



华鑫信托·鑫苏 334 号（永续债）集合资金信托计划 尽职调查报告

（报告完成日期：【2021】年【9】月）

经办业务部门（团队）：江浙业务总部



我们在此声明与保证：本报告是按照《华鑫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。

经办信托经理签字：

2021年9月 日

部门/团队负责人签字：

2021年9月 日

报告概要：

一、信托计划摘要

我部拟设立华鑫信托鑫苏 334 号（永续债投资）集合资金信托计划，规模暂定 4 亿元，信托计划各期无固定期限。信托募集资金用于向淮安市清江浦城投控股集团有限公司（以下简称“清江浦城投控股”或“债务人”，AA+评级）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于置换金融机构借款（非隐债），淮安市清浦城市建设投资开发有限公司（以下简称“清浦城投”或“担保人”，评级 AA）对债务人在《永续债权投资合同》项下的支付义务进行担保，债务人可通过签署通知函形式，在信托计划设立 24 个月时或其后的任一结息日宣布该笔永续债权式权益性投资到期。

二、项目内容摘要

我司发放的各期投资资金的投资期限均为无固定期限，总规模不超过 4 亿元，债务人有权在各期投资资金放款日起满 24 个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

1、利率及递延支付利息约定

（1）对于各期投资资金而言，初始利率暂定【 】/年，自投资资金发放之日起 2 个计息年度内保持不变。自投资资金发放之日起第 3 个计息年度的首日（下称“初始调整日”）调整一次投资利率，调整后的利率为该初始调整日的前一日所适用的利率加 100bp（即调整后的投资利率为“初始利率+1.0%”）。自投资资金发放之日起第 4 个计息年度的首日（下称“二次后续调整日”）调整一次投资利率，调整后的利率为该后续调整日的前一日所适用的利率加 100bp（即调整后的投资利率为初始利率+2.0%）此后各计息年度均按该利率计算利息，即调整后的投资资金年利率最高不超过 12%/年或者同期同行业同类型工具平均的利率水平（以孰高者为准，以下简称“上限利率”）。

（2）递延支付利息约定。除非发生强制付息事件，在每个结息日前经提前 20 个工作日书面通知我司，债务人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个结息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制；每笔递延利息在该笔第一个递延期间应按当期票面利率上浮 50% 累计计息，在该笔第二个递延期间（如有）应按第一个递延期间的利率再次上浮 50%，以此类推，直至上浮后的利率达到 12% 的上限。

强制付息事件。任一结息日前 12 个月期间内，发生以下任一事件的，债务人不能递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息：1）向股东分红或偿还任何形式的股东投入；2）减少注册资本；3）宣布清算；4）因出现本合同约定的永续债权提前到期的情形。

三、项目来源及资金安排

该项目为我部自主寻找开发。

资金拟由银行代销或其他具有代销资格的机构分期募集、机构直投。

四、风控措施摘要

淮安市清浦城市建设投资开发有限公司（评级 AA）对债务人在《永续债权投资合同》项下的支付义务进行担保；

子公司淮安市清江浦置业有限公司提供预评估价值 4.05 亿元的 1415 街区 1 标段土地及在建工程抵押。

五、收益分析

本信托计划为主动管理类集合信托，信托报酬以 4 亿元为基数。

六、项目成立条件

1、债务人、担保人出具董事会决议

2、交易合同办理签约公证

目录

第一部分、信托项目背景与信托要素.....	5
第二部分、信托资金投向的业务模式或交易结构.....	8
第三部分、债务人-淮安市清江浦城投控股集团有限公司分析.....	11
第四部分、担保人-淮安市清浦城市建设投资开发有限公司分析.....	47
第五部分、资金用途.....	89
第六部分、抵押物分析.....	89
第七部分、项目区域分析.....	- 100 -
第八部分、风险控制措施情况.....	- 109 -
第九部分、可行性结论.....	- 111 -

第一部分、信托项目背景与信托要素

我部基于与淮安市政府长期的合作关系，拟与清江浦城投控股合作，清浦城投提供连带责任担保。我部遵循双人调查、实地查看、真实反映的原则，对信托计划项下的交易主体、投融资项目、增信措施等进行尽职调查，完成交易模式和交易结构的设计，并经分析整理后形成尽职调查报告。

1、调查人员：

2、调查对象：

债务人淮安市清江浦城投控股集团有限公司，担保人淮安市清浦城市建设投资开发有限公司，子公司淮安市清浦置业有限公司提供预评估价值4.05亿元的1415街区1标段土地及在建工程抵押，募集资金用于向进行永续债权式权益性投资。

3、调查时间、调查地点、调查方法：

项目组于2021年8月23日前往公司所在地，拜访担保人清浦城投投融资部郭翔、分管领导张立志，拜访债务人清江浦城投控股融资部负责人仲夏，分管领导岳波，了解融资人、担保人相关经营情况、发展规划、业务情况、财务情况、融资情况等，并收集相关授信融资人所需材料。

4、项目放款/成立条件：债务人内部有关决议文件由董事会出具，保证人内部有关决议文件由董事会出具；合同办理签约公证。

信托要素	内容
信托名称：	华鑫信托·鑫苏334号（永续债投资）集合资金信托计划
信托目的（除投资类信托外，均应说明融资用途）：	我部设立华鑫信托·鑫苏334号（永续债投资）集合资金信托计划，初始利率暂定 /年，信托计划各期无固定期限。信托募集资金用于清江浦城投控股进行永续债权式权益性投资，投资资金用于置换金融机构借款，债务人可通过签署通知函形式，在信托计划设立24个月时或其后的任一结息日宣布该笔永续债权式权益性投资到期。由盐城国投对永续债权及通知函项下的支付义务进行担保。
项目来源（主动管理类 and 通道类项	业务部门自主开发

目均应说明项目实际来源)：			
委托人名称或范围：	合格投资者		
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：固定收益率[]%/年， 每半年及受益人到期退出时分配受益人收益		
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法：	保管人：商业银行 保管费： /年 支付期间及方法：各期信托计划年度分配时支付一次		
信托规模：	暂定不超过 4 亿元		
信托期限：	初始投资期限不超过 2 年		
推介机构名称、推介费计算方法、支付期间及方法：	无		
主要保障措施：	清浦城投提供连带责任担保； 子公司提供价值约 4.05 亿元的抵押物抵押。		
信托报酬、支付期间及方法（不包含增值税）：	每年 12 月 21 日之前有权随时收取。		
增值税的承担方式：	信托财产承担		
信保基金的缴纳方式：	暂定由债务人缴纳		
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	募集资金进行永续债权式权益性投资		
信托财产管理中风险的揭示和承担：	主动管理类业务		
信托当事人约定的其他事项：			
是否签订信托计划的 代销协议：	是（暂定）	是否关联交易：	否
是否异地推介：	是（暂定）	是否创新业务：	否

城投企业重点关注事项对照表：

一、红黄绿档管控（2020 年数据）						
企业在交易所、交易商协会所属分类：交易所属于红色，交易商协会 1 类						
二、交易所指引重点关注事项						
序号	重点关注指标	踩线值	是否应审慎确定申报规模	募集资金是否原则上或优先用于偿还存量公司债	企业指标	如接近或存在该情形，需具体说明
1	主体信用评级或企业总资产规模	低于 AA（含）、≤100 亿元	否	否	536.94 亿元	

2	非经营性往来占款和资金拆借余额占最近一年末经审计总资产	$\geq 10\%$	是	原则上	9.47%	
3	对外担保余额占当期末净资产	$\geq 100\%$	否		20.75%	
4	银行借款余额占有息负债总额、银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和占有息负债总额	$\leq 30\%$; $\leq 50\%$		优先	45.91; 57.23%	
5	非公开发行公司债券余额占最近一期末净资产	$\geq 40\%$	否	原则上	12.88%	
6	有息负债余额年均增长率	$\geq 30\%$	否	原则上	8%	
7	受限制资产账面价值占总资产	$\geq 50\%$	否		11.02%	
8	有息债务结构发生大幅变化	如存在银行借款余额被动大幅减少、银行授信大幅下降等情形	否		否	
9	短期债务占比显著上升或有息债务构成以短期债务为主		否	审慎确定		
10	债券存量余额较大且存在显著债务集中兑付压力		否	优先		
11	母公司单体资产质量较低、盈利能力较弱、有息债务负担较重		否	优先		

第二部分、信托资金投向的业务模式或交易结构

一、信托资金投向的交易结构。

（一）信托资金投入。

我部拟设立华鑫信托·鑫苏334号（永续债投资）集合资金信托计划，信托计划各期无固定期限。信托募集资金用于向淮安市清江浦城投控股集团有限公司（以下简称“清江浦城投控股”或“债务人”，AA+评级）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于置换金融机构借款，融资人通过签署通知函形式，在信托计划设立24个月时或其后的任一结息日宣布该笔永续债权式权益性投资到期。

我司发放的各期投资资金的投资期限均为无固定期限，总规模不超过4亿元，债务人有权在各期投资资金放款日起满24个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

（二）信托资金的退出。

信托资金的退出步骤：

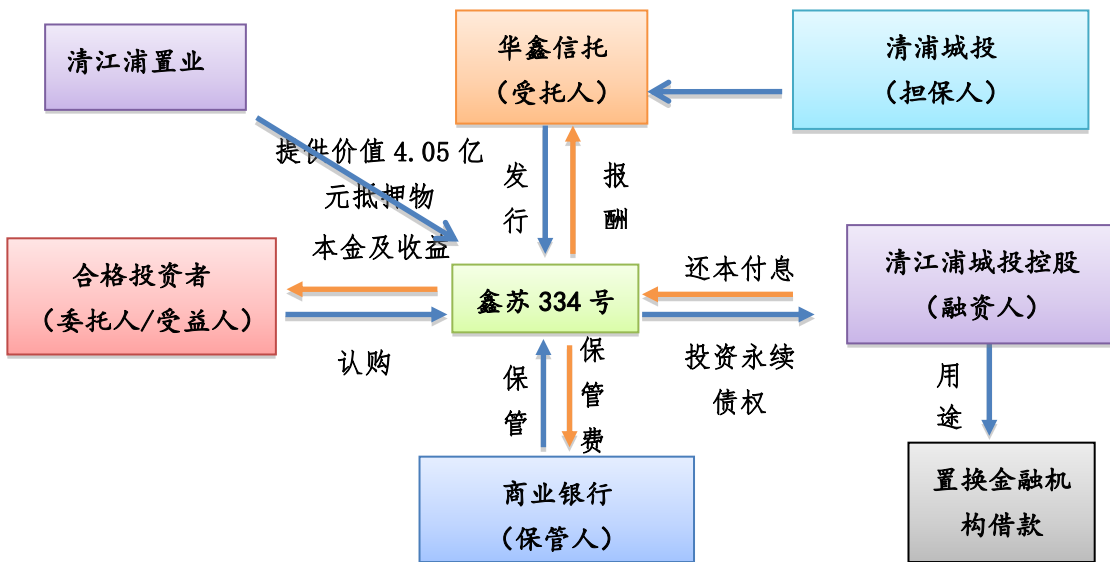
- 1、信托计划退出的第一还款来源为债务人清江浦城投控股的经营收入，按期还本付息；
- 2、信托计划退出的第二还款来源为清浦城投提供连带责任保证担保，担保金额具体以《担保合同》的约定为准；
- 3、信托计划退出的第三还款来源为抵押物处置收入。

（三）后续管理。

- 1、关注清江浦城投控股和清浦城投的财务状况、资金用款情况、付款情况。
- 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。
- 3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

二、流程图。

整体交易结构为：



三、具体步骤为：

- 1、我司与清江浦城投控股建设签署《永续债权投资合同》；
- 2、清浦城投为本次信托计划提供连带责任保证担保，具体以签署的《保证合同》约定为准。
- 3、清江浦置业提供价值 4.05 亿元 1415 街区 1 标段土地及在建工程抵押。

四、业务中涉及的法律文件

- 1、集合资金信托合同、信托计划说明书、风险认购申请书
- 2、永续债权投资合同
- 3、保证合同
- 4、抵押合同

第三部分、债务人-淮安市清江浦城投控股集团有限公司分析

一、概况

公司名称：淮安市清江浦城投控股集团有限公司

法定代表人：刘进所

注册资本：500,000.00 万元

成立日期：2015 年 12 月 3 日

注册地址：淮安市清江浦区苹果国际公寓 5 号楼 602 室

统一社会信用代码：91320802MA1MC1X23R

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：政府授权的土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设、基础设施建设；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让；投资咨询服务；房屋、建设周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售；清江浦城区经营性土地及旧城改造项目用地的回收、回购、整理、储备、运作上市服务及开发配套相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

淮安市清江浦城投控股集团有限公司原名淮安市清河城投控股发展有限公司。2015 年 12 月 3 日，根据淮安市清河区人民政府《关于同意成立淮安市清河城投控股发展有限公司的批复》（河政复【2015】15 号），淮安市清河城投控股发展有限公司成立，注册资本 5.5 亿元人民币，淮安市清河区人民政府授权淮安市清河区政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责。淮安市清河区人民政府持有公司 100% 股权。

2016 年 7 月 7 日，江苏省人民政府撤销淮安市清河区、清浦区两区，在两区基础上合并成立清江浦区，2016 年 10 月 8 日清江浦区正式挂牌成立。2016 年 11 月 24 日，淮安市清河城投控股发展有限公司变更名称为“淮安市清江浦城投控股发展有限公司”。

2017 年 9 月 28 日，根据淮安市清江浦区人民政府《清江浦区人民政府关于重组淮安市清江浦城投控股发展有限公司的批复》（清政复【2017】34 号），将淮安清河新区投资发展有限公司 100% 股权、淮安市清河盐河生态科技投资发展有限公司 100% 股权、淮安市清浦新区投资建设有限公司 100% 股权无偿划拨给淮安市清江浦城投控股发展有限公司。

2017年12月28日，根据淮安市清江浦区人民政府《清江浦区人民政府关于成立淮安市清江浦城投控股集团有限公司的批复》，成立淮安市清江浦城投控股集团有限公司，淮安市清江浦城投控股集团有限公司为集团母公司，淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司、淮安清河新区投资发展有限公司、淮安市清浦新区投资建设有限公司、淮安市清江浦银泰融资担保有限公司、淮安市清江浦城市资产经营有限公司五公司为集团子公司。并将淮安市清江浦城投控股集团有限公司注册资本逐步增至50亿元人民币。2017年12月29日，淮安市清江浦城投控股发展有限公司变更名称为“淮安市清江浦城投控股集团有限公司”。2018年1月12日，淮安市清江浦城投控股发展有限公司注册资本由5.5亿元增加到50亿元。清江浦投控就本次变更事项向主管工商局办理了变更登记及备案，对章程进行了修改，并领取了新的营业执照。

2018年10月11日，清江浦投控股东名称变更为“淮安市清江浦区人民政府”，公司的经营范围变更为：政府授权的土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设、基础设施建设；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让；投资咨询服务；房屋、建设周转材料租赁日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售；清江浦城区经营性土地及旧城改造项目用地的回收、回购、整理、储备、运作上市服务及开发配套相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2020年4月20日，清江浦投控的住所变更由“淮安市清河区漕运西路100号社会管理大厦9楼”变更为“为淮安市清江浦区苹果国际公寓5号楼602室”。

2021年03月09日，法定代表人由熊紫文变更为刘进所，刘进所从“总经理，董事”调整为“董事长，总经理”。。

三、股东背景

截止2021年8月，公司注册资本500,000.00万元人民币，实收资500,000.00万元人民币，淮安市清江浦区人民政府为公司唯一股东，持股100%。

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
淮安市清江浦区人民政府	500,000.00	100%

四、公司组织架构

1、公司组织架构图

根据《公司法》等有关法律法规的规定，清江浦投控建立、健全了法人治理结构，有完善的董事会、监事会和管理层的独立运营机制，同时清江浦投控建立了与业

务经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运行效率。公司内主要设置党支部、办公室、计划财务部、投融资部、投资发展部、工程规划部、资产经营部和督查部八个部门。

2、管理层简介

姓名	性别	职务	任职期限
刘进所	男	董事长、总经理	2021.03.09-至今
岳波	男	董事、副总经理	2018.12.06-至今
窦鹏康	男	董事、副总经理	2018.12.06-至今
吴敏	女	职工董事	2018.12.06-至今
赵兴海	男	监事会主席	2018.12.06-至今
汤雷	男	监事	2018.12.06-至今
朱华西	男	监事	2018.12.06-至今
郝健琦	男	职工监事	2018.12.06-至今
郑成	男	职工监事	2018.12.06-至今

。

3、公司治理情况

淮安市清江浦城投控股集团有限公司依据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、法规的规定成立的有限责任公司。交易对手为规范公司经营管理行为，制定了公司章程，公司依据公司章程进行公司治理。

公司根据《公司法》制定了《公司章程》，形成了包括董事会、监事会以及经理层的较为完善的公司治理结构。

（一）股东

根据公司章程，股东行使下列职权：

-
- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
 - (2) 任命和更换非由职工代表承担的董事、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) 审批监事会的报告；
 - (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的方案；
 - (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
 - (8) 对发行公司债券作出决定；
 - (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
 - (10) 修改公司章程。

(二) 董事会

根据公司章程，公司董事会由 6 人组成，其中职工董事 1 名，董事每届任期三年，董事会成员中非职工董事由股东委派或更换，董事会设董事长 1 名，由股东任命产生，董事长为法定代表人。董事会成员中有职工代表 1 名，由职工代表大会民主选举产生。

根据公司章程，董事会行使下列职权：

- (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) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

(三) 监事会

公司监事会由 5 人组成，监事会设主席一人，由股东任命产生。监事会中职工监事的人数为 2 人，股东代表监事由股东任命产生，职工监事由公司职工通过职工代表

大会选举产生。监事任期每届三年。

根据公司章程，监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 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；
- (4) 依照《公司法》第一百五十一条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (5) 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；
- (6) 公司章程规定的其他职权。

五、经营情况

公司是清江浦区最重要的土地整理开发和基础设施投资建设主体，主要负责清江浦区内的基础设施工程代建业务、土地整理业务，并参与房屋销售等业务，形成了工程代建业务、土地整理两大业务板块。

截至2021年3月31日，淮安市清江浦城投控股集团有限公司合并报表口径，2021年1-3月实现合并报表口径营业收入4.66亿元，净利润0.27亿元。

主营业务情况

单位：万元、%

科目	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
营业总收入	219,694.74	200,299.11	218,284.18
工程代建	165,982.40	150,834.37	161,278.43
土地整理	41,218.60	38,935.92	44,891.03
房屋销售收入	5,448.76	2,925.93	8,533.22
其他主营业务	7,044.97	7,602.88	3,581.49
营业成本	185,670.25	167,957.04	186,150.99
工程代建	143,685.20	130,563.81	139,694.19
土地整理	36,000.00	34,000.00	38,616.94
房屋销售收入	4,237.51	2,384.82	7,281.33
其他主营业务	1,747.54	1,008.41	558.53
毛利润	34,024.48	32,342.07	32,133.20
工程代建	22,297.20	20,270.56	21,584.24
土地整理	5,218.60	4,935.92	6,274.09
房屋销售收入	1,211.25	541.11	1,251.89
其他主营业务	5,297.43	6,594.47	3,022.96

毛利率 (%)	15.49	16.15	14.72
工程代建	13.43%	13.44	13.38
土地整理	12.66%	12.68	13.98
房屋销售收入	22.23%	18.49	14.67
其他主营业务	75.19%	86.74	84.41

债务人主要负责淮安市清江浦区的工程代建、土地整理、房屋销售等业务，担保人主营业务收入主要由工程代建、土地整理、房屋销售等业务和其他主营业务收入构成。随着公司业务不断发展，未来公司主营业务收入结构将呈现多元化特征。

2018 年度、2019 年度及 2020 年，担保人工程代建收入分别为 161,278.43 万元、150,834.37 万元、165,982.40 万元，分别占营业收入的 73.88%、75.30%、75.55%。

2018 年度、2019 年度及 2020 年，担保人土地整理 44,891.03 万元、38,935.92 万元、41,218.60 万元，分别占营业收入的 20.57%、19.44%、18.76%。

2018 年度、2019 年度及 2020 年，担保人房屋销售收入 8,533.22 万元、2,925.93 万元、5,448.76 万元，分别占营业收入的 3.91%、1.46%、2.48%。

2018 年度、2019 年度及 2020 年，担保人主营业务毛利润分别为 32,133.20 万元、32,342.07 万元、34,024.48 万元，主营业务毛利率分别为 14.72%、16.15%、15.49%。报告期内，公司毛利率较为稳定。

六、资信状况

清江浦投控资信情况良好，资信等级较高。根据中国人民银行征信中心 2021 年 8 月出具的《企业信用报告》，清江浦投控各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。2021 年 6 月 24 日，经远东资信评估有限责任公司评定，清江浦投控主体信用等级为 AA+，评级展望维持为稳定。经查询“全国法院被执行人信息查询”、“失信被执行人信息查询”，未见债务人相关记录，经查询“裁判文书网”及“企查查”网站，公司无重大未决诉讼。信

七、财务状况

本公司最近三年财务报告经亚太（集团）会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2021 年 6 月报表未经审计。

（一）财务报表

资产负债表（单位：万元）

	2021 中报	2020 年报	2019 年报	2018 年报
--	---------	---------	---------	---------

流动资产：				
货币资金	557,239.70	293,555.58	318,508.62	300,673.49
应收票据及应收账款	567,833.38	534,551.27	588,320.06	611,549.31
应收账款	567,833.38	534,551.27	588,320.06	611,549.31
预付款项	116,236.15	115,790.20	141,855.46	287,504.24
其他应收款合计	1,695,967.95	1,493,169.00	1,275,727.10	2,093,942.58
其中：应收利息	12.25	--	--	--
存货	1,308,567.90	1,238,415.53	1,069,068.54	966,247.92
其他流动资产	48,111.43	41,673.04	49,624.06	87,703.51
流动资产差额(特殊报表科目)	33,763.36	27,664.07	28,357.27	14,691.60
流动资产合计	4,327,719.88	3,744,818.68	3,471,461.11	4,362,312.64
非流动资产：				
可供出售金融资产	--	55,350.00	38,250.00	44,567.56
长期股权投资	25,895.15	24,915.15	24,901.78	26,362.84
其他权益工具投资	85,350.00	--	--	--
投资性房地产	486,586.39	486,586.39	445,591.82	380,661.67
固定资产合计	432,222.91	420,590.74	409,822.60	422,403.68
在建工程合计	27,440.15	39,785.71	29,470.34	28,434.32
无形资产	7,991.77	22,816.67	23,400.91	21,338.32
长期待摊费用	2,408.47	224.05	212.44	160.59
递延所得税资产	244.73	244.73	245.91	607.93
其他非流动资产	574,081.28	574,081.28	574,081.28	684,972.99
非流动资产合计	1,642,220.84	1,624,594.71	1,545,977.09	1,609,509.89
资产总计	5,969,940.72	5,369,413.39	5,017,438.20	5,971,822.54
流动负债：				
短期借款	326,025.00	212,770.00	312,250.00	273,051.00
应付票据及应付账款	185,246.24	98,992.20	76,490.93	71,863.51
其中：应付票据	161,555.92	74,100.00	51,000.00	24,969.00
应付账款	23,690.31	24,892.20	25,490.93	46,894.51
预收款项	683.18	375.07	53,181.81	298.32
应付职工薪酬	180.98	159.49	212.55	195.92
应交税费	59,203.88	58,155.58	60,023.13	55,908.85
其他应付款合计	457,716.64	275,927.12	476,805.55	1,198,738.63
其中：应付利息	12,601.75	--	--	--
一年内到期的非流动负债	715,430.17	731,109.22	412,888.48	314,040.24
其他流动负债	2,698.98	2,385.12	2,289.30	2,008.49
流动负债差额(特殊报表科目)	3.52	1.82	0.11	--
流动负债合计	1,747,188.5	1,379,875.6	1,394,141.8	1,916,104.9

