

XX 国际信托有限公司

XX 信托·XX561 号集合资金信托计划

尽职调查报告

（报告完成日期：【2022】年【12】月【21】日）

江浙业务总部

## 声明与保证

---

我们在此声明与保证：本报告是按照《XX 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：

2022 年 12 月 21 日

部门/团队负责人签字：

2022 年 12 月 21 日

## 报告概要：

### 一、信托计划摘要

我部拟设立 XX 信托•XX561 号集合资金信托计划，总规模暂定为不超过 5 亿元,可分期发行,募集资金用于向淮安 KFKG 有限公司(以下简称“KFKG”或“债务人”, AA+发债主体)进行永续债权式权益性投资, 资金最终用于偿还金融机构借款。由 **淮安市 JTKG 集团有限公司** (以下简称“HAJT”或“担保人”, AA+发债主体) 承担连带保证责任。

### 二、项目内容摘要

1.我部拟设立 XX 信托•XX561 号集合资金信托计划,总规模不超过 5 亿元,可分期发行,初始利率暂定为 %/年,信托计划为无固定期限(2+N 年),募集资金用于向淮安 KFKG 有限公司(以下简称“KFKG”或“债务人”, AA+发债主体)进行永续债权式权益性投资, 资金最终用于偿还金融机构借款。由 **淮安市 JTKG 集团有限公司** (以下简称“HAJT”或“担保人”, AA+发债主体) 承担连带保证责任。

2.信托计划规模暂定为不超过 5 亿元,各期初始投资期限为 2 年。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(“债务人提前还款日”)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。

#### 3. 利率及递延支付利息约定

(1) 对于各期投资资金而言,初始利率暂定为不低于 %/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 200bp (即调整后的投资利率为“初始利率+2%”)。自投资资金发放之日起第 4 个计息年度的首日(下称“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 200bp (即调整后的投资利率为“初始利率+6%”)。此后各计息

年度均按该利率计算利息。成立后第 3 年调整利率为初始利率+2%/年，第四年调整为初始利率+4%/年。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”）。本条中 1 个计息年度是指投资资金发放之日（含）至其届满一年之对应日（不含）的期限，后续计息年度以此类推。

（2）根据《永续债权投资合同》相关约定如下：递延支付利息条款。除非发生强制付息事件，在每个结息日前经提前 20 个工作日书面通知华鑫信托，债务人可自行选择将当期利息以及按本条款已经递延的所有利息推迟至下一个结息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

### 三、风控措施摘要

淮安市 JTKG 集团有限公司（主体 AA+，私募债发债主体）提供无限连带责任保证担保。

### 四、发行方式

由具备资格的金融机构代销。

## 目录

第一部分、项目背景信托要素 .....	6
一、尽调工作介绍 .....	6
二、信托要素 .....	6
第二部分、信托资金投向的业务模式或交易结构 .....	8
一、信托资金投向的交易结构 .....	8
二、流程图 .....	8
三、具体步骤 .....	9
四、业务中涉及的法律文件 .....	9
第三部分、交易对手-淮安 KFKG 有限公司 .....	10
一、公司概况 .....	10
二、历史沿革 .....	10
三、股权结构 .....	15
四、公司治理情况 .....	15
五、高管简介 .....	24
六、主要子公司情况 .....	27
七、经营情况 .....	32
八、资信状况 .....	54
九、财务分析 .....	54
十、对外融资及担保情况 .....	77
十一、债务人综合评价 .....	110
第四部分、担保人-淮安市 JTKG 集团有限公司 .....	110
一、公司概况 .....	111
淮安市 JTKG 集团有限公司 .....	111
二、历史沿革 .....	111
三、股权结构 .....	116
<b>四、公司治理</b> .....	117
<b>五、高管简介</b> .....	123
七、经营情况 .....	127
八、资信状况 .....	136
九、财务状况 .....	137
（一）资产负债情况 .....	137
（二）利润情况 .....	153
（三）现金流情况 .....	154
（四）财务指标分析 .....	157
（一）对外融资情况 .....	158
（二）对外担保情况 .....	171
十一、担保人综合评价 .....	173
第五部分、资金用途分析 .....	174
一、 <b>第一还款来源—债务人可支配收入</b> .....	174
二、 <b>第二还款来源—担保人可支配收入</b> .....	174
第六部分、区域分析 .....	175
一、淮安市基本情况 .....	175
二、淮安市经济发展情况 .....	175
三、淮安市产业情况 .....	177
四、财政状况 .....	178
五、政府债务管控 .....	180
六、淮安市房地产情况 .....	180

第七部分、风险揭示 .....	185
1、市场风险 .....	185
2、信用风险 .....	185
3、区域经济风险 .....	185
4、政策风险 .....	185
第八部分、可行性结论 .....	186

## 第一部分、项目背景信托要素

### 一、尽调工作介绍

我部基于与淮安市当地政府平台良好的合作关系，拟与淮安 KFKG 有限公司展开合作，发行集合信托，本次由淮安市 JTKG 集团有限公司担保。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) 项目放款/成立条件：债务人和担保人内部有关决议文件由董事会出具；合同办理签约公证。

### 二、信托要素

信托要素	内容
信托名称：	XX 信托·XX561号集合资金信托计划
信托目的（除投资类信托外，均应说明融资用途）：	我部设立 XX 信托·XX561号集合资金信托计划，总规模不超过5亿元，初始利率不低于%/年，信托计划为无固定期限（2+N 年）。募集资金用于向淮安 KFKG 有限公司进行永续债权式权益性投资，资金最终用于偿还金融机构借款。
项目来源（主动管理类和通道类项目均应说明项目实际来源）：	自主开发
委托人名称或范围：	符合要求的合格投资者
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：0.01%/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5亿元
信托期限：	无固定期限（2+N 年）
推介机构名称、推介费计算方法、支付期间及方法：	具备代销资格的金融机构代销
主要保障措施：	淮安市 JTKG 集团有限公司（以下简称“HAJT”或“担保人”，AA+发债主体）承担连带保证责任
信托报酬、支付期间及方法（不包含增值税）：	，按季度支付
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	我部设立 XX 信托•XX561号集合资金信托计划, 总规模不超过5亿元, 初始利率暂定为%/年, 信托计划为无固定期限(2+N年)。募集资金用于向淮安 KFKG 有限公司进行永续债权式权益性投资, 资金最终用于偿还金融机构借款。		
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:	无		
是否签订信托计划的代销协议:	是	是否关联交易:	否
是否异地推介:	是	是否创新业务:	否
项目风险评级:	R4		



## 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 XX 信托•XX561 号集合资金信托计划，总规模暂定为不超过 5 亿元,可分期发行，募集资金用于向淮安 KFKG 有限公司（以下简称“KFKG”或“债务人”，AA+发债主体）进行永续债权式权益性投资，资金最终用于偿还金融机构借款。由淮安市 JTKG 集团有限公司（以下简称“HAJT”或“担保人”，AA+发债主体）承担连带保证责任。初始利率暂定为 %/年，信托计划各期 2+N 年。投资资金可分期发放，每期投资资金以该期实际发放投资资金为准，最终投资资金总额以各期实际发放的投资资金之和为准。暂定信托报酬税后不低于 %/年。

#### （二）信托资金的退出。

信托资金的退出步骤：

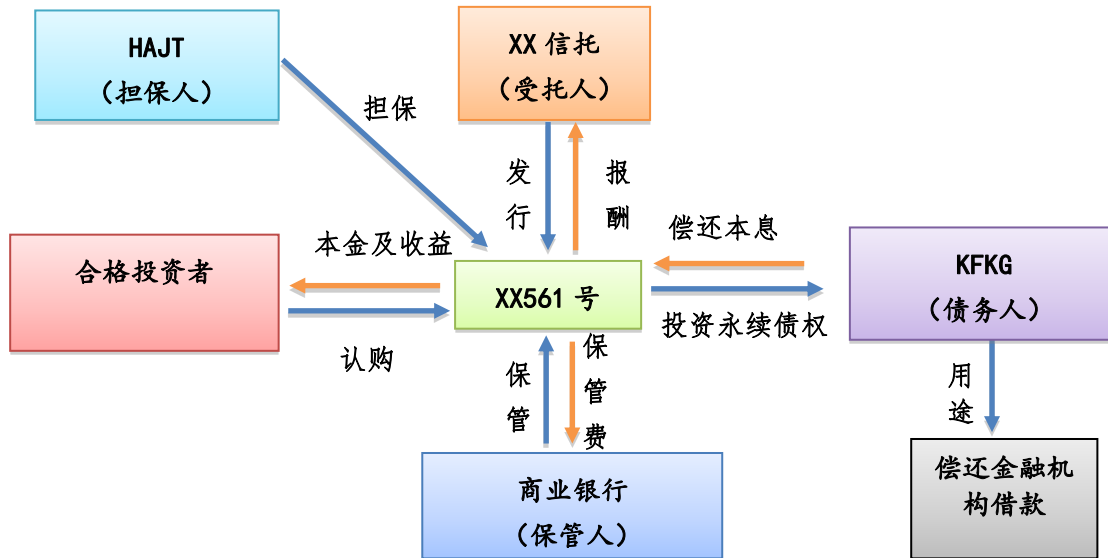
- 1、信托计划退出的第一还款来源为债务人 KFKG 经营活动的现金流；
- 2、信托计划退出的第二还款来源为 HAJT 提供保证担保，担保金额具体以《担保合同》的约定为准。

#### （三）后续管理。

- 1、关注 KFKG 和新城投资的财务状况、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

(一) 我司与债务人有限公司签署《永续债权投资合同》，债务人出具《到期通知函》，具体约定事项如下：

合同名称	签署方	约定事项
《永续债权投资合同》	KFKG、XX 信托	进行永续债权式权益性投资，约定投资资金、投资期限、投资资金利率、投资资金发放条件、债权投资的退出等事项

(二) 我司与保证人签署《保证合同》，约定事项如下：

合同名称	签署方	约定事项
《保证合同》	HAJT、XX 信托	对《永续债权投资合同》项下偿还投资资金及其利息的义务承担连带保证责任

### 四、业务中涉及的法律文件

- (一) 资金信托合同、信托计划说明书、风险认购申请书；
- (二) 永续债权投资合同；
- (三) 保证合同；
- (四) 保管合同。

### 第三部分、交易对手-淮安 KFKG 有限公司

#### 一、公司概况

公司注册名称	: 淮安 KFKG 有限公司
法定代表人	: 徐铁
注册资本	: 人民币 1,530,000 万元
实缴资本	: 人民币 1,443,700 万元
成立日期	: 2005 年 4 月 22 日
工商注册号	: 320800000004744
统一社会信用代码	: 9132080077377346XE
注册地址	: 江苏省淮安经济技术开发区富誉路 3 号
邮政编码	: 223005
电话	: 0517-89080230
传真	: 0517-83711622
经营范围	: 许可项目：各类工程建设活动、房地产开发经营、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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：土地整治服务、土地使用权租赁、房地产咨询、物业管理、住房租赁、非居住房地产租赁、日用百货销售（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）

#### 二、历史沿革

债务人的前身是淮安经济开发区地产开发有限公司，2005 年 4 月 14 日，淮安市人民政府向淮安经济开发区管委会作出《市政府关于同意成立淮安经济开发区地产开发有限公司的批复》（淮政复[2005]12 号），同意成立淮安经济开发区地产开发有限公司，该公司为国有独资公司，隶属淮安经济开发区管委会。

2005 年 4 月 15 日，江苏省淮安工商局开发区分局颁发编号（kfq01）名称预核[2005]第 04150045 号的《企业名称预先核准通知书》，企业名称为淮安经济开发区地产开发有限公司，以货币出资 2,000 万元，有效期至 2005 年 10 月 15 日。

2005 年 4 月 22 日，江苏省淮安工商行政管理局向淮安经济开发区地产开发有限公司核发了《企业法人营业执照》（编号 3208001101930），住所为淮安经济开发区厦门西路 6 号，法定代表人为刘晓松，注册资本 2,000 万元人民币，企业类型为有限责任公司（国有独资），经营范围为开发区管委会授权经营资产的管理、转让、开发；开发区土地回收、回购、整理、储备、运作上市的服务及开发配套等相关业务；金属材料（不含贵金属）；汽车、汽车配件

批发、零售（经营范围中涉及国家专项审批规定的需办理审批后方可经营）。经营期限自 2005 年 4 月 22 日至 2025 年 4 月 22 日。

2006 年 1 月 24 日，淮安市人民政府向淮安经济开发区管委会作出《市政府关于同意变更淮安经济开发区地产开发有限公司名称及经营范围的批复》（淮政复[2006]6 号），同意淮安经济开发区地产开发有限公司变更为淮安 KFKG 有限公司；同意变更公司经营范围为开发区管委会授权经营资产管理、转让、开发；淮安经济开发区辖区内土地回收、回购、整理、储备、运作上市的服务及开发配套等相关业务；房地产开发、销售、销售代理、中介、租赁；基础设施、商业项目、房地产项目的投资建设及管理；招商引资、编制项目资料、提供项目相关咨询服务；物业管理；对外担保；市政工程、基础设施、建设工程、土方工程、管线工程施工；水电设备安装、维修；建筑装潢设计、施工；金属材料（不含贵金属）；汽车、汽车配件、建筑材料、电器产品、日用百货批发、零售（经营范围中涉及国家专项审批规定的需办理审批后方可经营）。淮安经济开发区地产开发有限公司进行了工商变更登记并领取了新的《企业法人营业执照》。

2006 年 2 月 8 日，淮安市人民政府向淮安经济开发区管委会作出了《市政府关于同意增加淮安 KFKG 有限公司注册资本金的批复》（淮政复[2006]9 号），同意增加淮安 KFKG 有限公司注册资本金至人民币 2 亿元；所增资的 1.8 亿元中，以国有出让土地使用权注入 1.4 亿元，现金 0.4 亿元。根据淮安经济开发区管委会《关于增加淮安 KFKG 有限公司注册资本金的决定》的批复（淮开管发[2006]40 号），增加注册资本 1.8 亿元，出资方式为土地使用权作价出资 1.4 亿元，现金 0.4 亿元；由淮安新瑞会计师事务所出具淮瑞验字（2006）021 号验资报告验证。

#### 1.4亿元土地使用权资产作价出资明细表

单位:万元

土地坐落地	土地证号	土地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	出让金缴纳情况
开发区翔宇大道东侧	淮 K 国用（2006 出）第 0298 号	出让	30,919.40	14,000.00	已缴纳
淮安经济开发区海口北路、青岛路南侧	淮 A 国用（2008 出）第 861 号	出让	91,266.40		已缴纳
开发区南昌路西侧青岛路南侧	淮 A 国用（2008 出）第 2637 号	出让	33,381.80		已缴纳
开发区广州路西侧	淮 A 国用（2010 出）第 4397 号	出让	57,004.40		已缴纳

土地坐落地	土地证号	土地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	出让金缴纳情况
合计			212,572.00	14,000.00	

2006年8月15日，淮安市人民政府向淮安经济开发区管委会作出《市政府关于同意增加淮安KFKG有限公司注册资本金的批复》（淮政复[2006]77号），同意增加该公司注册资本金至人民币6亿元；所增资的4亿元中，以国有出让土地使用权注入2.8亿元，现金1.2亿元；由淮安新瑞会计师事务所的淮瑞验字（2006）089号验资报告验证。

### 土地使用权资产作价出资明细表

单位:万元

土地坐落地	土地证号	土地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	出让金缴纳情况
开发区合肥路西 侧	淮K国用(2006 出)第279号	出让	176,416.30	28,000.00	已缴纳
淮安经济开发区 翔宇大道东侧	淮K国用(2006 出)第0367号	出让	28,528.10		已缴纳
合计			204,944.40	28,000.00	

2008年5月12日，淮安市教育局同意债务人从事教育投资经营活动。债务人增加许可经营项目：教育投资经营。并与2008年6月2日进行了新增经营范围的工商注册。

2008年6月2日，淮安工商行政管理局开发区分局向债务人作出编号为(kf302)淮工商注册号换号字[2008]第06020008号《工商行政管理市场主体注册号变化证明》，债务人注册号变更为320800000004744。

2008年12月，根据淮安市政府《关于同意增加淮安KFKG有限公司注册资本金的批复》（淮政复[2008]81号）和淮安经济开发区管理委员会《关于增加淮安KFKG有限公司资本金的决定》（淮开管发[2008]240号），开发区管委会以开发区管委会对淮安KFKG有限公司的应收款项22亿元和现金0.8亿元对公司增资，公司注册资本由6亿元增加至28.8亿元；该事项经淮安新瑞会计师事务所审验确认，并出具了“淮瑞验字（2008）218号”《验资报告》。

2009年12月14日，淮安经济开发区管委会发布编号为淮开管发[2009]222号决定，根据市政府批复（淮政复[2008]81号）和淮安经济开发区管理委员会《关于增加淮安KFKG有限公司资本金的决定》（淮开管发[2008]240号），决定增加淮安KFKG有限公司注册资金至人民币36亿元，实收资本至人民币36亿元，于2009年12月29日前出资到位。2009年12月29日，淮安新瑞会计师事务所出具编号为淮瑞验字[2009]150号《验资报告》；截至2009年12月29日已收到淮安经济开发区管理委员会缴纳的新增注册资本人民币柒亿贰仟万元，股东以货币出资人民币72,000万元。

2010年5月25日，淮安市人民政府向淮安经济开发区管委会作出《市政府关于同意增

加淮安 KFKG 有限公司注册资本金的批复》（淮政复[2010]40 号），同意淮安经济开发区管委会代表市政府增加对该公司投资，注册资本金由人民币 36 亿元增加至人民币 60 亿元，增加的注册资本全部以现金方式注入。2010 年 9 月 10 日，淮安新瑞会计师事务所出具编号为淮瑞验字[2010]198 号《验资报告》；截至 2010 年 9 月 10 日止已收到淮安经济开发区管理委员会累计缴纳的新增注册资本人民币贰拾肆亿元，股东以货币出资人民币 240,000 万元。并于 2010 年 10 月 25 日进行工商注册变更登记。

2011 年 2 月 28 日，公司向工商局申请将企业住址变更为淮安经济技术开发区富誉路 3 号，法定代表人由刘晓松变更为尚梅军。

2012 年 3 月 12 日，淮安工商行政管理局开发区分局向淮安 KFKG 有限公司发出（08000507）公司变更[2012]第 03120006 号《公司准予变更登记通知书》，淮安 KFKG 有限公司经营范围变更为一般经营项目：开发区管委会授权经营资产管理、转让、开发；淮安经济开发区辖区内土地回收、回购、整理、储备、运作上市的服务及开发配套等相关业务；房地产开发、销售、销售代理、中介、租赁；基础设施、商业项目、房地产项目的投资建设及管理；招商引资、编制项目资料、提供项目相关咨询服务；物业管理；对外担保；市政工程、基础设施、建设工程、土方工程、管线工程施工；水电设备安装、维修；建筑装潢设计、施工；金属材料（不含贵金属）；汽车、汽车配件、建筑材料、电器产品、日用百货批发、零售；电子设备销售、安装。特许经营项目：教育投资经营。

2012 年 11 月 21 日，淮安市人民政府国有资产监督管理委员会向淮安 KFKG 有限公司作出《关于同意淮安 KFKG 有限公司增加注册资本金的批复》，同意公司再增加注册资本金 26 亿元，仍委托淮安经济技术开发区管理委员会实际出资，增资后公司注册资本金总额为 86 亿元。

2012 年 12 月 5 日，淮安新瑞会计师事务所出具编号为淮瑞验字[2012]177 号《验资报告》；截至 2012 年 12 月 5 日止已收到淮安经济技术开发区管理委员会缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币伍亿元，股东以货币出资 5 亿元。2012 年 12 月 7 日，淮安新瑞会计师事务所出具编号为淮瑞验字[2012]181 号《验资报告》；截至 2012 年 12 月 7 日止已收到淮安经济技术开发区管理委员会缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币壹拾亿元，股东以货币出资 10 亿元。2012 年 12 月 10 日，淮安新瑞会计师事务所出具编号为淮瑞验字[2012]183 号《验资报告》；截至 2012 年 12 月 10 日止已收到淮安经济技术开发区管理委员会缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币伍亿元，股东以货币出资 5 亿元。2012 年 12 月 11 日，淮安新瑞会计师事务所出具编号为淮瑞验字[2012]186 号《验资报告》；截至 2012 年 12 月 11 日止淮安经济技术开发区管理委员会缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币陆亿元，

股东以货币出资 6 亿元。变更后的累计注册资本实收金额为人民币 86 亿元，并于 2012 年 12 月 11 日进行了工商注册变更登记。

2015 年 1 月 26 日，债务人在经营范围中增加“水利工程”。

2015 年 12 月 22 日，债务人根据公司章程修正案和淮安经济技术开发区管委会淮开管发（2015）158 号批复文件，增加注册资本人民币 14 亿元，股东全部以货币出资，注册资本金增加至 100 亿元，该笔增资款分 6 次于 2015 年 12 月 31 日之前全部到位；淮安新瑞会计师事务所出具编号为淮瑞验字[2015]20-1 号、20-2 号、20-3 号、20-4 号、20-5 号、20-6 号《验资报告》；截至 2015 年 12 月 31 日止已收到淮安经济技术开发区管理委员会缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币壹拾肆亿元，股东以货币出资 14 亿元。债务人于 2015 年 12 月 23 日取得了新的营业执照。

2016 年 3 月 11 日，债务人变更经营期限：营业期限由自 2005 年 4 月 22 日至 2025 年 4 月 22 日变更为营业期限自 2005 年 4 月 22 日至无固定期限，并领取了新的营业执照。

