
XX 信托·2019 清江浦 1 号
集合资金信托计划
尽职调查报告

第一部分 信托计划基本要素

一、信托项目基本要素

XX 信托 • 2019 清江浦 1 号集合资金信托计划		
方案要点	1. 委托人（暨受益人）	合格投资者
	2. 受托人	XX国际信托股份有限公司（以下简称“我司”或“XX信托”）
	3. 借款人	淮安市清江浦城投控股集团有限公司
	4. 信托规模	不超过3亿元，信托资金分期募集，信托贷款分笔发放。
	5. 信托期限	2年。
	6. 资金运用方式	向借款人淮安市清江浦城投控股集团有限公司发放信托贷款。
	7. 贷款资金用途	信托贷款资金用于归还借款人子公司存量债务。
	8. 还款来源	（1）借款人的经营业务收入及再融资现金流；（2）保证人的资金统筹。
	9. 信托业保障基金	由借款人缴纳。
风控措施	（1）保证人一：淮安清河新区投资发展有限公司（AA 评级）提供保证担保。 （2）保证人二：淮安市清江浦城市资产经营有限公司（AA 评级）提供保证担保。	
结论	本信托属于贷款类集合资金信托计划。本信托交易结构简单合理，且进行充分的风险揭示，项目风险可有效控制。	

第二部分 借款人城投控股情况分析

一、基本情况

(一) 城投控股集团概况

淮安市清江浦城投控股集团有限公司成立于 2015 年 12 月 3 日,实际控制人及出资人为淮安市清江浦区人民政府,其基本情况如下:

公司名称	淮安市清江浦城投控股集团有限公司
成立时间	2015 年 12 月 3 日
住所	淮安市清河区漕运西路 100 号社会管理大厦 9 楼
法定代表人	熊紫文
企业类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本	500000 万元人民币
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。
经营期限	2015 年 12 月 3 日至 2035 年 12 月 2 日
统一社会信用代码	91320802MA1MC1X23R

根据全国企业信用信息公示系统查询,公司提供基础资料与系统显示一致。查询结果如下:



淮安市清江浦城投控股集团有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91320802MA1MC1X23R
法定代表人: 熊紫文
登记机关: 淮安市清江浦区市场监督管理局
成立日期: 2015年12月03日

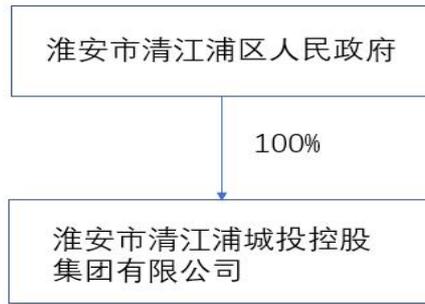
发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信企业名单 (黑名单) 信息

■ 营业执照信息

- 统一社会信用代码: 91320802MA1MC1X23R
- 类型: 有限责任公司(国有独资)
- 注册资本: 500000.000000万人民币
- 营业期限自: 2015年12月03日
- 登记机关: 淮安市清江浦区市场监督管理局
- 登记状态: 存续 (在营、开业、在册)
- 住所: 淮安市清河区漕运西路100号社会管理大厦9楼
- 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)
- 企业名称: 淮安市清江浦城投控股集团有限公司
- 法定代表人: 熊紫文
- 成立日期: 2015年12月03日
- 营业期限至: 2035年12月02日
- 核准日期: 2019年01月14日

(二) 城投控股集团股权结构图



（三）城投控股集团组织架构

公司章程中明确指出：集团实行集中决策、分层管理、分散经营。

其子公司包括：

序号	子公司名称	与新区投资关系
1	淮安清河新区投资发展有限公司	全资子公司
2	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	全资子公司
3	淮安市清浦新区投资建设有限公司	全资子公司
4	淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	全资子公司
5	淮安市清江浦城市资产经营	全资子公司
6	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	全资子公司

（四）主要高管简历

名称	介绍
（1）法定代表人、董事长、总经理——熊紫文	现任淮安市清江浦城投控股集团有限公司及淮安市清江浦城市资产经营有限公司法定代表人兼董事长兼总经理职务。

（五）业务经营情况

城投控股集团为国有独资的有限责任公司，形成了以淮安市清江浦城投控股发展有限公司为母公司，以资本为主的联结纽带的母子公司为主体，以集团章程为共同规范的企业法人联合体，其主营业务主要系其子公司的主营业务，包括基础设施代建、土地整理、旧城改造收入、租金收入、安置房销售收入等。其中占比最高的为代建收入共计 16.89 亿元，占比 77.37%，其次是土地整理收入 3.73 亿元，占比 17.08%。

城投控股集团 2017 年及 2018 年营业收入如下表所示

单位：元

业务名称	2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比

业务名称	2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比
代建收入	1,688,879,158.00	77.37%	21,304,306.91	1.98%
土地整理收入	372,815,533.98	17.08%	320,388,349.52	29.73%
安置房销售收入	80,321,159.80	3.68%	21,105,126.88	1.96%
酒店餐饮收入	6,623,849.97	0.30%	47,378.13	0.00%
房屋销售收入	5,011,087.15	0.23%	2,062,719.53	0.19%
旧城改造收入			650,000,000.00	60.32%
服务收入	2,042,204.74	0.09%	1,197,905.06	0.11%
贷款收入	9,111,644.27	0.42%	874,475.93	0.08%
租金收入	14,712,308.49	0.67%	6,717,664.98	0.62%
土地一级开发收入	2,397,791.01	0.11%	53,443,152.72	4.96%
担保收入	927,112.25	0.04%	153,066.04	0.01%
其他收入			366,734.17	0.03%
合计	2,182,841,849.66	100%	1,077,660,879.87	100%

城投控股集团 2017 年及 2018 年主营业务毛利润如下表所示

单位：元

项目	2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比
土地整理	52,815,533.98	16.44%	45,388,349.52	29.87%
安置房销售	11,378,830.97	3.54%	2,990,604.27	1.97%
酒店餐饮收入	4,537,762.09	1.41%	-17451.62	-0.01%
房屋销售收入	1,140,071.63	0.35%	820411.81	0.54%
旧城改造收入			84,800,000.00	55.80%
服务收入	44,038.47	0.01%	423,978.86	0.28%
贷款收入	8,099,154.30	2.52%	382,144.88	0.25%
租金收入	14,712,308.49	4.58%	6,717,664.98	4.42%
土地一级开发收入	1,909,237.45	0.59%	8,969,721.95	5.90%
代建收入	225,767,901.99	70.26%	968,377.59	0.64%
担保收入	927,112.25	0.29%	153,066.04	0.10%
其他收入			366,734.17	0.24%
合计	321,331,951.6	100.00%	151,963,602.45	100%

二、 财务状况

城投控股集团提供了已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的编号为中兴华审字[2018]第 230048 号的《淮安市清江浦城投控股集团有限公司审计

报告》，及编号为中兴华审字[2019]第 230033 号的《淮安市清江浦城投控股集团有限公司审计报告》，并出具了标准无保留意见。

(一) 财务报表

合并资产负债表

(单位：万元)

资产负债表	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
流动资产：			
货币资金	300,673.49	255,626.32	39,909.70
应收账款	611,549.31	595,588.82	
预付款项	287,504.24	283,359.24	135,000.00
其他应收款	2,093,942.58	1,479,414.20	296,968.27
委托贷款(发放贷款及垫款)	14,691.60	4,618.35	
存货	966,247.92	880,574.49	287,569.14
其他流动资产	87,703.51	93,830.82	7.88
流动资产合计	4,362,312.64	3,593,012.25	759,455.00
非流动资产：			
可供出售金融资产	44,567.56	32,267.56	4,250.00
长期股权投资	26,362.84	26,327.66	31.32
投资性房地产	380,661.67	235,459.87	
固定资产	422,403.68	584,871.13	414,407.54
在建工程	28,434.32	10,665.10	2,389.85
无形资产	21,338.32	28,305.50	6,636.63
长期待摊费用	160.59		18.86
递延所得税资产	607.93	859.34	6.42
其他非流动资产	684,972.99	709,567.22	86,849.22
非流动资产合计	1,609,509.89	1,628,323.37	514,589.85
资产总计	5,971,822.54	5,221,335.62	1,274,044.84
流动负债：			
短期借款	273,051.00	143,518.00	500.00
应付票据及应付账款	71,863.51	52,685.53	
预收款项	298.32	44,888.53	44.83
应付职工薪酬	195.92	107.71	
应交税费	55,908.85	49,294.56	4,866.08
其他应付款	1,198,738.63	931,488.01	430,600.61
一年内到期的非流动负债	314,040.24	209,219.50	3,150.00
其他流动负债	2,008.49	1,938.21	
流动负债合计	1,916,104.96	1,433,140.05	439,195.59
非流动负债：			
长期借款	789,348.80	1,009,802.24	283,050.00
应付债券	188,707.35	28,000.00	
长期应付款	481,519.47	254,048.20	