	8	1	6	6
非流动负债：				
长期借款	786,291.50	688,065.00	514,490.00	789,348.80
应付债券	628,566.10	426,642.69	253,168.58	188,707.35
长期应付款合计	695,861.93	782,827.05	783,268.91	481,519.47
递延所得税负债	64,233.16	64,233.16	62,712.97	61,917.24
非流动负债合计	2,174,952.6	1,961,767.9	1,613,640.4	1,521,492.8
	9	0	6	5
负债合计	3,922,141.2	3,341,643.5	3,007,782.3	3,437,597.8
	7	1	2	1
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	67,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	1,671,659.5	1,695,944.4	1,696,015.1	2,245,129.1
	4	4	5	7
其他综合收益	185,692.56	185,692.56	184,867.56	182,200.80
一般风险准备	485.32	485.32	335.72	--
未分配利润	86,007.12	78,516.38	61,861.60	40,743.92
归属于母公司所有者权益合计	2,011,417.4	2,011,211.5	1,993,582.6	2,518,576.5
	3	9	8	5
少数股东权益	36,382.03	16,558.29	16,073.21	15,648.18
股东权益差额(特殊报表科目)	572.89	572.89	502.65	502.65
所有者权益合计	2,047,799.4	2,027,769.8	2,009,655.8	2,534,224.7
	5	8	9	2
负债及股东权益差额(合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
负债和所有者权益总计	5,969,940.7	5,369,413.3	5,017,438.2	5,971,822.5
	2	9	0	4

利润表(单位：万元)

	2021 中报	2020 年报	2019 年报	2018 年报
一、营业总收入	1,119,162,56	2,196,947,37	2,002,991,11	2,182,841,84
	9.18	6.29	8.75	9.66
其中：营业收入	1,119,162,56	2,196,947,37	2,002,991,11	2,182,841,84
	9.18	6.29	8.75	9.66
二、营业总成本	1,138,111,04	2,225,090,90	1,952,117,64	2,171,905,33
	6.54	0.16	7.01	8.54
其中：营业成本	939,179,310.	1,856,702,53	1,679,570,41	1,861,509,89
	28	5.39	2.53	8.04
税金及附加	8,270,226.60	58,044,221.6	16,166,317.3	18,430,894.2
		4	0	5
销售费用	17,419,955.5	12,680,555.1	13,130,725.3	7,580,935.17
	3	8	9	

管理费用	92,205,055.7 4	183,294,316. 69	185,948,000. 15	187,458,285. 04
财务费用	81,036,498.3 9	114,369,271. 26	57,302,191.6 4	96,925,326.0 4
其中：利息费用	89,598,314.3 3	138,028,271. 72	59,301,430.2 3	115,849,510. 79
利息收入	32,382,903.6 8	38,841,493.6 3	27,106,572.7 2	24,810,343.6 4
加：公允价值变动收益	--	49,807,429.4 9	24,892,306.4 6	21,942,227.2 3
投资收益	--	133,651.85	13,057,859.0 4	96,601,826.9 2
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	--	133,651.85	134,559.04	-1,898,173.0 8
资产处置收益	-352,887.10	-27,358.49	38,834.95	-3,238.55
资产减值损失	616,090.00	166,804.99	-5,449,787.8 2	-8,778,536.0 5
其他收益	101,068,361. 65	201,651,117. 64	150,384,157. 54	203,193,325. 00
三、营业利润	81,150,907.1 9	223,254,511. 63	244,696,417. 55	341,449,187. 77
加：营业外收入	889,517.16	8,327,333.60	18,013,029.8 9	809,415.78
减：营业外支出	2,019,775.52	16,759,178.0 1	11,445,354.2 5	17,239,207.5 5
四、利润总额	80,020,648.8 3	214,822,667. 22	251,264,093. 19	325,019,396. 00
减：所得税费用	2,731,070.58	41,928,080.3 8	32,479,813.1 3	65,947,797.5 4
五、净利润	77,289,578.2 5	172,894,586. 84	218,784,280. 06	259,071,598. 46

现金流量表（单位：万元）

	2021 中报	2020 年报	2019 年报	2018 年报
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	426,940,435. .98	2,753,609,4 70.86	2,339,360,6 99.49	1,401,107,2 65.91
客户存款和同业存放款项净增加额	--	17,430,000. 00	--	--
收取利息、手续费及佣金的现金	10,943,404. 15	27,605,268. 44	21,828,881. 51	7,760,346.6 9
收到的税费返还	--	--	2,906,813.0 1	857.31
收到其他与经营活动有关的现金	4,773,370.1	2,597,851.1	8,844,652.1	9,215,258.0

	80.66	48.39	44.79	00.13
经营活动现金流入小计	5,211,254,020.79	5,396,495,887.69	11,208,748,538.80	10,624,126,470.04
购买商品、接受劳务支付的现金	239,348,542.14	1,827,008,634.05	1,883,110,318.51	1,016,033,594.28
客户贷款及垫款净增加额	56,609,000.00	12,820,000.00	143,037,100.00	101,750,000.00
支付利息、手续费及佣金的现金	2,401.00	2,401.00	--	--
支付给职工以及为职工支付的现金	18,601,957.88	41,491,395.66	33,924,248.00	27,609,679.38
支付的各项税费	90,752,024.43	53,546,374.41	21,671,113.81	16,666,211.21
支付其他与经营活动有关的现金	4,216,502,227.65	5,488,312,482.35	10,145,383,073.43	12,319,803,219.72
经营活动现金流出小计	4,621,816,153.10	7,423,181,287.47	12,227,125,853.75	13,481,862,704.59
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	589,437,867.69	-2,026,685,399.78	-1,018,377,314.95	-2,857,736,234.55
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	--	--	50,000,000.00	204,602,213.59
取得投资收益收到的现金	--	--	12,923,300.00	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	--	200.00	40,000.00	--
收到其他与投资活动有关的现金	21,586.79	--	--	183,448.85
投资活动现金流入小计	21,586.79	200.00	62,963,300.00	204,785,662.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,590,522.48	414,530,649.88	458,819,797.29	616,254,374.05
投资支付的现金	300,000,000.00	138,000,000.00	20,000,000.00	125,250,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	--	--	284,627,975.34	270,674,308.81
投资活动现金流出小计	355,590,522.48	552,530,649.88	763,447,772.63	1,012,178,682.86
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-355,568,935.69	-552,530,449.88	-700,484,472.63	-807,393,020.42
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	415,000,000.00	--	--	24,500,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	245,000,000.00	--	--	--
取得借款收到的现金	8,893,230,005.00	16,565,060,483.74	11,673,730,833.33	10,592,605,518.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,645,800,000.00	1,222,079,675.33	553,339,485.10	366,885,519.36
筹资活动现金流入小计	10,954,030,005.00	17,787,140,159.07	12,227,070,318.43	10,983,991,037.36
偿还债务支付的现金	5,810,083,180.18	11,002,757,400.58	7,609,043,459.89	6,863,998,758.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,143,974,512.11	1,463,421,233.73	1,370,165,053.03	888,114,288.81
支付其他与筹资活动有关的现金	2,987,352,996.46	3,127,433,366.67	1,064,789,875.46	1,920,875.00
筹资活动现金流出小计	9,941,410,688.75	15,593,612,000.98	10,043,998,388.38	7,754,033,922.77
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,012,619,316.25	2,193,528,158.09	2,183,071,930.05	3,229,957,114.59
五、现金及现金等价物净增加额	1,246,488,248.25	-385,687,691.57	464,210,142.47	-435,172,114.038
加：期初现金及现金等价物余额	1,144,846,874.65	1,530,534,566.22	1,066,324,423.75	1,501,496,564.13
六、期末现金及现金等价物余额	2,391,335,122.90	1,144,846,874.65	1,530,534,566.22	1,066,324,423.75

(二) 资产分析

1、资产总体分析

公司资产的总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,744,818.68	69.74%	3,471,461.11	69.19%	4,362,312.64	73.05%
非流动资产	1,624,594.71	30.26%	1,545,977.09	30.81%	1,609,509.89	26.95%
资产总计	5,369,413.39	100.00%	5,017,438.20	100.00%	5,971,822.54	100.00%

资产总额呈逐年增长态势，截至2020年12月31日，公司资产总额为5,369,413.39万元。其中流动资产占比为69.74%，非流动资产占比为30.26%。2020年末，公司资产总额较2019年末增加了351975.19万元，增长率为22.77%。

2、流动资产分析

公司流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。2018年末、2019年末以及2020年12月末，上述资产合计占公司资产总额的比例分别为73.05%、69.19%和69.74%。

(1) 货币资金分析

2018年末至2020年12月31日，公司货币资金分别为300,673.49万元、318,508.62万元、293,555.58万元，主要为银行存款和其他货币资金。2020年末货币资金较2019年末增加了24953.04万元，减幅为7.83%，主要由于公司2020银行存款减少。

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	6.00	8.78	8.40
银行存款	109547.85	153044.15	245204.04
其他货币资金	184001.74	165455.69	55461.04
合计	293555.58	318508.62	300673.49

(2) 应收账款分析

2018年末至2020年12月31日，公司应收账款金额分别为611,549.31万元、588,320.06万元、534,551.27万元，应收账款占总资产的比重分别为10.24%、11.73%、9.96%，公司应收账款金额呈下降趋势。

公司应收账款账龄构成情况如下：

单位：万元

账龄	2020年12月31日			2019年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
一年以内	174.93	0.00		152.28	0.00	
1至2年	18.31	0.92	5.00	28.07	1.40	5.00
2至3年	50.63	10.13	20.00	0.08	0.02	20.00
3年以上	988.54	494.27	50.00	1019.65	509.83	50.00
合计	1232.42	505.31		1200.08	511.25	42.60

截至2020年12月末公司应收账款前五名情况

单位：万元

债务人名称	2020年12月31日	占应收账款余额比例
淮安市清江浦区财政局	4280624743.73	80
淮安市清江浦投资建设有限公司	998259953.54	18.66
淮安市泽达新材料有限公司	10206518.99	0.19
江苏景泰彩印包装有限公司	9341076.28	0.17
淮安市清河房屋拆迁安置有限公司	8847455.80	0.17
合计	5307279748.34	99.19

(3) 预付款项

2018年末至2020年12月31日，公司其他应收款净值分别为287,504.24万元、141,855.46万元、115,790.20万元，占资产总额的比例分别为4.81%、2.83%、2.16%。从账龄来看，预付款项主要是3年以上，近期偿还款项压力较小。

	2020年12月31日		2019年12月31日	
账龄	金额	比例	金额	比例
一年以内	1667.24	1.44	8556.78	6.03
1至2年	105.90	0.09	4326.27	3.05
2至3年	4010.40	3.46	4050.79	2.86
3年以上	110006.66	95.01	124921.62	88.06
合计	115790.20	100.00	141855.46	100.00

截至2020年12月31日前五名预付款情况如下：

单位名称	2020年	占预付账款期末余额合计数的比例
淮安市清江浦城建投资有限公司	105000.00	90.68
江苏省宏元置业有限公司	3989.49	3.45
浙江省长城建设集团股份有限公司	900.00	0.78
淮安市东海房地产有限公司	825.00	0.71
丰球集团（淮安房地产公司）	733.01	0.63
合计	111447.50	96.25

(4) 其他应收款分析

2018年末至2020年12月31日，公司其他应收款净值分别为2,093,942.58万元、1,275,727.10万元、1,493,169.00万元，占资产总额的比例分别为35.06%、25.43%、27.81%。公司其他应收款主要为公司与当地其他企业之间的往来款。

从其他应收款账龄结构上看，其他应收款账龄结构大部分在3年以上，整体账龄

结构较好。

账龄	2020年12月31日			2019年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
一年以内	172757.96			158196.75	0.00	
1至2年	2817.36	140.87	5.00	643.57	32.18	5.00
2至3年	146.37	29.27	20.00	628.57	125.71	20.00
3年以上	855.57	427.78	50.00	820.83	410.42	50.00
合计	176577.26	597.93	0.34	160289.73	568.31	0.35

公司对其他应收款坏账准备的计提采用按照信用风险特征组合计提的方法。公司其他应收款欠款方主要为政府相关部门及大丰区国有企业，信誉较好，实力较强，违约风险小。

截至2020年12月末，公司其他应收款债务人主要情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	2020年	账龄	占其他应收款期末余额比例
淮安市清江浦区财政局	往来款	352871.74	1-3年	23.63
淮安市清江浦区房屋征收办公室	往来款	143902.55	1-3年	9.63
淮安市清泽贸易有限公司	往来款	114208.29	1-3年	7.65
淮安市清江浦区加快推进农民群众住房条件改善工作领导小组办公室	往来款	81910.10	1-3年	5.48
淮安市清江浦投资建设有限公司	往来款	58774.04	1-3年	3.94
合计		751666.72		50.33

(5) 存货分析

2018年末至2020年12月31日，公司存货分别为966,247.92万元、1,069,068.54万元、1,238,415.53万元，占各期末资产总额的比例分别为16.18%、21.31%、23.06%，报告期各期末，公司存货的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年		2019年	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
原材料及库存商品	220.74	220.743637	178.13	178.1262
开发成本	1235534.36	1235534.364	1066288.56	1066288.562
开发产品	2422.73	2422.72772	2421.35	2421.35144

低值易耗品	237.69	237.691859	180.50	180.49854
	1238415.53	1238415.527	1069068.54	1069068.538

3、非流动资产分析

公司非流动资产主要为固定资产、在建工程与无形资产、投资性房地产、可供出售的金融资产、长期股权投资等。2018年末、2019年末和2020年末，非资产合计占公司资产总额的比例分别为26.95%、30.81%、30.26%

(1) 在建工程分析

2018年末至2020年末，公司在建工程的账面价值分别为28,434.32万元、29,470.34万元、39,785.71万元，占报告期各期末资产总额的比例分别为0.48%、0.59%、0.74%。2020年末公司在建工程较2019年增加了10315.37万元，主要是淮安市广瑞翔盛汽车文化展示体验中心项目与白鹭湖山庄改造工程项目投入的增加。

截至2020年12月末，公司在建工程明细如下表：

单位：万元

项目	2020年		2019年	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
淮安市广瑞翔盛汽车文化展示体验中心	14579.62	14579.62	4997.40	4997.40
伊美九点	9392.82	9392.82	9303.94	9303.94
白鹭湖山庄改造工程	15813.27	15813.27	15169.00	15169.00
合计	39785.71	39785.71	29470.34	29470.34

(三) 负债分析

1、负债总体分析

公司负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	212,770.00	6.37%	312,250.00	10.38%	273,051.00	7.94%
应付票据及应付账款	98,992.20	2.96%	76,490.93	2.54%	71,863.51	2.09%
应付票据	74,100.00	2.22%	51,000.00	1.70%	24,969.00	0.73%
应付账款	24,892.20	0.74%	25,490.93	0.85%	46,894.51	1.36%
预收款项	375.07	0.01%	53,181.81	1.77%	298.32	0.01%

应付职工薪酬	159.49	0.00%	212.55	0.01%	195.92	0.01%
应交税费	58,155.58	1.74%	60,023.13	2.00%	55,908.85	1.63%
其他应付款(合计)	275,927.12	8.26%	476,805.55	15.85%	1,198,738.63	34.87%
一年内到期的非流动负债	731,109.22	21.88%	412,888.48	13.73%	314,040.24	9.14%
其他流动负债	2,385.12	0.07%	2,289.30	0.08%	2,008.49	0.06%
流动负债差额(特殊报表科目)	1.82	0.00%	0.11	0.00%		0.00%
流动负债合计	1,379,875.61	41.29%	1,394,141.86	46.35%	1,916,104.96	55.74%
长期借款	688,065.00	20.59%	514,490.00	17.11%	789,348.80	22.96%
应付债券	426,642.69	12.77%	253,168.58	8.42%	188,707.35	5.49%
长期应付款(合计)	782,827.05	23.43%	783,268.91	26.04%	481,519.47	14.01%
递延所得税负债	64,233.16	1.92%	62,712.97	2.09%	61,917.24	1.80%
非流动负债合计	1,961,767.90	58.71%	1,613,640.46	53.65%	1,521,492.85	44.26%
负债合计	3,341,643.51	100.00%	3,007,782.32	100.00%	3,437,597.81	100.00%

2018年末至2020年12月末，公司负债总额分别为3,437,597.81万元、3,007,782.32万元、3,341,643.51万元。公司负债主要为短期借款、其他应付款、一年年内到期的非流动负债和长期借款，

(1) 短期借款分析

2018年末至2020年12月末，公司短期借款金额分别为273,051.00万元、312,250.00万元、212,770.00万元，占期末负债总额的比例分别为7.94%、10.38%、6.37%。2020年末短期借款较2019年末金额减少了99480万元。报告期末，公司短期借款明细如下：

单位：万元

项目	2020年末	2019年末
质押借款	82370.00	125763.00
抵押借款	0.00	33280.00
保证借款	130400.00	133207.00
信用借款	0.00	20000.00
合计	212770.00	312250.00

(2) 应付票据及应付账款

2018年末至2020年12月末，公司应付票据24,969.00万元、51,000.00万元、

74,100.00 万元，应付账款为 46,894.51 万元、25,490.93 万元 24,892.20 万元、，占期末负债总额的比例分别为 2.09%、2.54%、2.96%。公司应付票据及应付账款明细如下：

单位：万元

种类	2020 年末	2019 年末
国内信用证	58000.00	0.00
商业承兑汇票	2100.00	0.00
银行承兑汇票	14000.00	51000.00
合计	74100.00	51000.00

截至 2020 年末，应付账款期末余额前五名情况如下：

项目	2020 年末	未偿还或结转原因
金坛市汤庄市政建筑安装工程有限公司	5359.18	未到期
中建钢构有限公司	2152.73	未到期
中交第一航务工程局有限公司	1868.52	未到期
中建交通建设集团有限公司	1720.28	未到期
淮安兴业置业有限公司	808.05	未到期
	11908.75	

(3) 长期借款分析

公司长期借款主要包括抵押借款、质押借款、保证借款以及信用借款。报告期各期末，公司长期借款金额分别为 789,348.80 万元、514,490.00 万元 688,065.00 万元，占公司总负债的比重为 22.96%、17.11%和 20.59%。2020 年末长期借款较 2019 年末增加了 173575 万元，2019 年末和 2020 年末，公司长期借款情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
抵押借款	10960.00	8500.00
质押借款	96450.00	131050.00
保证借款	646401.00	478940.00
信用借款	10340.00	8800.00
减：一年内到期的长期借款	76086.00	112800.00
合计	688065.00	514490.00

(4) 其他应付款

2018 年末至 2020 年 12 月末，公司其他应付款分别为 1,198,738.63 万元、476,805.55 万元、275,927.12 万元，占公司总负债的比例分别为为 34.87%、15.85%、8.26%，截至 2020 年末，其他应付款的债权人主要如下：

项目	2020 年末	占其他应付款期末余额比
----	---------	-------------

		例
淮安市清江浦园林绿化总公司	52533.86	19.22
淮安市土地储备中心	29199.00	10.68
南通盛卓贸易有限公司	23571.35	8.62
淮安市城改置业有限公司	20000.00	7.32
淮安市润河投资发展有限公司	14207.93	5.20
合计	139512.14	51.04

(四) 现金流量分析

1、经营活动现金流量分析

最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-285,773.62万元、-101837.73万元、-202668.54万元。公司经营活动产生的现金流量主要为净流出，系公司购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金较多所致。2020年，公司经营活动现金流量为净流入主要为销售商品、提供劳务所得到的现金所致，报告期内，公司支付的其他与经营活动有关的现金主要为与当地国有企业之间的资金往来。

2、投资活动现金流量分析

最近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-80,739.30万元、-70,048.45万元、-55,253.04万元。

3、筹资活动现金流量分析

最近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为322,995.71万元、218,307.19万元、219,352.82万元。公司筹资活动产生的现金流入主要为借款所收到的现金；流出主要为偿还债务所支付的现金、分配股利、利润或偿还利息所支付的现金。公司筹资活动现金流量净额均为正，说明公司筹资能力较好。

(五)、营运能力分析

财务指标	2020年	2019年度	2018年度
主营业务收入(亿元)	21.97	20.03	21.83
主营业务利润(亿元)	2.23	2.45	3.41
净利润(亿元)	1.73	2.19	2.59
存货周转率	0.16	0.17	0.19

近年来主营业务收入较为稳定，主营业务利润有些许下降，主要是因为业务规模变大成本增大所致，存货周转率等营运能力指标将较为稳定。公司存货周转水平较低，

主要系部分存货仍然较多，由此产生的存货成本金额较多所致。未来，随着项目的逐步开展并进行收入确认，存货周转水平有望得到改善。

（六）、偿债能力分析

1、主要偿债指标

财务指标	2020 年	2019 年	2018 年
流动比率	2.7139	2.49	2.2767
速动比率	1.8164	1.7232	1.7724
资产负债率	62.2348	59.9466	57.5636
获息倍数	3.1658	8.8045	4.5701

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，清江浦投控的流动比率分别为 2.28、2.49 和 2.71，速动比率分别为 1.77、1.72 和 1.82，公司偿债相应指标保持良好。同时，随着业务的发展，公司将进一步提升盈利能力，从而其偿债能力将会有进一步的加强。

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，清江浦投控的资产负债率分别为 57.56%、59.95%和 62.23%。清江浦投控资产负债率较稳定，处于行业内适中水平。

从长期看，淮安市清江浦城投控股集团有限公司资产负债水平合理，资本结构较为稳健。截至 2020 年末，淮安市清江浦城投控股集团有限公司流动比率、速动比率均保持在良好水平，流动资产和扣除存货后的速动资产均有效覆盖流动负债。

总体而言，担保人资产规模较大，整体负债水平合理，财务结构相对稳健，具有较强的偿债能力和抗风险能力，随着清江浦投控的业务规模将持续提升，对债务的偿还保障能力将愈发增强。

八、信用状况分析

（1）对外融资

截至 2021 年 6 月，债务人有息债务余额为 308.93 亿元，有息债务情况如下：

单位：万元

融资人	债权人	余额	起息日	到期日
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行营业部	240,000,000.00	2016/1/21	2024/1/20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行营业部	110,000,000.00	2016/6/16	2024/1/20
淮安市清江浦城市资产经营有限	兴业银行股份有限公司淮安分行营		2018/7/	2028/7/

公司	业部	300,000,000.0 0	17	17
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行营业部	100,000,000.0 0	2018/11 /20	2028/7/ 17
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行营业部	100,000,000.0 0	2018/12 /24	2028/7/ 17
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安中北支行	439,500,000.0 0	2020/12 /23	2022/12 /22
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	广发银行股份有限公司淮安分行营业部	284,000,000.0 0	2019/9/ 5	2022/9/ 3
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司板桥支行	650,000,000.0 0	2017/2/ 28	2024/12 /21
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国农业银行股份有限公司淮安市新区支行	320,100,000.0 0	2017/3/ 1	2025/3/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司开发区支行	750,000.00	2017/3/ 1	2025/3/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司开发区支行	2,250,000.00	2017/3/ 1	2024/9/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司开发区支行	1,500,000.00	2017/3/ 1	2024/3/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司开发区支行	1,500,000.00	2017/3/ 1	2023/9/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司开发区支行	1,500,000.00	2017/3/ 1	2023/3/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司开发区支行	1,500,000.00	2017/3/ 1	2022/9/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行营业部	73,180,000.00	2018/6/ 22	2028/6/ 22
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行营业部	150,000,000.0 0	2018/7/ 5	2028/6/ 22
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行营业部	395,060,000.0 0	2019/10 /15	2028/10 /15
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行营业部	95,000,000.00	2020/11 /13	2028/11 /10
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行营业部	350,000,000.0 0	2020/12 /3	2028/11 /10