2016 年 12 月 15 日，债务人根据公司章程修正案和淮安经济技术开发区管委会淮开管发（2016）145 号批复文件，增加注册资本人民币 20 亿元，股东全部以货币出资，注册资本金增加至 120 亿元，该笔增资款分 7 次于 2016 年 12 月 26 日之前全部到位。

2017 年 2 月 6 日，公司法定代表人、董事长由尚梅军变更为徐铁。

2017 年 12 月 22 日，淮安经济技术开发区管委会以淮开管发（2017）117 号文件，同意对债务人增加注册资本人民币 20 亿元，全部以货币出资，注册资本金增加至 140 亿元。2017 年 12 月 25 日，债务人完成了工商变更登记。

2020 年 3 月 19 日，债务人增加注册资本人民币 3 亿元，全部以货币出资，注册资本金增加至 143 亿元。2020 年 3 月 19 日，债务人完成了工商变更登记。

债务人注册资本 143 亿元，其中淮安经济技术开发区以国有出让土地使用权注入 4.2 亿元，开发区管委会以开发区管委会对淮安 KFKG 有限公司的应收款项增资 22 亿元。

2020 年 4 月 15 日，债务人营业执照经营范围变更为“许可项目：各类工程建设活动、房地产开发经营、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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：土地整治服务、土地使用权租赁、房地产咨询、物业管理、住房租赁、非居住房地产租赁、日用百货销售（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）”并完成了工商变更登记。

2022 年 01 月，根据淮安经济技术开发区管委会淮开管干（2022）5 号《关于李敏等同志职务任免的通知》，对淮安 KFKG 有限公司进行人员调整如下：李敏同志任淮安 KFKG 有限公司总经理；免去徐铁同志淮安 KFKG 有限公司总经理职务。

2022年01月07日，根据淮安经济开发区管理委员会《关于同意淮安KFKG有限公司增加注册资本的决定》（淮开管发[2022]1号），决定增加淮安KFKG有限公司注册资金人民币10亿元，增资后注册资本至人民币153亿元，于2031年1月7日前出资到位。已于2022年01月28日在淮安市行政审批局登记核准。债务人股权结构未发生其他变化，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。债务人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

### 三、股权结构

淮安KFKG有限公司系国有独资有限公司，出资人为淮安市人民政府（授权委托淮安经济技术开发区管理委员会履行出资人职责），出资比例占公司注册资本的100%。

#### 截至2022年3月末公司股权结构图

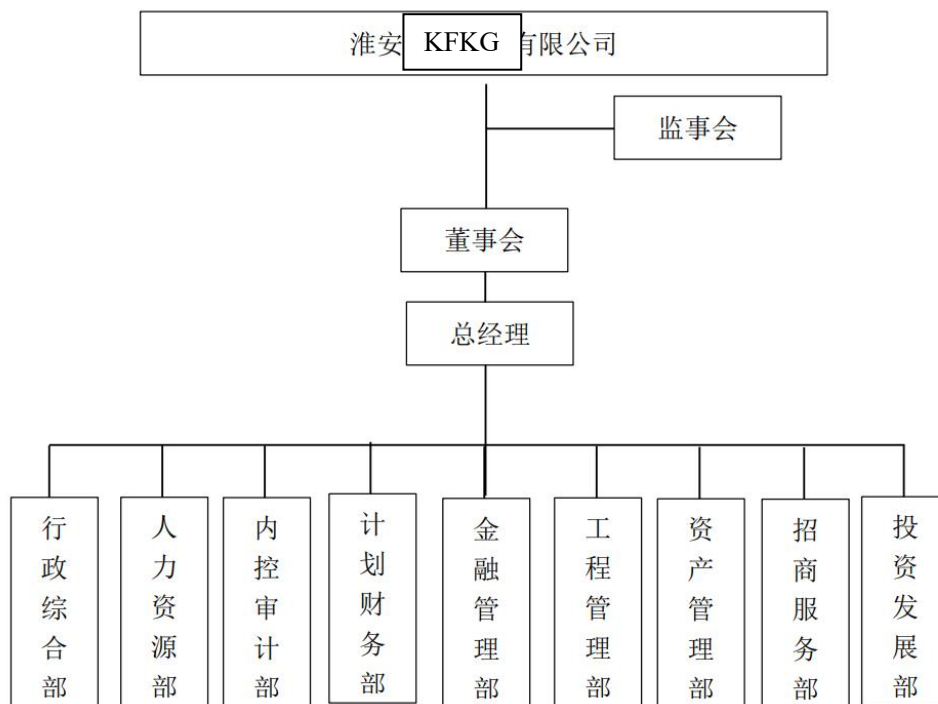


### 四、公司治理情况

#### （一）组织结构

#### 债务人组织结构图





债务人管理层下设 9 个部门，包括行政综合部、人力资源部、内控审计部、计划财务部、金融管理部、工程管理部、资产管理部、招商服务部及投资发展部。各部门的主要职责如下所示：

#### 1、行政综合部

行政综合部是在分管副总的直接领导下的一个综合管理办事机构，主要职能包括经营目标管理、行政综合事务、文秘管理、会务接待、印章证照、档案管理、制度流程、法务管理、宣传管理、企业文化、信息化管理建设和车辆后勤等工作。

#### 2、人力资源部

人力资源部在分管副总的直接领导下负责公司人力资源管理工作，并兼任公司党群工作，主要职能包括制定人力资源规划、处理员工关系和劳务纠纷、招聘管理、培训管理、薪酬管理、绩效管理和员工档案管理、党务群团管理等工作。

#### 3、内控审计部

内控审计部是公司内部综合审计工作以及纪律监督、审理监督等工作的主责部门，主要负责监督公司各项经营活动是否依法依规以及对各项规章制度的执行情况进行审计。负责执纪监督，落实全面从严治党监督责任，确保企业管理和经营的健康合法性。

#### 4、计划财务部

计划财务部负责会计核算、报表管理、税务管理、债权债务管理、全面预算管理等工作管理归口部门，并履行投融资协同、审计协同、成本管理协同、内控体系建设及其他协控职能。

#### 5、金融管理部

金融管理部在分管副总的直接领导下负责公司投融资管理工作。主要职能包括：落实项目融资方案、拓展融资渠道、项目投资管理、政策和行业研究、资金管理和其他协同工作。

#### 6、工程管理部

工程管理部统筹管理工程管理工作，重点把控项目关键节点，做好项目技术协调和支持，组织工程进度、工程质量、工程安全和竣工验收等环节的监督管理工作，保证工程项目高质量如期完成。

#### 7、资产管理部

资产管理部在总部经营管理层的直接指导下，全面负责资产管理部的业务发展和运营管理，主要职责包括资产管理机制构建、资产产权、资产台账、资产租赁、资产收购与处置、监督与维护、土地管理等管理职能，实现各项资产的保值增值。

#### 8、招商服务部

招商服务部在总部经营管理层的直接指导下，全面负责招商服务部的业务发展和运营管理。主要职责包括招商政策研究与办法制定、招商计划与方案制定、招商前期工作准备、招商服务管理、招商渠道拓展和客户资料维护等工作。

#### 9、投资发展部

投资发展部在总部经营管理层的直接领导下负责公司投资管理管理工作。主要职能包括：投资管理体系建设、投资计划管理、行业研究、投资可行性分析、投资项目评审、投资运作、投后管理、风险管理、投资项目管理和其他协同工作。

### （二）治理结构

公司不设股东会，治理结构由出资人、董事会、监事会和总经理组成。淮安经济技术开发区管理委员会由淮安市人民政府授权代行出资人职能，是债务人的出资人。淮安经济技术开发区管理委员会授权债务人董事会行使股东的部分职权，决定债务人的重大事项。董事会是公司的执行机构，由7人组成，其中1人为职工董事；监事会主要负有监督职责，由5人组成；公司实行董事会授权委托下的总经理负责制，设总经理一名，由董事长兼任，负责公司日常经营管理工作。债务人的治理结构如下图所示：

#### 内部治理结构图



## 1、出资人

淮安 KFKG 有限公司由淮安市人民政府授权淮安经济开发区管理委员会出资组建，授权淮安经济开发区财政局履行出资人职责。债务人为国有独资公司，公司章程第三章规定出资人权利为：

- (1) 享有所有者的资产收益权，对国有资产实施监督管理；
- (2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (3) 向公司委派或更换董事，在董事会成员中指定董事长，决定董事的报酬事项；
- (4) 委派或更换监事，在监事会成员中指定监事会召集人，决定监事报酬事项；
- (5) 审议和批准董事会及监事会的报告；
- (6) 查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；
- (7) 批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；
- (8) 决定公司合并、分立、解散、清算、增减资本和发行公司债券；
- (9) 公司终止，依法取得公司剩余财产；
- (10) 修改公司章程。

## 2、董事会

公司设董事会，成员 7 名，含职工董事 1 名。其中，董事成员由出资人委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可以连选连任。

董事会设董事长一人，由出资人委派。

董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决议；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 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；

---

(6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 决定聘任和解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(9) 制定公司的基本管理制度；

(10) 出资人授予的其他权利。

### 3、监事会

公司设监事会，成员 5 名，含职工监事 2 名，监事会成员由出资人委派，职工监事由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可以连选连任。

监事会设主席一人，由出资人委派或更换，负责召集和主持监事会议。监事会形成决议须经过半数以上监事通过方可生效。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

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；

(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) 法律规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

监事会发现公司经营情况发生异常，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。

### 4、总经理

总经理对董事会负责，负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司的内部管理机构设置的方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

(5) 拟定公司的基本规章；

(6) 提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；

(7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

### （三）公司内部控制制度

债务人结合自身特点和管理需要，在资金管理、投资管理、融资管理、担保管理、关联交易管理和信息披露管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强内部控制，确保公司的正常运营。

债务人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，债务人的内部控制制度能够对其各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，债务人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供债务人的管理及财务信息，保证债务人生产经营持续、稳健、快速发展。

#### 1、货币资金管理方面

债务人的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。债务人制定了严格的货币资金管理制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。同时对于违反货币资金管理行为的，建立了一系列汇报、处罚机制。

#### 2、筹资管理方面

债务人建立了筹资业务的岗位责任制和授权批准制度，明确有关部门和岗位的职责、权限，明确授权批准方式、程序和相关控制措施，规定审批人的权限、责任以及经办人的职责范围和工作要求。同一部门或个人不得办理筹资业务的全过程。建立筹资业务决策环节的控制制度，对筹资方案的拟订设计、筹资决策程序等作出明确规定。对重大筹资方案应当进行风险评估，实行集体决策审批或者会签制度。建立筹资决策执行环节的控制制度，对筹资合同协议的订立与审核、资产的收取等作出明确规定。按照筹资方案所规定的用途使用对外筹集的资金。建立筹资业务偿付环节的控制制度，对支付偿还本金、利息、租金、股利等步骤、偿付形式等作出计划和预算安排，并正确计算、核对。

#### 3、预算管理方面

债务人建立了预算工作岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责、权限，确保预算工作中的不相容岗位相互分离、制约和监督。债务人设立专门的预算处（以下统称预算管理部门）具体负责本企业预算管理工作。财务总监协助总经理加强对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关业务部门的主要负责人参与企业预算管理工作。预算管理部门主要负责拟订初步投资概算和预算政策；制定预算管理的具体措施和办法；组织编制、审议、平衡年度等预算草案；组织下达经批准的年度等预算；协调、解决预算编制和执行中的具体问题；考核预算

执行情况，督促完成预算目标。

#### 4、对控股子公司管控方面

对下属子公司的管理方面，公司本部作为投资主体，向下属子公司委派董事长和其他董事，总理由董事长提名，董事会聘任。必要时公司还可委派监事和财务总监，对子公司经营和财务状况进行日常监督。子公司的财务负责人由公司本部统一委派，每年委派聘用一年即时续聘，代表集团公司对各子公司的财务、资金和资产的有效管理和监督，其人事薪酬、绩效考核等均在公司本部。被委派的财务负责人，应组织和监控子公司日常的财务会计活动，参与子公司的重大经营决策，审核子公司的财务报告，定期向集团公司报告子公司的资产运行和财务情况。各子公司的人员配置都由公司本部统一聘用，实行公开、公正、公平聘用派任。公司本部定期或不定期开展对子公司的内部审计，加强财务监督，由公司本部的审计监察部负责。下属子公司的资产最终处置权由公司本部行使，资产日常管理事项由各子公司财务资产部、综合部及资本运营部等负责，涉及资产的新购置、修理、处置及报废等重大事项都要经过公司董事会批准，必要时还要报请监管部门国资委予以核准。公司对下属子公司主要采用责任目标制管理，年初下达目标责任书，年终进行考核和审计，确保下属企业有效经营运作。债务人建立了健全、合理、完善的内部控制制度，对下属子公司具有实际控制力。

#### 5、关联交易管理方面

债务人关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。债务人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；债务人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。债务人发生因关联方占用或转移债务人资金、资产或其他资源而给债务人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

#### 6、对外投资管理方面

债务人对外投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。债务人制定了《对外投资管理办法》，明确对外投资项目的运作与管理程序、对外投资的转让与收回、对外投资的监督与检查等事项。战略发展部负责债务人对外投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜的研究和评估，负责对外投资项目的制度建设和归口管理工作；财务部负责对外投资的会计核算和会计监督；审计部负责项目执行进展情况的监督。

#### 7、对外担保方面

根据《淮安 KFKG 有限公司对外担保管理制度》，公司对外担保实行统一管理，非经公司董事会或股东批准，任何人无权以公司名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律

文件。公司董事和高级管理人员应审慎对待和严格控制担保产生的债务风险，并对违规或失当的对外担保产生的损失依法承担连带责任。公司控股或实际控制子公司的对外担保，视同公司行为，其对外担保应执行担保制度。公司控股子公司应在其董事会或股东做出决议后及时通知公司履行有关信息披露义务。

公司对外担保的最高决策机构为公司股东，董事会根据《公司章程》有关董事会对外担保审批权限的规定，行使对外担保的决策权。超过公司章程规定的董事会的审批权限的，董事会应当提出预案，并报股东批准。董事会组织管理和实施经股东通过的对外担保事项。对于董事会权限范围内的担保事项，除应当经全体董事的过半数通过外，还应当经出席董事会会议的三分之二以上董事同意。根据担保制度第十七条：应由股东审批的对外担保，必须经董事会审议通过后，方可提交股东审批。须经股东审批的对外担保，包括但不限于下列情形：

(1) 本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

(2) 公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

(3) 为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

(4) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

公司在十二个月内发生的对外担保应当按照累积计算的原则适用本条的规定。

除上述第(1)项至第(4)项所列的须由股东审批的对外担保以外的其他对外担保事项，由董事会根据《公司章程》对董事会对外担保审批权限的规定，行使对外担保的决策权。

## 8、人力资源管理制度

债务人制定了《员工薪酬考核管理办法》、《员工技术资格考评管理办法》、《各子公司总经理班子考核办法（试行）》、《高级专业人才管理办法（试行）》、《人才培养流程（试行）》等制度，使债务人在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。先进务实的人力资源管理模式，使债务人在业内拥有一批高素质的管理团队，是债务人在行业内长期保持竞争优势的核心因素。

## 9、安全生产方面

公司出台了《安全管理制度》，包含生产安全、消防安全、资产安全、健康安全等，并制订了安全应急预案，建立了安全教育机制，对指导公司安全管理、提高安全生产效益起到了重要的作用。

## 10、信息披露管理制度

企业按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的规定建立健全信

信息披露事务管理制度，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。信息披露部门主要负责的事项为：（1）负责企业信息披露事务管理，准备交易商协会要求的信息披露文件，保证企业信息披露程序符合交易商协会的有关规则和要求；（2）负责牵头组织并起草、编制企业信息披露文件；（3）拟订并及时修订企业信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供企业已披露信息的备查文件，保证企业信息披露的真实、准确、完整、及时；（4）负责企业重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告交易商协会并公告；（5）对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询；（6）负责保管企业信息披露文件。信息披露对象包括：发行文件、定期报告（年报、半年报、季报）、企业发生可能影响其偿债能力的重大事项等。

#### 11、财务管理制度

债务人根据“关于修订印发《淮安 KFKG 有限公司财务制度（试行）》的通知（淮开控[2012]18号）”，建立了较为完善的公司财务管理制度。制度规定严格遵守法律、法规、政策、方针以及各项财务制度，按照《会计法》的有关规定，对 KFKG 公司及下属子公司办理会计业务、履行会计核算，实行会计监督；编制各公司财务报表，定期编制合并报表并对公司进行财务分析，为领导提供准确的财务信息资料，当好领导参谋；积极组织本单位建立健全有效的内部控制制度，强化单位内部会计制约机制，保证办理会计事物的规则、程序能够有效防范和控制违法、舞弊等行为的发生；加强资金管理，合理使用和管好资金，提高资金使用效率；不能私自向外界提供或泄漏单位的会计信息。

#### 12、突发事件的应急管理制度

为加强公司突发事件应急管理,建立快速反应和应急处置机制,有效降低突发事件造成的影响和损失,维护公司正常的生产经营秩序根据《中华人民共和国突发事件应对法》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等内部制度的规定,债务人制定了《淮安 KFKG 有限公司突发事件应急制度》。

#### 13、资金管理模式

债务人的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。债务人严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。同时对于违反货币资金管理的行为，建立了一系列汇报、处罚机制。

#### 14、短期资金调度应急预案

债务人财务风险管理坚持“预防为主、积极化解”的原则。遇到突发性财务风险事件时，



制定短期资金应急预案，动员各方面力量，积极化解风险，努力使风险造成的损失降至最低。各级必须做好现金预算编制，为公司提供短期财务风险预警信号。通过及时准确的财务状况分析有效地揭示公司经营过程中存在的问题，为控制风险、化解危机奠定基础。另外公司自成立以来资信情况良好，与各商业银行建立了长期的战略合作伙伴关系，为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

#### 15、资金占用管理制度

债务人严格按照法律、法规及《公司章程》的规定，实施与控股股东、实际控制人及其关联方的资金占用行为的管理。与控股股东、实际控制人及其关联方彻底实现人员、资产财务、机构、业务上的独立。公司与控股股东、实际控制人及其关联方发生资金占用的，需经公司董事会审议，并得到董事会同意。公司财务部定期检查公司与控股股东、实际控制人及其关联方的资金占用情况。

### 五、高管简介

截至本尽调报告出具日公司高管人员名单

	姓名	性别	出生年月	现任职务	是否存在公 务员兼职	任职期限
董 事 会	徐铁	男	1984.10	董事长	否	2019.11.15-2022.11.15
	李敏	男	1979.08	董事、总经理	否	2018.11.16-2022.11.16
	袁媛	女	1977.01	董事	否	2018.10.16-2022.10.16
	仲伟权	男	1975.10	董事	否	2020.9.22-2023.9.22
	唐国伟	男	1962.07	董事	否	2019.9.2-2022.9.2
	李罕	女	1973.09	董事	否	2019.9.2-2022.9.2
	汪伟	男	1984.04	董事	否	2019.9.2-2022.9.2
	王连颖	女	1981.02	职工董事	否	2018.10.16-2022.10.16
监 事 会	陈诚	男	1984.05	职工董事	否	2019.9.2-2022.9.2
	刘其炜	男	1964.05	监事会主席	否	2018.10.16-2022.10.16
	徐娴	女	1981.09	监事	否	2019.9.2-2022.9.2
	于梦媛	女	1983.01	监事	否	2018.10.16-2022.10.16
	贺青	女	1986.06	职工监事	否	2019.9.2-2022.9.2
经 理 层	王仁杰	男	1986.11	职工监事	否	2019.9.2-2022.9.2
	徐铁	男	1984.10	总经理	否	2019.11.15-2022.11.15
	仲伟权	男	1975.10	副总经理	否	2020.9.22-2023.9.22
	唐国伟	男	1962.07	副总经理	否	2019.9.2-2022.9.2
	李罕	女	1973.09	副总经理	否	2019.9.2-2022.9.2
	汪伟	男	1984.04	副总经理	否	2019.9.2-2022.9.2
	袁媛	女	1977.01	副总经理	否	2018.10.16-2022.10.16

	姓名	性别	出生年月	现任职务	是否存在公务员兼职	任职期限
	李敏	男	1979.08	副总经理	否	2018.10.16-2022.10.16
	安业海	男	1963.12	财务总监	否	2019.9.9-2022.9.9

注：经核实，上述管理层成员均由淮安开发区管委会任命，任命通知中并未规定具体任职期限，公司高管任职期限一般截至到管委会下期任免通知日期。

#### （一）公司高管公务员兼职情况

公司高管人员设置及任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定，债务人不存在高管为政府公务员兼职的情况。根据2015年10月16日淮安经济技术开发区管理委员会《关于调整淮安KFKG有限公司董事会和监事会成员的通知》（淮开管发[2015]131号）人事调整如下：淮安KFKG有限公司的董事会成员为尚梅军、李敏、徐铁、袁媛、纪淮，尚梅军任董事长；监事会成员为赵亚东、赵丽、于梦媛、唐国伟、刘其炜，赵亚东任监事会主席。根据淮安经济技术开发区管理委员会《关于徐铁等同志职务任免的通知》（淮开管干[2016]5号），徐铁任淮安KFKG有限公司董事长、总经理，免去尚梅军淮安KFKG有限公司董事长、总经理职务。根据淮开管发[2019]59号淮安经济技术开发区管理委员会《关于淮安KFKG有限公司董、监事变更和章程变更有关事项的批复》对董事会、监事会机构设置进行调整和如下变更：淮安KFKG有限公司的董事会成员为徐铁、李敏、袁媛、仲伟权、唐国伟、李罕、汪伟、陈诚、王连颖，徐铁任董事长；监事会成员为刘其炜、于梦媛、徐娴、贺青、王仁杰，刘其炜任监事会主席。上述高管人员均未在政府兼职，均无海外居留权。