递延所得税负债	61,917.24	47,767.24	
非流动负债合计	1,521,492.85	1,339,617.68	283,050.00
负债合计	3,437,597.81	2,772,757.74	722,245.59
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积金	2,245,129.17	2,233,643.82	495,312.82
其他综合收益	182,200.80	141,396.47	
担保扶持基金	502.65	502.65	
未分配利润	40,743.92	15,022.42	6,486.44
归属于母公司所有者权益合计	2,518,576.55	2,440,565.36	551,799.25
少数股东权益	15,648.18	8,012.52	
所有者权益合计	2,534,224.72	2,448,577.88	551,799.25
负债和所有者权益总计	5,971,822.54	5,221,335.62	1,274,044.84

合并利润表

(单位: 万元)

利润表	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
一、营业总收入	218,284.18	107,766.09	64,793.08
营业收入	218,284.18	107,766.09	64,793.08
二、营业总成本	216,312.68	110,950.44	64,839.16
营业成本	186,150.99	92,569.73	54,606.83
税金及附加	1,843.09	342.47	276.47
销售费用	758.09	119.27	
管理费用	18,745.83	13,473.96	9,489.33
财务费用	9,692.53	4,221.20	463.06
其中: 利息费用	11,584.95	4,288.14	
利息收入	2,481.03	576.44	
资产减值损失	-877.85	223.81	3.47
加: 其他收益	20,319.33	12,598.72	
投资收益	9,660.18	-145.55	-66.73
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-189.82	-145.55	
公允价值变动损益	2,194.22	6.53	
资产处置收益	-0.32		-4.35
三、营业利润	34,144.92	9,275.34	-112.81
加: 营业外收入	80.94	2.47	6,625.02
减: 营业外支出	1,723.92	16.20	24.06
四、利润总额	32,501.94	9,261.61	6,488.15
减: 所得税	6,594.78	713.11	-2.64
五、净利润	25,907.16	8,548.50	6,490.79
少数股东损益	185.66	12.52	4.35
归属于母公司所有者的净利润	25,721.50	8,535.99	6,486.44

六、其他综合收益的税后净额	40,804.33	141,396.47	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	40,804.33	141,396.47	
七、综合收益总额	66,711.49	149,944.98	6,490.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	66,525.83	149,932.46	6,486.44
归属于少数股东的综合收益总额	185.66	12.52	44.35

合并现金流量表

(单位: 万元)

项目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	140,110.73	132,655.49	64,091.19
收取利息、手续费及佣金的现金	776.03	75.37	
收到的税费返还	0.09		
收到其他与经营活动有关的现金	921,525.80	822,938.22	304,965.99
经营活动现金流入小计	1,062,412.65	955,669.07	369,057.17
购买商品、接受劳务支付的现金	101,603.36	222,500.49	476,919.14
客户贷款及垫款净增加额	10,175.00	4,665.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	2,760.97	1,434.73	201.51
支付的各项税费	1,666.62	393.86	286.03
支付其他与经营活动有关的现金	1,231,980.32	973,337.47	163,368.62
经营活动现金流出小计	1,348,186.27	1,202,331.54	640,775.31
经营活动产生的现金流量净额	-285,773.62	-246,662.47	-271,718.14
投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	20,460.22	76,169.78	
收到其他与投资活动有关的现金	18.34	53,829.49	
投资活动现金流入小计	20,478.57	129,999.26	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61,625.44	112,210.04	19.20
投资支付的现金	12,525.00	37,189.70	23,964.14
支付其他与投资活动有关的现金	27,067.43		
投资活动现金流出小计	101,217.87	149,399.74	23,983.34
投资活动产生的现金流量净额	-80,739.30	-19,400.48	-23,983.34
筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	2,450.00	8,000.00	50,000.00
取得借款收到的现金	861,936.55	841,118.00	285,500.00
发行债券收到的现金	197,324.00	14,500.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	36,688.55		617.94
筹资活动现金流入小计	1,098,399.10	863,618.00	336,117.94
偿还债务支付的现金	686,399.88	375,947.41	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,811.43	70,967.69	506.76

支付其他与筹资活动有关的现金	192.09	40,400.00	
筹资活动现金流出小计	775,403.39	487,315.10	506.76
筹资活动产生的现金流量净额	322,995.71	376,302.90	335,611.18
汇率变动对现金的影响			
现金及现金等价物净增加额	-43,517.21	110,239.95	39,909.70
期初现金及现金等价物余额	150,149.66	39,909.70	
期末现金及现金等价物余额	106,632.44	150,149.66	39,909.70

(二) 财务分析

1、资产质量

随着代建项目建设的投入，城投控股集团资产规模呈现逐年增长的态势。2016年末到2018年末的资产总额分别为127.40亿元、522.13亿元和597.18亿元，同比增长309.84%、14.37%。从资产结构上看，流动资产占总资产的比重较大，从2016年末的59.61%上升至2017年末的68.76%，2018年保持73.05%的水平；非流动资产从2016年末的51.46亿增长到2017年末的162.83亿，至2018年末非流动资产达到160.95亿。2017年末非流动资产增速迅猛，主要原因是2017年度报表合并范围发生变更。

2、偿债能力分析

2016、2017年及2018年末城投控股集团资产负债率分别为56.67%、52.75%、和57.56%。2016、2017年及2018年末城投控股集团流动比率分别为1.73、2.59和2.27，企业偿还短期债务的能力较好。

3、盈利能力

近年来城投控股集团营业利润总额逐年增长，2016、2017年及2018年分别为0.65亿元、0.93亿元和3.25亿元，同比增长率分别为43%和249.46%，企业的业务经营逐渐走向正轨，预计未来利润总额会保持持续稳定增长。2018年审计报告显示，借款人的营业收入总计21.83亿元，其中土地整理收入3.73亿元，占比17.09%，代建收入16.89亿元，占比77.37%，代建收入占比较高，收入来源稳定。

三、信用记录

(一) 被执行信息

2019年5月26日经查询，城投控股集团无被执行人情况。



(二) 裁判文书网信息

2019年5月26日查询裁判文书网，城投控股集团无相关信息。



(三) 企业征信查询

经查询中国人民银行征信系统的《企业信用报告》(报告日期: 2019年3

月1日)，公司于2016年首次有信贷交易记录，报告期内，共在4家金融机构办理过信贷业务，目前在4家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额61700.00万元，不良和违约负债余额为0元。

信息主体于2016年首次有信贷交易记录，报告期内，共在4家金融机构办理过信贷业务，目前在4家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为61700.0万元，不良和违约负债余额为0.0万元。

当前负债信息概要

	正常类汇总		关注类汇总		不良/违约类汇总		合计	
	笔数	余额	笔数	余额	笔数	余额	笔数	余额
贷款	6	61,700.00	0	0.00	0	0.00	6	61,700.00
类贷款	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
贸易融资	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
保理	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
票据贴现	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
银行承兑汇票	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
信用证	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
保函	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合计	6	61,700.00	0	0.00	0	0.00	6	61,700.00

已还清债务信息概要

	贷款	类贷款	贸易融资	保理	票据贴现	银行承兑汇票	信用证	保函
不良/违约类笔数	0	0	0	0	0	0	0	0
关注类笔数	0	0	0	0	0	0	0	0
正常类笔数	3	0	0	0	0	0	0	0

截至报告日期，公司对外担保情况为：13笔保证担保（担保金额123,137.50万元），无抵押担保及质押担保。

对外担保信息概要

	笔数	担保金额	所担保主业务余额			
			正常类	关注类	不良类	合计
保证汇总	13	123,137.50	80,162.41	0.00	0.00	
抵押汇总	0	0.00	0.00	0.00	0.00	80,162.41
质押汇总	0	0.00	0.00	0.00	0.00	