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行营业部	50,000,000.00	2020/12/3	2028/11/10
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安市城南支行	45,000,000.00	2020/9/15	2024/9/21
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国光大银行股份有限公司南京雨花支行	150,000,000.00	2021/6/29	2024/6/28
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安市城南支行	50,000,000.00	2021/1/1	2026/3/21
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安市城南支行	50,000,000.00	2021/6/28	2028/8/21
淮安市淮创商务有限公司	江苏农村商业银行股份有限公司淮安分行	47,450,000.00	2019/9/26	2022/9/9
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	44,000,000.00	2021/1/5	2022/1/5
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	200,000,000.00	2021/6/28	2022/6/27
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	80,000,000.00	2021/5/28	2022/5/28
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	浙商银行淮安分行营业部	200,000,000.00	2021/1/8	2022/1/7
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行淮安分行	35,000,000.00	2021/5/31	2022/5/30
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行淮安分行	65,000,000.00	2021/5/31	2022/5/30
淮安市淮创商务有限公司	江苏江南农村商业银行淮安分行营业部	9,900,000.00	2021/2/19	2022/2/18
淮安诺丁希尔文化旅游有限公司	江苏银行股份有限公司淮安分行营业部	5,000,000.00	2020/12/9	2021/12/8
淮安诺丁希尔文化旅游有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行营业部	10,000,000.00	2021/6/30	2022/6/29
淮安诺丁希尔文化旅游有限公司	江苏银行股份有限公司淮安分行营业部	3,000,000.00	2021/4/29	2022/4/24
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	邮储银行淮安分行	10,000,000.00	2021/6/28	2022/6/24
淮安壹零捌文化艺术有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行营业部	10,000,000.00	2021/6/29	2022/6/28
淮安市德尔帮物业服务有限公司	江苏银行股份有限公司淮安分行营业部	3,000,000.00	2021/6/2	2022/6/1
淮安市德尔帮物业服务有限公司	邮储银行新区支行	10,000,000.00	2021/5/31	2022/5/25
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司西园支行	21,430,000.00	2017/3/3	2021/7/16

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国农业银行股份有限公司淮安市 新区支行	48,500,000.00	2016/12 /12	2021/9/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公 司开发区支行	1,500,000.00	2016/12 /12	2021/9/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	无锡农村商业银行股份有限公司楚 州支行	28,570,000.00	2017/1/ 11	2022/1/ 10
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国农业银行股份有限公司淮安市 新区支行	19,400,000.00	2016/12 /12	2022/3/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公 司开发区支行	600,000.00	2016/12 /12	2022/3/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公 司开发区支行	900,000.00	2017/3/ 1	2022/3/ 20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	64,440,580.00	2018.01 .02	2023.01 .02
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	上海大众融资租赁有限公司	44,325,700.11	2018.01 .27	2023.01 .27
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	平安国际融资租赁	37,494,000.00	2018.10 .24	2022.10 .24
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京紫金融资租赁	68,579,518.42	2021.08 .21	2024.08 .20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	150,000,000.00	2021.04 .21	2024.04 .20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏省国际信托	100,000,000.00	2020/9/ 30	2022/9/ 30
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	五矿信托（5亿）	138,700,000.00	2020/12 /11	2022/12 /11
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	五矿信托（5亿）	100,000,000.00	2020/12 /16	2022/12 /16
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	五矿信托（5亿）	20,000,000.00	2020/12 /16	2022/12 /16
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	五矿信托（5亿）	84,000,000.00	2020/12 /18	2022/12 /18
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	五矿信托（5亿）	120,500,000.00	2020/12 /25	2022/12 /25
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	五矿信托（5亿）	36,800,000.00	2020/12 /31	2022/12 /31
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	苏州农发商业保理有限公司	60,000,000.00	2020/11 /23	2024/1/ 15
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	370,000,000.00	2020/12 /23	2022/12 /15

		0		
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	华鑫国际信托有限公司	133,000,000.00	2021/4/9	2023/4/9
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	华鑫国际信托有限公司	66,600,000.00	2021/4/16	2023/4/16
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	华鑫国际信托有限公司	55,200,000.00	2021/4/23	2023/4/23
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	华鑫国际信托有限公司	43,200,000.00	2021/4/30	2023/4/30
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	华鑫国际信托有限公司	2,000,000.00	2021/5/14	2023/5/14
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	苏州资产管理有限公司	30,000,000.00	2021/4/29	2024/4/29
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	苏州资产管理有限公司	20,000,000.00	2021/4/30	2024/4/30
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	苏州资产管理有限公司	150,000,000.00	2021/5/6	2024/5/6
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中银证券	400,000,000.00	2016/11/10	2021/11/10
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	安徽国元信托有限责任公司	125,000,000.00	2017/1/10	2021/12/28
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	51,300,000.00	2019/8/23	2021/8/23
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	18,800,000.00	2019/8/28	2021/8/28
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	25,500,000.00	2019/8/30	2021/8/30
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	11,200,000.00	2019/9/4	2021/9/4
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	14,300,000.00	2019/9/6	2021/9/6
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	18,400,000.00	2019/9/12	2021/9/12
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	40,600,000.00	2019/9/20	2021/9/20
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	39,400,000.00	2019/9/27	2021/9/27
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	10,800,000.00	2019/9/30	2021/9/30
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	18,400,000.00	2019/10/11	2021/10/11

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	20,800,000.00	2019/10 /21	2021/10 /21
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	21,200,000.00	2019/10 /25	2021/10 /25
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	15,500,000.00	2019/11 /1	2021/11 /1
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	13,200,000.00	2019/11 /8	2021/11 /8
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	5,900,000.00	2019/11 /15	2021/11 /15
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	12,000,000.00	2019/11 /29	2021/11 /29
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	5,000,000.00	2019/12 /9	2021/12 /9
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	14,700,000.00	2020/1/ 3	2022/1/ 3
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	9,400,000.00	2020/1/ 17	2022/1/ 17
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	22,300,000.00	2020/1/ 23	2022/1/ 23
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	5,400,000.00	2020/2/ 7	2022/2/ 7
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	国民信托有限公司	5,900,000.00	2020/2/ 14	2022/2/ 14
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	五矿国际信托有限公司	270,000,000.00	2019/12 /12	2021/12 /12
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中粮信托有限责任公司	30,700,000.00	2019/12 /27	2021/12 /27
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中粮信托有限责任公司	46,300,000.00	2020/1/ 3	2022/1/ 3
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中粮信托有限责任公司	22,300,000.00	2020/1/ 10	2022/1/ 10
淮安市广瑞置业有限公司	浙江金汇信托股份有限公司	91,200,000.00	2020/6/ 29	2022/6/ 29
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	PPN	498,894,404.29	2018/9/ 30	2023/9/ 30
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	PPN	389,078,495.54	2018/11 /30	2023/11 /30
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	债权融资计划	1,031,870,000.00	2020/1/ 8	2022/7/ 8
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	债权融资计划		2020/3/	2023/3/

公司		547,410,000.0 0	26	26
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	债权融资计划	462,090,000.0 0	2020/3/ 26	2023/3/ 26
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	定融	166,920,000.0 0	2019/12 /10	2021/1/ 19
淮安市淮创商务有限公司	江南金融租赁股份有限公司	145,222,383.9 0	2020/1/ 14	2025/1/ 14
淮安市淮创商务有限公司	紫金信托有限责任公司	80,000,000.00	2020/12 /4	2025/12 /3
淮安市广瑞置业有限公司	浙江金汇信托股份有限公司	46,900,000.00	2020/7/ 3	2022/7/ 3
淮安市广瑞置业有限公司	浙江金汇信托股份有限公司	1,900,000.00	2020/7/ 9	2022/7/ 9
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	38,387,066.00	2020/8/ 7	2023/8/ 7
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	江苏银行淮安分行	80,625,000.00	2019/12 /30	2023/12 /29
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	217,000,000.0 0	2020/3/ 11	2023/3/ 11
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	98,000,000.00	2020/3/ 13	2023/3/ 13
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	浙江稠州商业银行股份有限公司南京分行	100,000,000.0 0	2020/8/ 11	2022/8/ 1
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	杭州银行股份有限公司南京分行	100,000,000.0 0	2021/4/ 30	2022/4/ 29
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	南京银行淮安分行	21,000,000.00	2021/3/ 31	2021/3/ 28
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	南京银行淮安分行	179,000,000.0 0	2021/5/ 28	2022/5/ 27
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海银行南京太平门支行	50,000,000.00	2021/4/ 28	2022/4/ 27
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	51,000,000.00	2016/11 /16	2021/11 /16
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	6,500,000.00	2020/1/ 10	2022/1/ 10
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	14,100,000.00	2020/1/ 17	2022/1/ 17

淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	3,400,000.00	2020/2/ 7	2022/2/ 7
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	37,200,000.00	2020/2/ 21	2022/2/ 21
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	27,100,000.00	2020/2/ 28	2022/2/ 28
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	22,200,000.00	2020/3/ 6	2022/3/ 6
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	16,100,000.00	2020/3/ 11	2022/3/ 11
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	五矿国际信托有限公司	29,000,000.00	2020/1/ 3	2022/1/ 3
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	五矿国际信托有限公司	60,100,000.00	2020/1/ 10	2022/1/ 10
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	五矿国际信托有限公司	30,000,000.00	2020/1/ 13	2022/1/ 13
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	五矿国际信托有限公司	21,500,000.00	2020/1/ 17	2022/1/ 17
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	国投泰康信托有限公司	84,200,000.00	2020/4/ 16	2022/4/ 16
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	国投泰康信托有限公司	114,100,000.00	2020/4/ 24	2022/4/ 24
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	国投泰康信托有限公司	57,600,000.00	2020/4/ 30	2022/4/ 30
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	国投泰康信托有限公司	18,700,000.00	2020/5/ 9	2022/5/ 9
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	国投泰康信托有限公司	27,700,000.00	2020/5/ 15	2022/5/ 15
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	国投泰康信托有限公司	197,700,000.00	2020/5/ 28	2022/5/ 28
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中融国际信托有限公司	247,400,000.00	2020/5/ 27	2022/5/ 27
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中融国际信托有限公司	158,700,000.00	2020/5/ 29	2022/5/ 29
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中融国际信托有限公司	127,800,000.00	2020/6/ 3	2022/6/ 3
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中融国际信托有限公司	38,300,000.00	2020/6/ 5	2022/6/ 5
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中融国际信托有限公司	26,800,000.00	2020/6/ 10	2022/6/ 10

淮安市清江浦城投控股集团有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	150,000,000.00	2020/5/29	2023/5/29
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	国联信托股份有限公司	154,500,000.00	2020/7/10	2022/7/10
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	国联信托股份有限公司	132,000,000.00	2020/7/24	2022/7/24
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	国联信托股份有限公司	13,500,000.00	2020/9/23	2022/9/23
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	湖南省财信信托有限责任公司	229,250,000.00	2020/12/25	2022/12/25
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	湖南省财信信托有限责任公司	70,750,000.00	2020/12/28	2022/12/28
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	河北省金融租赁有限公司	98,458,384.30	2020/12/28	2023/12/18
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	徽银金融租赁有限公司	180,000,000.00	2020.03.18	2025.03.18
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	77,987,388.29	2020.05.28	2023.05.28
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	兴业国际信托有限公司	22,650,000.00	2021/4/9	2023/4/9
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	兴业国际信托有限公司	180,350,000.00	2021/4/23	2023/4/23
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	38,300,000.00	2021/4/30	2023/4/30
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	45,100,000.00	2021/5/19	2023/5/19
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	19,600,000.00	2021/5/26	2023/5/26
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	28,900,000.00	2021/6/2	2023/6/2
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	26,500,000.00	2021/6/11	2023/6/11
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	8,200,000.00	2021/6/18	2023/6/18
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	41,800,000.00	2021/6/25	2023/6/18
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	138,674,069.00	2021/2/19	2024/2/19

淮安市清江浦城投控股集团有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	100,000,000.00	2021/6/22	2026/6/22
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	349,700,000.00	2019/7/31	2021/7/31
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	66,330,000.00	2019/8/31	2021/8/31
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	17,226,000.00	2019/9/20	2021/9/20
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	174,000.00	2019/9/20	2021/9/20
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	35,392,500.00	2019/9/30	2021/9/30
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	357,500.00	2019/9/30	2021/9/30
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	670,000.00	2019/9/30	2021/9/30
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	14,800,000.00	2019/10/11	2021/10/11
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	9,400,000.00	2019/10/24	2021/10/24
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	6,300,000.00	2019/10/31	2021/10/31
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	11,900,000.00	2019/11/13	2021/11/13
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	3,000,000.00	2019/12/31	2021/12/31
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	五矿国际信托有限公司	24,700,000.00	2019/11/29	2021/11/29
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	五矿国际信托有限公司	84,700,000.00	2019/12/31	2021/12/31
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	南京银行理财直融	200,000,000.00	2021.04.23	2021.04.23
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	20 淮清 01	615,274,051.70	2020/11/30	2025/11/30
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	21 淮清 01	278,168,532.99	2021/2/2	2026/2/2
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	21 淮清 02	516,600,300.78	2021/2/2	2026/2/2
淮安市清江浦城投控股集团有限	21 淮浦 01		2021/2/	2026/2/

公司		1,188,865,205 .15	1	1
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	无锡农商行	9,900,000.00	2021/3/ 5	2022/3/ 1
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行营业部	20,000,000.00	2020/8/ 14	2024/12 /25
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行营业部	280,000,000.0 0	2020/12 /8	2024/12 /25
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	84,400,000.00	2020/8/ 27	2024/8/ 26
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	1,000,000.00	2020/9/ 8	2024/8/ 19
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	18,000,000.00	2020/11 /11	2024/8/ 19
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	140,000,000.0 0	2021/1/ 2	2024/8/ 19
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	建行营业部	50,000,000.00	2021/3/ 1	2025/2/ 28
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	光大银行	1,000,000.00	2021/3/ 23	2024/3/ 11
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	光大银行	50,000,000.00	2021/4/ 26	2024/3/ 11
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	光大银行	149,000,000.0 0	2021/4/ 29	2024/3/ 11
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	光大银行	50,000,000.00	2021/5/ 29	2024/3/ 11
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	光大银行	50,000,000.00	2021/5/ 30	2024/3/ 11
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行营业部	200,000,000.0 0	2021/6/ 24	2028/6/ 20
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	定融	826,830,000.0 0	2019/6/ 18	2021/8/ 15
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	定融	392,670,000.0 0	2019/7/ 18	2022/8/ 17
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	定融	127,200,000.0 0	2020/4/ 15	2021/5/ 16
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	定融	513,850,000.0	2019/12 /27	2023/12 /27

		0		
淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行营业部	58,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行营业部	19,000,000.00	2020/12/11	2021/12/10
淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行营业部	38,000,000.00	2021/3/1	2022/3/1
淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	清河兴福村镇银行	4,950,000.00	2021/1/12	2022/1/12
淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	南京银行淮安分行营业部	590,000,000.00	2020/8/27	2025/8/26
淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	淮安光大村镇银行营业部	4,950,000.00	2019/3/29	2022/3/28
淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	华夏银行淮安分行	95,000,000.00	2021/1/4	2023/1/4
淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	250,000,000.00	2021/1/3	2026/10/29
淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	鑫沅资产金梅花 41 号-回购-051	300,000,000.00	2016/12/23	2021/12/22
淮安清河新区投资发展有限公司	浦发银行淮安分行营业部	100,000,000.00	2020/10/30	2021/10/30
淮安清河新区投资发展有限公司	江南农商行淮安分行	39,600,000.00	2021/3/18	2022/3/18
淮安清河新区投资发展有限公司	浦发银行	20,000,000.00	2021/5/21	2022/5/21
淮安清河新区投资发展有限公司	市建行营业部	426,000,000.00	2020/12/23	2022/12/22
淮安清河新区投资发展有限公司	兴业银行淮安分行	75,000,000.00	2016/3/11	2028/3/7
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安农村商业银行淮通支行	80,000,000.00	2020/5/28	2023/5/26
淮安清河新区投资发展有限公司	苏州银行淮安分行	142,000,000.00	2020/1/16	2023/1/16
淮安清河新区投资发展有限公司	华夏银行淮安分行	195,000,000.00	2020/12/4	2022/12/4
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏银行淮安城北支行	170,000,000.00	2019/12/20	2022/12/15

淮安清河新区投资发展有限公司	中信银行淮安分行	201,750,000.00	2021/2/1	2028/12/20
淮安清河新区投资发展有限公司	应付融资租赁款（远东租赁）	37,821,100.00	2018/4/1	2023/4/25
淮安清河新区投资发展有限公司	应付融资租赁款（国泰租赁）	21,250,000.00	2019/8/29	2022/8/29
淮安清河新区投资发展有限公司	应付融资租赁款（国泰租赁）	38,750,000.00	2019/12/13	2022/12/13
淮安清河新区投资发展有限公司	中航国际租赁	190,536,692.96	2019/9/16	2022/9/16
淮安清河新区投资发展有限公司	应付融资租赁款（浙江国金）	61,212,758.73	2020/6/29	2023/6/29
淮安清河新区投资发展有限公司	昆仑信托有限责任公司信托专户	300,000,000.00	2019/10/25	2022/10/25
淮安清河新区投资发展有限公司	五矿国际信托	150,000,000.00	2021/3/5	2023/3/5
淮安清河新区投资发展有限公司	五矿国际信托	84,300,000.00	2021/3/5	2023/3/5
淮安清河新区投资发展有限公司	五矿国际信托	87,700,000.00	2021/3/5	2023/3/5
淮安清河新区投资发展有限公司	五矿国际信托	98,500,000.00	2021/3/5	2023/3/5
淮安清河新区投资发展有限公司	五矿国际信托	25,400,000.00	2021/4/2	2023/4/2
淮安清河新区投资发展有限公司	五矿国际信托	13,400,000.00	2021/4/9	2023/4/9
淮安清河新区投资发展有限公司	五矿国际信托	20,100,000.00	2021/4/16	2023/4/16
淮安清河新区投资发展有限公司	紫金信托有限责任公司	197,919,300.00	2019/10/18	2021/10/18
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏省国际信托有限公司	292,200,000.00	2020/1/22	2022/1/22
淮安清河新区投资发展有限公司	南京银行淮安分行	200,000,000.00	2019/10/31	2021/10/31
淮安清河新区投资发展有限公司	云南国际信托有限公司	550,000,000.00	2017/7/31	2022/6/7
淮安清河新区投资发展有限公司	苏州信托有限公司		2019/9/	2021/9/

		149,300,000.00	25	25
淮安清河新区投资发展有限公司	中建投信托股份有限公司	110,000,000.00	2020/2/28	2022/2/28
淮安清河新区投资发展有限公司	中建投信托股份有限公司	126,300,000.00	2020/3/6	2022/3/6
淮安清河新区投资发展有限公司	中建投信托股份有限公司	12,900,000.00	2020/3/11	2022/3/11
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心有限公司	22,974,316.62	2020/8/25	2021/8/25
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心有限公司	18,944,437.17	2020/8/4	2021/7/23
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心有限公司	20,777,387.60	2020/8/18	2021/8/18
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心有限公司	20,465,485.63	2020/8/5	2021/7/27
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心有限公司	26,464,281.72	2020/8/12	2021/8/12
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心有限公司	16,924,568.94	2020/8/7	2021/8/7
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心有限公司	26,414,435.52	2020/8/27	2021/8/27
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心有限公司	19,542,476.86	2020/8/19	2021/8/19
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心有限公司	19,915,006.54	2020/8/31	2021/8/31
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	民生银行淮安分行	20,000,000.00	2021/2/10	2021/8/10
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	南京银行淮安分行	10,000,000.00	2021/6/21	2022/6/20
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	江苏银行淮安清河支行	10,000,000.00	2020/9/24	2021/9/24
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	邮政储蓄银行清河支行	10,000,000.00	2021/2/4	2022/2/1
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	邮政储蓄银行清河支行	10,000,000.00	2021/2/22	2022/2/22
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	江苏洪泽湖融资租赁有限公司	59,307,788.88	2020/12/7	2023/11/20
淮安市古淮河景区管理有限公司	浦发银行	50,000,000.00	2021/1/22	2022/1/22
淮安市古淮河景区管理有限公司	江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	49,000,000.00	2021/1/6	2022/1/6
淮安市古淮河景区管理有限公司	江苏银行		2020/12	2021/12

		9,600,000.00	/9	/8
淮安市古淮河景区管理有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	96,797,365.00	2019/6/ 14	2024/6/ 14
淮安市古淮河景区管理有限公司	青岛城乡建设融资租赁有限公司	67,510,026.37	2019/12 /2	2024/12 /2
淮安市古淮河景区管理有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	78,269,345.25	2020/1/ 16	2025/1/ 16
淮安市古淮河景区管理有限公司	光大幸福国际租赁有限公司	34,279,974.03	2020/6/ 24	2023/6/ 24
淮安市古淮河景区管理有限公司	江苏省再保融资租赁有限公司	40,818,914.00	2020/8/ 12	2025/8/ 12
淮安市古淮河景区管理有限公司	上海中成融资租赁有限公司	42,275,410.94	2020/12 /3	2023/12 /2
淮安市古淮河景区管理有限公司	杭州金投融资租赁有限公司	88,236,895.31	2020/12 /16	2023/12 /15
淮安市古淮河景区管理有限公司	河北省金融租赁有限公司	48,458,384.30	2020/12 /18	2023/12 /18
淮安市古淮河景区管理有限公司	云能融资租赁（上海）有限公司	101,587,541.2 5	2020/12 /2	2023/12 /2
淮安市古淮河景区管理有限公司	无锡财通融资租赁有限公司	41,625,375.00	2021/2/ 26	2024/2/ 26
淮安市古淮河景区管理有限公司	江苏华文融资租赁有限公司	70,000,000.00	2021/2/ 5	2025/2/ 5
淮安市古淮河景区管理有限公司	南京金旅融资租赁有限公司	80,000,000.00	2021/3/ 19	2023/3/ 19
淮安悠然园林绿化有限公司	渤海银行南京分行	10,000,000.00	2021/2/ 4	2022/2/ 3
淮安悠然园林绿化有限公司	光大银行南京分行营业部	60,000,000.00	2021/3/ 12	2022/3/ 12
淮安悠然园林绿化有限公司	江南农村商业银行淮安分行	46,800,000.00	2021/3/ 29	2022/3/ 29
淮安悠然园林绿化有限公司	浙商银行	50,000,000.00	2020/10 /19	2021/10 /15
淮安悠然园林绿化有限公司	民生银行淮安分行	50,000,000.00	2020/7/ 8	2021/7/ 8
淮安悠然园林绿化有限公司	华夏银行	19,000,000.00	2021/6/ 15	2022/6/ 11
淮安悠然园林绿化有限公司	江苏银行股份有限公司清河支行	27,500,000.00	2020/12 /20	2028/12 /18
淮安悠然园林绿化有限公司	苏银金融租赁有限公司	38,387,066.00	2020/9/ 25	2023/9/ 25
淮安华荣市政工程有限公司	江南农商行淮安分行营业部	49,500,000.00	2021/1/ 15	2022/1/ 15
淮安华荣市政工程有限公司	浙商银行南京分行		2021/1/ 15	2022/1/ 15

		70,000,000.00	14	14
淮安华荣市政工程有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	19,000,000.00	2021/6/ 11	2022/6/ 11
淮安华荣市政工程有限公司	江苏银行股份有限公司清河支行	34,600,000.00	2020/1/ 17	2028/12 /18
南通嘉益利有限公司	中国光大银行股份有限公司南京分行	30,000,000.00	2021/1/ 4	2022/1/ 3
淮安市清河区业兴贸易有限公司	江苏银行淮安清河支行	35,000,000.00	2021/2/ 1	2021/7/ 29
淮安市清河区业兴贸易有限公司	浦发银行淮安分行	180,000,000.00	2021/1/ 14	2022/1/ 14
淮安市清河区业兴贸易有限公司	华夏银行淮安分行	77,000,000.00	2021/5/ 8	2021/11 /9
淮安市清河区业兴贸易有限公司	恒丰银行扬州分行	28,000,000.00	2020/5/ 21	2021/5/ 21
淮安市清河区业兴贸易有限公司	江南农村商业银行	90,000,000.00	2021/2/ 8	2022/2/ 7
淮安市清河区业兴贸易有限公司	浙商银行南京分行	190,000,000.00	2021/3/ 24	2022/3/ 24
淮安市清河区业兴贸易有限公司	民生银行淮安分行	200,000,000.00	2020/9/ 15	2022/9/ 14
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏银行清河支行	125,000,000.00	2020/12 /31	2021/12 /31
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏银行清河支行	192,000,000.00	2021/1/ 31	2022/1/ 31
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏银行清河支行	142,500,000.00	2021/3/ 11	2022/3/ 11
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏银行清河支行	133,000,000.00	2021/3/ 12	2022/3/ 12
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏银行清河支行	76,000,000.00	2021/3/ 17	2022/3/ 17
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江南农商行	45,000,000.00	2021/2/ 26	2021/2/ 26
淮安清河新区白鹭工贸有限公司	江南农商行	49,500,000.00	2021/1/ 31	2022/1/ 31
淮安清河新区白鹭工贸有限公司	华夏银行淮安分行 319277	100,000,000.00	2020/6/ 30	2021/6/ 30

