.68	266,954,738.44
所有者权益（或股东权益）合计	11,934,668,422.02	12,143,045,048.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,177,077,031.62	35,188,152,554.91

公司负责人：李光亮 主管会计工作负责人：周卫祥 会计机构负责人：李海霞

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:仪征市建设发展有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	212,544,881.33	373,239,931.86
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	5,276,200.00	
应收账款	811,603,448.05	33,629,946.84
应收款项融资		
预付款项	41,271,399.40	41,356,639.20
其他应收款	16,574,802,038.95	14,063,032,400.51
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,775,572,002.28	9,125,001,219.34
合同资产	51,577,665.83	42,807,665.83
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	147,352,862.55	131,255,734.98
流动资产合计	27,620,000,498.39	23,810,323,538.56
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	526,505,329.63	499,776,022.20
长期股权投资	1,498,345,233.33	2,365,417,022.91
其他权益工具投资	1,325,502,622.65	1,334,565,962.65
其他非流动金融资产		
投资性房地产	327,963,300.00	323,789,393.19
固定资产	206,627,068.25	212,818,117.91
在建工程	2,458,231.23	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	186,250.00	298,000.00
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	19,592.23	41,399.74
递延所得税资产	580,279.00	5,075,376.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,888,187,906.32	4,741,781,295.08
资产总计	31,508,188,404.71	28,552,104,833.64
流动负债：		
短期借款	717,800,000.00	485,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	150,000,000.00	195,000,000.00
应付账款	972,764,331.50	958,250,129.11
预收款项	52,363,813.19	3,994,388.07
合同负债	210,907,975.01	143,184,071.97
应付职工薪酬	1,797,243.32	1,067,835.32
应交税费	137,129,218.72	59,543,517.26
其他应付款	9,051,040,585.42	3,816,518,332.92
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,690,068,787.70	3,020,792,807.91
其他流动负债	9,089,174.30	864,631,509.32
流动负债合计	13,992,961,129.16	9,547,982,591.88
非流动负债：		
长期借款	2,776,244,362.70	2,790,250,000.00
应付债券	2,116,606,865.73	2,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	454,483,773.11	555,794,097.89
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,638,378.50	9,594,901.80
其他非流动负债		661,260,000.00
非流动负债合计	5,357,973,380.04	6,816,898,999.69
负债合计	19,350,934,509.20	16,364,881,591.57

所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	520,000,000.00	520,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,328,337,256.79	8,622,018,406.24
减：库存股		
其他综合收益	28,784,705.42	28,784,705.42
专项储备		
盈余公积	260,000,000.00	260,000,000.00
未分配利润	3,020,131,933.30	2,756,420,130.41
所有者权益（或股东权益）合计	12,157,253,895.51	12,187,223,242.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	31,508,188,404.71	28,552,104,833.64

公司负责人：李光亮 主管会计工作负责人：周卫祥 会计机构负责人：李海霞

合并利润表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	1,412,903,569.37	1,502,072,775.41
其中：营业收入	1,412,903,569.37	1,502,072,775.41
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,276,235,003.37	1,299,626,001.90
其中：营业成本	1,060,845,197.03	1,045,860,908.49
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	6,494,500.39	36,644,971.90
销售费用	2,559,908.14	3,580,061.06
管理费用	22,813,490.13	29,425,355.63
研发费用		
财务费用	183,521,907.68	184,114,704.82
其中：利息费用	177,085,338.61	246,073,960.77

利息收入	16,126,517.88	95,862,997.95
加：其他收益	90,056,669.93	150,114,726.80
投资收益（损失以“－”号填列）	91,114,977.83	-2,201,379.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	5,382,081.81	14,280,428.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	39,177,576.96	3,902,396.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	362,399,872.53	368,542,945.64
加：营业外收入	125,224.17	313,897.59
减：营业外支出	145,434.69	2,113,232.76
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	362,379,662.01	366,743,610.47
减：所得税费用	18,666,389.93	20,312,379.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	343,713,272.08	346,431,231.30
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	343,713,272.08	346,431,231.30
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	338,406,548.70	324,863,812.91
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	5,306,723.38	21,567,418.39
六、其他综合收益的税后净额	-3,896,260.66	4,749,096.68
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,896,260.66	4,749,096.68

1．不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2．将重分类进损益的其他综合收益	-3,896,260.66	4,749,096.68
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他	-3,896,260.66	4,749,096.68
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	339,817,011.42	351,180,327.98
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	334,510,288.04	329,612,909.59
（二）归属于少数股东的综合收益总额	5,306,723.38	21,567,418.39
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：李光亮 主管会计工作负责人：周卫祥 会计机构负责人：李海霞