（四）融资情况分析

截至2019年3月1日，总公司的融资规模为189.48亿元，银行融资131.03亿元，信托融资为20.37亿元，债券融资20.28亿元，融资租赁为16.75亿元，其他融资为1.057亿元。

根据上述债务的统计每年需还债务如下：

单位：万元

城投公司债务合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
1,894,827.41	451,402.24	554,442.37	276,618.92	612,363.88

(五) 担保情况分析

根据城投控股集团提供的《企业信用报告》显示，截至 2019 年 3 月 1 日的对外担保明细，担保余额 8.01 亿元（担保金额 123,137.50 万元），对外担保均为清江浦区国有企业，对外担保均为清江浦区国有企业。公司对外担保的被担保主体均为清江浦区国有企业，违约风险较小。

第三部分 保证人新区投资情况分析

一、公司概况

淮安清河新区投资发展有限公司（以下简称“新区投资”）于2006年01月24日成立，注册资本300,000万元。

公司基本情况如下表所示：

企业名称	淮安清河新区投资发展有限公司		
注册地址	淮安市清河新区广州路8号206室		
营业执照	91320800783379095K		
成立时间	2006年1月24日	法定代表人	岳波
中征码	3212010000625936	注册资本	300,000万元
基本账户	80301012100000353	江苏银行淮安科技支行	
经营范围	房地产开发经营（凭资质证书经营）；政府授权的工业新区土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、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；进园企业企划、投资咨询服务；房屋、建筑周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售。（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

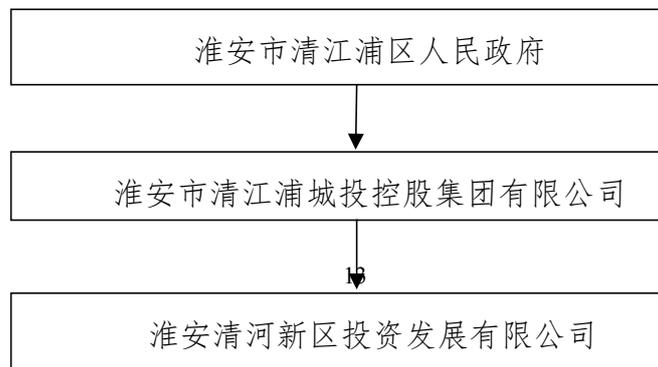
新区投资是淮安市人民政府批准成立的国有独资公司。

2017年，清河区人民政府将公司股权全部转让给淮安市清江浦城投控股发展有限公司。

三、股权结构

截至2018年10月底，公司注册资本为300,000万元，股东为淮安市清江浦城投控股集团有限公司（即借款人），出资占比100%。实际控制人为淮安市清江浦区人民政府。

具体股权结构图如下：



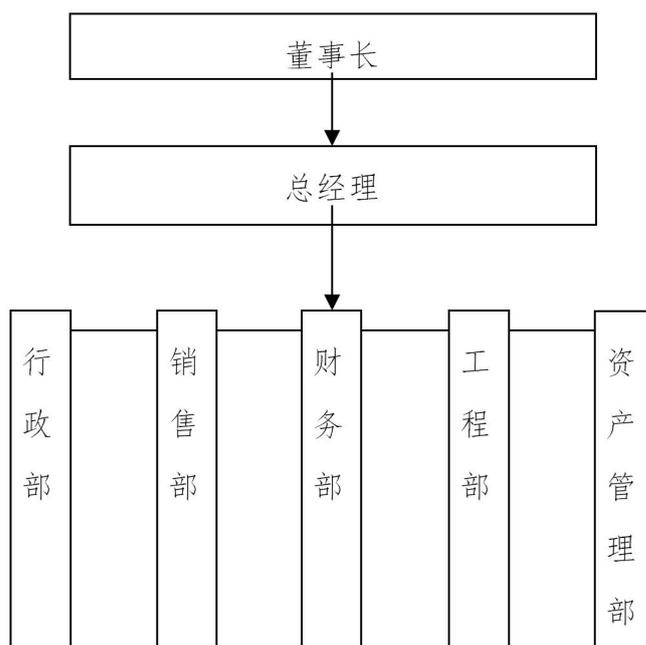
四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

公司依据《公司法》系由国家单独出资设立，由政府授权淮安市清江浦城投控股集团有限公司履行出资人职责的国有独资公司。

（二）公司组织结构

淮安市清河新区投资发展有限公司的内部组织机构如下图所示：



2017年，清河区人民政府将公司股权全部转让给淮安市清江浦城投控股发展有限公司后，重新定位新区投资的主营业务，对其进行新老划断，使其能够更加高效行使平台职能，同时大量增加其代建业务，扩充其收入来源，且持续给与政府补助。并在2018年下半年完成公司的人员配置。

五、高级管理人员介绍

名称	介绍
法定代表人、 董事长——岳波	男，出生于1983年4月7日 2015年12月-至今，就职于淮安市清河城市资产经营有限公司，投融资负责人 2018年9月，任淮安清河新区投资发展有限公司董事长、淮安市清江浦城投控股集团有限公司副总经理。

六、业务经营情况

新区投资目前的主营业务为基础设施代建、安置房建设、工程、租赁等，其承担了清河新区全部的安置房建设任务。成立初期，公司承做一些土地整理业务，且在这几年陆续结算，目前暂不新增土地整理业务。

（一）业务经营数据

公司 2018 年主营业务收入构成及毛利率情况（单位：万元）

项目	2018年		
	金额	占比	毛利率
代建收入	62,912.62	57.53%	14.17%
土地整理收入	37,281.55	33.97%	14.17%
工程收入	239.78	0.22%	79.62%
租赁收入	106.69	0.10%	100.00%
景区服务收入	8.01	0.01%	-7.56%
安置房销售收入	8,032.12	7.32%	14.17%
酒店餐饮收入	662.38	3.34%	68.51%
房屋销售收入	501.11	0.46%	22.75%
合计	109,744.25	100.00%	

2018 年公司整体实现主营业务收入 10.97 亿元。目前营业收入中占比最大的代建收入为 2018 年新增的清河新区园区基础设施代建。从收入结构上来看，2018 年新增的园区基础设施代建收入是公司 2018 年主要的收入来源，占当年主营业务收入的比重为 57.53%。盈利能力方面，2018 年公司主营业务毛利率为 14.17%，与 2017 年相近。

（二）业务介绍

新区投资目前主营业务主要为基础设施代建、安置房建设等。

基础设施代建方面，2018 年新区投资接受淮安市清浦区政府独资控股的淮安市清江浦投资建设有限公司的委托，代建清河新区园区的基础设施。2018 年共实现代建收入 6.73 亿元，占营业收入的 57.53%。

安置房建设方面，新区投资承担了清河新区全部的安置房建设任务。2018 年新区投资安置房销售收入 8032 万元。

土地整理业务方面，其在 2018 年前负责清河新区部分土地整理业务在近几年结转收入，故 2018 年仍结转贡献了 3.73 亿元的土地整理收入，占营业收入比例接近 34%。

此外，新区投资还有少量工程收入、租赁收入、景区服务收入、酒店餐饮收入、房屋销售收入，均为子公司收入。

(三) 子公司统计

序号	子公司名称	与新区投资关系
1	淮安清河新区白鹭工贸有限公司	全资子公司
2	淮安市清河区业兴贸易有限公司	全资子公司
3	南通嘉益利贸易有限公司	全资子公司
4	淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	全资子公司
5	南通白鹭湖贸易有限公司	全资子公司
6	淮安市清河地产开发有限公司	全资子公司
7	南通思利达贸易有限公司	全资子公司
8	淮安华荣市政工程有限公司	全资子公司
9	淮安悠然园林绿化有限公司	全资子公司
10	淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	全资子公司
11	淮安市古淮河景区管理有限公司	全资子公司

七、新区投资财务情况

(一) 财务报表

合并资产负债表

(单位: 万元)