淮安清河新区白鹭工贸有限公司	江苏银行股份有限公司淮安分行	28,750,000.00	2020/12 /18	2028/12 /13
----------------	----------------	---------------	----------------	----------------

按照公司提供的融资明细整理，截至 2021 年 6 月末公司对外负债共计 308.93 亿元。公司债务结构包括银行借款、债券直融及非标融资等，

融资类型如下：

银行（含通道）	信托	债券	租赁	定融	其他
141.41	73.84	34.86	26.3	20.27	12.22
45.91%	23.97%	11.32%	8.54%	6.58%	3.97%

到期债务分析：

年份	2021	2022	2023	2024 年及以后
金额	50.28	108.31	53.82	96.49
占比	16.28%	35.06%	17.42%	31.24%

根据企业到期债务分析，预计于信托到期的 2024 年，根据企业目前账面资金及后续融资能力分析，到期债务偿还债务能力较强。

（2）对外担保情况

截至 2021 年 6 月末，债务人对外担保余额总计 42.09 亿元，无民营企业担保，被担保企业均为当地国企，代偿风险较小。

担保单位	被担保单位	担保方式	借款余额（万元）
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	保证	44,050.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	42,700.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	保证	19,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	保证	10,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	保证	1,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	100.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	14,900.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦新区投资建设有限公司	保证	6,940.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦新区投资建设有限公司	保证	1,390.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	保证	29,783.64

淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	16,929.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	20,175.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	20,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	20,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	保证	15,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	保证	15,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	4,600.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	2,975.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	保证	8,430.74
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市淮创商务有限公司	保证	8,290.27
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市淮创商务有限公司	保证	7,988.99
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	保证	10,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	保证	10,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区华泰投资发展有限公司	保证	10,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市古淮河景区管理有限公司	保证	8,719.71
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦新区投资建设有限公司	保证	8,600.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	8,440.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市古淮河景区管理有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦新城商业管理有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安悠然园林绿化有限公司	保证	4,619.09
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	保证	4,619.09
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市古淮河景区管理有限公司	保证	4,225.27
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	南通嘉益利贸易有限公司	保证	3,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区华泰投资发展有限公司	保证	2,500.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清泽贸易有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市广泽贸易有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市融聚商贸有限公司	保证	500.00
			420975.8

截至 2021 年 6 月末，公司对外担保明细（单位：万元）

债务人综合评价

清江浦城投控股是淮安市清江浦区基础设施建设主体，主要从事基础设施建设清江浦区、安置房等项目建设，实际控制人为清江浦区人民政府。截止 2020 年末，公司总资产 536.94 亿元，资产负债率 62.31%，营业收入 21.69 亿元，净利润 1.72 亿元；2021 年主体信用评级为 AA+，为清江浦区最主要平台公司。

第四部分、担保人-淮安市清浦城市建设投资开发有限公司分析

一、概况

注册中文名称：	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司
法定代表人：	孟凡亮
设立日期：	2008年7月2日
注册资本：	100,000万元人民币
注册地址：	淮安市清江浦区联盛国际广场3B31室
办公地址：	淮安市清江浦区北京南路178号
邮政编码：	223002
信息披露负责人/联络人：	孙健
联系电话：	0517-83515249
传真：	0517-83515726
经营范围：	经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；标准化厂房建设；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让；建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、水利工程、管道工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 一般项目：土地整治服务；物业管理；住房租赁；

	非居住房地产租赁；数字文化创意内容应用服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（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）
统一社会信用代码：	913208006776185230

二、历史沿革

1、公司的设立情况

淮安市清浦城市建设投资开发有限公司系经淮安市人民政府批准（淮政复[2008]35号）于2008年6月组建的有限责任公司，注册资本1亿元，分二期出资。

2008年6月27日首次出资2,000万元，由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从清浦区预算外资金管理办公室转入2,000万元代为出资，并授权市政府国资委履行出资人职责。首期注册资本业经淮安新元会计师事务所出具淮新会验【2008】25号验资报告验证。

2008年11月21日第二期出资8,000万元，由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从清浦区预算外资金管理办公室转入8,000万元代为出资，注册资本业经淮安国信会计师事务所出具淮国信验【2008】262号验资报告验证。2008年11月25日，江苏省淮安工商行政管理局向公司核发了注册号为320800000055031的《企业法人营业执照》。

（1）2009年9月，新增注册资本20,000万元

2009年8月18日，经淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资[2009]77号）批准，同意公司注册资本由10,000万元增加到30,000万元，新增注册资本由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从清浦区预算外资金管理办公室转入。本次出资已经淮安国信会计师事务所出具的淮国信验【2009】305号验资报告予以确认。

2009年9月17日，江苏省淮安工商行政管理局向公司核发了本次变更后的《企业法人营业执照》。

（2）2010年7月，新增注册资本10,000万元

2010年7月14日，经淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资[2010]100号）批准，同意公司增加注册资本10,000万元，变更后公司的注册资本为40,000万元，新增注册资本由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从清浦区预算外资金管理办公室转入。本次出资已经淮安三淮联合会计师事务所出具淮三联会验字【2010】614号验资报告予以确认。

2010年7月16日，江苏省淮安工商行政管理局向公司核发了本次变更后的《企业法人营业执照》。

(3) 2010年9月，新增注册资本10,000万元

2010年8月11日，经淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资[2010]120号）批准，同意公司注册资本由40,000万元增加到50,000万元，新增注册资本由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从清浦区预算外资金管理办公室转入。本次出资已经淮安三淮联合会计师事务所出具的“淮三联会验字【2010】826号验资报告予以确认。

2010年9月3日，江苏省淮安工商行政管理局向公司核发了本次变更后的《企业法人营业执照》

(4) 2011年1月，新增注册资本10,000万元

2010年9月21日，经淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资[2010]143号）批准，同意公司增加注册资本10,000万元，变更后公司注册资本为60,000万元，新增注册资本由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从淮安市清浦区财政局转入。本次出资已经淮安三淮联合会计师事务所出具的淮三联会验字【2011】057号验资报告予以确认。

2011年1月13日，江苏省淮安工商行政管理局向公司核发了本次变更后的《企业法人营业执照》。

(5) 2011年1月，新增注册资本20,000万元

2011年1月20日，经淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资[2011]06号）批准，同意公司增加注册资本20,000万元，由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从淮安市清浦区财政局转入，变更后公司的注册资本为80000万元。本次出资已经淮安

三淮联合会计师事务所出具的“淮三联会验字【2011】077号验资报告予以确认。

(6) 2011年1月，新增注册资本20,000万元

2011年1月26日，经淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资[2011]09号）批准，同意公司注册资本由80,000万元增加至100,000万元，新增注册资本由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从清浦区预算外资金管理办公室转入。本次出资已经淮安三淮联合会计师事务所出具的淮三联会验字【2011】089号验资报告予以确认。

(7) 2013年6月，股东变更

2012年1月20日，根据淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意无偿划拨淮安市清浦城市建设投资有限公司国有股权的批复》（淮国资[2012]11号）批准，将持有的公司100.00%国有股权无偿划拨给淮安新城投资开发有限公司。淮安新城投资开发有限公司对公司形成100%控股。

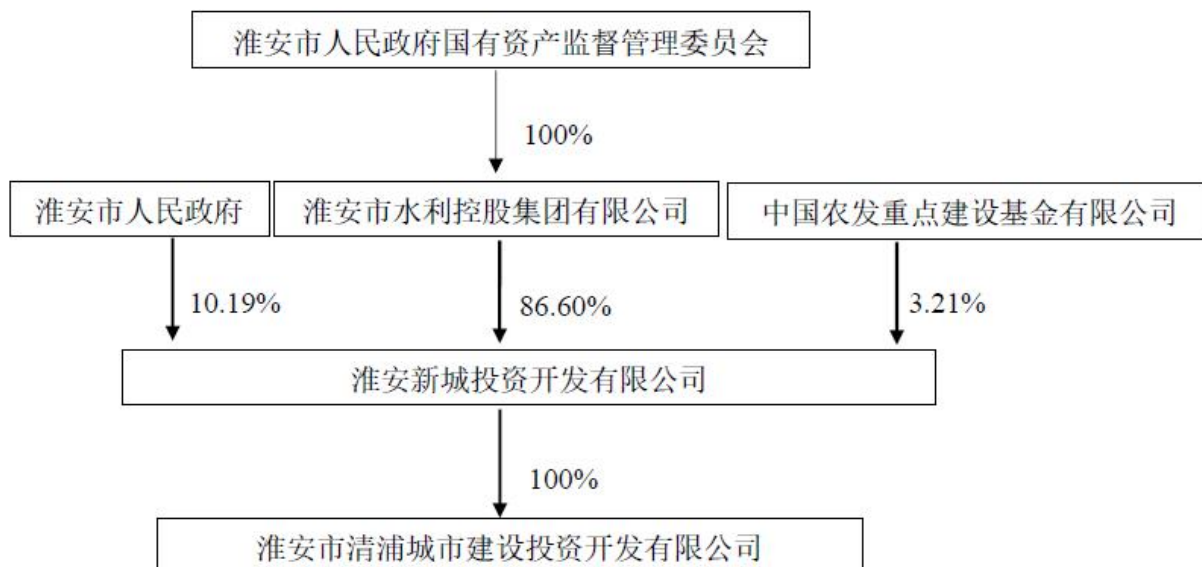
三、股东背景及主要下属子公司

(一) 股东背景

截至目前，公司注册资本100,000.00万元。淮安新城投资开发有限公司出资人职能，持有公司100.00%的股权。公司股权结构如下图所示：

(二) 子公司情况

截至2020年末，公司全资及控股子公司104家，均纳入合并报表范围，各子公司简



2020年12月末公司全资、控股子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例	持股关系
1	淮安市清浦新城置业有限公司	房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产中介服务（房地产评估除外）；物业管理；利用自有资产对外投资；房屋建筑工程施工总承包；苗圃种植；绿化工程施工、养护。	25,000.00	100.00%	直接
2	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；房屋建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、管道工程施工；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；土地储备；园林绿化；城市无形资产有偿转让。	100,000.00	100.00%	直接
3	淮安市城改置业有限公司	房地产开发、销售	50,000.00	100.00%	间接
4	淮安市天诺贸易有限公司	五金交电、日用百货、针纺织品、服装、文化用品、体育用品及器材、包装材料、橡塑制品、缝纫机、工艺品、纸制品、机械设备及配件、建材、电子产品、电脑耗材、通讯器材、管材、阀门等批发零售；园林绿化工程施工；道路养护工程施工；机械设备租赁；劳务派遣。	1,000.00	100.00%	直接
5	淮安市博力贸易有限公司	五金交电、日用百货、针纺织品、服装、文化用品、体育用品及器材、包装材料、橡塑制品、工艺品、纸制品、机械设备及配件、建材、电子产品、电脑耗材、通讯器材、管材、玻璃制品、电线电缆、酒店用品、卫生用品、消防设备、机电产品、花卉、装饰材料（危险品除外）、食用农产品批发、零售；园林绿化工程、道路养护工程施工；机械设备租赁。（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）	20,000.00	100.00%	间接
6	淮安金诚食品博览城管理有限公司	食品博览城企业管理；会议及展览服务；自有设施租赁服务；商务信息咨询；百货销售及网上销售；保健食品、护肤用品、预包装食品兼散装食品批发零售；市场营销策划；代理、发布国内各类广告；各类产业项目（国家限定或禁止除外）的建设、开发、经营管理；自营或代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定或禁止的除外）；物业管理；物流信息咨询服务；室内娱乐活动；仓储服务（不含维修品，危险品除外）；停车场管理；餐饮服务。（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）	20,000.00	100.00%	直接

7	淮安国际博览管理有限公司	博览城企业管理；庆典礼仪服务，会议及展览展示服务，展览展示策划；展览工程设计与展台搭建（涉及资质的凭资质经营）；展览设备租赁；食品、展览材料、工艺品、日用百货、针纺织品、办公用品、玩具、母婴用品（需审批除外）、家电、家具、建筑材料、卫浴洁具销售；自有房屋租赁；餐饮服务；停车场管理；一般广告设计、制作、发布、代理业务；企业形象策划；车辆租赁；干洗服务；票务代理；旅游信息咨询；商务信息咨询（金融、期货、证券、劳务信息、投资理财除外）；文化艺术交流活动组织策划；演艺策划；体育赛事活动策划；节庆活动的策划、组织、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）	5,000.00	100.00%	间接
8	淮安市浦瑞拓置业有限公司	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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：房地产评估；房地产咨询；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；会议及展览服务；市场营销策划；住房租赁；柜台、摊位出租（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	3,000.00	100.00%	间接
9	淮安市浦源盛置业有限公司	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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：房地产评估；房地产咨询；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；会议及展览服务；市场营销策划；住房租赁；柜台、摊位出租（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	3,000.00	100.00%	间接
10	淮安市浦源达置业有限公司	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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：房地产评估；房地产咨询；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；会议及展览服务；市场营销策划；住房租赁；柜台、摊位出租（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	3,000.00	100.00%	间接
11	淮安市浦瑞诚置业有限公司	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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：房地产评估；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；房地产咨询；非居住房地产租赁；土地使用权租赁（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）	3,000.00	100.00%	间接

公司持有盐城市国能投资有限公司 39.20%的股权，2017 年初公司与大丰市金贸国有综合资产经营有限公司（占国能投资股权比例 10.00%）、江苏沿海东方置业股份有限公司（占国能投资股权比例 8.00%）达成一致协议，通过大丰市金贸国有综合资产经营有限公

司、江苏沿海东方置业股份有限公司增加对盐城市国能投资的表决权比例，拥有实际控制权，因此将盐城市国能投资有限公司及其控股子公司纳入合并报表范围。

对企业影响重大的子公司简介：

1、淮安市清浦新城置业有限公司

注册地址：淮安市清浦区东大街综合市场5306室

法定代表人：葛晓惠

注册资本：25,000万元

成立时间：2009年11月17日

经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产中介服务（房地产评估除外）；物业管理；利用自有资产对外投资；房屋建筑工程施工总承包；苗圃种植；绿化工程施工、养护。（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）

截至2020年末，该公司总资产 349,199.78万元，净资产 47,415.21万元；2020年该公司实现营业收入 56,317.75万元，净利润 1,410.54万元。

截至2021年3月末，该公司总资产404,471.77万元，净资产47,489.65万元；2021年1-3月，该公司实现营业收入11,858.71万元，净利润74.44万元。

2、淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司

注册地址：淮安市淮海南路268号10楼

法定代表人：孙开国

注册资本：100,000万元

成立时间：2009年1月15日

经营范围：经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；房屋建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、管道工程施工；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；土地储备；园林绿化；城市无形资产有偿转让。（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）

截至2020年末，该公司总资产 530,800.82万元，净资产 262,113.22万元；2020年该公司实现营业收入10,349.95万元，净利润489.38万元。

截至2021年3月末，该公司总资产596,772.32万元，净资产262,327.84万元；2021年1-3月，该公司实现营业收入2,791.26万元，净利润214.62万元。

3、淮安市城改置业有限公司

注册地址：淮安市淮海南路268号10楼1016室

法定代表人：孙开国

注册资本：50,000万元

成立时间：2010年2月26日

经营范围：房地产开发、销售。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产242,672.55万元，净资产49,143.23万元；2020年该公司实现营业收入0.00万元，净利润-328.58万元。

截至2021年3月末，该公司总资产290,539.72万元，净资产49,169.40万元；2021年1-3月，该公司实现营业收入0.00万元，净利润26.17万元。

4、淮安市天诺贸易有限公司

注册地址：淮安市清浦区淮海南路268号

法定代表人：张玲

注册资本：1,000万元

成立时间：2012年7月3日

经营范围：五金交电、日用百货、针纺织品、服装、文化用品、体育用品及器材、包装材料、橡塑制品、缝纫机、工艺品、纸制品、机械设备及配件、建材、电子产品、电脑耗材、通讯器材、管材、阀门、钟表、眼镜、玻璃制品、电线电缆、酒店用品、卫生洁具、消防设备、机电产品、电镀设备、汽摩配件、花卉、摩托车、电动车、装饰材料、农产品批发零售；园林绿化工程施工；道路养护工程施工；机械设备租赁；劳务派遣（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）。

截至2020年末，该公司总资产 375,275.51万元，净资产-1,749.92万元；2020年该公司实现营业收入0.00万元，净利润 -344.85万元。

截至2021年3月末，该公司总资产548,202.79万元，净资产-1,888.26万元；2021年1-3月，该公司实现营业收入0.00万元，净利润-138.34万元。

5、淮安市博力贸易有限公司

注册地址：淮安市清江浦区淮海南路268号11楼1116室

法定代表人：孙开国

注册资本：20,000万元

成立时间：2017年12月27日

经营范围：五金交电、日用百货、针纺织品、服装、文化用品、体育用品及器材、包装材料、橡塑制品、工艺品、纸制品、机械设备及配件、建材、电子产品、电脑耗材、通讯器材、管材、玻璃制品、电线电缆、酒店用品、卫生用品、消防设备、机电产品、花卉、装饰材料（危险品除外）、食用农产品批发、零售；园林绿化工程、道路养护工程施工；机械设备租赁。（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）一般项目：林业产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产78,406.19万元，净资产20,249.81万元；2020年该公司实现营业收入0.00万元，净利润210.29万元。

截至2021年3月末，该公司总资产79,870.88万元，净资产20,088.97万元；2021年1-3月，该公司实现营业收入0.00万元，净利润-160.85万元。

6、淮安金诚食品博览城管理有限公司

注册地址：淮安市清江浦区淮海南路268号

法定代表人：许晓庆

注册资本：20,000万元

成立时间：2017年8月3日

经营范围：食品博览城企业管理；会议及展览服务；自有设施租赁服务；商务信息咨询；百货销售及网上销售；保健食品、护肤用品、预包装食品兼散装食品批发零售；市场营销策划；代理、发布国内各类广告；各类产业项目（国家限定或禁止除外）的建设、开发、经营管理；自营或代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定或禁止的除外）；物业管理；物流信息咨询服务；室内娱乐活动；仓储服务（不含维修品，危险品除外）；停车场管理；餐饮服务。（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）

截至2020年末，该公司总资产253,275.76万元，净资产19,380.81万元；2020年该公司实现营业收入128.87万元，净利润-310.02万元。

截至2021年3月末，该公司总资产258,671.81万元，净资产19,301.40万元；2021年1-3月，该公司实现营业收入0.00万元，净利润-79.42万元。

7、淮安国际博览管理有限公司

注册地址：淮安市清江浦区北京南路169号

法定代表人：陈跃武

注册资本：5,000.00万元

成立时间：2019年6月24日

经营范围：博览城企业管理；庆典礼仪服务，会议及展览展示服务，展览展示策划；展览工程设计与展台搭建（涉及资质的凭资质经营）；展览设备租赁；食品、展览材料、工艺品、日用百货、针纺织品、办公用品、玩具、母婴用品（需审批除外）、家电、家具、建筑材料、卫浴洁具销售；自有房屋租赁；餐饮服务；停车场管理；一般广告设计、制作、发布、代理业务；企业形象策划；车辆租赁；干洗服务；票务代理；旅游信息咨询；商务信息咨询（金融、期货、证券、劳务信息、投资理财除外）；文化艺术交流活动组织策划；演艺策划；体育赛事活动策划；节庆活动的策划、组织、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）

截至2020年末，该公司总资产1,843.09万元，净资产1,788.38万元；2020年该公司实现营业收入270.11万元，净利润-1,340.14万元。

截至2021年3月末，该公司总资产2,442.38万元，净资产1,402.33万元；2021年1-3月，该公司实现营业收入17.06万元，净利润-386.05万元。

8、淮安市浦瑞拓置业有限公司

注册地址：淮安市清江浦区武夷大厦604室

法定代表人：李剑卿

注册资本：3,000.00万元

成立时间：2020年12月11日

经营范围：房地产开发经营；各类工程建设活动（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：房地产评估；房地产咨询；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；会议及展览服务；市场营销策划；住房租赁；柜台、摊位出租（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）

该子公司2020年12月11日成立，截至2021年3月末暂无经营数据。

9、淮安市浦源盛置业有限公司

注册地址：淮安市清江浦区武夷大厦601室

法定代表人：李雪

注册资本：3,000.00万元

成立时间：2020年12月14日

经营范围：房地产开发经营；各类工程建设活动（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：房地产评估；房地产咨询；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；会议及展览服务；市场营销策划；住房租赁；柜台、摊位出租（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）

该子公司2020年12月14日成立，截至2021年3月末暂无经营数据。

10、淮安市浦源达置业有限公司

注册地址：淮安市清江浦区武夷大厦603室

法定代表人：杨超

注册资本：3,000.00万元

成立时间：2020年12月11日

经营范围：房地产开发经营；各类工程建设活动（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：房地产评估；房地产咨询；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；会议及展览服务；市场营销策划；住房租赁；柜台、摊位出租（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）

该子公司2020年12月11日成立，截至2021年3月末暂无经营数据。

11、淮安市浦瑞诚置业有限公司

注册地址：淮安市清江浦区武夷大厦602室

法定代表人：刘霞

注册资本：3,000.00万元

成立时间：2020年12月14日

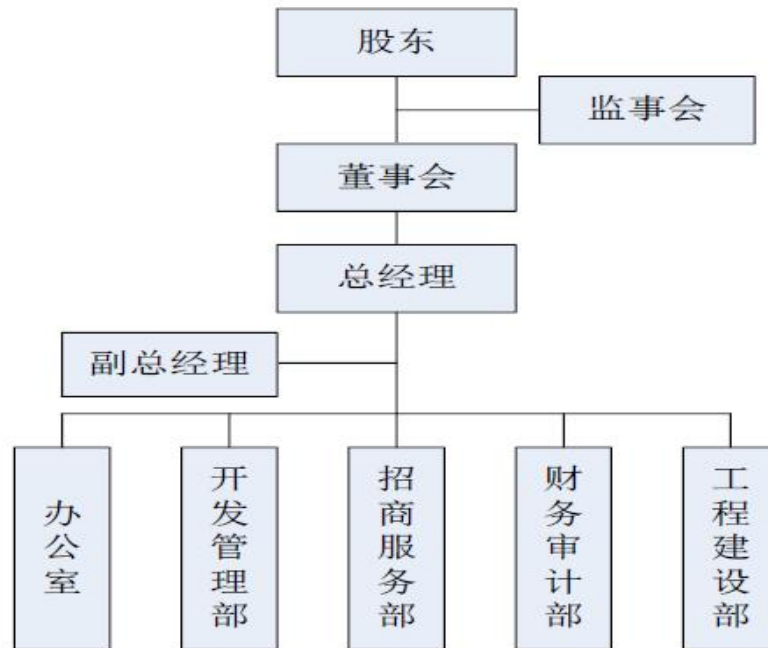
经营范围：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：房地产评估；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；房地产咨询；非居住房地产租赁；土地使用权租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

该子公司2020年12月14日成立，截至2021年3月末暂无经营数据。

四、公司组织架构

(1) 实际控制人

公司建立了以董事会、监事会以及经营管理层两会一层为结构的治理机制。公司



内部主要设置办公室、开发管理部、招商服务部、财务审计部、工程建设部五个部门，截至 2021 年 3 月末，公司组织结构图如下：

(2) 组织构架图

(3) 公司治理情况

公司是按照现代企业制度以及《中华人民共和国公司法》和其它有关法律法规组建的有限责任公司，建立了较为完善的法人治理结构，有健全的管理和监督制度。公司建立了以董事会、监事会以及经营管理层两会一层为结构的治理机制。