债务人高管人员不涉及公务员兼职、领薪，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

#### （二）董事会成员

债务人董事会成员为徐铁、李敏、袁媛、仲伟权、唐国伟、李罕、汪伟、陈诚和王连颖。

徐铁先生，1984年10月出生，本科学历，中共党员，先后在上海富澜宇国际贸易有限公司、深圳市旗丰供应链服务有限公司上海分公司、上海万香日化有限公司工作。曾任淮安KFKG有限公司常务副总、董事。现任淮安KFKG有限公司董事长。

李敏先生，1979年8月出生，本科学历，中共党员，现任公司董事、总经理。先后在中铁二十局第六工程处、淮安经济开发区经济发展总公司工作。

袁媛女士，1977年1月出生，大专学历，中共党员，现任公司董事、副总经理。先后在江苏中央新亚百货股份有限公司、淮安市高教园区投资实业有限公司工作。

仲伟权先生，1975年10月出生，本科学历，中共党员，现任公司董事、副总经理。仲伟权先后在淮安市富丽房地产开发公司任技术员、工程师、现场代表，在江苏省淮安开发区

经济发展总公司任现场代表，在江苏省淮安开发区经济发展总公司任建设工程部部长助理。

唐国伟，男，中共党员，1962年7月出生，本科学历，现任公司副总经理兼淮安安澜国际酒店有限公司总经理、董事。先后在江苏汤沟酒厂、淮阴市华侨友谊总公司、淮阴市文化用品有限公司、淮阴市宏泰贸易总公司、淮安市飞龙技术贸易公司、江苏新东南置业有限公司工作。截至本尽调报告签署日，唐国伟同志无对外兼职的情况，未持有公司股权和债券。

李罕，女，群众，1973年9月出生，本科学历，现任公司副总经理、董事。先后在淮安外贸商务公司、淮安农商行、华夏银行工作。截至本尽调报告签署日，李罕同志无对外兼职的情况，未持有公司股权和债券。

汪伟，男，中共党员，1984年4月出生，硕士学历，现任公司副总经理、董事。先后在中国建设银行淮安分行、中国建设银行盱眙支行、中国建设银行开发区支行工作。截至本尽调报告签署日，汪伟同志无对外兼职的情况，未持有公司股权和债券。

王连颖女士，1981年2月出生，本科学历，中共党员，现任公司董事。先后在淮安经济技术开发区农村管理局综合处，开发区社会事业局综合处、KFKG综合处、高教园公司、KFKG公司营销处及礼品公司工作。

陈诚，男，民建会员，1984年5月出生，硕士学历，现任公司金融管理部经理、董事。先后在中国农业银行淮安新区支行、淮安市高教园区投资实业有限公司工作。截至本尽调报告签署日，陈诚同志无对外兼职的情况，未持有公司股权和债券。

### （三）监事会成员

债务人监事会成员为刘其炜、徐娴、于梦媛、贺青和王仁杰。

刘其炜先生，1964年5月出生，大专学历，现任公司监事、综合管理部副经理。先后在淮阴卷烟厂、淮安市五金机械总公司工作。

徐娴，女，民建会员，1981年9月出生，本科学历，现任公司资产经营管理部经理、监事。先后在淮安市金瑞医院、淮安市长江广告有限公司工作。截至本尽调报告签署日，徐娴同志无对外兼职的情况，未持有公司股权和债券。

于梦媛女士，1983年1月出生，本科学历，中共党员，现任公司监事、金融管理部经理。曾就职于淮安市高教园区投资实业有限公司。

贺青，女，中共党员，1986年6月出生，本科学历，现任公司行政企划部经理、监事。曾在张家港市南丰镇人民政府工作。截至本尽调报告签署日，贺青同志无对外兼职的情况，未持有公司股权和债券。

王仁杰，男，群众，1986年11月出生，本科学历，现任公司投资发展部经理、监事。曾在兴业证券股份有限公司工作。截至本尽调报告签署日，王仁杰同志无对外兼职的情况，

未持有公司股权和债券。

#### （四）高级管理人员

债务人高管人员为徐铁、仲伟权、唐国伟、李罕、汪伟、袁媛、李敏和安业海。

徐铁先生，董事长、总经理，1984年10月出生，本科学历，中共党员，现任公司董事、副总经理。先后在上海富澜宇国际贸易有限公司、深圳市旗丰供应链服务有限公司上海分公司、上海万香日化有限公司工作。淮安 KFKG 有限公司常务副总、董事。现任淮安 KFKG 有限公司董事长、总经理。

仲伟权先生，1975年10月出生，本科学历，中共党员，现任公司董事、副总经理。仲伟权先后在淮安市富丽房地产开发公司任技术员、工程师、现场代表，在江苏省淮安开发区经济发展总公司任现场代表，在江苏省淮安开发区经济发展总公司任建设工程部部长助理。

唐国伟，1962年7月出生，本科学历，中共党员，现任公司董事、副总经理。先后在江苏汤沟酒厂、淮阴市华侨友谊总公司、淮阴市文化用品有限公司、淮阴市宏泰贸易总公司、淮安市飞龙技术贸易公司、江苏新东南置业有限公司工作。

李罕，1973年9月出生，本科学历，现任公司董事、副总经理。先后负责对外投资、融资租赁等工作，分管淮安科创产业投资有限公司和淮安永泰融资租赁有限公司。

汪伟，1984年4月出生，硕士学历，中共党员，现任公司董事、副总经理。先后在淮安分行营业部、淮安分行公司业务部、淮安建设银行工作。李敏先生，现任公司副总经理，1979年8月出生，本科学历，中共党员，现任公司董事、副总经理。先后在中铁二十局第六工程处、淮安经济开发区经济发展总公司工作。

袁媛女士，现任公司副总经理，1977年1月出生，大专学历，中共党员，现任公司董事、副总经理。先后在江苏中央新亚百货股份有限公司、淮安市高教园区投资实业有限公司工作。

李敏先生，1979年8月出生，本科学历，中共党员，现任公司董事、副总经理。先后在中铁二十局第六工程处、淮安经济开发区经济发展总公司工作。

安业海先生，1963年12月出生，本科学历，中共党员。先后在淮安经济开发区财政局、淮安经济开发区经济发展总公司工作。现任公司财务总监。

## 六、主要子公司情况

截至2022年3月末，债务人拥有全资及控股子公司15家，其中全资子公司10家，控股子公司5家，另有25家参股公司，详见下表。

### （一）债务人全资及控股子公司

#### 债务人全资及控股子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	全资或控股	注册资本	持股比例	是否并表	子公司层级
1	淮安市高教园区投资实业有限公司	控股	40,000.00	100.00	是	一级
2	淮安安澜国际酒店有限公司	控股	20,000.00	99.50	是	一级
3	淮安新区物业管理有限公司	控股	2,000.00	100.00	是	一级
4	香港翔宇投资集团有限公司	全资	1,000.00（港元）	100.00	是	一级
5	淮安经开产业投资发展有限公司	控股	100,000.00	100.00	是	一级
6	淮安开发金融控股集团有限公司	全资	300,000.00	100.00	是	一级
7	淮安科教产业投资控股有限公司	全资	300,000.00	99.70	是	一级
8	淮安朗东房地产开发有限公司	控股	10,000.00	100.00	是	一级
9	淮安开发物流有限公司	全资	1,000,000.00	95.00	是	一级
10	淮安城市开发建设有限公司	全资	10,000.00	100.00	是	一级
11	淮安汇鼎地产有限公司	全资	10,000.00	100.00	是	一级
12	淮安逸辰房地产开发有限公司	全资	5,000.00	100.00	是	一级
13	淮安博先房地产开发有限公司	全资	10,000.00	100.00	是	一级
14	淮安鹏升房地产开发有限公司	全资	100.00	100.00	是	一级
15	盱眙经发市政建设有限公司	全资	16,000.00	98.75	是	一级

债务人对合并报表企业均具备实际控制权，不存在形式控制实质不控制的现象，合并依据符合企业会计准则的规定，具备合并报表条件。母公司通过多项管理制度对子公司的财务事项进行控制，子公司内部控制制度落实执行情况良好。

## （二）对企业影响重大的子公司简介

### 1、淮安市高教园区投资实业有限公司（以下简称“高教园”）

淮安市高教园区投资实业有限公司成立于2003年1月28日，注册资本40,000万元。经营范围：对市政府划拨的园区土地进行资产运作；经营市区城南片区的房地产开发业务及道路两边的园林绿化；对拥有的园区路桥冠名、交通路线等无形资产进行有偿转让；高教园区回迁小区开发与建设；园区市政公用基础设施的建设；房地产销售、销售代理、中介、租赁；为招商引资项目、教育信息、财务管理、投资等提供咨询服务；物业管理；建筑、土石方、管道工程施工；水电设备安装、维修；建筑装潢设计、施工；金属材料（不含贵金属）；汽车配件、建筑材料、电器产品、日用百货批发、零售（不含食品）。（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2021年末，该公司资产总额845,878.15万元，负债总额为833,357.29万元，所有者权益12,520.86万元；实现营业收入5,932.41万元、净利润-3,467.58万元。公司2021年度净利润为负主要系营业成本较高所致。

### 2、淮安安澜国际酒店有限公司（以下简称“安澜酒店”）

淮安安澜国际酒店有限公司成立于2007年1月31日，注册资本20,000万元。经营范围：中餐餐饮服务，烟零售，预包装食品销售，旅店服务。（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） 许可项目：免税商品销售（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）

批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：园林绿化工程施工；生态环境材料销售；建筑装饰材料销售；酒店管理；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；城市绿化管理；会议及展览服务；农副产品销售；水产品收购；水产品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；物业管理；日用百货销售（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 2021 年末，该公司资产总额 204,630.16 万元，负债总额为 194,996.21 万元，所有者权益为 9,633.94 万元；实现营业收入 398.76 万元、净利润-400.85 万元，主要系公司销售费用、营业成本、管理费用等规模较高。

### 3、淮安新区物业管理有限公司（以下简称“新区物业”）

淮安新区物业管理有限公司成立于 2003 年 7 月 21 日，注册资本 2,000 万元。经营范围：物业管理；物业管理招标、投标代理；室内外装饰、装修工程施工；水、电安装维修；机电设备维修保养；道路划线；房屋维修、绿化养护、保洁服务；日用百货销售；餐饮服务；预包装食品销售；烟零售；棋牌服务、茶吧（限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司资产总额 183,504.26 万元，负债总额为 181,486.15 万元，所有者权益为 2,018.11 万元；实现营业收入 1,847.77 万元、净利润 220.38 万元。

### 4、香港翔宇投资集团有限公司（以下简称“香港翔宇”）

香港翔宇投资集团有限公司成立于 2016 年 3 月，注册资本 1,000 万港元，折合人民币 894 万元。

截至 2021 年末，该公司资产总额 380,139.84 万元，负债总额为 319,668.37 万元，所有者权益为 60,471.47 万元；实现营业收入 3,364.94 万元、净利润-2,734.24 万元。

### 5、淮安经开产业投资发展有限公司（以下简称“经开产投”）

淮安经开产业投资发展有限公司成立于 2021 年 10 月 18 日，注册资本 100,000.00 万元。经营范围：一般项目：股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 6、淮安开发金融控股集团有限公司（以下简称“金控集团”）

淮安开发金融控股集团有限公司成立于 2015 年 11 月 17 日，注册资本 300,000.00 万元。经营范围：对金融机构进行非证券股权投资活动及相关咨询业务；投资与资产管理；企业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 末，该公司资产总额 754,618.34 万元，负债总额为 623,603.33 万元，所有者

权益为 131,015.02 万元；实现营业收入 8,116.33 万元、净利润 277.75 万元。

#### 7、淮安科教产业投资控股有限公司（以下简称“科教产投”）

淮安科教产业投资控股有限公司成立于 2013 年 9 月 10 日，注册资本 300,000.00 万元。经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园区管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；树木种植经营；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；科技推广和应用服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；金属材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑材料销售；电子产品销售；日用百货销售（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 2021 年末，该公司合并资产总额 903,437.69 万元，负债总额为 470,333.13 万元，所有者权益为 433,104.57 万元；实现营业收入 94,733.82 万元、净利润 10,410.16 万元。

#### 8、淮安朗东房地产开发有限公司（以下简称“朗东地产”）

淮安朗东房地产开发有限公司成立于 2018 年 7 月 10 日，注册资本 10,000.00 万元。经营范围：房地产开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司资产总额 76,241.71 万元，负债总额为 76,885.18 万元，所有者权益为-643.47 万元；实现营业收入 0.48 万元、净利润-242.89 万元，主要系公司管理费用较高所致。

#### 9、淮安开发物流有限公司（以下简称“开发物流”）

淮安开发物流有限公司成立于 2011 年 3 月 10 日，注册资本 1,000,000.00 万元。经营范围：普通货运、货物专用运输(集装箱)、货物专用运输(冷藏保鲜)。货物仓储、配载、装卸；货运代理；物流信息咨询服务；仓库租赁；工程机械租赁；根据委托合同对质押、抵押的实物资产提供监管服务；建筑材料、装饰材料、水暖器材、消防器材、机电设备代购服务；物流园区道路及标准化仓库的工程建设。

截至 2021 年末，该公司资产总额 1,484,228.67 万元，负债总额为 494,907.10 万元，所有者权益为 989,321.56 万元；实现营业收入 15.87 万元、净利润-71.28 万元。

#### 10、淮安城市开发建设有限公司（以下简称“城开建设”）

淮安城市开发建设有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，注册资本 10,000.00 万元。经营范



围：房屋建筑工程施工；建设工程项目管理、工程监理、工程技术咨询、工程造价咨询、工程设计；工程招标代理；政府采购招标代理；房地产营销策划及销售代理。

截至 2021 年末，该公司资产总额 13,006.93 万元，负债总额为 12,630.62 万元，所有者权益为 376.31 万元；实现营业收入 21,386.38 万元、净利润 354.70 万元。

#### 11、淮安汇鼎地产有限公司（以下简称“汇鼎地产”）

淮安汇鼎地产有限公司成立于 2019 年 6 月 28 日，法人代表：李红，注册资本人民币 10,000.00 万元，实收资本 0，KFKG 持股 100%。经营范围为：房地产开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2021 年末，该公司资产总额 32,070.25 万元，负债总额为 32,102.15 万元，所有者权益为-31.90 万元；2021 年度公司未实现营业收入，净利润-19.38 万元。

#### 12、淮安逸辰房地产开发有限公司（以下简称“逸辰地产”）

淮安逸辰房地产开发有限公司成立于 2019 年 7 月 29 日，法人代表：李敏，注册资本人民币 5,000.00 万元，实收资本 0，KFKG 持股 100%。经营范围为：房地产开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。暂无实际经营，无财务数据。

#### 13、淮安博先房地产开发有限公司（以下简称“博先地产”）

淮安博先房地产开发有限公司成立于 2018 年 7 月 17 日，法人代表：李红，注册资本人民币 10,000.00 万元，实收资本 0，KFKG 持股 100%。经营范围为：房地产开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。企业暂无实际经营，无财务数据。

#### 14、淮安鹏升房地产开发有限公司（以下简称“鹏升地产”）

淮安鹏升房地产开发有限公司成立于 2020 年 7 月 15 日，法人代表：袁锦成，注册资本人民币 100.00 万元，实收资本 0，KFKG 持股 100%。经营范围为：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司资产总额 258.08 万元，负债总额为 16.74 万元，所有者权益为 241.34 万元；2021 年度未实现营业收入，净利润 241.40 万元，主要为投资收益。

#### 15、盱眙经发市政建设有限公司（以下简称“盱眙经发”）

盱眙经发市政建设有限公司成立于 2013 年 9 月 25 日，法人代表：何东泽，注册资本人民币 16,000.00 万元，实收资本 16,000.00 万元，KFKG 持股 100%。经营范围为：城市基础设施建设；道路设施建设及养护管理；土木工程施工；绿化工程及养护；建筑装饰；建筑材料、装潢材料（不含危险化学品）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 2021 年末, 该公司资产总额 987,400.49 万元, 负债总额为 390,821.64 万元, 所有者权益为 596,578.86 万元; 实现营业收入 56,948.65 万元、净利润 8,018.41 万元。

## 七、经营情况

### (一) 业务情况概述

淮安经济技术开发区前身为江苏淮安经济开发区成立于 1992 年, 2010 年 11 月 11 日国务院正式批准淮安经济开发区升格为国家级经济技术开发区; 行政管辖面积 166 平方公里, 常住人口 30 万人。债务人是淮安经济技术开发区管理委员会注资成立的国有独资企业, 其接受政府的委托负责开发区境内的基础设施建设、土地整理与开发任务等; 目前债务人是一家主要从事市政基础建设投资、土地整理与开发、房地产开发经营、政府授权经营资产的管理、转让的大型国有企业。目前该债务人的业务主要有代建业务、土地开发、房产销售和其他业务四大板块。

债务人业务模式中不涉及 PPP、政府投资基金、BT 回购业务、回购其他主体项目的业务。债务人不存在政府购买服务业务中替政府垫资的情形。

### (二) 营业收入、成本及利润分析

债务人主营业务涵盖土地开发、基础设施代建、房产销售, 近三年又一期营业收入、成本、毛利及毛利率的结构如下表所示:

#### 1、营业收入

#### 债务人营业收入结构

单位: 万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	27,759.01	45.20	187,279.83	47.52	85,182.56	45.7	153,467.59	72.9
土地开发	0.00	0.00	68,355.79	17.34	19,839.47	10.64	12,184.65	5.79
房产销售	15,366.47	25.02	58,073.78	14.73	29,124.20	15.62	1,881.85	0.89
资产租赁	9,019.10	14.68	36,889.28	9.36	32,587.94	17.48	25,320.43	12.03
酒店服务	290.51	0.47	1,078.64	0.27	1,276.87	0.69	990.22	0.47
物业管理	885.76	1.44	4,456.70	1.13	1,808.99	0.97	2,458.00	1.17
金融服务	2,201.00	3.58	7,488.02	1.9	9,863.51	5.29	7,664.58	3.64
销售服务	3,427.54	5.58	13,710.15	3.48	-	-	-	-
其他	358.43	0.58	8,570.02	2.17	3,881.76	2.08	4,221.07	2.01
主营业务合计	<b>59,307.81</b>	<b>96.56</b>	<b>385,902.21</b>	<b>97.91</b>	<b>183,565.30</b>	<b>98.48</b>	<b>208,188.39</b>	<b>98.89</b>
其他业务	<b>2,111.79</b>	<b>3.44</b>	<b>8,231.46</b>	<b>2.09</b>	<b>2,833.56</b>	<b>1.52</b>	<b>2,338.62</b>	<b>1.11</b>

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	61,419.60	100.00	394,133.67	100.00	186,398.86	100.00	210,527.01	100.00

2019-2021年度，债务人营业收入分别为21.05亿元、18.64亿元和39.41亿元，呈波动趋势，主要是由于近年来债务人积极推进转型发展，在资产租赁、金融服务、物业管理等领域实现公司多元化经营的战略目标，在保持工程建设、土地开发、房产销售等传统主营业务总体稳定的同时，逐步压缩低效项目，进一步提质增效。其中工程建设收入2019-2021年分别为15.35亿元、8.52亿元和18.73亿元，收入波动主要系项目建设规划周期变化所致，2020年较2019年减少6.83亿元，主要系大量共工程建设尚处于建设过程所致；2021年较2020年增加10.21亿元，主要系公司已完工的工程建设集中回款，集中确认收入使得工程建设板块收入大幅增长。债务人土地开发收入2019-2021年分别为1.22亿元、1.98亿元和6.84亿元。债务人2021年起土地开发收入较2020年大幅上升，主要系债务人所在区域内高架建成通车，地价未来看涨，因此土地开发业务收入上升；土地开发收入未来依然是债务人的主要营业收入来源。房产销售板块，债务人2019-2021年收入分别为0.19亿元、2.91亿元和5.81亿元，该板块销售收入上升主要系在建项目的销售和结转受行业周期性影响所致。资产租赁主要由债务人本部和子公司淮安市高教园区投资实业有限公司承担，出租标的主要为自有办公用房。办公用房承租方主要为淮安市科宇高新技术有限公司等开发区内国资企业和行政事务单位。债务人2019-2021年度资产租赁收入分别为2.53亿元、3.26亿元和3.69亿元，整体较为稳定。酒店服务、物业管理系下属子公司的业务，收入占比较小。

2022年1-3月，债务人实现营业收入6.14亿元，其中工程建设、房产销售和资产租赁收入分别为2.78亿元、1.54亿元和0.90亿元，占营业收入的比重分别为45.20%、25.02%和14.68%，由于一季度债务人土地开发业务暂未确认收入，相关收入为零。

## 2、营业成本

### 债务人营业成本结构

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	24,958.18	54.47	167,872.21	54.84	78,919.80	53.61	130,461.73	77.56
土地开发	0.00	0.00	42,637.08	13.93	14,941.14	10.15	8,554.23	5.09
房产销售	9,094.44	19.85	41,229.55	13.47	25,078.17	17.04	1,696.30	1.01
资产租赁	4,568.84	9.97	18,275.88	5.97	18,306.83	12.44	18,154.08	10.79
酒店服务	150.41	0.33	678.86	0.22	700.85	0.48	472.16	0.28
物业管理	292.46	0.64	1,402.93	0.46	1,679.10	1.14	2,110.54	1.25