项 目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产:			
货币资金	165,000.00	125,025.26	68,730.66
短期投资			84,680.00
应收账款	611,342.75	590,862.62	484,467.93
预付款项	107,078.05	146,313.20	111,706.89
其他应收款	659,162.84	419,366.46	494,928.91
存货	308,952.23	245,342.12	354,564.58
其他流动资产	39,980.22	48,679.43	39,409.52
流动资产合计	1,891,516.70	1,575,589.10	1,638,488.48
非流动资产:			
可供出售金融资产	34,600.00	22,300.00	
长期股权投资	24,653.73	24,865.98	10,550.79
投资性房地产	82,653.00		
固定资产净额	23,824.54	178,531.25	183,065.00
在建工程	11,438.83	7,147.71	0.00
无形资产	5.15	21,804.54	22,438.18
递延所得税资产	416.00	670.11	
其他非流动资产	590,326.14	549,745.17	549,745.17
非流动资产合计	767,917.39	805,064.75	765,799.15
资产总计	2,659,434.09	2,380,653.86	2,404,287.63
流动负债:			
短期借款	170,295.00	72,900.00	74,047.00

应付票据及应付账款	44,467.07	41,445.60	40,563.21
预收款项	118.28	44,796.90	35,143.01
预提费用			7,905.23
应付职工薪酬	195.07	107.71	137.72
应交税金	51,679.25	44,008.43	37,167.82
其他应付款	488,082.29	161,118.39	161,630.26
一年内到期的非流动负债	221,160.24	185,562.50	132,100.00
流动负债合计	975,997.20	544,939.52	488,694.26
非流动负债：			
长期借款	203,840.00	451,960.24	434,260.24
应付债券	33,923.35	28,000.00	142,000.00
长期应付款	74,858.74	53,093.41	42,446.22
专项应付款			16,439.16
递延所得税负债	13,601.44		
非流动负债合计	326,223.53	533,053.65	635,145.73
负债合计	1,302,220.72	1,082,993.18	1,123,839.98
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	817,253.13	819,156.08	819,156.08
其他综合收益	40,804.33		
盈余公积	19,992.15	18,079.66	16,166.40
未确认投资损失			-407.28
未分配利润	179,163.75	162,327.90	145,532.45
归属于母公司所有者权益合计	1,357,213.36	1,297,660.68	1,280,447.65
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	1,357,213.36	1,297,660.68	1,280,447.65
负债及所有者权益总计	2,659,434.09	2,380,653.86	2,404,287.63

合并利润表

（单位：万元）

项 目	2018年	2017年	2016年
一、营业收入	109,744.25	137,520.80	136,917.25
减：营业成本	93,547.41	117,768.76	115,135.10
税金及附加	978.44	687.27	834.79
营业费用	572.20	199.37	2,479.95
管理费用	6,711.20	9,708.33	12,392.28
财务费用	-54.58	-491.47	1,957.51
资产减值损失	-1,017.81	1,231.27	
加：其他收益	6,000.00	13,000.00	
投资收益	9,637.75	-463.57	7,002.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-212.25		
资产处置收益		2.58	

二、营业利润	24,645.14	20,956.36	4,117.63
加：营业外收入	11.74	6.51	1,031.77
减：营业外支出	1,205.10	61.74	726.61
三、利润总额	23,451.77	20,901.13	22,924.96
减：所得税	4,703.42	1,914.79	4,020.32
少数股东本期损益			-389.61
加：未确认的投资损失		472.19	281.19
四、归属于母公司净利润	18,748.36	18,986.34	19,575.44

合并现金流量表

(单位：万元)

项 目	2018年	2017年	2016年
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	31,052.34	36,881.69	82,219.49
收到其他与经营活动有关的现金	761,271.41	524,350.69	468,460.93
经营活动现金流入小计	792,323.75	561,232.38	550,680.42
购买商品、接收劳务支付的现金	18,193.24	16,331.78	56,444.37
支付给职工以及为职工支付的现金	1,002.02	674.14	1,791.42
支付的各项税费	667.15	101.55	687.42
支付其他与经营活动有关的现金	689,804.61	541,314.53	720,442.76
经营活动现金流出小计	709,667.01	558,422.00	779,365.96
经营活动产生的现金流量净额	82,656.73	2,810.38	-228,685.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	20,460.22	76,069.78	22,964.14
取得投资收益收到的现金	-	0.00	7.21
收到其他与投资活动有关的现金	-	0.00	12,000.00
投资活动现金流入小计	20,460.22	76,069.78	34,971.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,592.55	3,536.86	5,070.12
投资支付的现金	12,300.00	21,700.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	0.00	9,062.71
支付其他与投资活动有关的现金	-	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	16,892.55	25,236.86	14,132.83
投资活动产生的现金流量净额	3,567.67	50,832.92	20,838.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	0.00	0.00
取得借款所收到的现金	396,243.27	312,900.00	399,743.24
发行债券收到的现金	19,880.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	36,688.55	14,500.00	360.00
筹资活动现金流入小计	452,811.82	327,400.00	400,103.24
偿还债务所支付的现金	522,370.77	281,346.50	141,282.54

分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	33,178.03	42,402.19	47,445.42
支付其他与筹资活动有关的现金	192.09	40,400.00	40,062.39
筹资活动现金流出小计	555,740.89	364,148.69	228,791.24
筹资活动产生的现金流量净额	-102,929.07	-36,748.69	171,312.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-16,704.66	16,894.61	-36,535.02
加：期初现金及现金等价物余额	41,125.26	24,239.66	53,429.63
六、期末现金及现金等价物余额	24,420.60	41,125.26	16,894.61

(二) 财务报表分析

a. 偿债能力分析：

偿债能力指标	2018年	2017年	2016年
资产负债率	48.97%	46.18%	46.74%
流动比率	1.94	2.80	3.35
速动比率	1.62	2.04	2.40

2016年至2018年，公司资产负债率每年持平，变动较小，债务结构较为合理，长期偿债能力较强。

b. 盈利能力分析：

盈利能力指标	2018年	2017年	2016年
销售毛利率	14.76%	14.31%	15.87%
销售净利润率	17.08%	15.21%	16.75%
资产净利率	0.74%	0.79%	0.84%
净资产收益率 (ROE)	1.41%	1.47%	1.53%

2018年公司主营业务主要为代建业务和安置房建设等，目前公司业务种类较为丰富，收入结构得到完善。

毛利率方面，2018年公司主营业务毛利率较上年上升0.45个百分点至14.76%。2018年公司实现营业利润24,645.14万元，同比增加17.6%。

c. 营运能力分析：

经营活动方面，2016年度、2017年度和2018年度，公司经营活动现金流2016年为负而近两年为正，近三年逐年增加，且2018年增势迅猛，达净流入792,323.75万元。

投资活动方面，2016年度、2017年度和2018年度，公司投资活动产生的现金净流量分别为20,838.52万元、50,832.92万元和3,567.67万元。

筹资活动方面，2016年度、2017年度和2018年度，公司筹资活动产生的现金净流量分别为171,312.00万元、-36,748.69万元和-102,929.07万元。

八、资信情况

（一）企业征信查询

经查询中国人民银行征信系统的《企业信用情况报告》（报告日期：2019年2月28日），公司于2008年首次有信贷交易记录，报告期内，共在17家金融机构办理过信贷业务，目前在13家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额232,641.65万元，不良和违约负债余额为0元。

信息主体于2008年首次有信贷交易记录，报告期内，共在17家金融机构办理过信贷业务，目前在13家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为232641.65万元，不良和违约负债余额为0.0万元。

当前负债信息概要

	正常类汇总		关注类汇总		不良/违约类汇总		合计	
	笔数	余额	笔数	余额	笔数	余额	笔数	余额
贷款	24	218,000.00	0	0.00	0	0.00	24	218,000.00
类贷款	2	14,641.65	0	0.00	0	0.00	2	14,641.65
贸易融资	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
保理	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
票据贴现	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
银行承兑汇票	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
信用证	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
保函	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合计	26	232,641.65	0	0.00	0	0.00	26	232,641.65

截至报告日期，公司对外担保余额104.9亿元，具体情况为：46笔保证担保（担保金额855,575.00万元）、7笔抵押担保（担保金额181,729.00万元）、3笔质押担保（担保金额11,565.00万元）。

对外担保信息概要

	笔数	担保金额	所担保主业务余额			合计
			正常类	关注类	不良类	
保证汇总	46	855,575.00	631,500.00	0.00	0.00	
抵押汇总	7	181,729.00	32,000.00	0.00	0.00	643,700.00
质押汇总	3	11,565.00	700.00	7,500.00	0.00	