1、股东

公司为法人设立的一人公司，公司不设股东会，股东依法对公司行使下列权利：

- a. 决定公司的经营方针和投资计划；
- b. 决定非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事、经理的报酬事项；
- c. 审议批准董事会的报告；
- d. 审议批准监事会的报告；
- e. 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- f. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- g. 审议批准公司增加或减少注册资本方案；
- h. 对发行公司债券作出决定；
- i. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式方案；
- j. 修改公司章程；
- k. 其他职权。

2、董事会

公司设董事会。董事会成员 5 人，其中职工董事 1 人，非职工董事由股东委派产生。职工董事由职工代表大会选举产生，董事任期三年，董事会设董事长一人，董事长由董事会选举产生。董事长为公司的法定代表人。董事会行使下列职权：

- a. 负责向股东报告工作；
- b. 执行股东的决定；
- c. 审定公司的经营计划和投资方案；
- d. 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- e. 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- f. 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

g. 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

h. 决定公司内部管理机构的设置；

i. 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

j. 制定公司的基本管理制度；

k. 股东授予的其他职权；

l. 除法律及章程规定股东拥有的公司职权以外的一切职权由董事会行使。

3、监事会

公司设监事会。监事会成员 5 名，其中职工监事 2 名，其余 3 人由股东委派产生，职工监事由职工代表大会选举产生。监事会设主席 1 人，由监事会选举产生。监事的任期每届为三年。监事会行使下列职权：

a. 检查公司财务；

b. 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

c. 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；

d. 向股东提出提案；

e. 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；

f. 股东授予的其他职权。

4、经营管理层

公司设总经理，总理由董事会聘任，行使下列职权：

a. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定；

b. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

c. 拟订公司内部管理机构设置方案；

-
- d. 拟定公司的基本管理制度；
 - e. 制订公司的具体规章；
 - f. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
 - g. 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；
 - h. 在发生不可抗力等重大事件时，可对一切失误行使特别裁决权的罢免权，但必须符合公司利益，事后向董事会报告。
 - i. 股东授予的其他职权。

董事会成员

孟凡亮，男，1982年5月出生，本科学历，国家一级建造师。历任灌南建设局招投标管理办公室办事员，灌南县建设局办公室副主任，连云港市灌南县建筑质量监督站副站，淮安市清河区建设局副局长，淮安市清河区住房与城乡建设局副局长、党委委员，新区管委会主任助理，淮安市清河区住建局副主任科员，古淮河文化产业园管理委员会委员、主任助理，古淮河文化产业园管委会委员、副主任、淮安市清河区住建局主任科员，淮安市清河新区管委会党工委委员、副主任，淮安市清江浦区清江街道党工委副书记、办事处主任，现任淮安市清浦城市建设投资开发有限公司董事长兼总经理、法人代表。

秦懿春，男，1989年9月出生，本科学历。曾任职于江苏清拖农业装备有限公司。现任淮安市清浦城市建设投资开发有限公司董事、办公室科员。兼任淮安市清浦新城商业管理有限公司法定代表人、董事长和总经理、淮安市清浦水利资产经营有限公司董事、淮安市清浦新城资产管理有限公司监事会主席。

孙健，男，1980年出生，本科学历。2006年1月至2007年10月任淮安市邦泰贸易公司总账会计，2007年11月至2013年7月任江苏乐天玛特商业有限公司淮安分公司税务会计，2013年8月至2021年2月历任淮安市清江浦城市资产经营有限公司财务部经理、公司副总经理、淮安市清江浦投资控股集团有限公司副总经理，现任淮安市清浦城市建设投资开发有限公司董事、副总经理。

吉洪兆，男，1987年4月出生，本科学历，中共党员。历任淮安弘力工程项目管理有限公司员工；淮安市清浦城市建设投资开发有限公司科长；现任淮安市清浦城市建设投资开发有限公司董事，招商服务部部长。兼任淮安市清浦新城置业有限公司监

事；淮安市清浦新城商业管理有限公司监事；淮安市国际博览管理有限公司董事。

冯芳，女，1987年1月出生，本科学历，中共党员。曾任淮安市清浦城市建设投资开发有限公司开发管理科科长，现任淮安市清浦城市建设投资开发有限公司职工董事，财务科科长。兼任淮安市清浦新城置业有限公司董事；淮安市清浦新城园林资产有限公司监事，淮安市清浦现代农村建设开发有限公司董事。

五、经营业绩

2019年度、2020年度及2021年1-3月公司主营业务收入情况表

单位：万元，%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	11,185.92	43.27	23,955.10	26.40	26,641.77	29.18
基础设施建设	14,649.98	56.67	10,349.95	11.41	10,577.28	11.58
安置房开发	-	-	56,034.77	61.76	52,945.52	57.99
会展收入	17.06	0.07	393.90	0.43	63.76	0.07
其他业务	-	-	-	-	1,080.10	1.18
合计	25,852.96	100.00	90,733.72	100.00	91,308.43	100.00

2019年度、2020年度及2021年1-3月公司主营业务成本情况表

单位：万元，%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	10,000.00	38.68	21,452.36	26.39	23,849.86	29.13
基础设施建设	12,500.00	48.35	9,269.96	11.41	9,473.56	11.57
安置房开发	-	-	50,167.62	61.72	47,420.77	57.92
会展收入	22.50	0.09	388.19	0.48	293.66	0.36
其他业务	-	-	-	-	839.08	1.02
合计	22,522.50	87.12	81,278.12	100.00	81,876.93	100.00

2019年度、2020年度及2021年1-3月公司主营业务毛利润情况表

单位：万元，%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	1,185.92	35.61	2,502.74	26.47	2,791.91	29.60
基础设施建设	2,149.98	64.55	1,080.00	11.42	1,103.72	11.70
安置房开发	-	-	5,867.15	62.05	5,524.75	58.58
会展收入	-5.43	-0.16	5.71	0.06	-229.89	-2.44
其他业务	-	-	0.00	0.00	241.02	2.56
合计	3,330.46	100.00	9,455.60	100.00	9,431.50	100.00

2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月公司主营业务毛利率情况表

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度
土地开发	10.60%	10.45%	10.48%
基础设施建设	14.68%	10.43%	10.43%
安置房开发	-	10.47%	10.43%
会展收入	-31.84%	1.45%	-360.55%
其他业务	-	-	22.31%
合计	12.88%	10.42%	10.33%

公司主要负责淮安市清江浦区的土地开发、基础设施建设及安置房开发。公司主营业务收入主要由土地开发收入、基础设施建设收入、安置房开发收入、会展收入和其他业务收入构成。随着公司业务的不断发展，未来公司主营业务收入结构将呈现多元化特征。

2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司土地开发收入分别为 26,641.77 万元、23,955.10 万元和 11,185.92 万元，分别占营业收入的 29.18%、26.40%和 43.27%。

2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司基础设施建设收入分别为 10,577.28 万元、10,349.95 万元和 14,649.98 万元，分别占营业收入的 11.58%、11.41%和 56.67%。

2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司安置房开发收入分别为 52,945.52 万元、56,034.77 万元和 0.00 万元，分别占营业收入的 57.99%、61.76%和 0.00%。

2020 年度，公司主营业务收入略有下降，主要原因为 2020 年度公司土地开发和安置房开发项目确认收入减少所致。2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司主营业务毛利润分别为 9,431.50 万元、9,455.60 万元和 3,330.46 万元，主营业务毛利率分别为 10.33%、10.42%和 12.88%。报告期内，公司毛利率较为稳定。2021 年一季度，公司主营业务毛利率上升，主要系包含了其他收入，其他收入主要为租金、电费等。

（二）主要板块经营情况

1、土地开发板块

土地开发业务的经营主体为公司本部，主要负责淮安市清浦新城和清浦老城区的土地开发与整理。根据《清江浦区人民政府关于扶持淮安市清浦城市建设投资开发有限公司发展若干问题的通知》（浦政发[2009]21 号），为加快推进清浦新城建设项目的实施，清浦新城 17.3 平方公里规划范围内的现有土地出让金收益授权公司运作管理。

（1）业务模式

土地开发整理指通过拆迁、土方工程对土地表层状况进行改造，拆除建筑物、构

筑物以及存在较明显的土地不同位置的高差，以达到后续施工的要求。

公司以委托代建模式对清浦区内的土地进行开发整理。依据公司与清浦区政府签订的代建协议，公司需根据每年市政府下达的年度市本级政府投资项目计划表中指定由公司承担的土地开发项目进行土地开发。公司负责项目的融资、建设，由相关的工程监理单位对项目的进度及完工情况进行监督。每一年度末，公司就已完工的整体项目提交政府（注：若项目规模较大且建设周期较长的，能够准确核算已完工部分的项目，可就已完工的部分提交政府），政府安排相关的协审单位对项目的造价进行核查并出具核查报告与核查结论。经双方验收合格后，就当年政府计划回购的项目双方签订《委托代建收入确认函》，确认相应的回购项目、成本价和应支付公司的回购价（回购价为成本价加上 15%的委托建设管理费）。

（2）运营情况

2019 年度，公司开发整理土地面积 268.66 亩，确认土地开发收入 2.66 亿元，已回款 2.24 亿元。2020 年度，公司开发整理土地面积 266.67 亩，确认土地开发收入 2.40 亿元，已回款 2.40 亿元。未来土地回购进度依赖当期政府整理规划和土地市场，存在一定不确定性。除委托代建项目以外，公司将部分开发整理土地经出让后留以自用，主要用于公司安置房项目建设。

2019-2020 年度公司土地开发回购情况

单位：亩、亿元

项目	2020 年度	2019 年度
年末存货科目中尚未结转土地开发成本	55.00	53.81
土地开发整理面积	266.67	268.66
当年确认土地开发成本	2.15	2.38
当年确认土地开发收入	2.40	2.66
当年实际收到的土地开发收入	2.40	2.24

总体来看，近年来公司的土地开发收入受政策及市场影响，有一定的波动性，但对收入仍有较大的贡献。

2、基础设施建设板块

基础设施建设业务的经营主体为公司下属淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司。根据《委托建设协议》，公司基础设施工程纳入了政府回购当中，清江浦区政府向公司支付项目实际投入的建设成本和 15%的委托开发建设管理费。

（1）业务模式

公司以委托代建模式对清浦区内道路桥梁等城市基础设施项目进行建设。业务模

式与土地开发业务一致。依据公司与清浦区政府签订的代建协议，公司根据每年市政府下达的年度市本级政府投资项目计划表中指定由公司承担的基础设施建设项目进行建设。公司负责项目的融资、建设，由相关的工程监理单位对项目的进度及完工情况进行监督。每一年度末，公司就已完工的整体项目提交政府（注：若项目规模较大且建设周期较长的，能够准确核算已完工部分的项目，可就已完工的部分提交政府），政府安排相关的协审单位对项目的造价进行核查并出具核查报告与核查结论。经双方验收合格后，就当年政府计划回购的项目双方签订《委托代建收入确认函》，确认相应的回购项目、成本价和应支付公司的回购价（回购价为成本价加上15%的委托建设管理费）。

（2）运营情况

截至2020年末，公司在建、拟建的基础设施项目规模较大的主要有勤政路、水岸风情、武黄路、商务区核心路网等，总投资规模14.87亿元，已完成投资3.57亿元，尚需投资11.30亿元。

截至2020年末基础设施建设板块在建项目明细

单位：亿元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	是否签订合同	总投资	已投资	尚需投资	已确认收入
1	勤政路	2009.04	2021.12	是	1.35	1.30	0.05	-
2	城南新城综合服务中心110	2012.04	2021.07	是	1.32	1.20	0.12	-
3	水岸风情	2012.06	2022.06	是	1.20	1.07	0.13	-
	合计				3.87	3.57	0.30	

截至2020年末基础设施建设板块拟建项目明细

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	计划总投资额	是否签订合同或协议	回购金额	项目收益情况
1	武黄路	2021-2023	5.00	是	5.75	15%
2	明远路	2021-2022	1.00	是	1.15	15%
3	光明路	2020-2022	2.00	是	2.30	15%
4	商务区核心路网	2021-2024	3.00	是	3.45	15%
	合计		11.00			

截至2020年末，公司基础设施在建项目资金需求金额较大，未来公司面临较大的资本支出压力。

3、安置房开发板块

安置房开发业务的经营主体为公司下属淮安市清浦新城置业有限公司和淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司下属淮安市城改置业有限公司。

(1) 业务模式

公司接受委托单位的委托，建设淮安市清江浦区内的安置房项目。公司和清江浦区内统一进行安置房开发管理的相关单位签订相关协议。公司根据与委托单位签署的有关协议组建项目建设指挥部，具体负责项目的管理和协调工作。公司筹措资金用于垫付安置房开发建设款项，并负责安置房开发项目实施过程中所涉及的项目开发建设和对外关系协调处理等事宜。相关的工程监理单位负责对项目的工程节点进行监督。每一年度末，公司就已完工的整体项目提交委托单位（注：若项目规模较大且建设周期较长的，能够准确核算已完工部分的项目，可就已完工的部分提交委托单位），委托单位安排相关的协审单位对项目的造价进行核查并出具核查报告与核查结论。经双方验收合格后，就当年委托单位计划回购的项目双方签订《收入确认函》，确认相应的回购项目、成本价和应支付公司的回购价（回购价为成本价加上15%的建设管理费）。收入确认方式视具体项目而定，包括完工后确认和根据建设进度确认两种方式。

(2) 运营情况

截至2020年末，公司规模较大的安置房主要在建、拟建项目包括文庙三期安置小区、康居名城、运河上城二期安置小区等项目，计划总投资52.95亿元，截至2020年末已投资10.60亿元，尚需投资42.35亿元。主要拟建项目包括高升桥安置小区一期、关城家园等。

截至2020年末主要在建安置房项目情况

单位：万平米、亿元

项目名称	位置	建筑面积	是否签订合同	总投资	已投资	尚需投资	已确认收入	回购金额	项目收益情况	实际到账金额
康居名城	柯山路南侧，启秀路北侧	29.02	是	2.20	1.60	0.60	-	2.53	15%	-
文庙三期安置房	承德南路东侧、新民路北侧	107.99	是	10.00	5.26	4.74	-	11.50	15%	-
运河上城二期安置房	勤政路西侧，运河西路北侧	40.06	是	5.75	3.74	2.01	-	6.61	15%	-

合计		177.07		17.95	10.60	7.35		20.64		
----	--	--------	--	-------	-------	------	--	-------	--	--

截至 2020 年末主要拟建安置房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	计划总投资额	是否签订合同或协议	回购金额	项目收益情况
1	关城花苑	2020-2021	5.00	是	5.75	15%
2	关城花园	2021-2022	10.00	是	11.50	15%
3	高升桥安置	2021-2023	20.00	是	23.00	15%
总计			35.00		40.25	

六、资信状况

根据中国人民银行征信报告显示，截至 2021 年 8 月未结清业务，不良和违约负债余额为 0 元。无欠息、关注类记录。

联合资金需担保人的主体评级为 AA，评级展望为稳定。

七、财务分析

公司提供了中兴华会计师事务所审计的 2018 年-2020 年，以及 2021 年 6 月末的审计报告（审计报告均为无保留意见）详细情况如下：

资产负债表（单位：万元）

	2021 中报	2020 年报	2019 年报	2018 年报
流动资产：				
货币资金	244,106.81	235,388.31	181,269.96	173,297.96
应收票据及应收账款	238,523.30	194,319.52	197,272.89	230,603.18
应收账款	238,523.30	194,319.52	197,272.89	230,603.18
预付款项	32.51	7.78	30.66	15.00
其他应收款合计	563,049.16	605,927.05	486,102.87	306,730.87
其他应收款	--	--	--	306,730.87
存货	1,160,097.92	1,067,388.08	935,103.19	895,460.00
其他流动资产	4,816.77	4,376.10	8,449.19	1,687.12
流动资产合计	2,210,626.47	2,107,406.85	1,808,228.77	1,607,794.13
非流动资产：				
可供出售金融资产	--	4,000.00	4,000.00	4,000.00
长期股权投资	26,919.57	26,919.57	--	--
其他权益工具投资	4,000.00	--	--	--
固定资产合计	103,235.03	118,341.91	231.01	19.40
其中：固定资产	--	--	--	19.40
在建工程合计	0.00	0.00	110,469.94	0.00

无形资产	15,316.93	1.06	2.48	--
递延所得税资产	934.11	928.61	409.78	653.26
其他非流动资产	90,000.00	90,000.00	--	--
非流动资产合计	240,405.64	240,191.16	115,113.20	4,672.67
资产总计	2,451,032.12	2,347,598.00	1,923,341.97	1,612,466.80
流动负债：				
短期借款	117,153.89	123,876.00	80,930.00	55,436.00
应付票据及应付账款	74,676.81	23,651.11	15,961.87	8,444.09
其中：应付票据	68,000.00	18,000.00	7,500.00	5,000.00
应付账款	6,676.81	5,651.11	8,461.87	3,444.09
预收款项	--	278.44	277.55	299.84
合同负债	285.68	--	--	--
应付职工薪酬	14.26	14.82	14.99	--
应交税费	41,147.55	38,254.17	34,609.10	30,751.39
其他应付款合计	52,931.06	56,393.64	73,277.74	52,295.21
其中：应付利息	--	--	--	10,329.05
其他应付款	--	--	--	41,966.16
一年内到期的非流动负债	590,543.57	461,667.30	268,633.08	170,800.00
其他流动负债	8.57	--	--	--
流动负债合计	876,761.38	704,135.47	473,704.33	318,026.53
非流动负债：				
长期借款	336,468.64	476,910.01	283,659.02	258,021.01
应付债券	439,944.06	376,372.64	570,325.78	488,116.92
长期应付款合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	--	--	--	40,000.00
非流动负债合计	776,412.70	853,282.65	853,984.80	786,137.94
负债合计	1,653,174.08	1,557,418.12	1,327,689.13	1,104,164.47
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	570,106.17	567,106.17	382,406.17	307,406.17
盈余公积	8,795.96	8,795.96	8,074.03	7,095.47
未分配利润	118,955.90	114,277.75	105,172.64	93,800.69
归属于母公司所有者权益合计	797,858.04	790,179.88	595,652.84	508,302.33
所有者权益合计	797,858.04	790,179.88	595,652.84	508,302.33
负债及股东权益差额(合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
负债和所有者权益总计	2,451,032.12	2,347,598.00	1,923,341.97	1,612,466.80

利润表（单位：万元）

	2021 中报	2020 年报	2019 年报	2018 年报
一、营业总收入	526,582,002.	913,110,945.	916,148,784.	999,748,522.

	82	36	87	60
其中：营业收入	526,582,002. 82	913,110,945. 36	916,148,784. 87	999,748,522. 60
二、营业总成本	504,937,864. 71	856,173,586. 57	855,388,069. 92	928,563,168. 61
其中：营业成本	470,229,057. 14	812,781,214. 70	819,553,068. 37	905,087,164. 07
税金及附加	12,536,627.9 7	3,435,618.69	4,879,850.31	4,966,375.60
销售费用	947,921.08	751,336.00	812,523.27	--
管理费用	16,508,569.1 0	25,134,776.8 5	12,764,834.4 3	5,092,180.49
财务费用	4,715,689.42	14,070,640.3 3	17,377,793.5 4	383,445.72
其中：利息费用	--	21,752,827.4 1	20,598,129.4 0	636,666.53
利息收入	--	29,582,806.5 8	8,200,470.84	712,770.87
投资收益	--	-1,220,813.3 5	--	--
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	--	-1,220,813.3 5	--	--
资产减值损失	--	20,824,328.4 8	-9,739,278.2 3	13,034,002.7 3
信用减值损失	219,947.83	--	--	--
其他收益	40,000,000.0 0	80,000,000.0 0	76,000,000.0 0	68,000,000.0 0
三、营业利润	61,424,190.2 8	114,892,216. 96	146,499,993. 18	139,185,353. 99
加：营业外收入	13,283.69	75,578.50	32,624.14	80,000.00
减：营业外支出	5,728,581.03	2,828,278.63	136,867.39	2,825,567.31
四、利润总额	55,708,892.9 4	112,139,516. 83	146,395,749. 93	136,439,786. 68
减：所得税费用	8,927,367.88	13,869,102.3 1	22,890,656.2 8	17,233,995.4 0
五、净利润	46,781,525.0 6	98,270,414.5 2	123,505,093. 65	119,205,791. 28

现金流量表（单位：万元）

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	103,881,743 .06	1,070,887,0 15.36	1,293,930,8 45.10	81,461,266. 74
收到其他与经营活动有关的现金	1,793,594,8 46.27	963,266,604 .73	632,619,346 .98	1,187,296,9 81.80

经营活动现金流入小计	1,897,476,589.33	2,034,153,620.09	1,926,550,192.08	1,268,758,248.54
购买商品、接受劳务支付的现金	582,755,742.16	874,380,217.86	635,535,769.75	734,986,349.35
支付给职工以及为职工支付的现金	5,701,771.68	8,605,703.20	4,229,608.80	3,014,749.34
支付的各项税费	17,242,511.40	266,533.85	3,150,858.00	5,757.36
支付其他与经营活动有关的现金	745,346,753.20	525,728,883.21	991,342,051.83	1,532,047,227.22
经营活动现金流出小计	1,351,046,778.44	1,408,981,338.12	1,634,258,288.38	2,270,054,083.27
经营活动产生的现金流量净额差额 (合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	546,429,810.89	625,172,281.97	292,291,903.70	-1,001,295,834.73
二、投资活动产生的现金流量：				
收到其他与投资活动有关的现金	--	--	--	71,673,000.00
投资活动现金流入小计	--	--	--	71,673,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,608,714.37	1,893,430.75	872,169,620.80	--
投资支付的现金	--	270,416,546.45	--	50,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	--	--	--	120,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,608,714.37	272,309,977.20	872,169,620.80	120,050,000.00
投资活动产生的现金流量净额差额 (合计平衡项目)	--	--	--	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,608,714.37	-272,309,977.20	-872,169,620.80	-48,377,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	30,000,000.00	1,847,000,000.00	750,000,000.00	83,000,000.00
取得借款收到的现金	2,201,828,127.12	7,354,233,316.63	3,679,606,577.89	1,220,080,000.00
发行债券收到的现金	--	--	--	1,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,404,895,227.50	7,384,438,988.86	617,040,593.53	731,900,250.00
筹资活动现金流入小计	6,636,723,354.62	16,585,672,305.49	5,046,647,171.42	3,534,980,250.00
偿还债务支付的现金	1,850,313,8	4,477,197,0	1,812,539,1	1,109,890,0

	00.00	00.00	66.66	00.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	458,918,520.07	1,202,498,718.44	782,733,245.04	663,737,899.98
支付其他与筹资活动有关的现金	5,434,833,569.87	10,810,119,133.71	2,054,020,993.54	319,049,037.82
筹资活动现金流出小计	7,744,065,889.94	16,489,814,852.15	4,649,293,405.24	2,092,676,937.80
筹资活动产生的现金流量净额差额 (合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,107,342,535.32	95,857,453.34	397,353,766.18	1,442,303,312.20
五、现金及现金等价物净增加额	-564,521,438.80	448,719,758.11	-182,523,950.92	392,630,477.47
加：期初现金及现金等价物余额	1,632,847,837.84	1,184,128,079.73	1,366,652,030.65	974,021,553.18
六、期末现金及现金等价物余额	1,068,326,399.04	1,632,847,837.84	1,184,128,079.73	1,366,652,030.65

(一) 资产结构分析

2019年末、2020年末，公司的总资产分别为1,923,341.97万元、2,347,598.00万元，资产质量良好，资产规模随业务发展和收益的增加稳步增长。从公司资产结构看，公司资产结构总体保持稳定。公司总资产的构成中，流动资产占总资产比重较大。2019年末、2020年末，公司流动资产占总资产比重分别为94.01%、89.77%，与公司业务特点相吻合。

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货，其中2019年末、2020年末，存货分别为935,103.19万元、1,067,388.08万元，在流动资产中占比最大，主要为公司土地开发、项目建设投入较多所致。公司非流动资产主要为可供出售金融资产、固定资产、在建工程和递延所得税资产，占比较小。