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
金融服务	264.65	0.58	905.31	0.3	3,451.44	2.34	5,393.31	3.21
销售服务	3,191.84	6.97	12,767.34	4.17	-	-	-	-
其他	77.79	0.17	8,797.33	2.87	2,897.80	1.97	537.25	0.32
<b>主营业务合计</b>	<b>42,598.61</b>	<b>92.96</b>	<b>294,566.49</b>	<b>96.22</b>	<b>145,975.13</b>	<b>99.16</b>	<b>167,379.60</b>	<b>99.51</b>
<b>其他业务</b>	<b>3,225.59</b>	<b>7.04</b>	<b>11,573.00</b>	<b>3.78</b>	<b>1,237.83</b>	<b>0.84</b>	<b>821.78</b>	<b>0.49</b>
<b>合计</b>	<b>45,824.21</b>	<b>100.00</b>	<b>306,139.49</b>	<b>100.00</b>	<b>147,212.96</b>	<b>100.00</b>	<b>168,201.38</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年度，债务人营业成本分别为16.82亿元、14.72亿元和30.61亿元，呈波动趋势。其中，工程建设成本2019-2021年分别为13.05亿元、7.89亿元和16.79亿元，2021年大幅增加主要系当期确认的已完工项目较多。土地开发成本2019-2021年分别为0.86亿元、1.49亿元和4.26亿元，债务人高架建成通车后土地价格看涨，土地开发成本降幅增加。房产销售成本2019-2021年分别为0.17亿元、2.51亿元和4.12亿元，债务人房产销售方面的成本占比与收入占比相匹配。资产租赁收入系公司收取维护经营费用，该项成本包括折旧费用和经营维护费用，支出较为稳定。2019-2021年度酒店服务、物业管理及金融服务成本占比均较小。

2022年1-3月，债务人营业成本4.58亿元，其中工程建设、房产销售和资产租赁成本分别为2.50亿元、0.91亿元和0.46亿元，占营业成本的比重分别为54.47%、19.85%和9.97%。

### 3、营业毛利润

#### 债务人营业毛利润结构

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	2,800.83	17.96	19,407.62	22.06	6,262.76	15.98	23,005.86	54.35
土地开发	-	-	25,718.71	29.23	4,898.33	12.50	3,630.42	8.58
房产销售	6,272.03	40.22	16,844.23	19.14	4,046.03	10.33	185.55	0.44
资产租赁	4,450.25	28.54	18,613.40	21.15	14,281.11	36.44	7,166.35	16.93
酒店服务	140.10	0.90	399.78	0.45	576.02	1.47	518.06	1.22
物业管理	593.30	3.80	3053.77	3.47	129.89	0.33	347.46	0.82
金融服务	1,936.35	12.42	6,582.71	7.48	6,412.07	16.36	2,271.27	5.37
销售服务	235.70	1.51	-	-	-	-	-	-
其他	280.64	1.80	-227.31	-0.26	983.96	2.51	3,683.82	8.70
<b>主营业务</b>	<b>16,709.19</b>	<b>107.14</b>	<b>91,335.72</b>	<b>103.80</b>	<b>37,590.17</b>	<b>95.93</b>	<b>40,808.79</b>	<b>96.42</b>
<b>其他业务</b>	<b>-1,113.81</b>	<b>-7.14</b>	<b>-3,341.54</b>	<b>-3.80</b>	<b>1,595.73</b>	<b>4.07</b>	<b>1,516.84</b>	<b>3.58</b>
<b>合计</b>	<b>15,595.39</b>	<b>100.00</b>	<b>87,994.18</b>	<b>100.00</b>	<b>39,185.90</b>	<b>100.00</b>	<b>42,325.63</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年度，债务人近三年的毛利润分别为4.23亿元、3.92亿元和8.80亿元。其中，

2019-2021年工程建设的毛利润分别为2.30亿元、0.63亿元和1.94亿元，占比分别为54.35%、15.98%和22.06%。2019-2021年土地开发的毛利润分别为0.36亿元、0.49亿元和2.57亿元，占比分别为8.58%、12.50%和29.23%。2019-2021年房产销售毛利润分别为0.02亿元、0.40亿元和1.68亿元，占比分别为0.44%、10.33%和19.14%。2019-2021年资产租赁的毛利润分别为0.72亿元、1.43亿元和1.86亿元，占比分别为16.93%、36.44%和21.15%。债务人的前三大业务工程建设、土地开发、房产销售收入中土地开发和房产销售的毛利润发生了较大变化，土地开发收入和成本的确认方式在上述收入与成本分析中已披露，该三项业务的特点导致其他各项业务的毛利润结构有所改变。酒店服务、物业管理业务占比较低，对其他业务板块的毛利润占比不会构成大的影响。

#### 4、营业毛利率

图表 5-12：债务人营业毛利率结构

单位：%

板块	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
工程建设	10.09	10.36	7.35	14.99
土地开发	-	37.62	24.69	29.8
房产销售	40.82	29.00	13.89	9.86
资产租赁	49.34	50.46	43.82	28.3
酒店服务	48.22	37.06	45.11	52.32
物业管理	66.98	68.52	7.18	14.14
金融服务	87.98	87.91	65.01	29.63
销售服务	6.88	6.88	-	-
其他	78.30	-2.65	25.35	87.27
<b>主营业务合计</b>	<b>28.17</b>	<b>23.67</b>	<b>20.48</b>	<b>19.6</b>
<b>其他业务</b>	<b>-52.74</b>	<b>-40.59</b>	<b>56.32</b>	<b>64.86</b>
<b>合计</b>	<b>25.39</b>	<b>22.33</b>	<b>21.02</b>	<b>20.10</b>

2019-2021年，债务人工程建设毛利率分别为14.99%、7.35%和10.36%，2020年降幅较为明显主要是因为当年结算收入的代建工程项目收益加成比率较低。2019-2021年，债务人土地开发毛利率分别为29.80%、24.69%和37.62%，土地开发毛利率受开发区规划和需求的影响，波动性较大；2019-2021年债务人房产销售毛利率分别为9.86%、13.89%和29.00%，房产销售毛利率逐年升高，主要受开发区整体基础设施、交通环境、师资教育等不断改善，市场需求变旺等因素影响，整体盈利能力加强。2019-2021年其他业务板块毛利润较小，因此对债务人毛利率变动影响不大。

### （三）主要板块经营情况

#### 1、工程建设

##### （1）业务模式

债务人作为淮安经济技术开发区内唯一负责基础设施建设的主体，根据政府下达的计划，以政府回购及委托代建两种模式对开发区内安置房、基础设施项目开展建设。

1、政府回购模式下，债务人与开发区管委会签订回购协议，由债务人负责项目的融资、建设（债务人将工程承包给建筑公司，债务人工程处负责工程管理、验收等），并在规定时限内将竣工后的项目交付开发区管委会，经双方验收合格后，开发区财政局按照确认金额及约定的时间进行结算回购。

2、委托代建模式下，债务人与委托方签署委托代建协议，由债务人组建项目建设指挥部，具体负责项目管理和协调工作。开发区管委会根据代建协议，根据各工程节点向债务人进行支付工程建设资金。

## （2）会计处理方式

### ①项目前期

债务人承接项目时，对于采用预付款方式支付的各项前期工程费用，借记“预付账款”科目，贷记“货币资金”科目，相应现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

### ②项目建设时

债务人在项目建设过程中，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据核算工程建设成本，贷记“应付账款”科目记录财务支出，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，借记“存货-代建工程成本”科目。

### ③施工支出时

实际支付工程费用时，如果用货币资金付款，则借记“应付账款”科目，贷记“货币资金”科目；如果之前已预付费用的借记“应付账款”科目，贷记“预付账款”科目。现金支出在现金流量表上体现在“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

### ④确认收入时

政府回购模式，竣工后的项目交付开发区管委会，经双方验收合格后，开发区财政局按照确认金额及约定的时间进行结算；委托代建模式，主要根据各工程节点确认收入，委托方按照工程建设进度与债务人进行结算。债务人向委托方出具费用结算单，经委托方审核无异议后，债务人借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目；同时结转相应项目的成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货-代建工程成本”科目。

### ⑤收到项目回款

开发区管委会将工程款依据相关政策文件规定支付给债务人，债务人收到资金时借记“货币资金”科目，贷记“应收账款”科目，相应现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

## （3）结算模式

1、政府回购模式下，回购金额按照项目实际总投资加上管委会给予的一定收益空间确认(经决算审计后的项目实际投入成本以及按照实际投入成本的 10-15%计算的代建服务费)，待决算审计结束后再根据审计结果调整回购价款，多退少补，债务人最终根据审计结果确认收入。

2、委托代建模式下，开发区管委会根据工程节点支付工程款给债务人，支付的工程款包含债务人工程建设的成本和相应的收益，按照协议支付给债务人的收益在 10-15%，实际会略高于上限支付，因此收益率一般为 15%。

债务人所有的已完工和在建项目均已签订了代建和回购协议，项目竣工验收合格后 3-7 年内完成回购。

#### (4) 项目情况

##### 1) 安置房项目

债务人安置房项目采用委托代建模式，委托方为开发区管委会，债务人与开发区管委会签订了委托代建框架协议，负责开发区内的安置房建设。截至 2022 年 3 月末，债务人已完工安置房项目如下表所示：

截至2022年3月末已完工安置房项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期	总投资额	已完成投资	总回款	回款期间	已确认收入	已收到回款	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2022	2022	2024	
1	盐化工安置小区	2008.11-2010.12	3.00	3.00	3.45	2015-2023	1.02	1.02	1.22	1.21	0	是
2	新强安置小区一期	2008.09-2010.06	2.49	2.49	2.86	2015-2023	0.98	0.98	1.05	0.83	0	是
3	新强安置小区二期	2009.11-2011.11	1.67	1.67	1.92	2015-2023	0	0	0.96	0.58	0.38	是
4	黄元安置小区二期	2006.06-2007.06	1.60	1.60	1.76	2013-2021	0.8	0.8	0.96	0	0	是
5	黄元安置小区三期	2008.09-2010.09	1.67	1.67	1.84	2013-2021	0.89	0.89	0.95	0	0	是
6	黄元安置小区四期	2010.03-2011.08	0.63	0.63	0.69	2013-2021	0.63	0.63	0.06	0	0	是
7	黄元安置小区五期I标段	2010.06-2012.05	2.20	2.20	2.53	2015-2022	0.97	0.97	0.78	0.78	0	是
8	黄元安置小区五期II标段	2012.03-2014.12	2.57	2.57	2.96	2015-2023	0	0	1.05	1.02	0.89	是
9	钵池山安置小区二期	2008.09-2010.12	0.39	0.39	0.45	2013-2021	0	0	0.45	0	0	是
10	钵池山安置小区三期	2008.09-2010.12	3.45	3.45	3.80	2015-2023	0.67	0.67	1.25	1.25	0.63	是
11	钵池山安置小区四期	2008.11-2011.10	1.57	1.57	1.81	2014-2022	1.4	0	0.25	0.16	0	是
12	钵池山安置小区五期	2013.06-2014.12	2.23	2.23	2.56	2015-2023	0.06	0.06	1.28	0.71	0.51	是
13	城东花园安置小区一期	2006.02-2007.05	3.27	3.27	3.53	2015-2023	2.05	2.05	0.74	0.44	0.3	是
14	城东花园安置小区二期	2007.11-2009.01	1.52	1.52	1.66	2013-2021	0.95	0.95	0.71	0	0	是
15	城东花园安置小区三期	2008.01-2009.01	0.59	0.59	0.65	2010-2015	0.65	0.65	0	0	0	是
16	徐杨花园安置小区一期	2006.02-2007.05	3.35	3.35	3.79	2015-2023	2.76	2.76	0.52	0.3	0.21	是
17	徐杨花园安置小区二期I标段	2010.10-2012.07	2.23	2.23	2.41	2013-2023	0	0	1.21	0.72	0.48	是



序号	项目名称	建设期	总投资额	已完成投资	总回款	回款期间	已确认收入	已收到回款	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2022	2023	2024	
18	徐杨花园安置小区二期II标段	2012.03-2014.12	2.65	2.65	3.05	2015-2023	0.71	0	1.02	0.81	0.51	是
19	南方花园安置小区一期	2006.02-2007.05	1.31	1.31	2.00	2016-2023	2	0	0	0	0	是
20	南方花园安置小区二期	2007.11-2009.01	0.64	0.64	0.69	2010-2021	0.69	0.69	0	0	0	是
21	南方花园安置小区三期	2008.10-2010.04	1.71	1.71	1.88	2011-2016	1.88	1.88	0	0	0	是
22	南方花园安置小区四期	2009.02-2010.09	1.59	1.59	1.75	2011-2016	1.75	1.75	0	0	0	是
23	南方花园安置小区五期	2010.03-2011.12	1.81	1.81	2.74	2015-2023	2.74	0.74	0	0	0	是
24	南方花园安置小区六期	2010.10-2013.05	3.79	3.79	4.36	2015-2023	1.17	0	1.5	1	0.69	是
25	南方花园安置小区七期	2012.03-2014.12	3.44	3.44	3.96	2015-2023	0	0	1.2	1	1.76	是
26	富士康安置小区一期、二期	2008.09-2010.04	3.48	3.48	3.79	2016-2023	3.79	1.99	0	0	0	是
27	富士康安置小区三期	2010.04-2011.12	3.67	3.67	4.00	2016-2023	4	0	0	0	0	是
28	富士康安置小区四期	2012.03-2014.12	1.83	1.83	2.10	2015-2023	2.1	0	0	0	0	是
29	财经学院安置小区	2007.09-2011.12	1.60	0.84	0.97	2015-2023	0	0	0.49	0.29	0.19	是
30	九龙湖安置小区二、三期	2009.07-2012.12	4.87	4.87	5.36	2016-2023	1.27	1.27	1.5	1	1.59	是
31	南马厂安置小区一、二、三期	2008.09-2016.12	5.82	5.82	6.69	2017-2023	0.33	0.33	2.15	2.5	1.71	是
32	新东安置小区一期	2008.09-2010.06	1.11	1.11	1.2765	2015-2022	0.319	0.32	0.48	0.48	0	是
33	新东安置小区二期	2010.06-2012.01	0.37	0.37	0.4255	2013-2021	0	0	0.43	0	0	是
34	新东安置小区三期I标段	2010.11-2012.05	0.94	0.94	1.081	2014-2022	0	0	0.54	0.54	0	是
35	新东安置小区三期II标段	2011.09-2013.03	1.33	1.33	1.5295	2014-2022	0.05	0	0.8	0.68	0	是
36	新东安置小区四期	2012.03-2014.12	4.73	4.73	5.4395	2015-2023	0.45	0.45	2.5	1.5	0.99	是
37	嘉兴路安置小区	2011.03-2012.08	3.04	3.04	3.496	2015-2023	0	0	1.75	1.05	0.7	是
38	枚乘路安置小区	2010.05-2012.12	7.00	6.63	7.62	2015-2023	0	0	3.81	2.29	1.52	是
39	张码花园安置小区	2012.10-2015.10	2.00	1.25	1.44	2016-2023	0	0	0.72	0.43	0.29	是
40	王高花园安置小区	2012.03-2014.03	2.00	0.06	0.07	2015-2021	0	0	0.07	0	0	是
41	李集安置小区三期	2013.01-2015.06	14.36	14.36	16.9448	2016-2023	12.31	10.54	2.8	1.83	0	是
42	农业生态园安置小区一期	2010.10-2012.08	1.01	1.01	1.162	2013-2021	0.15	0.15	1.01	0	0	是
43	农业生态园安置小区二期	2013.03-2014.05	2.13	2.13	2.4495	2015-2023	0	0	1.2	0.8	0.45	是
44	高张花园安置小区一期	2012.03-2014.12	3.67	3.67	4.2205	2015-2023	0	0	2.11	1.5	0.61	是
45	厦门路安置小区	2012.03-2013.06	0.15	0.15	0.1725	2014-2021	0	0	0.17	0	0	是
46	南京路花园 18、19 号楼	2009.11-2011.06	0.15	0.15	0.1725	2015-2023	0	0	0.17	0	0	是
47	花河佳苑安置小区	2013.12-2016.12	3.00	3.00	3.45	2017-2023	0	0	1.72	1.04	0.69	是
48	柯山花园安置小区	2011.02-2013.05	3.27	3.27	3.8586	2014-2018	3.86	3.86	0	0	0	是
49	明光路安置小区	2009.03-2009.12	1.05	1.05	1.239	2010-2016	1.24	1.24	0	0	0	是
50	轮窑安置小区	2012.10-2016.08	5.43	5.43	6.3	2017-2023	1.58	1.58	2.36	1.5	0.86	是
合计	-	-	129.38	125.56	144.36	-	56.22	39.22	43.94	28.24	15.96	-

该公司成立以来代建了富士康安置小区、城东花园安置小区和九龙湖安置小区等项目，安置房项目建设规模较大。截至 2022 年 3 月末，公司已竣工安置房项目已完成投资 125.56 亿元，已确认收入金额 56.22 亿元。主要项目的相关批准文情况介绍如下：

- a. “富士康安置小区二期、南方花园安置小区三期、黄元安置小区三期”等 8 个小区建

设：根据淮安市发展和改革委员会《关于淮安经济技术开发区安置房建设项目可行性研究报告的批复》（淮发改投资复【2012】281号），项目用地面积466,996.7平方米，总建筑面积809,798.98平方米，共建6层住宅207栋，合计7,487套，均为安置房，按户均人数3.5人计算，本项目建成后，居住总人数为26,205人；项目分为8个小区建设，项目总投资26.72亿元，其中KFKG自有资金11.72亿元，其余15亿元自筹解决；该15亿元资金后通过KFKG发行的“元资淮开控债”解决13亿元，其余2亿元为淮安经济技术开发区管委会对KFKG增资解决。项目环评批复为淮安市经济技术开发区分局出具的《关于淮安KFKG有限公司淮安经济技术开发区安置房建设项目环境影响报告书的批复》（淮环分开发[2012]039号）。项目具体情况分别为：

①富士康安置小区二期，位于威海路以北、三大沟以西，项目占地96,338.6平方米，总建筑面积233,757.2平方米，建设多层住宅楼49栋、地面及地下停车库、变电站1座、设备用房等；总投资77,116.94万元。该项目土地证为淮A国用（2012）出第1127号。

项目其他批准文件：2013年1月10日，淮安市规划局《建设工程规划许可证》（建字第320801201300148号）；2013年2月8日，淮安经济技术开发区建设房管局《建设工程施工许可证》（编号32082120130000546）。

②南方花园安置小区三期，位于三亚东路以南、重庆南路以西，项目占地60,581平方米，总建筑面积83,191平方米，建设多层住宅楼24栋、地面及地下停车库、变电站1座、设备用房等。总投资27,444.87万元。该项目土地证为淮A国用（2010）出第3713号。

项目其他批准文件：2013年2月15日，淮安市规划局《建设工程规划许可证》（建字第320801201300641号）；2013年3月16日，淮安经济技术开发区建设房管局《建设工程施工许可证》（编号32082120134612653）。

③南方花园安置小区四期，位于福州路以北、飞耀路以西，项目占地70,733平方米，总建筑面积101,700平方米，建设多层住宅楼27栋、地面停车库、变电站1座、设备用房等。总投资33,556.59万元。该项目土地证为淮A国用（2010）出第5576号。

项目其他批准文件：2013年2月15日，淮安市规划局《建设工程规划许可证》（建字第320801201300642号）；2013年3月16日，淮安经济技术开发区建设房管局《建设工程施工许可证》（编号32082120134612654）。

④南方花园安置小区五期，位于和顺路以南、飞耀路以西，项目占地44,909平方米，总建筑面积56,689.9平方米，建设多层住宅楼17栋、地面停车库、变电站1座、设备用房等。总投资18,702.1万元。该项目土地证为淮A国用（2011）出第4106号。

项目其他批准文件：2013年2月24日，淮安市规划局《建设工程规划许可证》（建字



第 320801201300652 号)；2013 年 3 月 25 日，淮安经济技术开发区建设房管局《建设工程施工许可证》(编号 32082120134612682)。

⑤南方花园安置小区六期，位于和顺以南、大连南路以东、和畅路以北，项目占地 73,586.5 平方米，总建筑面积 135,695.7 平方米，建设多层住宅楼 29 栋、地面停车库、变电站 1 座、设备用房等。总投资 44,766.26 万元。该项目土地证为淮 A 国用(2012)出第 6110 号。

项目其他批准文件：2013 年 3 月 10 日，淮安市规划局《建设工程规划许可证》(建字第 320801201364460 号)；2013 年 3 月 26 日，淮安经济技术开发区建设房管局《建设工程施工许可证》(编号 32082120132158662)。

⑥黄元安置小区三期，位于黄元路以西、厦门路以南、西藏街以东，项目占地 40,656.3 平方米，总建筑面积 69,115.7 平方米，建设多层住宅楼 19 栋、地面及地下停车库、变电站 1 座、设备用房等；总投资 22,801.40 万元。该项目土地证为淮 A 国用(2012)出第 1126 号。

项目其他批准文件：2013 年 5 月 26 日，淮安市规划局《建设工程规划许可证》(建字第 320801201378469 号)；2013 年 6 月 20 日，淮安经济技术开发区建设房管局《建设工程施工许可证》(编号 32082120134612084)。

⑦新强安置小区二期，位于和畅路以南，鸿海路以西，项目占地 36,363.8 平方米，总建筑面积 58,182.08 平方米，建设多层住宅楼 21 栋、地面及地下停车库、变电站 1 座、设备用房等。总投资 19,194.38 万元。该项目土地证为淮 A 国用(2012)出第 6112 号。

项目其他批准文件：2013 年 6 月 30 日，淮安市规划局《建设工程规划许可证》(建字第 320801201345496 号)；2013 年 5 月 20 日，淮安经济技术开发区建设房管局《建设工程施工许可证》(编号 32082120138213454)。

⑧黄元安置小区二期，位于黄元路以西、富准路以南、西藏街以东，项目占地 42,028.5 平方米，总建筑面积 71,488.5 平方米，建设多层住宅楼 21 栋、地面及地下停车库、变电站 1 座、设备用房等。总投资 23,570.99 万元。该项目土地证为淮 A 国用(2012)出第 1130 号。