母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	1,337,929,069.34	1,396,232,985.10
减：营业成本	1,014,455,340.71	1,014,425,593.76
税金及附加	4,539,356.21	28,578,920.84
销售费用	2,166,271.33	2,533,362.69
管理费用	15,884,794.00	16,847,334.10
研发费用		
财务费用	143,778,166.18	135,965,041.99
其中：利息费用	133,394,263.89	167,028,792.92
利息收入	10,655,058.59	64,937,922.30
加：其他收益	90,017,475.93	150,023,889.29
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	4,173,906.81	14,280,428.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	17,980,389.93	2,816,875.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	269,276,913.58	365,003,925.15
加：营业外收入	110,839.58	131,724.31
减：营业外支出	137,376.09	1,511,244.49
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	269,250,377.07	363,624,404.97
减：所得税费用	5,538,574.18	704,218.97
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	263,711,802.89	362,920,186.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	263,711,802.89	362,920,186.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		

五、其他综合收益的税后净额		852,836.02
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		852,836.02
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	263,711,802.89	363,773,022.02
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：李光亮 主管会计工作负责人：周卫祥 会计机构负责人：李海霞

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,451,984,227.39	1,642,187,045.49
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		2,113,686.11
收到其他与经营活动有关的现金	2,045,502,394.80	12,037,182,059.50
经营活动现金流入小计	3,497,486,622.19	13,681,482,791.10
购买商品、接受劳务支付的现金	974,005,503.57	1,415,872,035.61
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	18,126,583.11	30,028,612.07
支付的各项税费	39,984,222.82	48,974,011.67
支付其他与经营活动有关的现金	2,192,156,629.93	11,332,421,979.06

经营活动现金流出小计	3,224,272,939.43	12,827,296,638.41
经营活动产生的现金流量净额	273,213,682.76	854,186,152.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,600.00
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		137,381,755.47
投资活动现金流入小计		137,383,355.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,330,328.86	1,958,205,047.90
投资支付的现金	349,139,839.00	9,063,340.00
质押贷款净增加额		
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		970,552,606.22
投资活动现金流出小计	352,470,167.86	2,937,820,994.12
投资活动产生的现金流量净额	-352,470,167.86	-2,800,437,638.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2,000,000,000.00
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	8,054,776,900.00	4,671,150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,978,099,285.27	2,036,800,000.00
筹资活动现金流入小计	12,032,876,185.27	8,707,950,000.00
偿还债务支付的现金	7,074,759,053.75	4,857,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	981,515,766.40	748,340,408.91
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	4,158,718,320.47	2,219,064,380.04
筹资活动现金流出小计	12,214,993,140.62	7,824,704,788.95

筹资活动产生的现金流量净额	-182,116,955.35	883,245,211.05
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	-261,373,440.45	-1,063,006,274.91
加：期初现金及现金等价物余额	372,481,502.34	1,435,487,777.25
六、期末现金及现金等价物余额	111,108,061.89	372,481,502.34

公司负责人：李光亮 主管会计工作负责人：周卫祥 会计机构负责人：李海霞

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	322,206,874.80	1,546,591,769.05
收到的税费返还		875,327.77
收到其他与经营活动有关的现金	3,100,390,560.03	9,326,585,285.08
经营活动现金流入小计	3,422,597,434.83	10,874,052,381.90
购买商品、接受劳务支付的现金	745,230,740.71	629,058,540.26
支付给职工及为职工支付的现金	13,148,943.80	11,247,233.26
支付的各项税费	6,948,243.79	22,135,825.90
支付其他与经营活动有关的现金	2,629,659,788.84	9,839,732,335.65
经营活动现金流出小计	3,394,987,717.14	10,502,173,935.07
经营活动产生的现金流量净额	27,609,717.69	371,878,446.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,636,746.00	7,977,857.09
投资支付的现金	353,225,159.00	129,063,340.00
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		927,288,673.67
投资活动现金流出小计	354,861,905.00	1,064,329,870.76
投资活动产生的现金流量净额	-354,861,905.00	-1,064,329,870.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2,000,000,000.00
取得借款收到的现金	3,941,556,900.00	3,353,390,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,705,152,332.44	550,000,000.00
筹资活动现金流入小计	15,646,709,232.44	5,903,390,000.00
偿还债务支付的现金	5,859,826,788.73	4,585,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	815,931,169.92	669,446,043.24
支付其他与筹资活动有关的现金	8,649,394,137.01	870,508,145.92
筹资活动现金流出小计	15,325,152,095.66	6,125,554,189.16
筹资活动产生的现金流量净额	321,557,136.78	-222,164,189.16
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	-5,695,050.53	-914,615,613.09
加：期初现金及现金等价物余额	218,239,931.86	1,132,855,544.95
六、期末现金及现金等价物余额	212,544,881.33	218,239,931.86

公司负责人：李光亮 主管会计工作负责人：周卫祥 会计机构负责人：李海霞