注：“所担保主业务余额”的“合计”是指信息主体提供担保对应主业务的当前余额合计，当一笔主业务存在多种担保方式时，主业务余额排重后加总计算。

已结清债务中关注类及欠息情况：截至报告日，新区投资已结清债务中无关注类记录。

（二）工商系统查询

截至本报告完成日，经查询“国家企业信用信息公示系统”显示，与淮安清河新区投资发展有限公司提供资料一致。

■ 营业执照信息	
· 统一社会信用代码: 91320800783379095K	· 企业名称: 淮安清河新区投资发展有限公司
· 类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	· 法定代表人: 岳波
· 注册资本: 300000.000000万人民币	· 成立日期: 2006年01月24日
· 营业期限自: 2006年01月24日	· 营业期限至: 2026年01月24日
· 登记机关: 淮安市工商行政管理局	· 核准日期: 2019年03月21日
· 登记状态: 存续(在营、开业、在册)	
· 住所: 淮安市清河新区广州路8号206室	
· 经营范围: 房地产开发经营(凭资质证书经营); 政府授权的工业新区土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、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; 进园企业企划、投资咨询服务; 房屋、建筑周转材料租赁; 日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售。(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)	

(三) 涉诉及执行案件查询

被执行查询: 2019年5月26日经全国法院被执行人信息查询, 淮安清河新区投资发展有限公司无被执行信息。

The screenshot shows the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Website) interface. The search criteria are: 被执行人姓名/名称: 淮安清河新区投资发展有限公司; 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写; 执行法院范围: 全国法院(包含地方各级法院); 验证码: SEYV. The search result section displays: '在全国法院(包含地方各级法院)范围内没有找到淮安清河新区投资发展有限公司相关的结果。'

九、融资及担保情况

(一) 融资情况分析

根据新区投资提供的融资明细, 截至2018年12月末, 新区投资融资余额68.75亿元, 其中长期借款20.38亿元, 短期借款17.03亿元, 一年内到期的非流动负债22.12亿元, 债券融资3.4亿元, 融资租赁5.8亿元。其中, 银行融资50.57亿元, 占比73.56%, 信托融资5.5亿元, 债券融资4.8亿元(其中1.4亿元于2019年1月偿付, 计入一年内到期的非流动负债)。

其中, 2019年到期的融资余额39.15亿元、2020年到期的融资余额12亿元、2021年到期的融资余额5.66亿元, 2022年及以后到期的融资余额3.19亿元, 本信托计划预计2021年第三季度到期, 于2021年第三季度末之前到期的金融机构借款偿还额度为56.90亿元。

截至2018年12月31日新区投资的债券发行情况如下表:

序号	发行人	债券名称	面值	余额	发行时间	利率
----	-----	------	----	----	------	----

1	新区投资	13 清河投资债	7 亿	2.8 亿	2013 年	6.68%
2	新区投资	18 苏淮清河新区 ZR001 挂牌资金	2 亿	2 亿(因折价摊销, 应付债券余额 1.9923 亿)	2018 年 4 月	约 4.11%
	总计			4.8 亿		

(二) 担保情况分析

根据新区投资提供的截至 2018 年 9 月 30 日的对外担保明细显示,担保余额为 63.39 万元。公司对外担保的被担保主体均为清江浦区国有企业,违约风险较小。

第四部分 保证人城市资产情况分析

一、公司概况

淮安市清江浦城市资产经营有限公司于 2006 年 01 月 04 日成立，注册资本 55 亿元。

公司基本概况如下表所示：

企业名称	淮安市清江浦城市资产经营有限公司		
注册地址	淮安市清江浦区漕运西路 100 号清河社会管理大厦 11 楼		
营业执照	统一社会信用代码 913208007833780330		
成立时间	2006 年 1 月 4 日	法定代表人	熊紫文
中征码	3208020000381923	注册资本	550,000 万元
基本账户	80301012100000986	江苏银行淮安清河支行	
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；固定资产投资、投资管理、资产管理、商业管理；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等相关业务；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（授权期限至 2026 年 1 月 4 日）；投资咨询服务；房屋、建筑周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售。（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

淮安市清江浦城市资产经营有限公司（原名淮安市清河城市资产经营有限公司）于 2006 年 1 月 4 日由淮安市清河区人民政府出资组建，初始注册资本 2000 万元。

经历多次变更后，截至报告完成时，公司注册资本 55 亿元，城投控股持有公司 100% 的股权，为公司控股股东，公司实际控制人为清江浦区人民政府。公司主要从事政府授权的土地及其他有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设等工作。

三、股权结构



四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

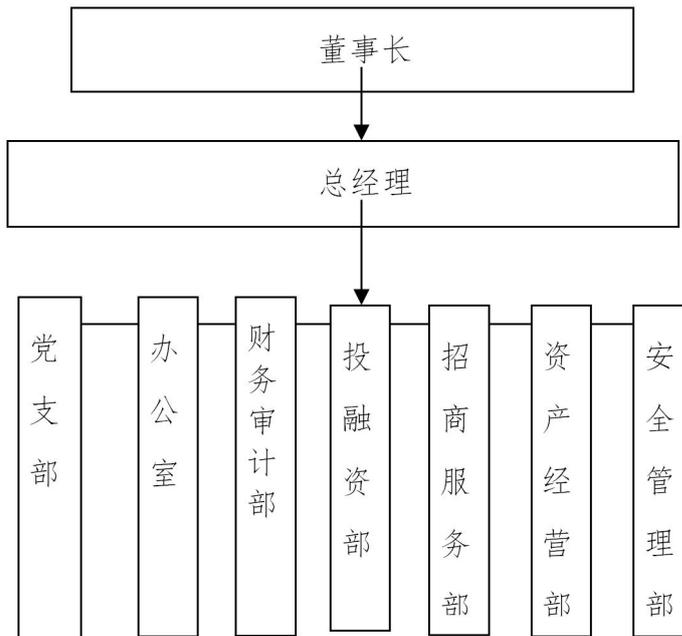
公司依据《公司法》系由国家单独出资设立，由政府授权淮安市清江浦城投控股发展有限公司履行出资人职责的国有独资公司。

国有独资公司不设股东会，由淮安市清江浦城投控股发展有限公司行使股东会职权；

公司设董事会，成员为 3 人；公司设经理，由董事会聘任或者解聘；公司设监事会，成员 3 人。

（二）公司组织结构

城市资产的内部组织机构如下图所示：



五、高级管理人员介绍

名称	介绍
(1) 法定代表人、董事长、总经理——熊紫文	男，出生于 1982 年 2 月，研究生学历。 2009 年至 2014 年，在淮安经济技术开发区管委会工作； 2014 年-2015 年，在江苏淮安工业园区管委会工作； 现任淮安市清江浦城投控股集团有限公司及淮安市清江浦城市资产经营有限公司法定代表人兼董事长兼总经理职务。

六、业务经营情况

(一) 业务介绍

城市资产主要从事经政府授权的棚户区改造业务，另外还涉及城市基础设施建设以及部分土地的二级开发业务。公司作为清江浦区老城区棚户区改造的唯一主体以及原清河区城市基础设施建设的唯一主体，得到了股东及政府在资产注入、资金补助和政策方面的大力支持。根据原淮安市清河区政府与公司签订的政府购买服务协议，公司将每年收到财政局支付的棚改相关服务费用，同时享受相关税收优惠。

(二) 经营数据

2018 年，公司实现营业总收入 6.87 亿元，其中旧城改造收入 6.74 亿元，是公司收入的主要来源，占公司营业总收入的 98.11%，其他为子公司产生的租金收入、贷款收入和服务收入。公司承担了清江浦区老城区的棚户区改造任务，为公司提供了较为稳定的盈利水平，公司土地二级开发业务主要为对已完成拆迁土地进行商住开发。

公司发展定位方面，未来五年，城市资产将继续推进棚户区改造资金的筹措，积极推动区自筹地块项目建设；城市资产将致力于持续提升资产规模，并提升资产质量，优化资产结构。

(三) 子公司情况

序号	子公司名称	与新区投资关系
1	淮安市华雄创业投资有限公司	全资子公司
2	淮安市淮创商务有限公司	全资子公司
3	淮安市朗元置业有限公司、淮安市广瑞置业有限公司	全资子公司
4	淮安市安澜房地产开发有限公司	全资子公司
5	江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	全资子公司