项目其他批准文件：2013 年 5 月 16 日，淮安市规划局《建设工程规划许可证》(建字第 320801201348751 号)；2013 年 5 月 20 日，淮安经济技术开发区建设房管局《建设工程施工许可证》(编号 32082120134621341)。

b. “富士康安置小区三期、九龙湖安置小区、南马厂安置小区一期、新东安置小区一期”项目：该项目经淮安市发改委《关于淮安 KFKG 有限公司淮安经济技术开发区 2014-2015 年安置房建设项目核准的批复》(淮发改投资复[2014]153 号文)立项批准。建设项目规划用地面积 471.63 亩(合计 314,417.8 m<sup>2</sup>)，总建筑面积 548,940 m<sup>2</sup>，共有住房 127 栋(其中

115 栋为 6 层，12 栋为 9 层)；项目总投资 23.41 亿元，资金来源为 KFKG 已到位的增资 8.41 亿元为资本金，其余通过发行 15 亿元的企业债来解决。

本项目分 5 个安置小区建设，各安置小区的建设规模和建设地点如下：

①富士康安置小区三期，位于深圳东路南侧、安澜路西侧，占地 101.17 亩（合计 67,446.4 m<sup>2</sup>），建筑面积 13.49 万 m<sup>2</sup>，由 29 栋多层住宅楼、商业用房、物业管理用房、变电站、设备用房组成。投资规模为 53,962.0 万元，占总投资比例为 23.41%；该项目土地证为淮 A 国用（2014）出第 43 号。环评批复为淮安市经济技术开发区分局出具的《关于淮安 KFKG 有限公司富士康安置小区三期项目环境影响报告表的批复》（淮环分开发[2014]070 号），淮安市规划局出具的《建设工程规划许可证》证号为建字第 320801201420371-394 号，淮安经济技术开发区建设管理局出具的《建筑工程施工许可证》编号为 32082120134621468。

②九龙湖安置小区，位于明远路北侧、合意路东侧、通甫路西侧，占地 181.43 亩（合计 120,954.5 m<sup>2</sup>），建筑面积 18.81 万 m<sup>2</sup>，由 35 栋多层住宅楼、商业用房、物管用房、变电站、设备用房组成。投资规模为 86,919.9 万元，占总投资比例为 37.71%；该项目土地证为淮 A 国用（2014）出第 28 号。环评批复为淮安市经济技术开发区分局出具的《关于淮安 KFKG 有限公司九龙湖安置小区项目环境影响报告表的批复》（淮环分开发[2014]071 号），淮安市规划局出具的《建设工程规划许可证》证号为建字第 320801201420165 号，淮安经济技术开发区建设管理局出具的《建筑工程施工许可证》编号为 32080120142621322。

③南方花园安置小区七期，位于和顺路南侧、咏贤路东侧，占地 44.13 亩（合计 29,418 m<sup>2</sup>），建筑面积 6.61 万 m<sup>2</sup>，由 24 栋多层住宅楼、商业用房、物管用房、变电站、设备用房组成。投资规模为 28,717.8 万元，占总投资比例为 12.46%；该项目土地证为淮 A 国用（2014）出第 37 号。环评批复为淮安市经济技术开发区分局出具的《关于淮安 KFKG 有限公司南方花园安置小区七期项目环境影响报告表的批复》（淮环分开发[2014]072 号）。2015 年 4 月淮安市规划局出具的《建设工程规划许可证》证号为建字第 320801201520128-140。

④南马厂安置小区一期，位于松园路北侧，竹园路西侧，占地 88.21 亩（合计 58,806 m<sup>2</sup>），建筑面积 7.68 万 m<sup>2</sup>，由 27 栋多层住宅楼、商业用房、物管用房、变电站、设备用房组成。投资规模为 34,521.2 万元，占总投资比例为 14.98%；该项目土地证为淮 A 国用（2014）出第 36 号。环评批复为淮安市经济技术开发区分局出具的《关于淮安 KFKG 有限公司南马厂安置小区一期项目环境影响报告表的批复》（淮环分开发[2014]073 号）。

⑤新东安置小区一期，位于李席路南侧、开明路东侧，占地 56.69 亩（合计 37,792.9 m<sup>2</sup>），建筑面积 6.8 万 m<sup>2</sup>，由 12 栋高层住宅楼、商业用房、物管用房、变电站、设备用房组成。投资规模为 26,377.8 万元，占总投资比例为 11.44%；该项目土地证为淮 A 国用（2014）出第

29号。环评批复为淮安市经济技术开发区分局出具的《关于淮安KFKG有限公司新东安置小区一期项目环境影响报告表的批复》（淮环分开发[2014]074号）。

本项目共有住房5,376套，均作为安置房提供给淮安经济技术开发区范围内符合补偿条件及需要安置的拆迁居民。按户均人数3.5-3.6人计算，本项目建成后，居住总人数为16,535人。

截至2022年3月末在建安置房项目情况表

单位：亿元，%

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同	未来三年的投资计划		
								2021年	2022年	2023年
1	南马厂花园四期	2020.03-2023.12	8.8	1.76	30	是	是	3.2	2.5	1.34
2	高张花园二期	2021.09-2024.12	9	1	30	是	是	3	3	2
3	新东安置小区四期II标段	2018.03-2020.09	2.4	1.88	30	是	是	0.52		
4	南马厂安置小区三期二标段	2020.06-2023.12	2.3	0.45	30	是	是	0.95	0.9	
5	明远佳苑（一、二期I）	2020-2024	28.06	12.01	30	是	是	6.4	5.1	4.55
	总计		50.56	17.10				14.07	11.5	7.89

截至2022年3月末债务人拟建安置房项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	模式	计划开竣工日期	进度
1	渡上良园（毛渡安置小区）	15.00	委托代建	2022.09-2024.12	拟建
	合计	15.00			

2) 基础设施及综合性项目

截至2022年3月末，债务人已完工基础设施项目情况如下表所示：

截至2022年3月末已完工基础设施及综合性项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回款期间	拟回款额	已回款额	是否签订合同或协议	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2021	2022	2023	
1	天津路大桥	2009.04-2009.12	1.63	1.63	2010-2015	1.87	1.87	是	0.00	0.00	0.00	是
2	通甫路大桥	2009.04-2009.12	1.03	1.03	2010-2015	1.22	1.22	是	0.00	0.00	0.00	是
3	运河南路	2010.02-2010.12	0.20	0.20	2010-2015	0.23	0.23	是	0.00	0.00	0.00	是
4	柯山路	2010.02-2010.12	0.39	0.39	2010-2015	0.45	0.45	是	0.00	0.00	0.00	是
5	明远路	2010.02-2010.12	0.41	0.41	2010-2015	0.47	0.47	是	0.00	0.00	0.00	是
6	S237省道跨海口路大桥	2009.10-2011.10	0.91	0.91	2012-2016	1.07	1.08	是	0.00	0.00	0.00	是
7	南马厂跨京沪高速大桥工程	2010.10-2013.10	1.07	1.07	2014-2018	1.26	1.26	是	0.00	0.00	0.00	是
8	康马路大桥	2011.05-2012.12	0.54	0.54	2013-2018	0.64	0.64	是	0.00	0.00	0.00	是

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回款期间	拟回款额	已回款额	是否签订合同或协议	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2021	2022	2023	
9	都梁大道建设工程	2018-2020	9.00	7.54	2022-2028	10.35	4.00	是	1.80	1.50	1.36	是
10	国槐大道南延建设工程	2018-2020	3.00	2.15	2022-2028	3.45	0.00	是	0.85	0.70	0.68	是
11	虎山路东延建设工程	2018-2020	4.00	3.42	2022-2028	4.60	0.00	是	1.50	1.20	1.20	是
12	景会寺一期	2010.06-2014.12	1.50	1.50	2015-2021	1.73	1.26	是	0.47	0.00	0.00	是
13	中华汉字文化艺术园一期	2010.09-2015.08	3.00	3.00	2016-2021	3.45	0.00	是	1.73	1.04	0.68	是
14	东城综合市场	2011.08-2012.02	0.50	0.50	2013-2019	0.58	0.00	是	0.58	0.00	0.00	是
15	垂钓中心（都市农庄）	2010.06-2011.05	1.20	1.20	2012-2020	1.38	0.00	是	0.83	0.55	0.00	是
16	开发区图书馆	2013.06-2015.06	0.40	0.40	2016-2019	0.46	0.00	是	0.46	0.00	0.00	是
17	东城青春苑（徐杨企业服务中心）	2011.05-2013.06	3.41	3.41	2014-2018	4.02	4.02	是	0.00	0.00	0.00	是
18	天津路小学	2010.10-2012.06	4.40	4.40	2013-2018	5.19	5.20	是	0.00	0.00	0.00	是
19	南京林业大学南方学院一、二期	2009.11-2011.11	10.99	10.99	2012-2018	12.97	12.97	是	0.00	0.00	0.00	是
20	南京林业大学南方学院三期	2011.05-2013.05	6.75	6.75	2014-2018	7.97	7.97	是	0.00	0.00	0.00	是
21	高职校	2012.10-2014.10	4.45	4.45	2015-2018	5.25	5.25	是	0.00	0.00	0.00	是
22	中科院水生所	2015.06-2015.12	0.45	0.45	2016-2019	0.53	0.53	是	0.00	0.00	0.00	是
23	书香花海	2016.08-2017.06	1.00	1.00	2018-2020	1.18	0.00	是	0.71	0.47	0.00	是
24	深圳路小学	2017.02-2018.08	1.00	1.00	2018-2020	1.18	0.00	是	0.71	0.47	0.00	是
25	开发区高级中学	2017.10-2019.09	3.50	3.50	2020-2023	4.13	0.00	是	2.06	1.24	0.83	
26	检察院装修	2018.02-2018.09	0.25	0.25	2018-2019	0.30	0.00	是	0.30	0.00	0.00	
27	法律咨询中心(新城)	2018.10-2020.06	1.50	1.50	2021-2027	1.75	0.00	是	0.88	0.53	0.34	
28	开发区工业产品展销中心	2019.11-2020.06	0.75	0.75	2021-2027	0.89	0.00	是	0.53	0.36	0.00	是
合计	-	-	67.23	64.34		78.56	48.42		13.40	8.06	5.09	-

截至 2022 年 3 月末，债务人基础设施及综合性项目已投资 67.23 亿元，预计项目回购款为 78.56 亿元，截至 2022 年 3 月末确认收入为 48.42 亿元。

上述基础设施建设项目的相关批准文件是齐备、合法合规的，债务人所签订的相关代建协议按市场化运作，收取合理的代建费用，财预[2012]463 号文颁布后未违规签订 BT 建设项目。主要项目的相关批准文情况介绍如下：

开发区图书馆：根据新的项目批准文件，该项目建设地点调整至白果路以东、文体路以北，占地 22 亩，建筑面积 13,847 平方米；计划总投资 0.4 亿元，资金由财政拨款解决。

项目批文：2012 年 3 月 20 日，江苏省淮安经济开发管理委员会《关于开发区图书馆项目建议书的批复》（淮管（审）发[2011]093 号）。环评批复为淮安市经济技术开发区分局

出具的《关于淮安 KFKG 有限公司开发区图书馆项目环境影响报告表的批复》（淮环分开发[2012]035 号）。

关于开发区图书馆建设用地的情况说明：开发区图书馆 2011 年立项，当时位于“中华汉字文化艺术园”项目毗邻，后“中华汉字文化艺术园”占地规模扩大，即由初始的占地 154.6 亩到后来红线图确定的 172.81 亩，挤占了开发区图书馆的用地，开发区图书馆 2012 年重新立项；2012 年 3 月 30 日，项目用地经淮安市规划局出具了用地红线图“同意淮安 KFKG 有限公司征用红线范围内 14,738.66 平方米合 22.11 亩的土地作为开发区图书馆项目建设用地”，表明项目用地是合法合规的。

东城青春苑（徐杨企业服务中心）：为淮安经济开发区园区企业提供住宿、餐饮等后勤服务，淮安 KFKG 有限公司投资建设了东城青春苑项目。宿舍楼及配套用房均对外出租使用。

东城青春苑房屋总面积 103,253.98 m<sup>2</sup>，其中宿舍楼 89,503.82 m<sup>2</sup>，配套设施用房 13,750.16 m<sup>2</sup>。土地使用权面积为 40,817.0 m<sup>2</sup>，约 61.2 亩。该项目投资总额约 3.41 亿元，由淮安经济技术开发区管委会委托淮安 KFKG 有限公司实施，项目完成并经验收后，开发区管委会委托财政局按照协议内容拨付回购款，全部款项分三年拨付完毕。

天津路小学：为了缓解区域内入学矛盾，进一步完善区教育体系，淮安经济技术开发区管理委员会批准淮安 KFKG 有限公司实施淮安市天津路小学项目，项目建设地点：位于淮安经济技术开发区逢桥路以东、运南路以南、合意路以西。

项目主要建设内容及规模：项目占地面积 40,238.18 平方米（约 60 亩），总建筑面积约 37,000 平方米，主要建设内容为教学楼、多功能教学楼、教师办公用房、300 米标准运动场、篮球场、地下停车场及附属工程。项目总投资 15,000 万元，资金来源为建设单位自筹。

南方林业大学南方学院三期：为了适应经济发展需要，改善居住生活条件，淮安经济技术开发区管理委员会同意淮安 KFKG 有限公司实施“南京林业大学南方学院”项目。项目位于淮海南路以东、承德路以西、枚皋路以南。项目总投资约 10.99 亿元，拟占地面积约 500 亩，资金由公司自筹。

高职校：淮安市高级职业技术学校是一所集中高等职业技术教育和现代远程开放教育于一体的公办学校。主要依托市职业技术教育中心和市电大组建而成。淮安市广播电视大学是在 1978 年邓小平作出发展广播电视大学的指示后，于 1979 年挂牌成立，学校与改革开放同龄。淮安市职业技术教育中心创建于 1992 年（淮安市职教中心），1997 年与淮安市广播电视大学合并。2005 年至 2006 年，市信息工程学校（原纺织学校）、市女子职业学校相继并入市高职校。近三年全日制在校生平均 4276 人，开放教育在籍学员 3,200 余人。2010 年学校被评估认定为省四星级中等职业学校，成为江苏省高水平示范性中等职业学校，2011 年被

教育部列为国家中等职业教育改革发展示范学校建设项目。

学校现有两个校区，主校区位于淮安市经济开发区深圳路黄金地段，主要举办全日制中、高等职业教育，分校区位于市中心东大街，作为远程开放教育的基地。学校总占地面积 104.3 亩，建筑面积 7 万平方米，建有教学楼、实训楼、图书楼、宿舍楼、餐厅等良好的学习生活场所。教学设施先进、齐全，建有主干千兆的校园网、数控加工中心、专业计算机房、机械加工车间、电子装配与调试实验室、制图室、物流模拟室、多媒体教室等 50 多个实验实训室，建立了数控、服装、电子实训基地，数控基地以一流的设备和师资成为江苏省紧缺人才培养培训基地。新校区选址开发区徐扬路，占地面积 343.66 亩、建筑面积 14.97 万平方米，于 2014 年 10 月份投入使用。

截至 2022 年 3 月末，债务人不存在拟建的基础设施或综合性项目，债务人在建基础设施及综合性项目如下：

**截至 2022 年 3 月末债务人在建基础设施及综合性项目情况表**

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	计划开竣工日期	进度
1	天津路小学（含幼儿园）北校区	1.8	0.01	2021.12-2023.06	在建
2	常青学苑（老年大学）装修	0.2	0.1	2021.12-2022.10	在建
3	黄元菜场	0.6	0.03	2021.06-2022.12	在建
4	盱眙经发区道路改造升级一期项目	5	3.5	2017-2022	在建
5	淮安智慧谷科研成果转化中心项目	1.78	0.5	2021.2-2022.10	在建
6	江苏盱眙经济开发区 5G 物流产业园	12.89	0.69	2021.12-2023.6	在建
	<b>合计</b>	<b>22.27</b>	<b>4.83</b>		

截至本尽调报告签署日，债务人代建板块收入来源中涉及财政资金安排的均合规真实，符合财金[2018]23 号文的要求。

## 2、土地开发整理业务

### （1）业务模式

债务人土地开发业务分为自有土地二次挂牌出让获得的收入和协助开发区土地储备中心进行土地整理后挂牌出让获得政府补贴收入两部分，前者在主营业务收入中列示，后者直接计入损益表的补贴收入，2018 年，由于开发区管委会政策调整，债务人不再承担协助土地储备中心进行土地整理的职能，目前债务人土地开发整理业务仅为自有土地二次挂牌出让。

淮安经济技术开发区为国家级开发区，每年有大量招商企业入驻，部分招商企业看中债务人名下的自有土地，债务人通过与土储中心签订土地转让协议，由土储中心将土地二次挂

牌出让给招商企业，并确认土地出让收入，该收入计入债务人的主营业务收入，在主营业务收入、成本和利润分析表中以“土地出让”板块列示。

(2) 会计处理

①资产负债表会计项目处理：

债务人自有土地二次挂牌会计处理方式：收到二次挂牌土地出让收入借记“银行存款”、贷记“存货”（债务人所有待开发土地在存货中核算）。

②利润表项目会计处理：

债务人自有土地二次挂牌会计处理方式：获得二次挂牌土地出让收入计入主营业务收入，相关地块的成本等计入主营业务成本，相关税费列示“税金及附加”项目，最终形成公司的净利润。

③现金流量表项目会计处理：

债务人自有土地二次挂牌会计处理方式：按正常的商品销售进行处理。

(3) 结算模式

债务人自有土地二次挂牌结算模式：按正常的商品销售进行结算。

(4) 项目情况

自有土地二次挂牌出让方面，2019-2021 年公司土地开发业务实现收入 1.22 亿元、1.98 亿元和 6.84 亿元。债务人自有土地二次挂牌出让情况如下表所示：

债务人自有土地出让明细表

单位：万元

年度	地块名称	土地性质	面积	确认收入	已回款情况	方式
2019 年	康马路东侧地块	工业	118,740.00	11,578.95	已全额回款	出让
	机场路 10 号	综合	1,666.67	605.70	已全额回款	出让
	合计		<b>120,406.67</b>	<b>12,184.65</b>		
2020 年	韩泰路东侧地块	商住	43,634.60	19,839.47	已全额回款	出让
	合计		<b>43,634.60</b>	<b>19,839.47</b>		
2021 年	柯山路北侧、通甫路东侧	商住	42,290.00	33,619.02	已全额回款	出让
	合肥路东侧、汕头路北侧	商住	21,113.60	13,804.90	已全额回款	出让
	合肥路东侧、原变压器厂南侧	商住	8,998.20	3,423.01	已全额回款	出让
	合肥路东侧、大连路南侧	商住	26,951.60	17,508.87	已全额回款	出让
	合计		<b>99,353.40</b>	<b>68,355.79</b>		

截至目前，债务人未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。债务人土地出让计划与土地业务板块符合国务院及财政部的相关政策规定，符合国发【2010】19 号文、财综【2016】4 号文的要求。债务人土地开发业务板块收入来源中涉及财政资金安排的均合规真实，符合财金【2018】23 号文的要求。

### 3、房产销售

#### (1) 业务概况

公司本部及下属子公司淮安市高教园区投资实业有限公司都具备二级房地产开发资质，目前债务人房地产开发的经营主体是淮安 KFKG 有限公司（母公司）。公司自营房地产开发主要包括三方面内容：一、商业化住宅项目；二、商业地产开发；三、工业厂房开发建设。公司负责房地产开发项目的前期立项和后期销售，工程的设计及建设外包给施工方。

#### (2) 业务模式

债务人用于商品房开发的土地全部系债务人通过“招、拍、挂”从二级市场取得的出让土地，并相应办理了《国有土地使用权证》。公司用于项目开发的资金主要由自有资金和外部融资构成。相关房地产开发项目均由债务人向专业建筑施工企业招标，债务人按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。工程款支付根据现场实际完成进度及合同约定条款支付。

债务人房地产销售采取自行销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，综合考量当时的销售情况及房地产市场行情等因素制定销售策略和销售推广计划，组织销售团队进行销售。房地产销售资金回笼方式有一次性现金付款、分期现金付款以及银行按揭、公积金贷款等，一般银行按揭量占到总销售额 60.00%。

债务人目前所开发的房地产项目的定价主要依据市场供求关系，综合考虑市场、成本、经营目标等因素的基础上确定的价格，同时依据因不同的物业类型而略有不同，在基础价格的前提下，参照房屋的楼层、景观、面积、朝向、噪音、房型等因素依据分别调整以上因素确定最终定价。

商业地产开发及工业厂房建设部分用于出售，小部分用于出租。出售的商业地产开发及工业厂房建设部分业务模式与房地产项目的模式基本类似。

#### (3) 会计处理

债务人以土地购买合同、工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据确定工程建设成本，列入资产负债表“存货-开发成本”科目，即借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。保障性安居住房项目竣工验收合格后，“存货-开发成本”转为“存货-开发产品”。债务人收到保障性安居住房销售款后，确认销售收入，即借记“银行存款”，贷记“营业收入”。同时结转相应的成本，即借记“营业成本”，贷记“存货-开发产品”。最终形成经营的净利润。

#### (4) 项目情况：

#### 债务人近三年及一期房地产销售情况表

单位：平方米、万元



项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售收入	15,366.47	25.02	58,073.78	14.73	29,124.20	15.62	1,881.85	0.89
销售成本	9,094.44	19.85	41,229.55	13.47	25,078.17	17.04	1,696.30	1.01
毛利润	6,272.03	40.22	16,844.23	19.14	4,046.03	10.33	185.55	0.44
毛利率	40.82		29.00		13.89		9.86	