公司总资产、净资产未发生重大不利变化。具体分析如下：

1、货币资金

2019年末、2020年末，公司货币资金分别为181,269.96万元、235,388.31万元，占公司总资产的比重分别为9.42%、10.03%，占比较大。2020年，货币资金增加54,118.34万元，主要系公司当年新增借款尚未使用完毕所致。公司货币资金中存在所有权受限的资金合计72,103.52万元，主要为存出保证金和质押的存单。

2019年末、2020年末，公司货币资金构成见下表：

单位：万元

项目	2020年末	2019年末
----	--------	--------

库存现金	3.04	3.31
银行存款	234,081.75	180,609.50
其他货币资金	1,303.52	657.15
合计	235,388.31	181,269.96

2、应收账款

2019年末、2020年末，公司应收账款分别为197,272.89万元、194,319.52万元，占总资产的比重分别为10.26%、8.28%，占比较大。公司应收账款主要为淮安市清江浦区财政局所欠公司的土地开发款和基础设施建设款以及淮安市清浦现代农村建设开发有限公司所欠公司的安置房开发款。

截至2020年末，应收账款余额主要单位如下所示：

单位：万元、%

单位名称	欠款金额	占应收账款总额的比例	业务内容
淮安市清江浦区财政局	74,713.61	38.45	土地开发整理款/基础设施建设
淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	119,331.49	61.41	安置房开发
合计	194,045.10	99.86	

从客户集中度来看，2019年末、2020年末，公司应收账款主要为淮安市清江浦区财政局和淮安市清浦现代农村建设开发有限公司。淮安市清江浦区财政局为公司土地开发和基础设施建设的客户，淮安市清浦现代农村建设开发有限公司为公司安置房开发的客户，公司报告期内应收账款客户集中度较高。

3、其他应收款

2019年末、2020年末，公司其他应收款余额分别为486,102.87万元、605,927.05万元，占总资产的比重分别为25.27%、25.81%，占比较大。

2020年末，公司其他应收款余额前五名单位如下所示：

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占比	关系	款项性质
1	淮安市清浦新城园林资产有限公司	299,604.81	49.14	非关联方	往来款
2	淮安市清浦区财政局	79,726.53	13.08	非关联方	往来款
3	淮安市清浦水利资产经营有限公司	40,740.09	6.68	非关联方	往来款
4	淮安市清浦新城资产管理有	24,754.13	4.06	非关联方	往来款

	限公司				
5	清江浦区预算 外资金管理办 公室	15,922.20	2.61	非关联方	往来款
	合计	460,747.76	75.57		

截至2020年末，公司经营性其他应收款为549,227.05万元，占其他应收款的比例为90.64%，主要为公司业务开展过程中代垫的征地拆迁款及为了开拓业务与合作单位之间的往来款。公司非经营性其他应收款为56,700.00万元，占其他应收款的比例为9.36%，主要为应收政府单位及地方国有企业资金拆借款项。

4、存货

2019年末、2020年末，公司存货分别为935,103.19万元、1,067,388.08万元，分别占公司总资产的48.62%、45.47%，公司存货在总资产中所占的比重较大。公司存货由城市基础设施项目建设成本、土地开发成本和安置房开发成本构成。近年来，公司存货不断增大，主要系市政基础设施项目和安置房开发项目增多，投入增大所致。

2019年末、2020年末，公司存货构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年末	2019年末
城市基础设施项目建设成本	517,198.65	396,750.20
土地开发成本	549,988.57	538,137.77
库存商品	200.86	215.21
合计	1,067,388.08	935,103.19

(1) 土地开发板块

报告期内，公司土地开发板块的主要对手方为淮安市清江浦区财政局，截至2020年末，公司土地开发板块前五大存货项目明细如下：

单位：万元

项目名称	项目计划总投资	2020年末账面价值	完工率
3-6地块	15,000.00	11,680.03	77.87%
7-1地块	66,000.00	64,260.27	97.36%
7-2地块新	13,000.00	11,743.07	90.33%
7-3地块	14,000.00	12,779.15	91.28%
关城一、二期新	90,000.00	22,735.17	25.26%
合计	198,000.00	123,197.69	-

(2) 基础设施建设板块

报告期内，公司基础设施建设板块的主要对手方为淮安市清江浦区财政局，截至2020年末，公司基础设施建设板块前五大存货项目明细如下：

单位：万元

项目名称	项目计划总投	2020 年末账面价值	完工率
勤政路	13,500.00	12,992.26	96.24%
城南新城综合服务中心 110	13,200.00	12,001.45	90.92%
开明中学新城校区	20,000.00	20,177.19	100.00%
水岸风情	12,000.00	10,693.95	89.12%
清浦区教育局	21,000.00	20,162.10	100.00%
合计	79,700.00	76,026.95	

注：清浦区教育局和开明中学新城校区项目已完工尚未确认收入。

(3) 安置房开发板块

报告期内，公司安置房开发板块的主要对手方为淮安市清浦现代农村建设开发有限公司，截至 2020 年末，公司安置房开发板块前五大存货项目明细如下：

单位：万元

项目名称	项目计划总投	2020 年末账面价值	完工率
文庙三期安置房	127,463.99	52,641.75	41.30%
运河上城二期	57,520.00	37,420.74	65.06%
运河上城一期	24,000.00	23,246.26	96.86%
康居名城	22,000.00	15,974.83	72.61%
关城小区	80,000.00	13,997.82	17.50%
合计	310,983.99	143,281.40	

注：运河上城一期项目已完工尚未确认收入。

5、在建工程

2019 年末、2020 年末，公司在建工程分别为 110,469.94 万元、0.00 万元，占公司总资产的比重分别为 5.74%、0.00%。其中，2020 年末公司在建工程余额较上年末减少 110,469.94 万元，主要系 2020 年公司食博城项目完工所致。

(二) 负债结构分析

2019 年末、2020 年末，公司负债总额分别为 1,327,689.13 万元、1,557,418.12 万元，流动负债占负债总额的比重分别为 35.68%、45.21%，非流动负债占负债总额的比重为 64.32%、54.79%。

为配合公司扩张步伐，公司积极开拓各类融资渠道，在优化公司财务结构的前提下，提高了财务杠杆，增加公司债务规模。由于公司在建、拟建工程项目投资规模不断扩大，公司对资金的需求也随之增加。

1、流动负债分析

公司流动负债主要集中于短期借款、应交税费、其他应付款和一年到期非流动负

债。

(1) 短期借款

2019 年末、2020 年末，公司短期借款分别为 80,930.00 万元、123,876.00 万元，占总负债的比例分别为 6.10%、7.95%。

2019 年末、2020 年末 短期借款明细如下：

单位：万元

借款类别	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质押借款	41,025.00	53,930.00
保证借款	82,851.00	27,000.00
信用借款	-	
合计	123,876.00	80,930.00

(2) 应交税费

2019 年末、2020 年末 公司应交税费分别为 34,609.10 万元、38,254.17 万元，占公司负债总额的比例分别为 2.61%、2.46%。公司应交税费整体保持较高水平，主要为应交的增值税和企业所得税较大所致。

(3) 其他应付款

2019 年末、2020 年末，公司其他应付款的余额分别为 73,277.74 万元、56,393.64 万元，占总负债的比例分别为 5.52%、3.62%，比例较低，主要包括其他应付款和应付利息。2021 年 3 月末公司其他应付款较 2020 年末增加 101,234.48 万元，增幅为 179.51%，主要系往来资金增加。

截至 2020 年末公司其他应付款前五名单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占比	款项性质	账龄
淮安市清浦区水利建筑安装工程公司	非关联方	7,777.65	13.79	往来款	1-2 年/2-3 年
淮安新城投资开发有限公司	关联方	5,380.06	9.54	往来款	3 年以上
清浦区商聚区	非关联方	4,500.00	7.98	往来款	3 年以上
淮安市天禄置业有限公司	非关联方	4,000.00	7.09	往来款	3 年以上
清浦区旧城改造指挥部	非关联方	3,500.00	6.21	往来款	1-2 年
合计		25,157.72	44.61		

(4) 一年内到期的非流动负债

2019 年末、2020 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 268,633.08 万元、

461,667.30 万元，占总负债的比重分别为 20.23%、29.64%和 30.45%。

2、非流动负债分析

近年来公司非流动负债增长较快，2019 年末、2020 年末，非流动负债分别为 853,984.80 万元、853,282.65 万元，占总负债的比重分别为 64.32%、54.79%。公司非流动负债主要为长期借款和应付债券。

(1) 长期借款

2019 年末、2020 年末，公司长期借款金额分别为 283,659.02 万元、476,910.01 万元，占总负债的比例分别为 21.36%、30.62%。

2019 年末、2020 年末，公司长期借款各期末余额列示如下：

单位：万元

借款类别	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
保证借款	477,404.01	382,658.01
抵押借款	-	43,424.08
担保+抵押借款	214,428.38	86,210.00
小计	691,832.40	512,292.09
减：一年到期的长期借款	214,922.38	228,633.08
合计	476,910.01	283,659.02

(2) 应付债券

2019 年末、2020 年末，公司应付债券金额分别为 570,325.78 万元、376,372.64 万元，占总负债的比例分别为 42.96%、24.17%。应付债券本金具体明细如下：

单位：万元

债券简称	2020 年末面值	2019 年末面值
16 清浦 01	-	50,000.00
16 清浦 02	-	50,000.00
16 清浦 03	-	40,000.00
17 清浦 01	50,000.00	50,000.00
17 清浦城投债	90,000.00	150,000.00
18 清浦城投 PPN001	-	12,000.00
18 清浦城投 PPN003	-	41,000.00
18 苏清浦城投 ZR001	-	30,000.00
18 清浦城投 PPN002	-	50,000.00
19 清浦 01	50,000.00	50,000.00
19 清浦 02	50,000.00	50,000.00
20 清浦 01	100,000.00	-
20 清浦 MTN001	20,000.00	-
20 清浦城投 PPN001	20,000.00	-

合计	380,000.00	573,000.00
----	------------	------------

(三) 所有者权益结构分析

2019 年末、2020 年末，公司所有者权益合计分别为 595,652.84 万元、790,179.88 万元，所有者权益总额不断增加，主要由于资本公积和未分配利润不断增加所致。

2019 年末、2020 年末，公司资本公积分别为 382,406.17 万元、567,106.17 万元，公司的资本公积主要为政府注入货币资金等优质资产形成。2020 年末资本公积较 2019 年末增加 184,700.00 万元，主要系 2020 年度收到财政拨款 184,700.00 万元。

(四) 盈利能力分析

报告期内，公司主要经营情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	91,311.09	91,614.88
营业成本	81,278.12	81,955.31
利润总额	11,213.95	14,639.57
净利润	9,827.04	12,350.51
总资产报酬率	0.59	0.93
净资产收益率	1.42	2.24

2019 年度、2020 年度，公司营业收入分别为 91,614.88 万元、91,311.09 万元，营业成本分别为 81,955.31 万元、81,278.12 万元。公司营业收入的来源主要由土地开发、基础设施建设和安置房开发收入组成；其中安置房开发为公司最主要的收入来源，占比较高。

2019 年度、2020 年度，公司净利润分别为 12,350.51 万元、9,827.04 万元，2020 年净利润较 2019 年同期小幅下降。

2019 年度、2020 年度，公司的总资产报酬率分别为 0.93%、0.59%，净资产收益率分别为 2.24%、1.42%和 0.25%，总资产报酬率和净资产收益率均保持稳定。

1、主营业务收入分类

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
土地开发	23,955.10	26.40	26,641.77	29.18
基础设施建设	10,349.95	11.41	10,577.28	11.58
安置房开发	56,034.77	61.76	52,945.52	57.99
会展收入	393.90	0.43	63.76	0.07
其他业务	-	-	1,080.10	1.18

合计	90,733.72	100.00%	91,308.43	100.00
----	-----------	---------	-----------	--------

2019 年度、2020 年度，公司土地开发收入分别为 26,641.77 万元、23,955.10 万元，分别占营业收入的 29.18%、26.40%。2019 年度、2020 年度，公司基础设施建设收入分别为 10,577.28 万元、10,349.95 万元，分别占营业收入的 11.58%、11.41%。2019 年度、2020 年度，公司安置房开发收入分别为 52,945.52 万元、56,034.77 万元，分别占营业收入的 57.99%、61.76%。

(1) 公司整体毛利情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	91,311.09	91,614.88
营业成本	81,278.12	81,955.31
毛利润	10,032.97	9,659.57
毛利率	10.99	10.54

(2) 主营业务毛利润分析

①报告期内公司主营业务毛利润的来源及构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
土地开发	2,502.74	26.47	2,791.91	29.60
基础设施建设	1,080.00	11.42	1,103.72	11.70
安置房开发	5,867.15	62.05	5,524.75	58.58
会展收入	5.71	0.06	-229.89	-2.44
其他业务	0.00	0.00	241.02	2.56
合计	9,455.60	100.00	9,431.50	100.00

②报告期内公司各类主营业务毛利率及综合毛利率情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度
土地开发	10.45%	10.48%
基础设施建设	10.43%	10.43%
安置房开发	10.47%	10.43%
会展收入	1.45%	-360.55%
其他业务	-	22.31%
合计	10.42%	10.33%

2019 年度、2020 年度，公司主营业务毛利润分别为 9,431.50 万元、9,455.60 万元，主营业务毛利率分别为 10.33%、10.42%。

(五) 营运能力分析

项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度/ 2019 年末
----	---------------------	---------------------

营业收入（万元）	91,311.09	91,614.88
营业成本（万元）	81,278.12	81,955.31
应收账款（万元）	194,319.52	197,272.89
存货（万元）	1,067,388.08	935,103.19
固定资产（万元）	118,341.91	231.01
资产总额（万元）	2,347,598.00	1,923,341.97
总资产周转率（次）	0.04	0.05
固定资产周转率（次）	1.54	731.71
应收账款周转率（次）	0.47	0.43
存货周转率（次）	0.08	0.09

2019年度、2020年度公司存货周转率、总资产周转率整体处于下降趋势，应收帐款周转率上升，但整体处于较低水平，一方面是因为公司从事城市基础设施建设业务导致公司存货、应收账款以及总资产余额较大，其中存货及总资产金额逐年增长；另一方面是公司所从事的基础设施建设业务前期投资大且回收期长，且公司营业收入有所下降所致。固定资产周转率大幅下降，由2019年的731.71次下降至2020年度的1.54次，主要是因为公司的固定资产由2019年度的231.01万元上升至2020年度的118,341.91万元，固定资产大幅上升，而2020年度受疫情影响营业收入小幅下降所致。未来随着公司营业收入的增加，总资产周转率等营运能力指标将逐步提高。此外，公司也将着力于提高原有资产及新并入资产的运营能力，发挥资产规模扩张所带来的规模优势，加快资产周转速度，提高经营效益。

（六）偿债能力分析

项目	2020年度 /2020年末	2019年度/ 2019年末
流动比率（倍）	2.99	3.82
速动比率（倍）	1.48	1.84
资产负债率（%）	66.34	69.03
产权比率（倍）	1.97	2.23
EBITDA利息保障倍数 （倍）	0.10	0.21
现金流量利息保障倍数 （倍）	0.45	0.36
经营活动现金流量净额 债务比（%）	4.01%	2.20%

1、短期偿债能力

从短期偿债能力来看，2019年末、2020年末，公司流动比率分别为3.82、2.99和2.42；速动比率分别为1.84、1.48。2020年末流动比率、速动比率较均有所下降，主要原因系公司流动负债增加较多。随着公司不断优化债务结构，控制流动负债规模，

增加长期借款、应付债券等非流动负债，公司短期偿债指标将维持在较高水平。

2、长期偿债能力

从长期偿债能力来看，公司 2019 年末、2020 年末资产负债率分别为 69.03%、66.34%，近两年公司负债率逐渐下降，未来随着公司业务规模的不断扩大以及业务类型的多元化发展，公司将结合银行渠道间接融资以及资本市场渠道直接融资扩大公司的融资规模，以支持公司各类业务的平稳发展。总体而言，公司将不断改善资本结构，使公司加权平均资本成本逐年下降。同时有良好的经营业绩做支撑，公司具备较好的长期偿债能力，对于长期债务具有较强的偿债保障。

2019 年度和 2020 年度，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.21 和 0.10，利息保障倍数处于较低水平。同期，公司现金流量利息保障倍数分别为 0.36 和 0.45，公司现金流利息保障倍数较低主要原因是公司承接项目较多，多通过银行借款、发行债券等途径筹措资金，项目资金投入较大，但项目回收期较长，2018 年现金流利息保障倍数为负主要是公司报告期内经营活动现金流为负所致。未来随着公司项目逐渐完工及工程款的逐步收回，公司经营活动现金流将得到改善。

近两年及一期，公司一直保持着稳健的经营策略和资产结构，不断通过优化管理和资本运作使得企业始终具备良好的长短期偿债能力。同时公司严格控制债务规模，严格防范债务风险，在当前国家行业政策调整和财税体制改革背景下，有利于保持经营的稳定性和持续性。

（七）现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	62,517.23	29,229.19
投资活动产生的现金流量净额	-27,231.00	-87,216.96
筹资活动产生的现金流量净额	9,585.75	39,735.38
现金及现金等价物净增加额	44,871.98	-18,252.40

1、经营活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 29,229.19 万元、62,517.23 万元。2019 年及 2020 年，随着公司项目逐渐完工，工程回款增加，公司经营活动现金流逐渐增加。

2、投资活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-87,216.96 万元、-27,231.00 万元。2020 年度公司投资活动产生的现金流量净额较 2019 年度大幅增减主要系 2019 年子公司淮安市金诚食品博览城管理有限公司建设食博城项目支出较大，2020 年项目完工，投资活动现金流出大幅减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 39,735.38 万元、9,585.75 万元，筹资活动现金流入和流出主要是银行借款、应付债券的取得及其本息的偿付。公司近两年来筹资活动净流入较大，主要系公司近年来业务扩张较快，资金需求量大，且与多家金融机构取得良好的合作关系及在资本市场积极运作，银行贷款、债券发行较多，且期限相对较长。总体来说，公司具有较强的资金筹措管理能力，融资渠道畅通。

八、信用状况分析

项目组于 2021 年 9 月查询了公司的人行征信记录，公司无不良信贷信息，无欠息，企业信用状况良好。

公司的主体信用评级为 AA 等级，评级展望为稳定。

经查询全国法院执行信息网，公司作为被执行人未涉及任何案件。公司涉及部分诉讼，主要为之前工程项目涉及到的相关诉讼，相关诉讼事项需等法院判决并报送政府审批通过后方可执行，整体诉讼清理情况较慢。

(1) 担保人对外融资情况

截至 2021 年 6 月末担保人对外融资情况表：

单位：万元、%

借款人	借款机构	贷款余额	开始日	到期日
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	淮安市农发行营业部	115,000,000.00	2015/10/27	2025/10/17
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	44,999,900.00	2019/12/30	2024/12/27
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	175,000,000.00	2019/12/30	2024/12/27

淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	225,000,000.00	2019/12/31	2024/12/27
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	44,999,900.00	2020/9/29	2024/12/27
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	360,000,100.00	2020/11/13	2024/12/27
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安城南支行	90,000,100.00	2020/12/2	2024/12/27
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	江苏银行清江浦支行	199,900,000.00	2019/1/11	2022/5/31
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	华鑫国际信托有限公司	499,720,000.00	2019/9/12	2021/9/12
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	华鑫国际信托有限公司	499,900,000.00	2020/7/24	2022/9/8
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	上海爱建信托有限责任公司	300,000,000.00	2020/1/22	2022/3/27
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	中信信托有限责任公司	296,000,000.00	2020/1/22	2022/6/11
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	华澳国际信托有限公司	150,000,000.00	2020/1/17	2022/6/24
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	450,000,000.00	2020/3/10	2022/4/24
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	国通信托有限责任公司	300,000,000.00	2020/7/3	2022/7/13
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	中信银行淮安分行	124,600,000.00	2020/9/24	2028/6/20
淮安金诚食品博览城管理有限公司	光大银行	150,000,000.00	2021/1/4	2030/4/3
淮安金诚食品博览城管理有限公司	浦发银行	83,000,000.00	2021/3/12	2031/3/10

淮安金诚食品博览城管理有限公司	国投泰康信托有限公司	125,000,000.00	2019/9/27	2021/10/14
淮安市清浦新城置业有限公司	华澳国际信托有限公司	140,390,144.72	2017/3/22	2022/3/21
淮安市清浦新城置业有限公司	兴业银行淮安分行	102,500,000.00	2020/3/20	2028/12/31
淮安市清浦新城置业有限公司	兴业银行淮安分行	132,500,000.00	2021/3/12	2028/12/31
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	150,000,000.00	2021/4/23	2023/4/23
淮安金诚食品博览城管理有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	70,000,000.00	2021/4/30	2026/4/30
淮安金诚食品博览城管理有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	80,000,000.00	2021/4/30	2026/4/30
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	中银资产管理有限公司	300,000,000.00	2016/11/14	2021/11/12
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	37,500,000.00	2017/1/3	2022/1/3
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	安徽国元信托有限责任公司	198,800,000.00	2020/3/13	2022/7/14
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	紫金信托有限责任公司	169,000,000.00	2017/3/22	2022/3/18
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	华润深国投信托有限公司	83,600,000.00	2020/3/31	2022/3/31
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	苏州信托股份有限公司	100,000,000.00	2020/6/3	2022/6/3
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	江苏银行	500,000,000.00	2020/4/3	2023/6/26
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	江苏银行	50,000,000.00	2019/8/28	2021/6/26

淮安市城改置业有限公司	交通银行淮安科技分行	94,400,000 .00	2019/12 /27	2024/12 /24
淮安市城改置业有限公司	江苏银行	200,000,00 0.00	2019/7/ 5	2023/6/ 26
淮安市城改置业有限公司	江苏银行	123,970,00 0.00	2020/8/ 14	2022/8/ 14
淮安市城改置业有限公司	江苏银行	204,660,00 0.00	2020/8/ 14	2023/9/ 25
淮安市城改置业有限公司	江苏银行	2,200,000. 00	2021/5/ 31	2024/5/ 31
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	浙商银行淮安分行	200,000,00 0.00	2020/11 /3	2021/11 /2
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	渤海银行苏州分行	50,000,000 .00	2021/1/ 7	2021/12 /19
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	100,000,00 0.00	2020/6/ 5	2021/7/ 10
淮安市天诺贸易有限公司	江苏江南农村商业银行淮安分行	90,000,000 .00	2021/3/ 25	2022/3/ 25
淮安市天诺贸易有限公司	华夏银行淮安分行	45,000,000 .00	2021/4/ 13	2022/4/ 13
淮安市天诺贸易有限公司	南京银行淮安分行	25,000,000 .00	2021/4/ 29	2022/4/ 29
淮安市天诺贸易有限公司	江苏银行清江浦支行	200,000,00 0.00	2021/1/ 15	2022/1/ 15
淮安市天诺贸易有限公司	江苏银行清江浦支行	100,000,00 0.00	2021/2/ 1	2022/1/ 29
淮安市天诺贸易有限公司	浙商银行淮安分行	26,300,000 .00	2021/1/ 19	2022/1/ 19
淮安金诚食品博览城管理有限公司	江苏银行清江浦支行	10,000,000 .00	2020/12 /25	2021/12 /24