6	淮安市恒宇物业服务有限公司	全资子公司
7	淮安市城源科技小额贷款有限公司	全资子公司
8	淮安大成港业投资股份有限公司	全资子公司
9	淮安市融祥置业有限公司	全资子公司
10	淮安市清江浦置业有限公司	全资子公司
11	淮安市德尔帮物业服务有限公司	全资子公司
12	淮安市瑞恒投资发展有限公司	全资子公司
13	淮安市利泰典当有限公司	全资子公司
14	淮安清江浦旅游投资发展有限公司	全资子公司

七、城市资产财务情况

城市资产提供了已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的编号为中兴华审字[2017]第 230023 号的《淮安市清江浦城市资产经营有限公司 2016 年度审计报告》、中兴华审字[2018]第 230013 号的《淮安市清江浦城市资产经营有限公司 2017 年度审计报告》、中兴华审字[2019]第 230034 号的《淮安市清江浦城市资产经营有限公司 2018 年度审计报告》，并出具了标准无保留意见。。

（一）财务报表

以下仅列示公司合并财务报表。

合并资产负债表

（单位：万元）

项 目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	16,413.28	38,147.65	39,337.15
应收票据及应收账款	144.39	45.30	0.00
预付款项	179,216.62	135,035.72	135,000.00
其他应收款	1,187,811.88	746,367.86	240,932.38
发放贷款及垫款	14,691.60	4,618.35	0.00
存货	316,429.92	286,864.09	287,569.14
其他流动资产	6,651.34	1,552.84	0.00
流动资产合计	1,721,359.03	1,212,631.80	702,838.67
非流动资产：			
可供出售金融资产	9,650.00	9,650.00	4,250.00
长期股权投资	9.60	9.60	31.32
投资性房地产	287,084.15	224,857.00	0.00
固定资产	398,295.57	406,215.86	414,407.54
在建工程	16,995.49	3,517.39	2,389.85
无形资产	21,330.23	6,500.96	6,636.63

长期待摊费用	160.59	0.00	18.86
递延所得税资产	15.09	15.09	6.42
其他非流动资产	86,849.22	153,429.44	86,849.22
非流动资产合计	820,389.93	804,195.35	514,589.85
资产总计	2,541,748.96	2,016,827.15	1,217,428.52
流动负债：			
短期负债	26,000.00	25,000.00	0.00
应付账款	2,304.76	2,298.43	34.06
预收款项	86.66	91.63	44.83
应付职工薪酬	0.85		
应交税费	4,226.84	5,286.11	4,865.31
其他应付款	275,339.65	219,149.53	76,480.48
一年内到期的非流动负债	70,230.00	3,158.00	150.00
其他流动负债	6.26	0.98	0.00
流动负债合计	378,195.02	254,984.68	81,574.68
长期借款	435,250.00	355,492.00	271,050.00
应付债券	132,590.00		
长期应付款	297,927.58	135,000.00	0.00
递延所得税负债	47,600.30	47,132.16	0.00
非流动负债合计	913,727.88	537,624.16	271,050.00
负债合计	1,291,922.90	792,608.84	352,624.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	550,000.00	550,000.00	350,000.00
资本公积	507,877.76	496,392.40	491,678.52
其他综合收益	141,396.47	141,396.47	0.00
一般风险准备	117.03	27.99	0.00
盈余公积	3,387.66	2,833.60	2,279.35
未分配利润	31,398.96	25,555.33	20,845.97
归属于母公司所有者权益合计	1,234,177.88	1,216,205.80	864,803.84
少数股东权益	15,648.18	8,012.52	0.00
所有者权益合计	1,249,826.06	1,224,218.31	864,803.84
负债和所有者权益总计	2,541,748.96	2,016,827.15	1,217,428.52

合并利润表

（单位：万元）

项 目	2018年	2017年	2016年
一、营业总收入	68,707.08	65,879.00	64,793.08
减：营业成本	58,092.46	56,646.63	54,606.83
营业税金及附加	695.07	142.90	276.47
销售费用	69.82	37.66	0
管理费用	10,990.65	10,335.00	9,487.87

财务费用	282.92	299.76	424.07
资产减值损失	129.17	75.34	3.47
投资收益		-31.32	-66.73
公允价值变动收益	1,872.57		
资产处置收益	-0.32		
其他收益	7,010.10	7,000.00	0.00
二、营业利润	7,329.35	5,310.38	-72.37
加：营业外收入	65.08	0.18	6,625.02
减：营业外支出	72.08	0.74	28.41
三、利润总额	7,322.34	5,309.82	6,524.24
减：所得税费用	649.95	5.70	-2.64
四、净利润	6,672.39	5,304.12	6,526.88

合并现金流量表

(单位：万元)

项 目	2018年	2017年	2016年
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	68,164.25	65,791.56	64,091.19
收取利息、手续费及佣金的现金	776.03	75.37	0.00
收到的税费返还	0.09	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	22,365.93	7,205.06	6,890.56
现金流入小计	91,306.30	73,071.98	70,981.75
购买商品，接受劳务支付的现金	71,328.35	142,431.20	476,919.14
客户贷款及垫款净增加额	10,175.00	4,665.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	1,148.02	419.18	201.51
支付的各项税费	921.35	134.45	286.03
支付的其他与经营活动有关的现金	369,882.90	274,019.79	163,368.62
现金流出小计	453,455.61	421,669.61	640,775.31
经营活动产生的现金流量净额	-362,149.31	-348,597.63	-569,793.56
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		100.00	0.00
现金流入小计		100.00	0.00
购建固定资产、无形资产其他资产支付的现金	55,433.58	102,189.61	19.20
投资所支付的现金		5,509.60	1,000.00
现金流出小计	55,433.58	107,699.21	1,019.20
投资活动产生的现金流量净额	-55,433.58	-107,599.21	-1,019.20
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	2,450.00	208,000.00	340,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,000.00	0.00
取得借款所收到的现金	369,477.65	269,000.00	270,000.00
发行债券收到的现金	155,610.00	0	0.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	0.00	0.00
现金流入小计	527,537.65	477,000.00	610,000.00
偿还债务所支付的现金	89,180.83	21,550.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,508.30	442.66	468.03
现金流出小计	129,689.13	21,992.66	468.03
筹资活动产生的现金流量净额	397,848.52	455,007.34	609,531.97
四、汇率变动对现金的影响	-	0.00	0.00
五、期末现金及现金等价物增加额	-19,734.37	-1,189.50	38,719.21
加：期初现金及现金等价物余额	38,147.65	39,337.15	617.94
六、期末现金及现金等价物余额	18,413.28	38,147.65	39,337.15

(二) 财务报表分析

a. 偿债能力分析：

项目	2018年	2017年	2016年
流动比率	4.55	4.76	8.62
速动比率	3.71	3.63	5.09
资产负债率(%)	50.83	39.30	28.96

2016年至2017年，公司资产负债率保持较低水平，负债压力不大，2018年，资产负债率显著增长，但债务结构较为合理，长期偿债能力有保障。2018年公司流动比率和速动比率变化较小，为4.55和3.71，表明公司短期偿债能力强。

b. 盈利能力分析：

盈利能力指标	2018年	2017年	2016年
销售毛利率	15.45%	14.01%	15.72%
销售净利润率	9.71%	8.06%	10.07%
资产净利率	0.29%	0.33%	0.73%
净资产收益率(ROE)	0.54%	0.43%	0.75%

公司近三年的毛利率分别为15.72%、14.01%和16.06%，其中旧城改造业务按照政府固定成本加成比例的方式确认收入，其毛利率相对稳定，租金收入毛利率比较高但其规模较小，对公司盈利能力贡献程度有限，但随着公司持有的沿街商铺装修后对外出租，未来收入将会有较大幅度增长。

c. 营运能力分析：

经营活动方面，2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司经营活动产生的现金净流量分别为-569,793.56 万元、-348,597.63 万元和-362,149.31 万元。考虑到后续棚改项目陆续竣工、政府回购款到位，公司经营活动现金大规模流出的状况将会得到缓解。