近三年又一期，房产销售收入分别为 10,428.97 万元、1,881.85 万元、29,124.20 万元和 1,562.83 万元，占营业收入的比例分别为 5.76%、0.90%、15.62%和 11.12%。该收入是债务人营业收入的补充，近三年受行业周期性影响处于下降趋势。

近三年又一期，房产销售成本分别为 9,650.62 万元、1,696.30 万元、25,078.17 万元和 1,345.99 万元，占营业成本比例分别为 7.11%、1.01%、17.04%和 20.57%。债务人自营房地产业务属于主营业务的补充，因此 2019 年-2021 年成本的占比和收入占比基本在 20%以下。

近三年又一期，房产销售的毛利润分别为-778.35 万元、185.55 万元、4,046.03 万元和 216.85 万元；毛利率分别为 7.46%、10.94%、13.89%和 13.88%，显示了房地产开发业务盈利具有一定的波动性。

公司房地产项目进展较为顺利，完工的商业住宅项目顺利实现销售也有利于公司自身盈利能力的提高和资金回笼。

### 2022 年 3 月末债务人已完工房地产项目情况表

单位：平方米、万元

序号	项目名称	总建筑面积	完工面积	开工时间	实际/计划完工时间	总投资额	已投资额	资金来源及运作方式
1	东城江南一、二期	115,000.00	115,000.00	2010.08	2016.03	70,000.00	70,000.00	自筹
2	东城江南三期	134,857.50	134,857.50	2017.11	2020.12	55,000.00	55,000.00	自筹
3	东城佳园	87,692.00	87,692.00	2007.12	2012.11	26,700.00	26,700.00	自筹
4	东城国际写字楼	49,518.00	49,518.00	2010.11	2014.11	28,000.00	28,000.00	自筹
5	东城现代城商业区	26,835.41	26,835.41	2011.05	2012.05	26,200.00	26,200.00	自筹
6	东城新锐园	38,438.00	38,438.00	2011.11	2015.12	12,000.00	12,000.00	自筹
7	柯山花园二期商业用房 1 号楼	8,086.00	8,086.00	2012.01	2014.05	3,600.00	3,600.00	自筹
8	柯山花园二期商业用房 2 号楼-4 号楼	13,000.00	13,000.00	2012.01	2014.05	5,000.00	5,000.00	自筹
9	咏贤路（和顺路）商业街	11,039.00	11,039.00	2014.12	2015.12	2,000.00	2,000.00	自筹
10	新强（徐杨）商业街	3,693.00	3,693.00	2011.11	2013.01	1,800.00	1,800.00	自筹
	<b>商业住宅小计</b>	<b>488,158.91</b>	<b>488,158.91</b>			<b>230,300.00</b>	<b>230,300.00</b>	
11	日资工业园	63,005.80	63,005.80	2013.05	2014.12	5,500.00	5,500.00	自筹
12	甫林电子扩建	17,602.00	17,602.00	2017.02	2018.08	3,500.00	3,500.00	自筹
13	欧美工业园一期	34,996.64	34,996.64	2013.08	2015.01	6,000.00	6,000.00	自筹
14	欧美工业园二期	17,524.20	17,524.20	2016.08	2017.05	2,000.00	2,000.00	自筹
	<b>工业厂房小计</b>	<b>133,128.64</b>	<b>133,128.64</b>			<b>17,000.00</b>	<b>17,000.00</b>	
	<b>总计</b>	<b>621,287.55</b>	<b>621,287.55</b>			<b>247,300.00</b>	<b>247,300.00</b>	

2022年3月末债务人建成房地产销售情况表

单位：平方米、万元

序号	项目	项目所在地	项目类型	销售进度	后续销售安排和资金回笼计划	总可售面积	已售面积	已售金额	2022年1-3月销售面积	2022年1-3月销售金额	可售面积	备注
1	东城江南一、二期	合肥路以西、三亚路以南	住宅	100.00%	无	102,039.54	102,039.54	59,935.04	-	-	-	-
2	东城江南三期	合肥路以西、三亚路以南	住宅	99.78%	无	103,889.45	103,656.03	80,063.69	230.23	185.68	233.42	剩余233.42 m <sup>2</sup> 是样板房
3	东城佳园	青岛路以南、广州路以西	住宅	99.91%	无	86,933.34	86,853.80	29,267.58	-	-	79.54	79.54 m <sup>2</sup> 自持物业
4	东城国际写字楼	深圳路以北、南昌路以东	商用	54.95%	无	22,102.66	12,146.38	8,306.88	-	-	-	已出租面积：2,360.39 m <sup>2</sup> ，抵偿土地使用权7,422.41 m <sup>2</sup> ，173.48 m <sup>2</sup> 自持物业
5	东城现代城商业区	海口路以南、南京路以北	商用	13.50%	无	23,751.06	3,207.49	2,405.62	-	-	20,543.57	该项目后期留作自营
6	东城新锐园	枚皋路北侧承德路东侧	住宅	100.00%	无	29,036.13	29,036.13	16,180.75	-	-	-	-
7	柯山花园一期商业用房1号楼	承德路西侧、正大路北侧	商用	92.40%	无	3,853.93	3,561.18	2,647.57	-	-	292.75	剩余292.75 m <sup>2</sup> 用于出租
8	柯山花园二期商业用房2号楼-4号楼	承德路西侧、正大路北侧	商用	100.00%	无	12,244.52	12,244.52	5,458.28	-	-	-	-
9	新强（徐杨）商业街	徐杨老街北侧	商用	62.18%	无	2,865.85	1,781.96	952.55	-	-	1,083.89	剩余1,083.89 m <sup>2</sup> 用于出租
合计		-	-	-	-	386,716.48	354,527.03	205,217.96	230.23	185.68	22,233.17	-

商业住宅方面，报告期内公司房地产开盘销售项目主要包括东城佳园和东城江南一、二期、东城江南三期等。其中，截至2022年3月末东城佳园销售面积约为86,853.80平方米，确认销售收入2.93亿元；东城江南一、二期销售面积约为102,039.54平方米，确认销售收入5.99亿元；东城江南三期销售面积约为103,656.03平方米，确认销售收入8.01亿元。

商业地产方面，2022年3月末公司建成的项目主要包括东城国际写字楼、东城现代城商业区等。其中，东城国际写字楼实现销售收入0.83亿元，剩余面积均已出租、自持或抵偿土地使用权；东城现代城商业区实现销售收入0.24亿元，剩余可售面积20,543.57平方米，已留作自营使用。

债务人工业厂房建成后均用于出租，2019-2021年公司分别获得租赁收入22,388.16万元、25,320.43万元和32,587.94万元，收入稳定增长。

### 2022年3月末债务人在建房地产项目情况表

单位：平方米、万元

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	项目业主方	收入确认	总建筑面积	完工面积	开工时间	完工时间	总投资额	已投资额	未来三年投资计划	资金来源及运作方式
1	汇金云谷（总部经济园项目）	商业	淮安市翔宇大道东侧、三亚路南侧	KFKG		377,000.00	180,000.00	2018.06	2021.12（前期项目完工时间）	300,000.00	59,600.00	2022年前前期项目完工	自筹
2	东城千江月府	住宅	淮安市南京路以西、大连路以南	KFKG		61,000.00		2021.01	2022.06	35,000.00	1,000.00	2021年完成60%投资，2022年完成40%投资	自筹
	合计	-	-	-		438,000.00	180,000.00			335,000.00	60,600.00		

债务人房地产在建项目主要系汇金云谷（总部经济园项目）及东城千江月府，后续投资规模约27.44亿元，尽管债务人已建成项目去化情况尚可，但目前我国房地产政策趋严，未来项目资金能否顺利回笼仍存在一定的不确定性。

在项目规范经营方面：（1）根据《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》相关规定，债务人(母公司)及下属子公司淮安市高教园区投资实业有限公司拥有房地产项目开发二级资质，资质证书分别是：淮安KF03287和淮安KF00031；（2）债务人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，或者该违法行为重大、受到行政处罚或受到刑事处罚；（3）债务人诚信合法经营，项目合法合规，不存在：违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；（7）相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；（8）存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

债务人在建房地产项目的基本情况和合法合规情况如下：

（1）汇金云谷（总部经济园项目）：根据淮安市行政审批局《关于淮安KFKG有限公

司汇金云谷项目核准的批复》（淮审批投资复（2018）13号），项目用地面积 73,339.19 m<sup>2</sup>，项目总投资 301,952.86 万元；项目位于淮安市翔宇大道东侧、三亚路南侧。该项目土地证为苏（2018）淮安市不动产权第 0001345 号，淮安市规划局经济技术开发区分局规划设计条件（淮规设 B2005068 号、淮规设 B2005078 号）。

（2）东城千江月府：根据淮安经济技术开发区管理委员会《关关于淮安 KFKG 有限公司福州路花园项目核准的批复》（淮管（发改）审发[2020]019 号），项目位于淮安经济技术开发区大连路北侧、福州路西侧，用地面积为 28,408.7 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 61,496.86 m<sup>2</sup>，主要建设 8F 的住宅建筑 11 栋、配套公建和地下车库，并配套建设管网、绿化等附属工程。该项目土地出让合同为淮安经济技术开发区规划设计条件（淮）规设 B2013047 国有建设用地使用权出让合同(3208012014CR0006)。

截至本尽调报告签署日，债务人房地产业务板块收入来源中涉及财政资金安排的均合规真实，符合财金[2018]23 号文的要求。

#### 4、其他业务板块

公司其他业务包括资产租赁、酒店服务、物业管理、金融服务等。资产租赁板块 2019-2021 年及 2022 年一季度收入分别为 25,320.43 万元、32,587.94 万元、36,889.28 万元和 9,019.10 万元，在总收入占比 12.03%、17.48%、9.36%和 14.68%，2022 年 1-3 月占比较高，主要由于债务人 2022 年一季度没有土地开发业务所致。酒店服务板块 2019-2021 年及 2021 年一季度收入分别为 990.22 万元、1,276.87 万元、1,078.64 万元和 290.51 万元，在总收入占比 0.47%、0.69%、0.27%和 0.47%，占比较小。物业管理板块 2019-2021 年及 2022 年一季度收入分别为 2,458.00 万元、1,808.99 万元、4,456.70 万元和 885.76 万元，占总收入比重的 1.17%、0.97%、1.13%和 1.44%，近三年来保持稳定。债务人 2019 年度新增金融服务板块，主要由于 2019 年 6 月债务人获得淮安开发金融控股集团有限公司 100%的控制权，新增了包括担保、小贷、典当、创投、不良资产收购等类金融业务，2019-2021 年及 2022 年一季度实现金融服务业务收入 7,664.58 万元、9,863.51 万元、7,488.02 万元和 20,21.00 万元，占总收入比重的 3.64%、5.29%、1.90%和 3.58%。综合来看，目前这几部分业务所占比重相对较小，但近年保持了一定的增长，对公司盈利能力有一定的提升。

债务人近三年及近一期其他业务板块收入情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
总收入	61,419.60	100.00	394,133.67	100.00	186,398.86	100.00	210,527.01	100.00

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	9,019.10	14.68	36,889.28	9.36	32,587.94	17.48	25,320.43	12.03
酒店服务	290.51	0.47	1,078.64	0.27	1,276.87	0.69	990.22	0.47
物业管理	885.76	1.44	4,456.70	1.13	1,808.99	0.97	2,458.00	1.17
金融服务	2,201.00	3.58	7,488.02	1.9	9,863.51	5.29	7,664.58	3.64
销售服务	3,427.54	5.58	13,710.15	3.48	-	-	-	-
其他	358.43	0.58	8,570.02	2.17	3,881.76	2.08	4,221.07	2.01
合计	<b>16,182.34</b>	<b>26.33</b>	<b>72,192.81</b>	<b>18.31</b>	<b>49,419.07</b>	<b>26.51</b>	<b>40,654.30</b>	<b>19.32</b>

(1) 资产租赁

债务人资产租赁业务主要由本部和子公司淮安市高教园区投资实业有限公司承担，出租标的主要为自有办公用房。办公用房承租方主要为淮安市科宇高新技术有限公司等开发区内国资企业和行政事务单位。

截至2022年3月末，债务人资产租赁业务具体情况如下：

2022年3月末公司资产租赁业务情况表

单位：平方米，万元/年

出租标的	标的位置	出租方	建筑面积	承租方	租赁期限	单位租金
办公楼	淮安市经济技术开发区海口路9号	淮安市高教园区投资实业有限公司	18,200.00	淮安市科宇高新技术有限公司	2013/1/1-2022/12/31	720.00
办公楼	淮安市经济技术开发区迎宾大道66号	淮安市高教园区投资实业有限公司	29,606.35	淮安经济技术开发区项目审批服务中心	2013/1/1-2022/12/31	1,680.00
办公楼	淮安市经济技术开发区海口路南侧	淮安 KFKG 有限公司	11,160.00	淮安经济技术开发区实业投资有限公司	2013/1/1-2022/12/31	125.00
办公楼、公寓楼等	福地路东侧、景会路南侧	淮安市高教园区投资实业有限公司	131,000.00	淮安市科宇高新技术有限公司	2013/1/1-2022/12/31	2,400.00
办公楼等	软件园一期	淮安软件园管理发展有限公司	-	联创、浪强、易才、申锦等入园企业	按年签订	942.22
自来水、电力管网	开发区内自来水管网、电力管网	淮安 KFKG 有限公司	-	淮安经济技术开发区国有资产经营有限公司/淮安市鑫力电力建设发展有限公司	2014/1/1-2024/1/1	15,000.00
办公用房	开发区内承德南路西侧、枚皋路西侧、淮安南路东侧等多地	淮安 KFKG 有限公司	287,600.00	淮安安澜企业管理发展有限公司	2020/1/1-2025/12/31	12,676.61

## （2）金融服务

根据淮安经开区管委会 2019 年 4 月《关于做好淮安开发金融控股集团有限公司股权划拨工作的通知》（淮开管发[2019]28 号），将金控公司全部股权从淮安市人民政府无偿划拨至债务人，并于 2019 年 6 月完成工商变更，公司合并范围新增类金融业务。金控公司成立于 2015 年，注册资本 30.00 亿元，截至 2020 年末实收资本 11.78 亿元，目前业务主要包括担保、小贷、典当、创投、不良资产收购等，业务范围主要在淮安市及淮安经开区，由金控公司下属多个子公司分别负责，金控公司本部主要承担管理职能。

担保业务由金控公司子公司淮安开发担保有限公司（简称“担保公司”）负责，截至 2020 年末，担保公司实收资本 5.00 亿元、所有者权益 5.49 亿元，担保公司无对外融资，以自有资金开展担保业务，单笔担保最高限额不超过 3,200.00 万元，担保对象主要为淮安市中小企业，以制造业为主，担保年费率主要在 0.80%-1.80%区间，担保期限主要为 1 年左右，2020 年担保公司实现担保业务收入 0.13 亿元。截至 2020 年末，担保公司担保余额 18.31 亿元，涉及被担保企业 259 家，担保业务尚有 3,131.25 万元代偿余额未追回，正在通过法律途径解决。

小贷业务由金控公司子公司淮安经济技术开发区开发农村小额贷款有限公司（简称“小贷公司”）负责，放贷对象主要系淮安市的中小企业，截至 2020 年末，小贷公司实收资本 0.50 亿元，小贷公司无对外融资，以自有资金开展小贷业务。截至 2020 年末，小贷公司放贷余额合计 0.50 亿元。2020 年小贷公司实现营业收入 0.05 亿元。截至目前，小贷公司尚未发生过坏账。

典当业务由金控公司子公司淮安市天润典当有限公司（简称“典当公司”）负责，截至 2020 年末，典当公司实收资本 0.80 亿元，无对外融资。典当公司按期收取当户利息和综合管理费，到期收取当户本金。典当业务客户主要为淮安市内生产制造业和建筑业企业，通常以动产与不动产及财产权力（股权及应收账款）作为抵、质押标的，截至 2020 年末典当余额 1.04 亿元，2020 年实现营业收入 0.10 亿元；截至 2020 年末，典当公司坏账余额 70.00 万元，正在追偿中。

创投业务由金控公司子公司淮安开发创业投资有限公司（简称“创投公司”）负责，创投公司按照管委会部署通过股权投资或债权投资扶持实体企业，对符合条件的优质企业提供股权投资。截至 2020 年末，创投公司对外投资合计 0.60 亿元，投资企业均为淮安经开区内企业，2020 年创投公司实现收入 0.15 亿元。

不良资产收购业务由金控公司子公司淮安市淮融资产管理有限公司（简称“淮融资产”）负责，淮融资产成立于 2017 年，通过对淮安经开区内闲置资产调研、收购谈判对闲置及不



良资产进行收购，收购后理清资产债权债务关系，通过资产维修、资产承建（含装修等）等措施重新包装，用于贷款融资或租赁等。截至 2020 年末，淮融资产实收资本 5.00 亿元，对外融资规模为 5.70 亿元。自成立以来，淮融资产以 4.80 亿元资金陆续收购了经开区内厂房 37 万余平方米，土地 1000 多亩，收购的不良资产部分已用于出租或自用。2020 年淮融资产实现营业收入 0.09 亿元。

此外债务人孙公司永泰租赁 2019 年开始进行售后回租融资租赁业务，主要客户为淮安市内国有单位。

## 八、资信状况

项目组查询了债务中国人民银行的征信报告，无被追偿、关注类和不良余额。

经项目组查询全国法院被执行人信息查询系统和失信被执行人名单，发现淮安 KFKG 有限公司无被执行信息，查询结果如下图：

The screenshot shows the '综合查询被执行人' (Comprehensive Search of Defaulters) interface. The search criteria are:
 

- 被执行人姓名/名称: 淮安开发控股有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 9132080077377346XE
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: QKDL

 The search result section indicates: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 9132080077377346XE 淮安开发控股有限公司相关的结果。' (No results found for 9132080077377346XE Huai'an Development Control Co., Ltd. in the nationwide court system including local courts at all levels.)

## 九、财务分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对债务人 2019 年度合并财务报表及母公司财务报表、2020 年度合并财务报表及母公司财务报表进行了审计、2021 年度合并财务报表及母公司财务报表，均出具了标准无保留意见审计报告。

### （一）资产负债表

#### KFKG（合并）近三年一期资产负债表

单位：万元

	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	0	1	1	1

<b>流动资产：</b>				
货币资金	837,742.69	850,863.83	956,891.63	476,730.13
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	852,181.45	812,282.41	612,201.47	417,278.23
应收票据	2,768.00		66.00	61.69
应收账款	849,413.45	812,282.41	612,135.47	417,216.54
应收款项融资				
预付款项	293,044.94	270,948.37	166,231.29	146,729.17
其他应收款(合计)	3,994,071.89	3,895,122.68	4,846,159.93	4,438,384.80
应收股				
利				
应收利				3.75
其他应		3,895,122.68	4,846,159.93	4,438,381.05
收款				
买入返售金融资产				
存货	3,496,400.96	3,374,352.78	2,545,423.78	1,997,950.94
其中：消耗性生物资产				
合同资产				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产	3,848.06	3,848.06		
待摊费用				
其他流动资产	9,166.68	7,822.75	10,800.41	27,769.52
其他金融类流动资产				
流动资产差额(特殊报表科目)				
流动资产差额(合计平衡项目)				
<b>流动资产合计</b>	<b>9,486,456.67</b>	<b>9,215,240.87</b>	<b>9,137,708.50</b>	<b>7,504,842.79</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款				
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产				
以摊余成本计量的金融资产				
债权投资				
其他债权投资				
可供出售金融资产			51,325.80	26,413.03
其他权益工具投资	31,566.06	27,958.90		
持有至到期投资				
其他非流动金融资产	22,253.99	22,253.99		
长期应收款	33,861.64	26,552.32	9,933.21	
长期股权投资	43,343.96	40,223.86	28,764.80	11,870.00
投资性房地产	415,691.2	422,287.1	221,423.2	25,541.87



	7	6	5	
固定资产(合计)	254,697.48	256,883.66	297,378.31	323,587.69
产		256,883.66	297,378.31	323,587.69
产清理				
在建工程(合计)	19,977.03	13,458.65	28,412.14	30,740.01
程		13,458.65	28,412.14	30,740.01
资				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	46,197.55	46,965.63	102,074.66	262,184.20
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	10,306.61	10,679.95	170.57	44.09
递延所得税资产	1,209.95	1,256.26	976.13	91.28
其他非流动资产	65,466.24	66,556.66	70,093.02	5,000.00
非流动资产差额(特殊报表科目)				
非流动资产差额(合计平衡项目)				
<b>非流动资产合计</b>	<b>944,571.78</b>	<b>935,077.04</b>	<b>810,551.87</b>	<b>685,472.17</b>
资产差额(特殊报表科目)				
资产差额(合计平衡项目)				
<b>资产总计</b>	<b>10,431,028.45</b>	<b>10,150,317.91</b>	<b>9,948,260.38</b>	<b>8,190,314.95</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	463,039.25	422,196.20	360,080.44	240,370.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	271,249.95	177,903.48	196,235.01	109,158.15
应付票据	207,375.89	125,390.68	95,860.00	21,524.58
应付账款	63,874.06	52,512.80	100,375.01	87,633.57
预收款项			87,668.09	43,231.57
合同负债	16,921.60	37,248.11		
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	150.18	216.42	171.41	179.35
应交税费	85,499.03	84,019.04	52,428.58	24,023.57
其他应付款(合计)	408,193.87	384,902.53	461,961.03	592,298.15
应付利			19,835.24	16,768.57