淮安市博力贸易有限公司	江苏银行	10,000,000 .00	2021/2/ 4	2021/11 /1
淮安国际博览管理有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司 淮安市分行	10,000,000 .00	2021/3/ 23	2022/3/ 22
淮安市清浦城市改造建设投资 开发有限公司	浦发银行	112,000,00 0.00	2020/12 /23	2021/12 /22
淮安市清浦城市改造建设投资 开发有限公司	华夏银行淮安分行	10,000,000 .00	2021/6/ 22	2022/6/ 17
淮安市城改置业有限公司	江苏银行	181,730,00 0.00	2020/8/ 14	2021/9/ 25
淮安市清浦城市建设投资开发 有限公司	16 清浦 01	499,926,344. 90	2016/8/ 9	2021/8/ 9
淮安市清浦城市建设投资开发 有限公司	16 清浦 02	499,762,370. 30	2016/9/ 13	2021/9/ 13
淮安市清浦城市建设投资开发 有限公司	16 清浦 03	399,723,726. 91	2016/12 /5	2021/12 /5
淮安市清浦城市建设投资开发 有限公司	17 清浦 01	499,212,301. 12	2017/7/ 19	2022/7/ 19
淮安市清浦城市建设投资开发 有限公司	17 清浦城投债	1,196,574.47 9.83	2017/9/ 29	2024/9/ 28
淮安市清浦城市建设投资开发 有限公司	18 清浦城投 PPN003	69,947,997.0 3	2018/12 /23	2021/12 /23
淮安市清浦城市建设投资开发 有限公司	18 清浦城投 PPN02	499,752,221. 48	2018/12 /18	2021/12 /19
淮安市清浦城市建设投资开发 有限公司	19 清浦 01	497,650,919. 29	2019/9/ 23	2024/9/ 23
淮安市清浦城市建设投资开发 有限公司	19 清浦 02	497,520,927. 65	2019/11 /8	2024/11 /8
淮安市清浦城市建设投资开发 有限公司	20 清浦 01	974,378,921. 60	2020/3/ 17	2025/3/ 17

淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	20 清浦 MTN001	198,997,776.96	2020/12/22	2023/12/22
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	20 清浦城投 PPN001	199,247,069.15	2020/12/22	2023/12/22
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	21 清浦 01	357,581,219.61	2021/6/3	2023/6/3

担保人截至 2021 年 6 月末融资余额为 145.32 亿元，主要以银行以及直接融资为主，非标融资为辅，具体占比以及到期明细如下：

类型	金额	占比
银行	46.9	32.28%
信托	32.97	22.70%
租赁	1.5	1.03%
债券	63.9	43.99%

2021	2022	2023	2024 及以后
36.07	40.54	18.1	50.56
24.83%	27.91%	12.46%	34.80%

(2) 担保人对外担保情况

截至 2021 年 6 月底担保人对外担保情况表：

单位：万元

被担保单位	贷款银行	担保贷款余额	期限
淮安清河新区投资发展有限公司	江苏省国际信托有限公司	30,000.00	2020.1.22-2022.1.22
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	江苏省国际信托有限公司	15,000.00	2020.05.29-2023.05.29
清江浦城资	江苏金租	15,000.00	2021.4.21-2024.4.20
淮安市清浦新区投资建设有限公司	南京银行（置换鑫沅资产到期）	14,400.00	2020.7.30-2025.6.20
淮安清河新区投资发展有限公司	中航国际租赁有限公司	13,757.56	2020.5.28-2023.5.28
淮安浦悦置业有限公司	江苏银行淮安华淮支行	13,000.00	2020.12.01-2023.06.11
淮安清河新区投资发展有限公司	中建投信托股份有限公司	12,630.00	2020.03.06-2022.03.06
清江浦城市更新投资（住建局下公司）	建行	12,000.00	2021.04.19-2028.04.18
淮安清河新区投资发展有限公司	中建投信托股份有限公司	11,000.00	2020.02.28-2022.02.28
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	浙江稠州银行	10,000.00	2020.8.12-2022.8.1
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	杭州银行南京分行（委贷）	10,000.00	2021.4.30-2022.4.29
淮安市清浦新区投资建设有限公司	紫金信托有限责任公司	10,000.00	2020.1.17-2022.1.17
淮安市清浦新区投资建设有限公司	紫金信托有限责任公司	10,000.00	2020.1.21-2022.1.21
运河文化产业（清江浦城控）	苏银金租	10,000.00	2021.4.29-2024.4.29

宁淮浦发科技产业园（清浦新区）	苏银金租	10,000.00	2021.4.28-2024.4.28
清浦新区	恒丰银行	9,500.00	2021.03.22-2022.03.21
淮安市清浦新区投资建设有限公司	恒丰银行南京分行	9,500.00	2021.3.22-2022.3.21
淮安市广瑞置业有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	9,120.00	2020.6.29-2022.6.29
淮安市清江浦华泰投资发展有限公司	江南金融租赁股份有限公司	8,324.38	2020.10.28-2023.10.10
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	浦发银行淮安分行	8,100.00	2020.12.1-2025.12.1
清浦泽农	苏州信托	7,900.00	2021.06.18-2023.06.18
淮安市清浦新区投资建设有限公司	渤海国际信托股份有限公司	6,940.00	2020.06.24-2022.06.24
淮安市清浦新区投资建设有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	6,823.74	2020.05.21-2023.05.21
淮安市清浦区华泰投资发展有限公司	江南金融租赁股份有限公司	6,772.67	2020.8.18-2023.8.10
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	6,444.06	2018.01.03-2023.01.02
淮安清河新区投资发展有限公司	中航国际租赁有限公司	5,296.11	2019.09.12-2022.09.12
清浦新区	广发银行	4,980.00	2021.02.07-2022.01.31
淮安市广瑞置业有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	4,690.00	2020.7.3-2022.7.3
古楚园艺（城改）	江苏银行	4,500.00	2021.03.22-2022.03.19
淮安市古楚园艺建设有限公司	江苏银行解放东路支行	4,500.00	2020.03.20-2021.03.19
淮安市古楚园艺建设有限公司	华夏银行	4,250.00	2020.03.04-2022.03.04
淮安市清浦新城园林资产有限公司	苏银租赁	4,229.51	2020.12.18-2023.12.18
淮安市清江浦区水利建筑安装工程公司	浦发银行	4,000.00	2020.10.30-2021.10.30
淮安悠然园林绿化有限公司	苏银金融租赁有限公司	3,838.71	2020.9.25-2023.9.25
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	苏银金融租赁有限公司	3,838.71	2020.8.7-2023.8.7
淮安市清江浦区水利建筑安装工程公司	浦发银行	3,800.00	2021.3.30-2022.3.30
淮安博扬商业管理有限公司	江苏银行淮安清浦支行	3,475.00	2019.12.26-2028.12.24
淮安市古淮河景区管理有限公司	光大幸福国际租赁有限公司	3,248.00	2020.6.24-2023.6.24
淮安市古楚园艺建设有限公司	浦发银行	3,000.00	2020.11.18-2021.11.18
淮安市清浦新区投资建设有限公司	渤海国际信托股份有限公司	1,390.00	2020.7.21-2022.7.21
淮安清河新区投资发展有限公司	中建投信托股份有限公司	1,290.00	2020.03.11-2022.03.11
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	江苏淮安农商行	1,050.00	2020.12.1-2025.12.1
博力贸易（城改）	江苏银行	1,000.00	2021.02.04-2021.11.01
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	浦发银行淮安分行	900.00	2020.12.1-2025.12.1
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	江苏淮安农商行	750.00	2020.12.1-2025.12.1
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	五矿国际信托有限公司	620.00	2020.2.21-2021.2.21
清江浦城市更新投资（住建局下公司）	建行	500.00	2021.4.12-2028.4.11
淮安市广瑞置业有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	190.00	2020.7.9-2022.7.9

截至 2021 年 3 月，公司的对外担保余额为 34.15 亿元，被担保方主要为政府平台，或有负债风险较低。

九、担保人综合评价

清浦城投是由淮安市清江浦区人民政府批准、由淮安新城投资开发有限公司控股、由淮安市人民政府国有资产监督管理委员会最终控制的国有独资公司，自成立以来，受到了当地政府在项目获取、资产注入、融资政策和税收政策等多方面的大力支持。公司是淮安市重要的基础设施建设主体，在淮安市城市建设和经济发展中具有重要地位。随着淮安市的不断发展以及城市化建设的提速，担保人的各项业务将会带来经营收入和利润稳定持续的增长。

近年来，公司资产总额增长较快，截止 2020 年 12 月末，公司资产规模已达 234.75 亿元；同时，担保人的营业收入进一步增长，具有较强的盈利能力和偿债能力。公司具有良好的信用水平，与多家国有银行以及大型商业银行建立了稳固的合作关系，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大。担保人主体评级为 AA，信用状况良好，具有一定的社会公信力。担保人资产规模较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，具备相当的还款能力。

整体而言，项目组通过调查后认为融资人资产规模较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，是较理想的业务合作对象。

第五部分、资金用途

1、信托资金需求合理性分析

资金需求

本信托计划的资金用途为用于归还金融机构借款，并由融资人出具相关承诺，对置换借款不涉及政府隐性债务，项目组放款前将提供合计债务金额不低于 4 亿元的相关融资合同及凭证。

第六部分、抵押物分析

1、基本情况



(1) 名称：淮安市 1415 商业街 1 标段地块及其在建工程

(2) 坐落：

淮安市 1415 商业街 1 标段地块位于淮安市清浦区，西至越秀路、北至轮埠路，东侧为里运河，南侧为已建的 1415 商业街 2 标段

(3) 权属证明文件编号：两地块均于 2016 年办理了不动产权证，土地具体对应权证编号如下：

	产证编号	单位位置	土地面积	权利性质	用途	使用期限
地块 1	苏(2016)淮 安市不动 产 权 第 0067303 号	淮安市清浦 区珠海路东 侧、轮埠路南 侧	23081.60	出让	商业	2056 年 02 月 04 日止

(4) 权利人：淮安市清江浦置业有限公司

(5) 土地取得方式：出让

(6) 用途：商业用地

(7) 土地总面积：36202.40 平方米

(8) 容积率： 1.4

(9) 使用期限：

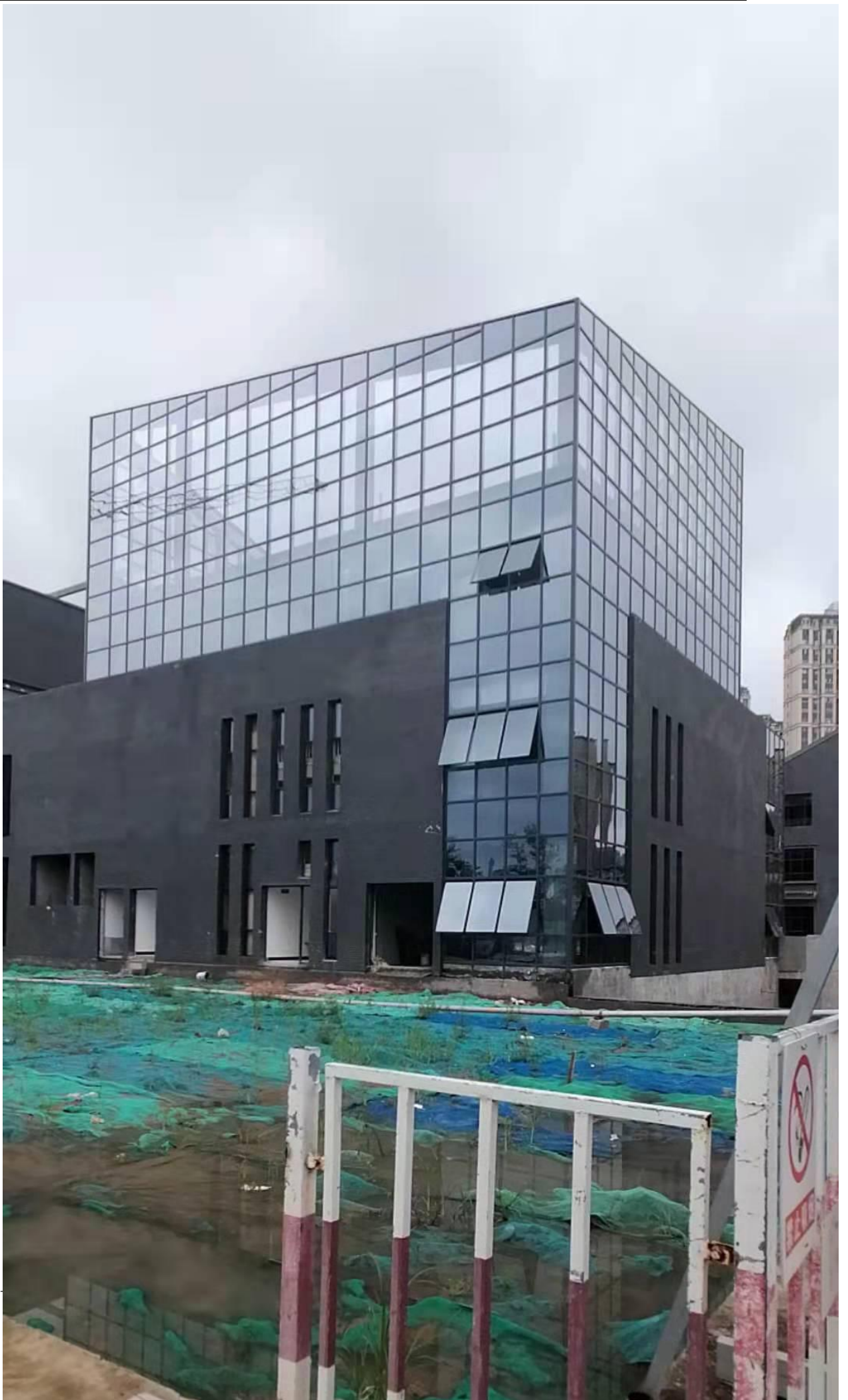
国有建设用地使用权 2056 年 2 月 04 日止；

开发项目为淮安市 1415 商业街区 1 标段作为里运河文化长廊建设工程的重要节点，以“历史形态、文化灵魂、商业支撑”为开发理念。通过对运河文化、清江浦文化、漕运文化以及淮安老工艺历史文化元素的深度挖掘，将景观、公共家居、艺术小品以及导购导视系统与历史文化、现代元素相结合，打造出以文创产业为核心，充分体现清江浦 600 年厚重历史的淮安新地标，成为淮安一处别具特色的文商旅综合街区。

从区位优势来看，作为市区核心区域商业氛围浓厚，交通区位优势，整个街区交通系统组织流畅有序。街区南侧规划配套双向四车道的清江浦路及月影路，北侧、东

侧规划配套了轮埠路、东方路，加之内部平面商业动线和垂直交通系统，形成了便捷的机动车穿行停留路径。

清江浦 1415 街区沿里运河而建，是周边居民散步休闲必经之路，随着项目建设的推进，很快广大市民又将多一处休闲购物、享受悠闲时光的好去处。目前项目建设已完成 70%，



2、评估结果

经和睿达资产评估有限公司评估，1415 街区 1 标段在建工程抵押物价值为 40,583.21 元，评估过程如下：

2.1 假设开发法评估过程

委估对象 1：

(1) 开发完成后总收入

2.2.1.1 可售面积

根据委估对象的土地出让合同约定的规划指标和 1415 商业街 1 标段设计图纸，地上建筑面积 29,080.21 平方米，其中地上一层可售面积=8,039.89 平方米，地上二层可售面积=7,529.16 平方米，地上三层可售面积=6,029.92 平方米（已扣除物管和配套用房面积），地上四层为影院和影院夹层，面积为 6,198.51。其中考虑在 3 层设置整体 1415 商业街区物管和配套用房，面积 584.59 平方米。

总车位数=649 个，其中可售地下车位 630 个，可为整个 1415 商业街提供停车场地。

2.2.1.2 销售价格

委估项目尚未销售，委估对象位于淮安市清浦区，西至越秀路、北至轮埠路，东侧为里运河，南侧为已建的 1415 商业街 2 标段。轮埠路以北为淮安市市内的重点旅游观光景点文庙，项目东侧为淮安市内重要的水系里运河，所以 1415 商业街是清浦区政府重点打造的文化旅游创意休闲商业街区，商业价值较高。采用市场法确定开发完成后收入。

1) 比较实例概况及因素条件说明

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
物业名称	商业 1 层	银都商城	嘉福广场	金域华府一期 临街商铺	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易日期	2018 年 9 月	2021 年 8 月	2021 年 7 月	2021 年 9 月	
单价(元/m ²)	待估	34770	39900	39710	
区位 因素	商业集聚程度	文庙商业街区延伸段， 政府重点打造的文化创 意休闲景观区，未来商 业集聚度高	楚秀园与运河 观光区之间，传 统商业区，集聚 度高	中医院对面，商 业集聚度较高	淮安传统商业 街区，临里运河 商业集聚度高
	商业级别	区域商业中心	区域商业中心	区域商业中心	区域商业中心
	交通便捷度	公交线路较多，交通条 件好	公交线路较多， 交通条件良好	公交线路较多， 交通条件良好	公交线路较多， 交通条件良好
	临街道路状况	越秀路、里运河景观步 行道临街	临东大街	临清扬路	越河路临街，临 街道路状况较 好
	基础设施条件	区域内七通一平	区域内七通一平	区域内七通一平	区域内七通一平

	周边环境	优	较好	较好	较好
个别因素	建筑面积(m2)	标准套 80 平	35	50	33
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	公共装修	公共部位精装修	公共部位普通装修	公共部位精装修	公共部位普通装修
	室内装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	设施设备	设施设备完善	设施设备完善	设施设备完善	设施设备完善
	商铺类型	商业	商业	商业	配套商业
	内部格局	合理	较合理	合理	合理
	所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
	房屋成新率	准新房	七成新	次新房	新房
权益状况	权属性质	商品房	商品房	商品房	商品房

商业房地产因素比较修正指数表

单位：元

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价(元/m ²)		待估	34770	39900	39710
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区位因素	商业集聚程度	100	100	100	100
	商业级别	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	临街道路状况	100	98	96	98
	基础设施条件	100	100	100	100
	周边环境	100	97	97	97
个别因素	建筑面积(m2)	100	96	98	96
	建筑结构	100	100	100	100
	公共装修	100	98	100	98
	室内装修	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	商铺类型	100	100	100	98
	内部格局	100	98	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
	房屋成新率	100	98	98	100
权益状况	权属性质	100	100	100	100

2) 比较因素条件修正

项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价		34770	39900	39710
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区位因素	商业集聚程度	100/100	100/100	100/100
	商业级别	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	临街道路状况	100/98	100/96	100/98
	基础设施条件	100/100	100/100	100/100
	周边环境	100/97	100/97	100/97
个别因素	建筑面积(m2)	100/96	100/98	100/96
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	公共装修	100/98	100/100	100/98
	室内装修	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	商铺类型	100/100	100/100	100/98
	内部格局	100/98	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
房屋成新率	100/98	100/98	100/100	
权益状况	权属性质	100/100	100/100	100/100
修正结果系数		1.1643	1.1182	1.1410
比准价格(元/m ²)		40483	44616	45309
评估单价(元/m ²)		43500		

调整说明如下：

A、交易日期修正：本次评估基准日为 2021 年 9 月 1 日，三个案例距评估基准日较近，且当地房地产交易市场价格比较稳定，因此交易日期不予调整。

B、交易情况修正：案例 A、B、C 为挂牌交易价，存在一定的议价空间，经同中介公司沟通，议价空间多为 95 折左右。上表中销售单价已为折扣后价格，；

C、区位状况调整：

交通条件修正：案例 A、B、C 同委估对象均处于临近区域内，交通条件都较好，故交通条件因素不做修正；

商业级别、商业集聚度、基础设施修正：案例 A、B、C 同委估对象均处于临近区域内，商业级别相同，因此该三项因素不做修正；

临街道路状况修正：根据临街道路状况不同，可比实例 ABC 与委估对象比较仍有差距，故每向下修正-2 至-4；

环境条件修正：委估对象邻淮安旅游景观带里运河文化长廊，环境条件优越。案例 A、B、C 的周边环境条件尚可，但与委估对象相比劣差，故案例 A、C 均向下修正-3；

D、实物状况调整：

建筑面积调整：根据设计图纸，委估案例的标准商铺面积在 80 平方米左右。案例 A、B、C 均为 30-50 平方米左右的小型商铺。一般户型越小不利于商业活动开展，故案例 A、B、C 据此均向下修正-2 至-4；

E、结构、层高、公共装修、设备设施、权属性质、楼层、内部格局等因素修正：因可比实例情况与委估对象情况基本相同或相似，故不做修正；

F、公共装修修正：根据评估对象预实施精装修程度，案例 B 情况与委估对象相似故不做修正，案例 AC 略逊于评估对象，据此均向下修正-2；

G、商业类型修正：案例 AB 与评估对象相同或相似，案例 C 为配套商业，据此均向下修正-2；

H：内部格局：案例 A 内部格局略逊于评估对象及实例 BC，均向下修正-2；

I：成新率修正：根据调查结果，对案例 AB 均向下修正-2；

J：对比准价格采用算术平均数法，得出预计平均销售单价 43500 元/平方米。

根据对淮安市集中商业体的市场调研（淮安万达广场、花漾城、颐高广场、汇丰广场等），淮安商业二层的价格在一层价格的 50%左右，商业三层的价格在一层价格的 40%左右，商业四层的价格在一层价格的 40%左右。根据设计商铺 4 层用途为影院，一般影院为吸引人流量用途的配套商业设施，但其运营租金较低，其价值为正常商业设施的 80%左右。

商业车位价格一般为开发企业自持，用于商业配套服务，少有交易案例。参考委估对象周边住宅车位价格，地下车位价格同建安成本基本相同，在 10 万元/个左右，其中 50%用于经营，其余做为人防工程。

2.2.1.3

(1) 开发完成后收入

根据企业提供数据项目可售面积与总建筑面积比为 80%，由此估算

	面积 (m ² /个)	单价	楼层修正	可售面积/总建筑面积	总价
一层	7,992.80	43,500.00	100%	80%	278,149,382.00
二层	7,992.80	43,500.00	50%	80%	139,074,691.00
三层	7,081.76	43,500.00	40%	80%	98,578,145.60
四层影院	6,198.51	43,500.00	40%	80%	86,283,259.20
车位	630.00	100,000.00		50%	31,500,000.00
合计					633,585,477.80

(2) 建设成本

续建总成本

产持有人签署的总承包合同和淮安市城市建设配套费及行政审批费用收费标准，估算建筑成本为 3500 元/平方米（详见成本法评估明细），评估对象开发完工程度约为 70%，则建设成本=3500*59424.35*70%= 633,585,478 元

(3) 销售费用

用主要是指开发商在楼盘销售过程中的广告、营销策划、聘请销售人员、代理佣金等支出。根据商品房销售市场的一般规律，该部分费用约占销售总额的 1%- 5%，委估对象为商铺，销售难度较高，故销售期需投入的销售费用为 3%。则销售费用为 37,825,053 元。

(4) 管理费用

企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用，结合本项目情况，本次评估按续建成本的 3%测算

则销售费用为 633,585,478*3%=1,871,868 元。

(5) 销售税费

根据我国行业平均增值税税负率如下：农副食品加工 3.50%；食品饮料 4.50%；纺织品(化纤) 2.25%；纺织服装、皮革羽毛(绒)及制品 2.91%；造纸及纸制品业 5.00%；建材产品 4.98%；化工产品 3.35%；医药制造业 8.50%；卷烟加工 12.50%；塑料制品业 3.50%；非金属矿物制品业 5.50%；金属制品业 2.20%；交通运输设备 3.70%；电子通信设备 2.65%；及其他制造业 3.50%；电气机械及器材 3.70%；电力、热力的生产和供应业 4.95%；商业批发 0.90%；商业零售 2.50%；其他 3.50%。本次评估对象增值税税负率取值 3.5%；

增值税、城建税、教育费附加、印花税等税负合计为 5.97%

增值税税负	0.035
城建税	0.07
教育费附加	0.03
地方教育费	0.02
土地增值税预征率	0.02
印花税	0.0005
综合税负率	0.0597

则销售税费为销售收入*综合税负率=633,585,477.80*5.97%=37,825,053 元

(6) 投资利息

根据项目预计竣工时间确定续建期为 0.64 年，年贷款利率 R 取银行 1-5 年期贷款利率 4.75%作为融资成本率，并假设所需资金均通过融资取得，根据公式(V+B)×[(1+R)N-1]+(续建成本+管理费用+销售费用)×[(1+R)N/2-1]

设房地产完工价值为 V

投资利息为 0.02839 V+1,139,496

(7) 续建利润

开发商的利润应按投资年期不同,采用不同的投资回报率计算。考虑到近年受疫情影响,开发商的利润稀释,本次评估中项目整体利润率确定为 15%,根据公式 (V+购买在建工程税费+续建成本+管理费用+销售费用)×投资利润率

则续建利润=0.15458 V+12,491,256

(8) 委估在建工程评估值

根据计算公式:

委估在建工程价值=开发后总楼价—建设成本—管理费用—销售费用—销售税费—
—投资利息—开发商利润

委估在建工程评估值 V=411,097,622 元

假设开发法委估该在建工程评估值为: 41,109.76 万元 (取整)

2.2 成本法

2.2.1 地价

成本法求取地价:

(1) 地价=6317 元/平方米*23081.60 米=145,806,467 元

(2) 契税税率 3%,则该地块总价=145,806,467*(1+3%)=4,447,097 元

(3) 大配套费为 105 元/平方米,则大配套费=59424.39*105=6,239,561

则该地块合计金额为 156,493,125 元

2.2.2 建设成本

结合当地建造该项目平均成本及相关造价指标,综合确定委估对象建筑成本单价为 3500 元/平方米,则建设总成本为 207,985,367 元;

2.2.3 管理费用

管理费用按土地成本与建设成本的 3%确定,则管理费用为 10,934,355 元

2.2.4 销售费用

销售费用按房屋重置成本的 3%确定,则管理费用为 25,383,848 元

2.2.5 投资利息

已建设期为 1.244 年,评估时点至未来完工尚需 0.638 年,取银行 1-5 年期贷款利率 4.75% 作为融资成本率,则投资利息为 16,452,439 元;

2.2.6 销售税金及附加

综合销售税负率为 5.97%,按房屋重置成本为基数,则销售税金及附加为 30,308,314 元。

2.2.7 开发利润

开发利润率取 15%,以土地取得成本、建设成本、管理费用、销售费用为基数,可得开发利润为 60,119,504 元;

2.2.8 建筑物重置成本

建筑重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税金及附加+开发利润

建筑物重置成本=351,183,827 元

2.2.9 综合完工程度

经现场查堪，结合相关数据，确定综合完工程度为 70%

2.2.10 建筑物评估值

建筑物评估值=建筑物重置成本*综合完工程度= 245,828,679 元

2.2.11 评估总值

评估总值=土地评估值+建筑物评估值= 402,321,804 元

成本法委估该在建工程评估值为：40232.18 万元

3 最终评估值的确定

将假设开发法评估值与成本法评估值采用加权算术平均数法，考虑到成本法比较接近目前行业情况，将成本法权重确定为 0.4，假设开发法本身具有一定的不确定性，将假设开发法取权重确定为 0.4，

该在建工程评估值=40,232.18*0.6+ 41,109.76 *0.4= 40,583.21 万元。

第七部分、项目区域分析

（一）淮安市介绍

1、淮安市基本情况



淮安市位于江苏省中北部，是江苏省南下北上的交通要道，也是长江北部地区的区域交通枢纽和中心城市。近年来，随着基础设施建设的不断增强以

及苏南经济产业转移的带动，淮安市投资环境和交通网络逐步完善，地方经济保持稳定发展，但经济总量和人均生产总值仍在省内处于中下游水平。

淮安市位于江苏省中北部，是苏北中心城市，东毗盐城，西连宿迁，南接扬州、滁州，北邻连云港。淮安市下辖清江浦、淮阴、淮安、洪泽四区和涟水、盱眙、金湖三县，拥有国家级淮安经济技术开发区。全市总面积 10030 平方公里，2018 年末常住人口为 492.50 万人，城镇化率为 62.40%。

淮安市地跨淮河两岸，位于京杭大运河与古淮河交界处，是江苏省南下北上的交通要道，也是长江北部地区的区域交通枢纽和中心城市。目前全市已形成了以公路为主，铁路、水路和航空并举的立体化交通网络。具体来看，京沪、宁宿徐、淮盐、淮宿、宁淮等五条高速公路在境内交汇，宿扬高速建成通车；新长铁路、宿淮铁路纵贯全境，将淮安市同南通和盐城这两个沿海城市连接起来，此外，连淮扬镇铁路、徐宿淮盐铁路两条高铁线路预计于 2019 年底建成通车，宁淮城际铁路、淮蚌铁路、临淮铁路（京沪高铁二线）即将建设；水路方面，京杭大运河贯穿市境南北，盐河航道、淮河入海水道、入江水道等航道于境内

交汇，水运网络通江达海；航空方面，淮安涟水国际机场距淮安市中心 22 公里，为国家一类开放航空口岸，是华东地区的主要客货运机场。

淮安市拥有较为丰富的土地、矿产和旅游资源。淮安市属黄淮和江淮冲积平原，土地资源类型丰富，境内河湖交错，作为典型的“平原水乡”，是物产富饶的鱼米之乡；淮安市西有洪泽湖，东有盛产鱼虾鳖蟹的高邮湖、白马湖，形成了蔬菜、畜禽、生猪、水产、林木等五大主导产业，是全国闻名的绿色农副产品产加销基地。淮安市还具有丰富的矿产资源，包括石油、天然气和地热等能源矿产，以及凹凸棒石粘土、玄武岩、白云岩、岩盐和芒硝等非金属矿产，其中凹凸棒石粘土和岩盐资源已探明储量居世界前列，另外淮安市还拥有华东最大的无水芒硝矿，已探明芒硝储量达 20 亿吨。此外，淮安市富有自然和人文景观，共有各级文物保护单位 100 多处，馆藏文物 4 万余件，已开发或正在开发的旅游景区、景点达 50 多处。

2、淮安市社会与经济状况

	2017	2018	2019	2020
GDP 规模 (亿元)	3387	3601	3871	4025.37
GDP 增速	7.4	6.5	6.6	3.2
人均 GDP 规模 (元)	69103	73203	78542	-
固定资 产投资 总额(亿 元)	2840	3095.6	3283	-
第三产 业占 GDP 比重	48.3	48.2	48.2	49.3

2019 年，淮安市经济总体保持稳定发展态势，全市实现地区生产总值 3,871.21 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.6%，三次产业结构比例为 10：41.8：48.2，第三产业增加值占 GDP 比重较上年提升 0.3 个百分点。2019 年，淮安市人均 GDP 达到 78,542 元人民币，

按可比价格计算，同比增长 6.4%。

2020年经济总量突破四千亿元，初步核算，全年实现地区生产总值4025.37亿元，按可比价计算，比上年增长3.2%。其中，第一产业增加值409.70亿元，增长1.8%；第二产业增加值1630.98亿元，增长3.5%；第三产业增加值1984.69亿元，增长3.2%。三次产业结构比例为10.2:40.5:49.3，第三产业增加值占GDP比重较上年提升0.7个百分点。

4、淮安市产业情况

淮安市是新兴的工业城市，拥有包括淮阴卷烟厂和江苏清印集团有限公司等大型企业在内的各类工业企业近 3 万家。近年来受台资示范区建设相关政策扶持影响，市内台资企业集聚，汇聚了富士康、明基达方电子、台玻集团、康师傅、旺旺、膳魔师等一众知名台资企业，并形成了以特钢、电子信息和化工新材料三大千亿产业为主体的工业体系，推动全市经济持续发展。但受经济下行、去产能及环保关停等因素影响，全市规模以上工业增加值增速持续放缓。2018 年全市规模以上工业企业共计 2192 户，规模以上工业增加值增长 4.8%，增速较 2017 年回落 3 个百分点。近年来全市积极推动传统产业转型，大力发展新兴产业。2018 年，新一代信息技术、新能源汽车及零部件、盐化凹土新材料、食品等“三新一特”优势特色产业完成工业总产值 1116.70 亿元，占规模以上工业产值比重 27.9%，增长 9.9%。其中，新能源汽车和零部件、生物医药产业产值分别增长 11.9%、22.9%。此外，德淮一期、时代芯存等龙头项目主体竣工，首辆“淮安造”纯电动新能源汽车正式亮相；华强方特、中国漕运城等重大项目开工建设。

近年来淮安市以物流业和旅游业为主的现代服务业保持较快发展，对全市经济的贡献力度不断攀升。2018 年，淮安市实现第三产业增加值 1734.50 亿元，同比增长 8.8%。得益于交通和区位优势，淮安市运输业发展较快，2018 年全市完成公路水路货运量 1.29 亿吨，较上年增长 1.9%；全年集装箱吞吐量 20.20 万标箱，同比增长 17.0%，占全省内河运量 60%；涟水国际机场迈入中型机场行列，通航城市增至 30 个，完成旅客吞吐量 151.60 万人次，同比增长 18.0%。全市旅游业发展迅速，市内共有国家 A 级旅游景区 42 家，其中 5A 级 1 家，4A 级 16 家，星级旅游饭店 29 家，旅行社 110 家，全年实现旅游业总收入 413 亿元，较上年增长 15.6%，接待境内外游客 3292.71 万人次，较上年增长 12.2%。

在苏南经济产业转移的带动下，近年来淮安市工业投资保持在较大规模，由此推动全

市固定资产投资规模持续上升，但随着工业投资高峰的度过，全市固定资产投资增速明显放缓。

5、淮安市财政状况

项目	2020年	2019年	2018年	2017年
公共财政收入	264.21	257.03	247.27	230.61
其中：税收收入	206.69	209.30	203.49	177.06
非税收入	57.52	47.43	43.78	53.55
政府性基金收入	284.80	261.2	216	162.6
(一)公共财政支出	568.48	529.1	486.8	452.51

2019年，淮安市实现一般公共预算收入257.3亿元，同比增收10亿元，增幅4.1%，其中税收收入209.30亿元，增长2.9%；一般公共预算收入占一般公共预算收入比重达81.3%高于苏北平均水平1.5个百分点，全省排名第7位。2019年淮安市实现一般公共预算收入增幅高于江苏省平均水平2.1个百分点，高于苏北平均水平6.1个百分点，全省排名第4位。一般公共预算支出529.13亿元，增长8.7%，其中民生类支出393.30亿元，增长11.0%，占一般公共预算支出比重74.3%，较上年提升1.5个百分点。

2020年，淮安市一般公共预算收入实现264.2亿元，同比增收6.9亿元，增幅2.7%，税占比78.2%；一般公共预算支出实现568.5亿元，同比增支39.4亿元，增幅7.4%。全市财政收支运行稳定，质态较好。

6、淮安市政府债务情况

项目	2020年	2019年	2018年	2017年
----	-------	-------	-------	-------

	债务余额	债务余额	债务余额	债务余额
地方政府债务	631.20	586.21	524.90	473.39
政府负债率	15.68%	15.14%	14.58%	14.22%
政府债务率	112.17%	111.29%	111.63%	119.67%

截止2020年底，淮安市全市地方地方政府债务余额631.20亿元，其中一般债务余额360.99亿元，专项债务余额270.21亿元。

（二）清江浦区介绍

1、清江浦区的基本情况



2016年6月，国务院批复撤销淮安市清河区、清浦区两区，成立清江浦区，同年10月8日，清江浦区正式挂牌成立。清江浦区位于淮安市主城区，东接淮安区，西、北靠淮阴区，南连洪泽区，位于淮安市地理位置中心。古黄河、里运河、大运河、淮河入海水道四水穿城，区内公路、铁路、水路四通八达，京沪、宁淮、宁连等多条高速在境内交汇，新长铁路纵贯全境，京杭大运河等多条流域性航道通江达海，紧邻淮安民航机场，是苏北重要的区域性交通枢纽，区位十分优越。清江浦区现辖2个镇、14个街道，3个省级发展平台：清浦工业园、淮安现代商务聚集区、清河经济开发区（筹）。全区人口70万，面积309.62平方公里。

2、清江浦区经济发展情况

2019年是新中国成立70周年，也是清江浦“三步跨越”第一步的收官之年。一年来，在区委的正确领导下，在区人大及其常委会的监督和支持下，全区坚持稳中求进工作总基调，认真实施区一届人大三次会议审议通过的2019年国民经济和社会发展规划各项部署，统筹抓好改革发展稳定各项工作，有力应对经济下行压力，经济社会保持平稳健康发展态势，高质量发展取得新进展。地区生产总值预计（下同）完成505亿元，可比价增长7%；一般公共预算收入30.35亿元，总量位居全市前列；规模以上固定资产投资337亿元，同比增长6.5%；注册外资实际到账1亿美元；外贸进出口总额完成4.2亿美元；社会消费品零售总额372亿元，同比增长7.5%；城镇居民人均可支配收入4.7万元，同比增长8.5%。产业结构持续优化，三大产业结构调整为2.2:22.5:75.3。服务业对经济发展支撑作用日益凸显。31个服务业特色产业项目全年完成投资110亿元，“两大核心商圈”加快打造高端商贸业态，茂业时代广场、华信现代商务广场等一批重特大项目稳步推进，金融中心建筑群初具规模，中心城区商务氛围、商业辐射能力稳步提升。都市型工业质态持续向好。出台《淮安市清江浦区工业和信息产业发展资金管理暂行办法》，助推企业做大做强；组织全区企业申报省星级上云，上云企业中被评为省三星级的有15户、省四星级2户、省五星级1户，我区工业企业信息化整体水平进一步得到提升；旺旺食品、天士力帝益药业、澳洋顺昌等23户重点企业实现开票超80亿元，支撑作用明显；11家企业获批国家级高新技术企业，市级以上科技在孵企业数达121家，全区科技进步对经济增长的贡献率超过57%。现代农业发展态势良好。设施蔬菜生产规模稳定在7万亩左右，设施农业占比超过61%，连续多年位居全省各县区之首；品牌兴农战略效果明显，江苏淮香食用菌有限公司成功创成省级农业龙头企业，淮安柴米河农业科技股份有限公司成功在“新三板”挂牌上市。2019年新签约亿元项目45个，其中10亿元以上项目8个；全区共实施市级重大项目24个，总投资344.6亿元，年度计划投资64.54亿元，实际投资76.86亿元，超额完成年度投资计划。24个市级重大项目中，19个新建项目已全部开工建设，5个续建项目中，国际食品博览中心已投入使用，金悦中央主题公园、传化公路港（二期）、临港新城、迈哈顿食品加工项目正在加快建设。

3、产业发展情况

近年来，清江浦区主攻项目建设，突出骨干企业培育，全区工业经济发展实现新突破。全力聚焦招商引资和项目建设，成功举办全区重大项目集中签约开工活动，全区全年新签约亿元项目 27 个、新开工亿元项目 21 个、新竣工亿元项目 20 个。临港新城、中核中原现代建筑产业园等一批重大项目成功落户，澳洋顺昌三期、中天杭萧钢构、思源科技园、中铁物流等项目开工建设，旺旺食品扩能、中天商业广场等项目竣工达效。“五大载体”建设扎实推进，“一个重大增长极”的集成效应初步显现，清浦工业园、淮安现代商务集聚区功能配套进一步完善，项目承载能力明显提升；清河经济开发区(筹)产城融合步伐加快，创新特色日益凸显；生态物流园创成淮安首批省级示范物流园区；临港新城核心区房屋征收工作全面启动；区域合作深入推进，宁淮现代服务业集聚区建设取得新成绩。清江浦区重点企业运行良好，清江浦区列入市百户重点企业的 8 户企业，总体运行情况良好，对全区工业经济拉动支撑作用突显。其中澳洋顺昌、顺泰包装、天士力药业、正大清江、旺旺食品、盈达气体等 6 户企业受项目投产达效、订单增加、新产品上市等拉动实现较快增长，特别是澳洋顺昌随着二期项目的竣工投产，呈井喷式增长。央新亚、金面国际、淮安万达等商贸企业发展态势良好，新增“三上”文化企业 13 家，总投资 170 亿元的“三中心一街区”等重大文旅项目稳步推进，传化公路港一期等项目投产运营，顺丰电子商务产业园入驻电商企业 80 余家，中华保险、安信证券等金融机构成功落户。医药产业园、半导体产业园、装配式建材产业园等特色园区稳步发展，天士力药业、旺旺食品、澳洋顺昌等龙头企业支撑更加有力，全年新增开票销售超 10 亿元企业 2 户、税收超亿元企业 2 户，新增工业列统企业 8 户；农业重大项目取得突破，淮香食用菌产业园二期竣工投产，投资 10 亿元的江苏泛亚 150 虫草健康农场等重大项目成功落户，淮安红椒等 4 个农产品品牌进入省级目录，高效设施农业占比继续保持全省第一。

经过多年的发展，全区已初步形成了生物医药、食品加工、半导体、新型建材、现代农业、现代物流等主导产业，下一步，全区各招商单位将重点围绕上述产业及高端装备制造、智能制造、文化创意旅游、健康养老等产业开展精准招商和产业链招商。

a. 生物制药板块

生物医药产业是由生物技术产业与医药产业共同组成。生物技术产业其主要内容包括：酶工程、生物芯片技术、基因测序技术、组织工程技术、生物信息技术等，涉及医药、

能源、化工等多个领域。医药产业制药产业与生物医学工程产业是现代医药产业的两大支柱，医药产业是园区近年来成长最快的特色产业，以天士力帝益药业为龙头，诚意药业、厚道药用生物技术、淮阴医疗器械等一批支柱企业 2017 年实现产值 15.48 亿元，税收 2.56 亿元。目前园区加速集聚一批高成长性的医药项目，围绕天士力帝益药业、淮安医疗器械有限公司、正大清江制药、江苏厚道药用生物科技有限公司等龙头企业做大做强生物医药产业，细化工作思路、超前谋划，加快特色化品牌、标准化厂房等相关设施和平台建设，积极引导生物医药产业健康发展，推动我区生物医药产业发展再上新台阶，着力打造苏北一流的医药产业基地。预计“十三五”末，医药产业实现销售收入 100 亿元。

2017 年，江苏天士力帝益药业有限公司坚持促增长、控成本、树品牌的发展战略，销售额首次突破十亿，实现销售 11.72 亿元，同比增长 23%，上缴税金 2.33 亿元，同比增长 27%，进入 2017 中国化学制药行业工业企业综合实力百强，从 2013 年开始，公司实施卓越绩效评价管理模式，通过绩效的战略闭环管理推动企业的愿景由战略到细则，由方向到方法的具体化，经济效益社会效益增长显著，近 5 年来公司利税每年实现 20% 的增长，2016 年公司在中国化学工业制药协会百强化学药企业中，按利润总额排名为第 29 位。2017 年，公司构建阿米巴管理运行体系，提升全员的经营意识，降低生产制造成本，经济效益和管理效应又上新台阶，新增国内外客户 8 个，实现左旋舒必利、氟他胺等产品在国外 4 个国家的注册，首次实现苯扎贝特原料药在国内制剂药厂的全覆盖，公司荣获“江苏省管理创新示范企业”“江苏省 AAA 级质量信用企业”等荣誉称号。

b. 半导体制造

清江浦区通过招商引资，做大做强半导体产业规模；坚持补链、建链齐头并进，延伸打造现有产业链，建设以澳洋顺昌为龙头、中小企业协作配套发展的产业生态系统，同时加强技术创新和商业模式创新，抢占价值链的制高点，争取在产业链的关键环节实现新突破。

奥洋顺昌作为淮安战略新兴产业发展的代表企业，淮安澳洋顺昌 2018 年将再次新增投资 17 亿元扩大产能，将 LED 外延片及芯片年产能扩建至 1650 万片。经过此次扩产，该公

司产能将名列国内同行业前茅。从 2011 年入驻淮安市清江浦区以来，澳洋顺昌投资额由最初的 10 亿元增加到目前的 30 亿元，LED 外延片及芯片产能始终处于满产状态，产品供不应求，成为全国 LED 行业效益最好的企业之一。本次扩产项目总规模为年产 1200 万片外延片及芯片，其中 450 万片产能，预计今年底建成，剩余 750 万片产能，预计 2 年内建成。未来公司将资 10 亿元建设蓝宝石图形产业化项目。

b. 食品加工工业

清江浦区立足现代大食品产业链打造，以服务中高端消费市场为核心，迎合有机化、生鲜化、功能化、高端化产业发展趋势，依托我区资源优势做强特色食品（红椒、食用菌等产业）精深加工，围绕旺旺食品做强方便休闲食品制造、饮料制造，瞄准未来产业发展方向。围绕食品加工制造核心环节向研发、服务环节延伸，增强自主创新能力，进一步提升食品产业集聚化、规模化水平，推动产业链有效衔接，提升我区食品产业美誉度和影响力，把清江浦区建设成苏北区域健康食品产业精深加工制造、检测认证高地。

c. 特钢及高端装备制造产业

清江浦区按照传统装备高端化与高端装备产业化并重的总体思路，围绕专业化、整机化、智能化、核心化和高附加值的“四化一高”要求，加快促进装备制造业实现粗加工向精加工转变、普通产品向高新技术产品转变、零部件向整机、成套装备、终端设备集成转变，分散布局向专业载体集聚转变，加速突破航空装备、轨道交通装备、海洋工程装备、智能制造装备等国家重点发展的新兴高端装备领域。重点培育和引进从事农业机械整机、市政工程机械、工业机器人等三类整机制造企业项目；以及油气开采成套设备、矿山机械成套设备、盐化工成套设备、节能成套设备、智能成套专用设备、渔业饲料加工设备六大成套装备制造项目，以及机电、仪表、大型铸件、轴承、液压件等五大重要基础零部件制造项目，推动产业由零部件制造向整机、成套装备制造转型由单纯的生产制造向系统成套、工程承包等方向延伸，培育一批从事系统集成和设备成套的集成商。

清江浦区纳税 10 强企业

江苏中烟工业有限责任公司淮阴卷烟厂
淮安清江石油化工有限责任公司

江苏省烟草公司淮安市公司
淮钢集团
国网江苏省电力有限公司淮安供电分公司
江苏天士力帝益药业有限公司
淮安旺旺食品有限公司
华能淮阴电厂
江苏淮安农村商业银行股份有限公司
江苏银行股份有限公司淮安分行

4、清江浦区财政及地方债务情况

项目	2020年	2019年	2018年	2017年
公共财政收入	30.19	30.35	30.07	31.9
其中：税收收入	24.41	24.30	24.66	21.55
非税收收入	5.78	6.05	5.41	10.35
政府性基金收入	22.91	14.22	17.62	13.32
(一) 公共财政支出	42.75	38.24	37.1	35.63

2020年，公共财政预算收入30.19亿元，其中税收收入24.41亿元，非税收入5.78亿元，实现公共财政预算支出42.75亿元。

第八部分、风险控制措施情况

一、信用风险及控制措施

风险：清江浦城投控股的偿付能力将直接影响本信托受益人的收益。若因公司的偿债能力发生不利变化，将可能影响信托到期信托受益权的实现。

控制措施：必要时可采用外部融资或流动资产变现方式偿还到期项目本息。

二、管理风险及控制措施

风险：在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误的情况，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

控制措施：为保证受益人能够按时、足额获取收益，受托人将发挥在金融信托领域的专业优势，严格实行相关责任制度和分离制度，坚持各种调查、审查、检查制度，建立严格有效的风险防范和控制制度。

三、操作风险及控制措施

风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

管理措施：将在严格按照合同要求管理信托事务管理，包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作，以保证本信托计划项目的顺利进展。

第九部分、可行性结论

本信托计划符合《集合资金信托计划管理办法》相关规定，合法合规，交易结构清晰，根据对项目的经济可行性进行分析，该项目预期收益明确，交易对手清江浦城资为清江浦区最重要的市政工程建设，能够得到地方政府的大力支持，整体抗风险能力较强。

融资人是清江浦区的 AA+级发债主体，截止 2020 年，清浦城投总资产 536. 亿元，公司实现营业收入 21.9 亿元。随着代建项目、安置房项目的增加，给保证人带来的收入将得到稳步提升。保证人与各金融机构保持良好的合作关系，财务弹性高，公司具有较强的资金周转能力和再融资能力，履约意愿和履约能力较高。

截至 2020 年底，清浦城投总资产 237.64 亿元，同比增长 22.5%，净资产 70.29 亿元，同比增长 22.5%。

担保人统筹资金调度能力强，直接融资渠道畅通，当地政府给予公司较大的支持力度，信用状况良好，具有一定的社会公信力。

淮安市及清江浦区具有较强的经济实力，2020 年淮安市完成一般公共预算收入 264.21 亿元，清江浦区全年实现一般公共预算收入 30.19 亿元。

综上所述，项目组认为，本信托产品可为信托计划的受益人获取风险可控的投资收益，本信托计划方案切实可行，报请公司批准实施。

江浙业务总部

2021 年 9 月