筹资活动方面，2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司筹资活动产生的现金净流量分别为 609,531.97 万元、455,007.34 万元和 397,848.52 万元。公司筹资活动现金流入主要来源于银行借款和股东注资，现金流出主要用于平衡经营活动上的资金缺口。

八、资信情况

（一）企业征信查询

经查询中国人民银行征信系统的《企业信用报告》（报告日期：2019 年 2 月 28 日），公司于 2007 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 13 家金融机构办理过信贷业务，目前在 12 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额 535152.58 万元，不良和违约负债余额为 0 元。

当前负债信息概要

	正常类汇总		关注类汇总		不良/违约类汇总		合计	
	笔数	余额	笔数	余额	笔数	余额	笔数	余额
贷款	46	477,175.00	0	0.00	0	0.00	46	477,175.00
类贷款	4	57,977.58	0	0.00	0	0.00	4	57,977.58
贸易融资	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
保理	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
票据贴现	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
银行承兑汇票	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
信用证	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
保函	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合计	50	535,152.58	0	0.00	0	0.00	50	535,152.58

对外担保信息概要

	笔数	担保金额	所担保主业务余额			
			正常类	关注类	不良类	合计
保证汇总	27	611,600.00	471,806.38	0.00	0.00	
抵押汇总	1	4,580.00	8,500.00	0.00	0.00	519,606.38
质押汇总	2	39,300.00	39,300.00	0.00	0.00	

已还清债务

欠息

授信机构	币种	历史最高欠息金额(元)	首次欠息发生日期	最近一次结清日期	欠息类型
江苏银行	人民币	2,583,333.33	2014-12-21	2014-12-23	表外
中国建设银行股份有限公司淮安分行营业部	人民币	677,633.84	2017-06-21	2017-06-23	表内
中国农业银行江苏省分行	人民币	62,020.37	2017-02-21	2017-02-22	表内

(二) 执行案件查询

被执行查询：2019年5月26日经全国法院被执行人信息查询，淮安市清江浦城市资产经营有限公司无被执行信息。

The screenshot shows the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Network) website. The search criteria are: 被执行人姓名/名称: 淮安市清江浦城市资产经营有限公司; 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写; 执行法院范围: 全国法院(包含地方各级法院); 验证码: ZFRC. The search result section displays a message: '在全国法院(包含地方各级法院)范围内没有找到 淮安市清江浦城市资产经营有限公司相关的结果.'

九、融资及担保情况

(一) 融资情况分析

根据保证人城市资产提供的其与其子公司的融资明细，截至2018年12月31日融资余额共计95.49亿元，其中银行融资60.41亿元，信托融资共计11.99亿元，融资租赁9.8亿元，债券融资13.30亿元。2019年到期的融资余额为8.41亿元、2020年到期的融资余额23.89亿元、2021年到期的融资余额13.90亿元，本信托计划预计2021年第三季度到期，于本项目之前到期的金融机构借款偿还额度为34.30亿元。

截至2018年12月31日城市资产债券发行情况如下表：

序号	发行人	债券名称	面值	余额	发行时间
----	-----	------	----	----	------

1	城市资产	二年期直融工具		1.3735 亿	2018.01.02
2	城市资产	三年期直融工具		3.0215 亿	2018.01.27
3	城市资产	PPN	8.9 亿	8.9 亿	2018 年 9 月 5 亿， 11 月 3.9 亿。

(二) 担保情况分析

根据城市资产提供的截至 2019 年 3 月 31 日的对外担保明细，公司对外担保总额为 78.42 亿元。公司对外担保的被担保主体均为清江浦区国有企业，违约风险较小。

第五部分 政府财政分析

一、淮安市概况

淮安市地处江苏省北部中心地域，北接连云港市，东毗盐城市，南连扬州市和安徽省滁州市，西邻宿迁市。全市地跨淮河两岸，位于京杭大运河与古淮河交界处，是江苏省南下北上的重要交通枢纽，也是长江北部地区的区域交通枢纽和中心城市，地理位置优越。淮安市下辖四县四区，面积 10.10 万平方公里，截至 2017 年末全市常住人口 491.4 万，全市人均生产总值 69103 元，增长 6.90%。

近年来淮安市经济增长较快，地区生产总值年均增长速度均高于全国同期水平，但受到宏观经济环境影响，增速逐年放缓。2015-2018 年，淮安市分别实现地区生产总值 2745.09 亿元、3048.00 亿元、3387.43 亿元和 3601.3 亿元，按可比价格计算，增速分别为 10.30%、9.00%、7.40%和 6.5%。

二、淮安市财政运行情况

根据各年淮安市一般公共预算收入执行情况表，2015-2018 年，淮安市一般公共预算收入分别为 350.31 亿元、315.51 亿元、230.61 亿元和 247.27 亿元，同比增速分别为 13.50%、-9.90%、-26.90%和 7.22%，2018 年一般公共预算收入有所回升。根据各年淮安市政府性基金收入执行情况表，2015-2018 年，淮安市政府性基金预算收入分别为 133.85 亿元、121.07 亿元、162.55 亿元和 216 亿元。根据 2015-2017 年淮安市级财政决算，2015-2017 年淮安市上级补助收入分别为 166.1 亿元、188.72 亿元、207.3 亿元。2018 年淮安市级财政决算报告暂未出具，故暂无 2018 年上级补助收入数据。

2015-2017 年淮安市总收入为 650.26 亿元、625.3 亿元和 600.46 亿元。

从财政支出方面来看，加上上级补助、上年结转支出等，2015-2018 年淮安市一般公共预算支出分别为 512.47 亿元、483.50 亿元、452.51 亿元和 486.8 亿元；同期一般公共预算自给率分别为 68.36%、65.26%、50.96%和 50.79%，财政收入对支出的覆盖程度持续下降。

项目	2016 (亿元)	2017 (亿元)	2018 年 (亿元)
(一) 一级公共预算收入	315.51	230.61	247.27
其中：税收收入	235.15	177.06	203.49
税收收入占比 (%)	74.53	76.78	82.29
(二) 财政性基金预算收入	121.07	162.55	216.00
(三) 上级补助收入	188.72	207.3	
合计	625.3	600.46	
(一) 一级公共预算支出	483.5	452.51	486.81
(二) 财政性基金预算支出	145.1	186.01	215.96
合计	628.6	683.52	702.77
一般公共预算自给率	65.26%	50.96%	50.79%

根据 2017 年和 2018 年淮安市本级和各区县财政预算执行情况统计的显性债务数据如下：

项目	2018 年 (单位：万元)		2017 年 (单位：万元)	
	一般债务余额	专项债务余额	一般债务余额	专项债务余额
淮安区	455,102	230,096	441,308	161,015
清江浦区	358,300	63,700	366,596	54,000
淮阴区	364,300	109,100	355,865	79,431
洪泽区	564,400	81,500	563,820	71,655
涟水县	367,256	342,242	353,596	300,159
盱眙县	185,700	77,000	185,700	77,000
金湖县	296,900	111,300	289,339	91,575
市本级	873,000	558,000	904,000	299,000
合计	3,464,958	1,572,938	3,460,224	1,133,835

根据以上数据统计得出 2017 年 2018 年淮安市总债务分别为 459.41 亿元、503.79 亿元。淮安市政府的债务规模较小、政府偿债压力小，对当地经济发展具有积极的作用。

根据淮安市整体债务测算，2017 年和 2018 年淮安市地方政府负债率分别为 13.56% 和 13.99%，小于 20%。2017 年淮安市地方政府债务率 76.57%，小于 100%；由于暂无 2018 年上级补助收入，2018 年地方政府债务率暂无法计算。

四、清江浦区概况

清江浦区，隶属于江苏省淮安市，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，总面积 309.62 平方千米，2018 年全区 GDP 485.00 亿。

截至 2017 年末，清江浦区常住人口 68.31 万人，实现地区生产总值 (GDP)

448.87 亿元,其中:第一产业实现增加值 10.74 亿元,第二产业实现增加值 105.95 亿元,第三产业实现增加值 332.18 亿元,三次产业结构比例为 2.4:23.6:74.0,人均地区生产总值 126123 元,按当年平均汇率折算为 18680 美元(1 美元兑 6.7518 元人民币)。