息					
利	应付股				
付款	其他应		384,902.53	442,125.79	575,529.57
	划分为持有待售的负债				
	一年内到期的非流动负债	1,075,669.72	1,488,809.80	1,633,655.51	1,014,053.68
	预提费用				
	递延收益-流动负债				
	应付短期债券				
	其他流动负债	159,763.68	239,737.62	153,533.23	123,128.21
	其他金融类流动负债				
	流动负债差额(特殊报表科目)				
	流动负债差额(合计平衡项目)				
	<b>流动负债合计</b>	<b>2,480,487.27</b>	<b>2,835,033.19</b>	<b>2,945,733.30</b>	<b>2,146,442.68</b>
	<b>非流动负债:</b>				
	长期借款	1,190,132.53	1,141,720.33	1,164,120.02	942,846.00
	应付债券	2,099,863.61	1,579,488.81	1,266,176.63	1,240,593.47
	租赁负债				
	长期应付款(合计)	247,764.34	234,151.14	330,377.96	205,139.60
付款	长期应				203,628.71
付款	专项应				1,510.89
	长期应付职工薪酬				
	预计负债				
	递延所得税负债				
	递延收益-非流动负债	-30,253.91	-30,253.91	-35,961.40	-38,413.43
	其他非流动负债				
	非流动负债差额(特殊报表科目)				
	非流动负债差额(合计平衡项目)				
	<b>非流动负债合计</b>	<b>3,507,506.57</b>	<b>2,925,106.36</b>	<b>2,724,713.22</b>	<b>2,350,165.64</b>
	负债差额(特殊报表科目)				
	负债差额(合计平衡项目)				
	<b>负债合计</b>	<b>5,987,993.84</b>	<b>5,760,139.55</b>	<b>5,670,446.51</b>	<b>4,496,608.32</b>
	<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
	实收资本(或股本)	1,443,700.00	1,424,500.00	1,424,500.00	1,424,500.00
	其它权益工具				50,000.00
	其中: 优先股				

永续债				50,000.00
资本公积金	2,480,394.95	2,478,020.67	2,419,349.97	1,831,724.91
减：库存股				
其它综合收益	-5,918.68	4,965.08	5,064.83	-8,210.00
专项储备				
盈余公积金	44,202.71	44,202.71	39,341.30	34,467.12
一般风险准备				
未分配利润	367,685.53	347,194.10	298,060.16	274,427.58
外币报表折算差额				
未确认的投资损失				
股东权益差额(特殊报表科目)				
股权权益差额(合计平衡项目)				
归属于母公司所有者权益合计	4,330,064.50	4,298,882.56	4,186,316.26	3,606,909.61
少数股东权益	112,970.11	91,295.80	91,497.60	86,797.03
所有者权益合计	4,443,034.61	4,390,178.35	4,277,813.86	3,693,706.63

### （一）资产结构分析

2019-2021 年末，债务人资产总额分别为 8,190,314.95 万元、9,948,260.38 万元和 10,150,317.91 万元，随着淮安经济技术开发区对公司支持力度的加大，开发区管委会大规模注入土地资产以及公司承担的土地整理与开发、市政基础设施及房地产开发经营规模不断增加，共同推动担保人资产规模持续快速扩大。从资产结构来看，债务人流动资产占比较大，2019-2021 年末，债务人流动资产分别为 7,504,842.79 万元、9,137,708.50 万元和 9,215,240.87 万元，占总资产的比重分别为 91.63%、91.85%和 90.79%。

#### 1、流动资产分析

债务人流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款和存货。2019-2021 年末，债务人流动资产分别为 7,504,842.79 万元、9,137,708.50 万元和 9,215,240.87 万元，占总资产的比重分别为 91.63%、91.85%和 90.79%。近三年债务人流动资产总量占总资产比重较大，主要原因是公司业务规模的逐步增加引起应收账款、其他应收款和存货逐年上升所致。

##### （1）货币资金

近三年，债务人货币资金分别 476,730.13 万元、956,891.63 万元、850,863.83 万元，占总资产的比重分别为 5.82%、9.62%、8.38%。

#### 债务人近三年又一期货币资金结构表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	18.74	13.09	14.76
银行存款	493,025.23	603,597.93	427,792.13
其他货币资金	357,819.86	353,280.61	48,923.25
合计	<b>850,863.83</b>	<b>956,891.63</b>	<b>476,730.13</b>

2020 年末，债务人货币资金为 956,891.63 万元，较 2019 年末增加 480,161.50 万元，增幅 100.72%，主要系其债券发行增加货币资金所致；2021 年末，债务人货币资金为 850,863.83 万元，较 2020 年末减少 106,027.80 万元，降幅 11.08%，主要系银行借款、债券到期等还款所致。债务人其他货币资金主要为开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款、质押存单及被冻结资金等。

## (2) 应收账款

近三年，债务人应收账款净额分别为 417,216.54 万元、612,135.47 万元、812,282.41 万元，占当期资产总额比例分别为 5.09%、6.15%、8.00%。主要系工程建设业务形成的工程回购款，2019 年工程代建收入上升且回款规模下降，此外租赁收入回款规模较小，导致应收账款增加。2020 年末应收账款较 2019 年末增加 194,918.93 万元，增幅为 46.72%，增长主要系 2020 年收入回款规模较小且新增合并盱眙经发市政建设限公司导致应收账款余额增加。截至 2021 年末，债务人应收账款余额 812,282.41 万元，较 2020 年末增加 200,146.94 万元，增幅为 32.70%，增长主要系 2021 年收入规模增长，暂未全部回款导致应收账款增加。债务人主营业务形成的应收当地财政局的项目回购款和委托代建款系工程背景，不涉及违规新增地方政府隐性债务等问题，不存在替政府融资等行为，符合国家相关规定。

债务人对应收账款坏账准备的计提采用个别认定的方法。有确凿证据证明已形成坏账的应收款项应全额计提坏账准备；对回收有困难的应收款项，结合实际情况和经验进行个别分析计提坏账准备。债务人对确实无法收回的应收款项报经董事会批准后确认为坏账，其确认标准如下：①凡因债务人破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；②债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；③债务人逾期未能履行清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项。债务人应收账款欠款方主要为政府相关部门，违约风险小，计提坏账准备较少。

至 2021 年末债务人应收账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2021 年末			
	金额	比例	坏账准备	比例
1 年以内	382,247.37	47.06		

1-2 年	70,418.89	8.67	50.19	0.07
2-3 年	191,465.37	23.57		
3 年以上	168,200.96	20.71		
<b>合计</b>	<b>812,332.59</b>	<b>100.01</b>	<b>50.19</b>	<b>0.07</b>
减：坏账准备	50.19	0.01	-	-
<b>应收账款净额</b>	<b>812,282.41</b>	<b>100.00</b>	-	-

从集中度来看，债务人应收账款集中度较高，截至 2021 年末，应收账款前五名占比 86.35%。公司应收账款主要为淮安经济技术开发区财政局与淮安市科宇高新技术有限公司的应收工程款。

### 截至 2021 年末债务人应收账款前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	是否关联方	内容
1	淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	361,103.83	44.45	否	工程款
2	淮安东城实业投资有限公司	108,506.05	13.36	否	工程款
3	淮安市科宇高新技术有限公司	97,207.90	11.97	否	工程款
4	江苏盱眙经济开发区管理委员会	81,989.52	10.09	否	工程款
5	淮安经济技术开发区科教产业发展办公室	52,659.65	6.48	否	工程款
	<b>合计</b>	<b>701,466.95</b>	<b>86.35</b>	-	-

从集中度来看，债务人应收账款集中度较高。公司应收账款主要为淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局及淮安市科宇高新技术有限公司的应收工程款。

### (3) 其他应收款

近三年，债务人其他应收款分别为 4,438,384.80 万元、4,846,159.93 万元、3,895,122.68 万元，占当期资产总额比例分别为 54.19%、48.71%、38.37%。2020 年末，债务人其他应收款为 4,846,159.93 万元，较上年末增加了 407,775.13 万元，增幅 9.19%，变动较小，主要系市内国有企业之间的往来款增加所致。2021 年末，债务人其他应收款为 3,895,122.68 万元，较上年减少 951,037.25 万元，降幅 19.62%，债务人其他应收款主要是与非关联方淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司及关联方淮安新城投资控股有限公司等的往来款和其他款项。以上往来款均符合国发[2010]19 号文、财预[2012]463 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、财预[2017]87 号文等法律法规与有关政策规定，不属于变相增加政府债务情形、不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

### 截至 2021 年末债务人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	是否关联方	内容
----	------	----	----	-------	----

序号	单位名称	金额	占比	是否关联方	内容
1	淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	1,883,090.47	48.29	否	往来款
2	淮安东城实业投资有限公司	540,213.10	13.85	否	往来款
3	淮安新城投资控股有限公司	443,107.44	11.36	是	往来款
4	淮安诚意达商务策划有限公司	219,892.26	5.64	否	往来款
5	淮安科创产业控股有限公司	138,828.76	3.56	是	往来款
合计		<b>3,225,132.03</b>	<b>82.70</b>	-	-

注：以上应收淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局款项为正常往来款项，不涉及替政府融资，具有真实的贸易背景。

#### (4) 预付账款

近三年，债务人预付款项分别为 146,729.17 万元、166,231.29 万元、270,948.37 万元，占总资产的比重分别为 1.79%、1.67%、2.67%。债务人预付款项主要为预付土地款、工程款等。近三年随着公司业务规模逐步企稳，债务人预付款项逐步趋于稳定。

对于债务人的预付款项，如有确凿证据表明其不符合预付账款性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物的，将原计入预付账款的转入其他应收款，并按预付账款的规定计提坏账准备。

#### 截至 2021 年末债务人预付账款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	106,517.05	39.31
1-2 年	22,111.05	8.16
2-3 年	4,109.43	1.52
3 年以上	138,210.83	51.01
合计	<b>270,948.37</b>	<b>100</b>

从集中度来看，2021 年末债务人预付款项集中度较高，预付款项前五名占比 89.52%；

#### 截至 2021 年末债务人预付账款前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	是否关联方	内容
1	淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	124,555.98	45.97	否	往来款
2	江苏中交蓝安房地产开发有限公司	60,675.15	22.39	否	房款
3	淮安市京师置业有限公司	32,000.00	11.81	否	往来款
4	淮安智顺科技产业发展有限公司	17,124.25	6.32	否	往来款
5	淮安市锦汇润安置业有限公司	8,200.37	3.03	否	往来款
合计		<b>242,555.75</b>	<b>89.52</b>	-	-

### (5) 存货/合同资产

近三年，债务人存货合计分别为 1,997,950.94 万元、2,545,423.78 万元、3,374,352.78 万元，占当期资产总额比例分别为 24.39%、25.59%、33.24%。债务人存货包括开发成本、代建工程成本、待开发土地成本、库存商品及低值易耗品，其中开发成本占主要部分，主要为公司代建安置房及自营房地产的开发成本。

债务人近一年又一期末存货及合同资产合计明细表

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	余额	占存货总额比例
库存商品	31,509.27	0.93
低值易耗品	1.41	0
开发成本	2,459,565.14	72.89
代建工程成本	36,043.25	1.07
待开发土地成本	847,183.03	25.11
原材料	50.68	0
合计	<b>3,374,352.78</b>	<b>100.00</b>

债务人存货及合同资产主要由库存商品、低值易耗品、开发成本、代建工程成本、待开发土地成本、原材料等构成，其中库存商品、开发成本、代建工程成本、待开发土地成本占比较大。

(1) 库存商品：主要核算债务人已建成的安置小区的成本。截至 2021 年末，债务人库存商品余额为 31,509.27 万元；

(2) 开发成本：主要核算债务人正在开发的房地产及安置房项目形成的成本。截至 2021 年末，债务人开发成本余额为 2,459,565.14 万元；

截至 2021 年末债务人主要开发成本明细

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	新东安置小区	98,426.85
2	黄元安置小区	78,384.14
3	南马厂安置小区	75,266.77
4	都梁大道建设工程	72,647.35
5	枚乘路安置小区	66,947.89
6	曼岗社区周边土地开发	64,328.39
7	徐杨安置小区	58,954.76
8	钵池安置小区	54,868.67
9	轮窑安置小区	54,571.75

序号	项目名称	金额
10	南方花园安置小区	53,234.87
11	总部经济园区（汇金云谷）	48,657.83
12	轮窑项目	48,000.00
13	高张花园	47,240.06
14	九龙湖安置小区	45,340.20
15	新强安置小区	43,859.32
16	开发区高级中学	40,180.48
17	李集安置小区	39,281.50
18	江苏盱眙经发区道路改造升级一期项目	34,923.01
19	嘉兴路安置小区	34,211.22
20	农业生态园安置小区	33,096.73
21	虎山路东延建设工程	32,793.73
22	东城江南三期	29,309.02
23	盐化工安置小区	26,436.91
24	东城现代城	25,852.19
25	道路工程	25,341.81
26	城东花园安置小区	24,522.37
27	宝山路、铁山路道路工程	24,267.87
28	南苑新城四期工程项目	23,062.39
29	东苑新城工程项目	22,487.92
30	富士康安置小区	22,440.44
31	书香花海	21,846.13
32	国槐大道南延建设工程	20,686.44
33	香樟路及圣山路东延道路	19,918.03
34	新兴花园安置小区	19,829.88
35	枫杨大道道路建设工程	18,011.27
36	花河佳苑安置小区	17,972.23
37	合欢大道建设工程	17,922.54
38	甘泉路道路建设工程	15,356.27
39	张码安置小区	15,337.81
40	玉兰大道道路改造工程	15,153.89
41	梅花大道建设工程	14,914.47
42	欧尚风情街	13,521.27
43	圣山路道路建设工程	13,126.09

(2) 代建工程成本：主要核算债务人代建工程的成本。截至 2021 年末，债务人代建工程



成本余额为 36,043.25 万元

(4) 待开发土地成本：主要核算债务人尚未开发的土地成本。2021 年末，债务人待开发土地成本余额为 847,183.03 万元。

截至 2021 年末债务人待开发土地情况表

单位：万元

序号	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	是否合法合规	抵质押
1	淮 K 国用(2006 出)第 307 号	178,024.40	出让	2006	商业住宅	102,533.54	是	是	否
2	淮 A 国用(2008 出)第 3993 号	5,102.30	出让	2018	商住用地	4,024.65	是	是	否
3	淮 A 国用(2009 出)第 2583 号	6,666.30	出让	2009	住宅	3,863.41	是	是	否
4	淮 A 国用(2009 出)第 2580 号	10,000.90	出让	2009	住宅	5,253.66	是	是	是
5	淮 A 国用(2009 出)第 3464 号	126,930.00	出让	2009	住宅	45,685.90	是	是	是
6	淮 A 国用(2011 出)第 703 号	27,889.50	出让	2011	商业	21,256.01	是	是	否
7	淮 A 国用(2011 出)第 4105 号	16,701.90	出让	2011	商住用地	16,995.20	是	是	是
8	淮 A 国用(2011 出)第 4107 号	23,379.10	出让	2011	住宅	8,562.45	是	是	否
9	淮 A 国用(2011 出)第 4432 号	33,011.40	出让	2011	商住用地	27,687.61	是	是	是
10	淮 A 国用(2013 出)第 3083 号	13,291.90	出让	2013	商住用地	9,899.49	是	是	是
11	淮 A 国用(2013 出)第 3079 号	77,611.90	出让	2013	商住用地	54,556.75	是	是	否
12	淮 A 国用(2013 出)第 3082 号	22,412.00	出让	2013	商住用地	16,570.17	是	是	是
13	淮 A 国用(2013 出)第 3080 号	34,452.40	出让	2013	商住用地	29,093.96	是	是	是
14	淮 A 国用(2014 出)第 34 号	58,806.20	出让	2014	商住用地	19,833.78	是	是	否
15	淮 A 国用(2014 出)第 32 号	35,721.50	出让	2014	商住用地	16,592.98	是	是	否
16	淮 A 国用(2014 出)第 31 号	28,408.70	出让	2014	商住用地	13,108.63	是	是	是
17	淮 A 国用(2014 出)第 26 号	925.7	出让	2014	其他商服用地	630.95	是	是	否
18	苏(2017)淮安市不动产第 0032882 号	41,475.70	出让	2017	城镇住宅用地、其他商服用地	39,079.33	是	是	否
19	淮国用(2016)8595 号	13,324.00	出让	2016	城镇住宅用地	9,887.66	是	是	否

序号	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	是否合法合规	抵质押
20	淮国用(2016)8596号	23,990.90	出让	2016	城镇住宅用地	17,140.35	是	是	是
21	淮国用(2016)8597号	29,519.50	出让	2016	城镇住宅用地	21,646.72	是	是	否
22	淮国用(2016)第9852号	73,204.70	出让	2016	城镇住宅用地	53,924.42	是	是	是
23	淮K国用(2007出)第0001号	67,104.90	出让	2007	住宅	19,002.54	是	是	否
24	淮A国用(2008出)第1813号	6,252.00	出让	2008	商业	1,314.73	是	是	否
25	淮A国用(2012出)第2270号	99,328.90	出让	2012	工业	4,490.79	是	是	否
26	苏(2017)淮安市不动产权第0088381号	10,420.40	出让	2017	商业	3,153.49	是	是	否
27	苏(2019)淮安市不动产权第0009999号	127,983.20	出让	2019	商业服务业、住宅	41,303.97	是	是	否
28	淮国用(2015)第24032号	27,641.00	出让	2015	城镇住宅、其他商服用地	20,084.62	是	是	否
29	苏(2019)淮安市不动产权第0010005号	101,368.90	出让	2019	商业、住宅	31,699.55	是	是	否
30	苏(2019)淮安市不动产权第0010025号	111,006.40	出让	2019	商业、住宅	33,605.91	是	是	否
31	苏(2021)淮安市不动产权第0012460号	171,709.70	出让	2020	商业、住宅	59,467.93	是	是	否
32	苏(2021)淮安市不动产权第0027216号	20,111.50	出让	2020	商业、住宅	7,536.70	是	是	否
33	苏(2021)淮安市不动产权第0105727号	36,312.00	出让	2021	工业	3,786.67	是	是	否
34	苏(2021)淮安市不动产权第0082241号	72,407.20	出让	2021	商业、住宅	35,291.52	是	是	否
35	苏(2021)淮安市不动产权第0082047号	63,559.00	出让	2021	商业、住宅	30,579.43	是	是	否
36	苏(2021)淮安市不动产权第0082158号	35,336.90	出让	2021	商业、住宅	18,037.56	是	是	否
合计	-	-	-	-	-	<b>847,183.03</b>	-	-	-

上述债务人待开发土地均缴纳了土地出让金。

## 2、非流动资产分析

债务人长期资产主要为长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产。2019-2021 年末，债务人非流动资产分别为 685,472.17 万元、810,551.87 万元和 935,077.04 万元，占总资产的比重分别为 8.37%、8.15%和 9.21%

(1) 其他权益工具投资/可供出售金融资产

2019-2021 年，债务人可供出售金融资产分别为 26,413.03 万元、51,325.80 万元和 0 万元，占总资产的比重分别为 0.32%、0.52%和 0%。2020 年末债务人可供出售金融资产较 2019 年增加 24,912.77 万元，主要系新增嘉兴盈隆五号投资合伙企业（有限合伙）14,460.44 万元，江苏勒克斯科技有限公司 5,957.16 万元所致。2021 年起，债务人执行新金融工具准则，将可供出售的金融资产重分类至其他权益工具投资和其他非流动金融资产科目，2021 年末债务人其他权益工具投资及其他非流动金融资产合计 50,212.89 万元，占总资产 0.49%，较上年末可供出售金融资产金额变动较小。

(2) 长期股权投资

2019-2021 年，债务人长期股权投资分别为 11,870.00 万元、28,764.80 万元和 40,223.86 万元，占总资产的比重分别为 0.14%、0.29%和 0.4%。，在资产总额中的占比较小。2020 年末债务人长期股权投资为 28,764.80 万元，较 2019 年增加 16,894.80 万元，主要是因为新增淮安智顺科技产业发展有限公司投资 14,130.14 万元，对新疆准房地产开发有限公司追加投资 2,067.62 万元。2020 年末长期股权投资较 2019 年 11,459.06 万元，主要是新增对淮安鑫方达实业投资，减少对淮安港欣物业服务有限公司、淮安永祥实业有限公司、淮安智顺科技产业发展有限公司投资。

(3) 固定资产

近三年，债务人的固定资产分别为 323,587.69 万元、297,378.31 万元、256,883.66 万元，占当期资产总额的比例分别为 3.95%、2.99%、2.53%。固定资产主要由房屋建筑物、交通运输工具、电子设备、融资租赁资产等组成。近三年债务人的固定资产略有下降，主要是每年提取的折旧和管网设备转出所致，固定资产在资产总额中相对稳定，是债务人资产的重要组成部分；债务人固定资产中无公益性资产。

近一年债务人固定资产明细表

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
房屋建筑物	190,425.29	74.13
机器设备	662.38	0.26

项目	2021 年末	
	金额	占比
运输设备	245.43	0.10
电子及办公设备	726.57	0.28
管网设备	64,824.00	25.23
合计	<b>256,883.66</b>	<b>100.00</b>

债务人固定资产中房屋及建筑物占比较大，资产来源合法合规，其中除淮安开发物流有限公司相关权证正在办理中，其他相关土地均已足额缴纳土地出让金并取得国家土地产权证书，地面建筑物均已取得相关的产权证书。房屋建筑物明细如下：

#### （4）在建工程

近三年，债务人的在建工程分别为 30,740.01 万元、28,412.14 万元、13,458.65 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.38%、0.29%、0.13%。2020 年在建工程 28,412.14 万元较 2019 年减少 2,327.87 万元，减幅为 7.57%，主要原因是债务人自建工程项目软件园二期减少 4,847.13 万元、淮融创业园水渡口大道 229 号（甬重钢管）减少 1,583.76 万元所致；2021 年在建工程 13,458.65 万元，较 2020 年减少 14,953.49 万元，减幅为 52.63%；2022 年 3 月，债务人在建工程 19,821.80 万元，较 2021 年增加 6,363.15 万元，增幅为 47.28%，变动的主要原因是甫林电子新建厂房增加 283.66 万元，水渡口大道 227 号（多米诺）增加 151.3 万元，柴米路 2 号（原威能汽车）增加 243.69 万元所致。