六、清江浦区经济运行情况

2017 年清江浦区经济保持增长,产业结构较好,但整体经济增速有所下滑。2017 年清江浦区实现地区生产总值 448.87 亿元,按可比价格计算,同比增长 7.2%,增速较上年下降 1.6 个百分点。其中,第一产业实现增加值 10.74 亿元,同比增长 3.3%;第二产业实现增加值 105.95 亿元,同比增长 5.8%;第三产业实现增加值 332.18 亿元,同比增长 7.9%。三次产业结构比例为 2.4:23.6:74.0,第三产业占据主导地位,产业结构较好。2017 年全区常住人口 68.31 万人,人均 GDP 为 6.57 万元,约为同期全国人均 GDP 的 110.12%。根据 2019 年政府工作报告,2018 年全区预计实现地区生产总值 485 亿元。

2016-2017 年清江浦区主要经济指标(单位:亿元)

项目	2017年		2016年	
	金额	同比增长	金额	同比增长
地区生产总值	448.87	7.2%	400.30	8.8%
第一产业增加值	10.74	3.3%	10.25	1.8%
第二产业增加值	105.95	5.8%	94.27	10.3%
第三产业增加值	332.18	7.9%	295.78	8.6%
规模以上工业总产值	348.52	16.5%	405.40	12.0%
固定资产投资	427.19	13.6%	376.05	19.2%
社会消费品零售总额	321.03	12.3%	285.87	11.6%
进出口总额(亿美元)	4.86	-	3.60	-
地区生产总值	448.87	7.2%	400.30	8.8%
第一产业增加值	10.74	3.3%	10.25	1.8%
人均GDP(万元)	6.57		5.94	
人均GDP/全国人均GDP	110.12%		110.04%	

七、清江浦区财政运行情况

2016 年 6 月,原清河区与青浦区合并成立清江浦区,故仅列示为 2017 年及 2018 年清江浦区地方财力和债务情况。

根据公开的《淮安市清江浦区 2017 年财政预算执行情况和 2018 年财政收支预算（草案）的报告》和《淮安市清江浦区 2018 年财政预算执行情况和 2019 年财政收支预算（草案）的报告》：

清江浦区地方财政情况

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年预计执行数
一般公共预算收入	31.90	30.07
上级返还及补助收入	10.87	12.20
新增地方政府债券	0.20	1.00
调入预算稳定调节基金	0.80	5.00
统筹调入各类资金	8.37	10.30
上年结余及结转	6.91	4.59
合计	59.05	63.16

清江浦区 2017 年收入总计 59.05 亿元，其中，一般公共预算收入 31.9 亿元，2018 年收入总计 63.16 亿元，其中，一般公共预算收入 30.07 亿元。

根据江苏省淮安市清江浦区 2019 年预算草案报告执行情况统计显示，2017 年清江浦区政府债务余额 42.06 亿元，其中一般债务 36.66 亿元，专项债务 5.40 亿元。2018 年清江浦区政府债务余额预计 42.2 亿元，其中一般债务 35.83 亿元，专项债务 6.37 亿元。

清江浦区地方政府债务情况

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年预计执行数
地方政府一般债务余额	36.66	35.83
地方政府专项债务余额	5.40	6.37
合计	42.06	42.20

2018 年，清江浦区政府综合财力 63.16 亿元，其中一般公共预算收入 30.07 亿元。地方整体债务预计 42.2 亿元，地方政府债务率为 66.81%，地方生产总值预计 485 亿元，负债率为 8.70%。

第六部分 资金用途及还款来源分析

一、资金用途分析

本项目资金用于向借款人发放信托贷款，信托贷款资金用途为归还借款人子公司存量债务，借款人无房地产开发资质。目前具体归还的子公司存量债务暂定为（1）建行淮安分行向借款人子公司新区投资发放的流动资金贷款，目前该贷款余额为 4.8 亿元；（2）苏州银行淮安分行向借款人子公司新区投资发放的贷款，该笔贷款的资金用途为购买材料，目前余额 1.5 亿元。

（1）根据借款人提供的其与建行淮安分行签署的《人民币流动资金贷款合同》，建行淮安分行于 2016 年 6 月 19 日至 2016 年 6 月 27 日期间向借款人发放了流动资金贷款合计 5 亿元，期限 3 年，到期日在 2019 年 6 月 18 日到 2019 年 6 月 26 日之间。根据合同的约定，借款的具体用途为经营周转。截至本报告日借款人已根据借款合同的约定部分还本 2000 万元，目前该笔贷款余额为 4.8 亿元。

（2）根据借款人提供的其余苏州银行淮安分行签署的《贷款合同》，苏州银行淮安分行于 2019 年 1 月 15 日向借款人发放贷款 1.5 亿元，该笔贷款到期日为 2020 年 1 月 15 日。根据合同的约定，借款人用途为购买材料。截至目前该笔贷款余额为 1.5 亿元。

二、还款来源分析

（一）借款人的经营业务收入及再融资现金流

借款人城投控股集团为清江浦区各融资平台的财务和投资中心，定位为清江浦区未来平台公司的战略发展控股平台，后续政府将持续注入优质资产，预计未来综合实力强大。

总体来看，借款人具有良好的短期偿债能力，且长期偿债能力较强，抗风险能力较高。

（二）保证人的资金统筹

城市资产股东实际控制人为淮安市清江浦区人民政府，主体长期评级 AA，2016-2018 年，城市资产主营业务收入分别为 6.48 亿元、6.59 亿元和 6.87 亿

元，主营业务收入总体较稳定。作为清江浦老城区唯一的棚户区改造主体以及重要的城市基础建设主体，公司有政府在资金和政策上的支持，具备一定的抗风险能力。保证人城市资产融资渠道多样化，有银行、金融租赁、信托以及公司债券等，再融资能力较强。

新区投资股东为借款人城投控股集团，实际控制人为淮安市清江浦区人民政府，主体信用评级 AA，承担了清河新区全部的安置房建设任务，具有较强的影响力，在清江浦区城市基础设施建设领域具有较高的地位。2016-2018 年度的营业收入分别为 13.68 亿元、13.74 亿元和 10.97 亿元，营业收入较为稳定。

总体来看，保证人具有良好的担保能力。

综上，借款人城投控股主营业务收入基本上仅够覆盖项目本息，但作为淮安市清江浦区的主要投融资主体，融资渠道多元，再融资能力较强。同时，借款人和两个保证人均均为国有独资企业，保证人均均为 AA，为淮安市清江浦区最主要的融资主体，资产规模和收入规模均较大，从经营规模、经营收入、经营地位来看，主观违约风险较小。

第七部分 风险分析和控制措施

一、借款人经营和信用风险

(一) 信用风险及控制措施

风险：借款人的偿债能力为本信托受益人收益的直接影响因素。若因借款人的经营状况、财务状况、还本付息能力发生不利变化，将可能影响信托到期信托受益权的实现。

控制措施：

为了进一步保障信托计划到实现，本信托计划由清江浦区重要的城市基础设施建设主体新区投资和城市资产对本信托计划提供连带责任保证担保。

2. 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，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。

3. 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，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。同时，定期收集、整理、分析借款人、保证人的财务数据和运营状况，对其履约能力进行持续监控，防范项目当事方的履约风险，加强项目过程管理。如出现到期偿付风险，及时与借款人和保证人等协商，全力保证信托计划按时足额兑付。

第八部分 项目评价与结论

经我部调查认为，目前清江浦区人民政府规划将区内优质平台整合进入借款人城投控股城投控股集团，成为该区政府平台基建及融资的唯一主体。主要针对整个清江浦区内包括致力于打造国家级重点园区的清河新区和清浦工业园，所获政府大力支持。同时因为其整合了区内两家功能不同的AA平台公司，即淮安市清江浦区的公开评级主体淮安清河新区投资发展有限公司和淮安市清江浦城市资产经营有限公司，且两个主体均作为本项目的担保人，城市资产和新区投资的资产负债率在整个平台名单中都处于较低水平，后续再融资的能力较强。所以，本信托计划的区域实力和主体实力都较强，能够为本信托的退出提供有力保障。

借款人和保证人所在淮安市，2018年一般公共预算收入247.27亿元，所在清江浦区，2018年一般公共预算收入30.1亿元，符合公司准入标准。

综上所述，该集合资金信托项目，交易结构简单合理，交易对手信用良好，风险可控。建议执行。