#### （5）无形资产

近三年又一期，债务人的无形资产分别 262,184.20 万元、102,074.66 万元、46,965.63 万元，占当期资产总额的比例分别为 3.20%、1.03%、0.46%。2019 年末，债务人无形资产 262,184.20 万元，较年初增加 145,347.06 万元，增幅为 124.27%，主要为 2019 年新增合并子公司所致。2020 年末无形资产 102,074.66 万元，较年初减少 160,109.54 万元，减幅为 61.07%，主要系转让淮安瑞悦房地产开发有限公司、淮安致东房地产开发有限公司导致土地使用权减少所致。2021 年末无形资产 46,965.63 万元，较上年末减少 5.51 亿元，系出让地块。

## （二）负债结构分析

债务人近三年又一期负债结构一览表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	422,196.20	7.33	360,080.44	6.35	240,370.00	5.35
应付票据	125,390.68	2.18	95,860.00	1.69	21,524.58	0.48
应付账款	52,512.80	0.91	100,375.01	1.77	87,633.57	1.95

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	-	-	87,668.09	1.55	43,231.57	0.96
合同负债	37,248.11	0.65	-	-	-	-
应付职工薪酬	216.42	0	171.41	0.00	179.35	0.00
应交税费	84,019.04	1.46	52,428.58	0.92	24,023.57	0.53
其他应付款	384,902.53	6.68	461,961.03	8.15	592,298.15	13.17
一年内到期的非流动负债	1,488,809.80	25.85	1,633,655.51	28.81	1,014,053.68	22.55
其他流动负债	239,737.62	4.16	153,533.23	2.71	123,128.21	2.74
<b>流动负债合计</b>	<b>2,835,033.19</b>	<b>49.22</b>	<b>2,945,733.30</b>	<b>51.95</b>	<b>2,146,442.68</b>	<b>47.73</b>
长期借款	1,141,720.33	19.82	1,164,120.02	20.53	942,846.00	20.97
应付债券	1,579,488.81	27.42	1,266,176.63	22.33	1,240,593.47	27.59
长期应付款	234,151.14	4.07	330,377.96	5.83	205,139.60	4.56
递延收益	-30,253.91	-0.53	-35,961.40	-0.63	-38,413.43	-0.85
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,925,106.36</b>	<b>50.78</b>	<b>2,724,713.22</b>	<b>48.05</b>	<b>2,350,165.64</b>	<b>52.27</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,760,139.56</b>	<b>100.00</b>	<b>5,670,446.51</b>	<b>100.00</b>	<b>4,496,608.32</b>	<b>100.00</b>

### 1、流动负债分析

#### (1) 短期借款

近三年又一期，债务人短期借款余额分别为 240,370.00 万元、360,080.44 万元、422,196.20 万元和 427,581.46 万元，占总负债比例分别为 5.35%、6.35%、7.33%和 7.6%。2020 年末，债务人的短期借款余额 360,080.44 万元，较 2019 年末增加 119,710.44 万元，增幅 49.80%，主要原因是为了满足短期资金需求，其中新增质押借款 20,345.17 万元、抵押借款 0 万元、保证借款 98,812.00 万元和信用借款 553.27 万元。2021 年末短期借款余额较 2020 年末增加 62,115.76 万元，增幅为 17.25%。

#### (2) 应付票据

近三年，债务人应付票据余额分别为 21,524.58 万元、95,860.00 万元、125,390.68 万元，占负债总额的比例分别 0.48%、1.69%、2.18%。

#### (3) 应付账款

近三年又一期，债务人应付账款余额分别为 87,633.57 万元、100,375.01 万元、52,512.80 万元、53,107.46 万元，占总负债的比例分别为 1.95%、1.77%、0.91%和 0.94%，整体占比较小。

### 截至 2021 年末债务人应付账款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
----	----	----

1年以内（含1年）	18,639.86	35.50
1-2年（含2年）	9,090.58	17.31
2-3年（含3年）	1,368.62	2.61
3年以上	23,413.74	44.59
合计	<b>52,512.80</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末债务人应付账款前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	是否关联方	内容
1	淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	17,593.46	33.50	否	往来款
2	淮安中茵置业有限公司	12,826.43	24.43	否	往来款
3	淮安新城投资控股有限公司	4,702.87	8.96	是	往来款
4	南京市建筑设计研究院有限责任公司	3,531.26	6.72	否	往来款
5	江苏文通建设有限公司淮安分公司	1,859.59	3.54	否	往来款
	合计	<b>40,513.61</b>	<b>77.15</b>		-

(4) 预收账款/合同负债

近三年，债务人预收账款/合同负债余额分别为 43,231.57 万元、87,668.09 万元、37,248.11 万元，占负债总额的比例分别为 0.96%、1.55%、0.65%。由于执行新收入准则，债务人 2021 年起将预收账款重分类至合同负债。债务人预收账款/合同负债规模在负债总额中占比较低，主要为预收售房款。

(5) 其他应付款

近三年又一期，债务人其他应付款余额分别为 592,298.15 万元、461,961.03 万元、384,902.53 万元，占总负债比例分别为 13.17%、8.15%、6.68%。2020 年末，债务人其他应付款 461,961.03 万元，较 2019 年末减少 130,337.12 万元，降幅 22.01%；2021 年末，债务人其他应付款金额较 2020 年末减少 77,058.50 万元，降幅为 16.68%，变动较小；债务人近一年其他应付款减少主要系冲减了与部分债务人的往来性应收款所致。

截至 2021 年末债务人其他应付款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1年以内（含1年）	176,808.97	45.94
1-2年（含2年）	53,256.73	13.84
2-3年（含3年）	10,823.49	2.81
3年以上	144,013.34	37.42
合计	<b>384,902.53</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末债务人其他应付款前五名情况

单位：万元、%



序号	单位名称	金额	占比	是否关联方	内容
1	淮安经济技术开发区科教产业发展办公室	78,617.73	20.43	否	往来款
2	淮安经济开发区国有资产经营有限公司	51,882.46	13.48	否	往来款
3	淮安软件产业发展办公室	20,374.08	5.29	否	往来款
4	淮安永祥实业有限公司	10,000.00	2.60	否	往来款
5	淮安市淮润商贸有限公司	10,000.00	2.60	否	往来款
合计		170,874.27	44.39		-

#### (6) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，债务人一年内到期的非流动负债金额分别为 1,014,053.68 万元、1,633,655.51 万元、1,488,809.80 万元，占总负债比例分别为 22.55%、28.81%、25.85%。2020 年债务人一年内到期的非流动负债金额较 2019 年末增加 619,601.83 万元，增幅为 61.10%，主要原因是一年内到期的长期借款增加 267,053.10 万元，一年内到期的应付债券增加 291,816.36 万元；2021 年末债务人一年内到期的非流动负债金额较 2020 年末减少 144,845.71 万元，降幅为 8.87%，系一年内到期应付债券规模减少所致。

2019-2021 年末，债务人一年内到期的非流动负债明细如下：

#### 近三年又一期末债务人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元，%

借款类别	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	601,648.76	40.41	617,491.10	37.80	350,438.00	34.56
一年内到期的应付债券	762,077.18	51.19	930,334.05	56.95	638,517.69	62.97
一年内到期的长期应付款	104,778.41	7.04	85,830.36	5.25	25,097.99	2.48
长期借款应付利息	1,380.46	0.09	-	-	-	-
应付债券应付利息	18,300.64	1.23	-	-	-	-
长期应付款应付利息	624.34	0.04	-	-	-	-
合计	1,488,809.80	100.00	1,633,655.51	100.00	1,014,053.68	100.00

#### (7) 其他流动负债

近三年，债务人其他流动负债金额分别为 123,128.21 万元、153,533.23 万元、239,737.62 万元，占总负债比例分别为 2.74%、2.71%、4.16%。2020 年末其他流动负债金额较 2019 年末增加 30,405.02 万元，增幅为 24.69%。主要系 2020 年新增超短期融资券。2021 年末其他流动负债较 2020 年末增加 86,204.39 万元，增幅为 56.15%，主要系短期应付债券增加。

## 2、非流动负债分析

### (1) 长期借款

近三年，债务人长期借款分别为 942,846.00 万元、1,164,120.02 万元、1,141,720.33 万元，占负债总额的比例分别为 20.97%、20.53%、19.82%；均超当期总负债的 10%，主要为长期银行借款、长期信托融资及融资租赁借款。2020 年，债务人长期借款较 2019 年增加 221,274.02 万元，增幅为 23.47%，主要是由于债务人业务规模扩张所导致的正常增长，用于补充项目建设资金需求。2021 年末，债务人长期借款较 2020 年末减少 22,399.69 万元，降幅 1.92%。

### (2) 应付债券

近三年，债务人应付债券分别为 1,240,593.47 万元、1,266,176.63 万元、1,579,488.81 万元，占负债总额的比例分别为 27.59%、22.33%、27.42%。2020 年应付债券较 2019 年末增加 25,583.16 万元，增幅 2.06%；2021 年较 2020 年末增加 313,312.18 万元，增幅为 24.74%；应付债券的增加说明债务人融资渠道逐步多样化，充分利用债券市场优化债务结构。公司发行债券情况详见下表：

最近一年及一期债务人应付债券主要构成表

单位：万元

借款单位及项目名称	2021 年末
应付债券本金	2,341,565.99
减：一年内到期的应付债券	762,077.18
合计	<b>1,579,488.81</b>

### (3) 长期应付款

近三年又一期，债务人长期应付款分别为 205,139.60 万元、330,377.96 万元、234,151.14 万元，占负债总额的比例分别为 4.56%、5.83%、4.07%。截至 2020 年末长期应付款余额为 330,377.96 万元，较年初增加 125,238.36 万元，增幅 61.05%，主要是因为应付融资租赁费增加 176,028.09 万元。2021 年末债务人长期应付款较 2020 年末减少 96,226.82 万元，降幅 29.13%，主要系应付融资租赁费减少所致。

债务人最近一年及一期长期应付款情况表

单位：万元

借款单位及项目名称	2021 年末
应付融资租赁费	336,173.78
专项应付款	2,755.77
减：一年内到期的长期应付款	104,778.41
合计	<b>234,151.14</b>

### (4) 递延收益

近三年，债务人递延收益分别为-38,413.43 万元、-35,961.40 万元、-30,253.91 万元。债务人递延收益全部是融资租赁未实现售后租回损益。



## (二) 利润表

### KFKG (合并) 近三年及最近一期利润表

单位：万元

	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>营业总收入</b>	140,022.35	394,133.67	186,398.86	210,527.00
营业收入	140,022.35	394,133.67	186,398.86	210,527.00
其他类金融业务收入				
<b>营业总成本</b>	140,880.89	366,866.99	190,409.26	198,933.38
营业成本	103,232.06	306,139.49	147,212.96	168,201.38
税金及附加	9,839.14	12,294.32	10,252.27	16,222.21
销售费用	3,654.74	5,679.90	4,435.74	1,930.79
管理费用	11,630.78	22,200.57	13,970.40	15,357.47
研发费用				
财务费用	12,524.17	20,552.71	14,537.88	-2,778.46
其中：利息费用		21,229.85	18,857.01	11,251.49
减：利息收入		2,215.58	6,524.26	14,432.66
其他业务成本(金融类)				
加：其他收益	23,335.41	44,686.37	12,500.95	10,020.00
投资净收益	71.62	50.74	21,779.78	203.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-580.01	-2.96	3.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益				
公允价值变动净收益				
资产减值损失			-103.63	171.59
信用减值损失	-10.36	-1,017.41		
资产处置收益		21.24	670.29	-0.77
汇兑净收益				
加：营业利润差额(特殊报表科目)				
营业利润差额(合计平衡项目)				
<b>营业利润</b>	22,538.13	71,007.62	30,837.00	21,987.46
加：营业外收入	386.17	197.96	65.55	129.26
减：营业外支出	378.60	454.53	485.37	85.86
其中：非流动资产处置净损失				
加：利润总额差额(特殊报表科目)				
利润总额差额(合计平衡项目)				
<b>利润总额</b>	22,545.69	70,751.04	30,417.18	22,030.85
减：所得税	888.17	15,307.50	935.75	683.61
加：未确认的投资损失				
加：净利润差额(特殊报表科目)				
净利润差额(合计平衡项)				

目)				
<b>净利润</b>	21,657.52	55,443.54	29,481.43	21,347.25
持续经营净利润	21,657.52	55,443.54	29,481.43	21,347.25
终止经营净利润				
减：少数股东损益	-71.41	-201.80	-675.33	-349.07
归属于母公司所有者的净利润	21,728.93	55,645.34	30,156.76	21,696.32
加：其他综合收益	-10,883.76	-99.75	13,274.83	-2,884.03
<b>综合收益总额</b>	10,773.76	55,343.79	42,756.26	18,463.22
减：归属于少数股东的综合收益总额	-71.41	-201.80	-675.33	-349.07
归属于母公司普通股股东综合收益总额	10,845.17	55,545.59	43,431.59	18,812.29

近三年，债务人营业收入分别为 210,527.00 万元、186,398.86 万元、394,133.67 万元，债务人营业收入的来源主要由代建业务、土地开发、房产销售和其他业务等收入组成。

近三年，债务人的净利润分别为 21,347.25 万元、29,481.43 万元、55,443.54 万元，年净利润相对稳定，该利润与财政的补贴收入密切相关，2019-2021 年收到的补贴收入分别为 10,020.30 万元、12,500.95 万元和 44,686.37 万元，这与债务人主要从事的市政基础设施项目的代建业务和土地开发有关，同时也表明了企业每年将会保持一定的利润空间。

近三年，债务人的毛利率分别为 20.11%、21.02%、22.33%，毛利率保持在相对稳定的水平。

近三年，债务人的总资产报酬率分别为 0.46%、0.54%、0.92%，净资产收益率分别为 0.68%、0.74%、1.28%，总资产报酬率和净资产收益率均整体呈波动趋势，主要是由于债务人盈利能力主要取决于土地运作，土地市场受宏观经济和政府调控政策影响巨大造成近年债务人收入和利润呈现波动，因此整体资产回报水平有所波动。

### （三）现金流量表

#### KFKG（合并）近三年及最近一期现金流量表

单位：万元

	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	三季度报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	96,802.35	240,527.04	132,218.74	42,769.26
收到的税费返还	2,334.38	293.91		
收到其他与经营活动有关的现金	620,871.70	1,032,495.50	580,693.41	599,582.67
经营活动现金流入(金融类)				

经营活动现金流入差额(特殊报表科目)				
经营活动现金流入差额(合计平衡项目)				
<b>经营活动现金流入小计</b>	720,008.42	1,273,316.44	712,912.15	642,351.93
购买商品、接受劳务支付的现金	177,937.10	487,729.10	138,155.64	113,533.96
支付给职工以及为职工支付的现金	3,890.24	4,515.70	3,631.97	3,354.58
支付的各项税费	12,776.49	13,199.82	18,405.61	11,028.24
支付其他与经营活动有关的现金	495,675.68	864,773.06	551,762.86	510,836.19
经营活动现金流出(金融类)				
经营活动现金流出差额(特殊报表科目)				
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)				
<b>经营活动现金流出小计</b>	690,279.50	1,370,217.68	711,956.07	638,752.97
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	29,728.92	-96,901.24	956.08	3,598.96
<b>投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	284,405.93	233,112.24	12,603.08	2,640.00
取得投资收益收到的现金	71.62	780.33	526.52	200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	33.93	22.53	17,319.93	14,192.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		17.78	92,526.51	
收到其他与投资活动有关的现金			18,287.01	
投资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
投资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
<b>投资活动现金流入小计</b>	284,511.48	233,932.88	141,263.05	17,032.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,831.83	14,558.52	20,815.43	98,833.66
投资支付的现金	153,048.16	186,254.43	79,070.49	5,574.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金			319,787.26	123,720.07
投资活动现金流出差额(特殊报表科目)				

投资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
<b>投资活动现金流出小计</b>	215,879.98	200,812.95	419,673.18	228,128.63
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	68,631.50	33,119.93	-278,410.14	-211,095.99
<b>筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	19,200.00	50,645.99	5,375.90	24,500.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	2,075,682.25	2,669,446.46	2,385,312.51	2,202,086.40
收到其他与筹资活动有关的现金	70,875.10	33,477.48	73,191.69	283,681.89
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
<b>筹资活动现金流入小计</b>	2,165,757.35	2,753,569.93	2,463,880.10	2,510,268.29
偿还债务支付的现金	1,998,126.21	2,459,327.04	1,626,630.42	1,812,374.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	217,369.85	318,589.74	48,414.34	237,309.17
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	121,077.50	51,359.35	207,378.23	131,977.97
筹资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
<b>筹资活动现金流出小计</b>	2,336,573.56	2,829,276.13	1,882,422.99	2,181,661.71
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-170,816.21	-75,706.20	581,457.11	328,606.58

### 1、经营活动现金流量净额分析

近三年,公司经营活动现金流净额分别为 3,598.96 万元、956.08 万元、-96,901.24 万元。2019 年经营活动现金流净额为正,主要是因为债务人早期集中开发的土地、建设的工程已基本完工,相应的工程款陆续回款;2020 年经营活动现金流净额较 2019 年下降 2,642.88 万元,降幅为 73.43%,主要系疫情导致项目建设成本略有增加,使得活动现金流出增长所致。预计

未来随着承建业务的正常运营及工程款项回笼，公司的现金流状况将逐步改善。2021年债务人经营活动产生的现金流量净额由正转负，主要系2021年购买商品、接受劳务支付的现金增加所致，系公司业务发展所需。

## 2、投资活动现金流量净额分析

近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-211,095.99万元、-278,410.14万元、33,119.93万元。近年债务人投资活动现金净流量均为负，主要是因为报告期内公司购置固定资产等原因所致。债务人购置固定资产的目的是为了持有获取稳定的资产经营收入，结合公司对外投资的实际情况，未来的投资回收将会给公司带来较为稳定的现金流入，这为公司今后的发展提供了一个坚实的基础。2019年公司投资活动产生的现金流量净额为-211,095.99万元，主要是因为债务人购建固定资产、无形资产所致。2020年公司投资活动产生的现金流量净额为-278,410.14万元，主要是因为增加投资。2021年投资活动现金流量净额为正，主要系2021年度收回定期存单等导致投资活动现金流入增加，同时其他与投资活动有关的现金流出减少所致。

## 3、筹资活动现金流量净额分析

近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为328,606.58万元、581,457.11万元、-75,706.20万元。债务人筹资活动现金净流量呈波动趋势。主要因为债务人基础设施代建等业务前期投入较高，随着日益发展的业务需要，资金需求量大增，债务人银行借款与债券发行等逐年增加，导致筹资活动产生的现金流入较多。2021年度和2022年1-3月偿还债务及利息较多，导致筹资活动现金流规模有所下降。

### （四）主要财务指标

项目	2021年度	2020年度	2019年度
资产负债率（%）	56.75	57.00	54.90
流动比率	3.25	3.10	3.50
速动比率	2.06	2.24	2.57
EBITDA 利息保障倍数	0.40	1.53	1.35

#### （1）短期偿债能力分析

近三年，债务人流动比率分别为3.50、3.10、3.25，速动比率分别为2.57、2.24、2.06，近三年债务人流动比率保持在3.0左右，速动比率保持在2.0左右，均处于较好水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。从流动资产构成来看，其中货币资金、其他应收款和存货占比最大。总体来说，公司流动资产具有较强的流动性，公司具备较强的短期偿债能力。

#### （2）长期偿债能力分析

近三年，债务人资产负债率分别为54.90%、57.00%、56.75%，整体呈小幅波动趋势，

但总体来看，债务人资产负债率保持在较为合理的水平，债务人的长期偿债能力较为稳定。

201-2021年债务人EBITDA利息保障倍数分别为1.35、1.53和0.40，该偿债能力指标近三年相对保持稳定；根据人民银行征信系统查询，债务人无欠息记录。

综上所述，该债务人长短期偿债能力较强，公司拥有良好的信用记录和行业声誉，其有充足的资金偿还利息及到期债务。

## 十、对外融资及担保情况

### （一）对外融资情况

截至2022年9月末，根据债务人提供的数据，债务人在合并口径内对外融资合计513.39亿元，明细如下：

单位：万元

借款主体	贷款行	借入时间	到期时间	金额
KFKG	农行新区支行	2016/2/20	2022/11/20	500
KFKG	农行新区支行	2016/2/20	2023/2/20	750
KFKG	农行新区支行	2016/2/20	2023/5/20	750
KFKG	农行新区支行	2016/2/20	2023/8/20	750
KFKG	农行新区支行	2016/2/20	2023/11/20	750
KFKG	农行新区支行	2016/2/20	2024/2/20	750
KFKG	农行新区支行	2016/2/20	2024/5/20	750
KFKG	农行新区支行	2016/2/20	2024/8/20	750
KFKG	农行新区支行	2016/2/20	2025/2/2	150
KFKG	农行新区支行	2016/3/4	2024/11/20	1000
KFKG	民生银行淮安分行	2022/9/7	2023/9/6	28500
KFKG	民生银行淮安分行	2016/12/13	2022/12/20	1500
KFKG	民生银行淮安分行	2016/12/13	2023/6/20	1500
KFKG	民生银行淮安分行	2016/12/13	2023/12/20	1500
KFKG	民生银行淮安分行	2016/12/13	2024/6/20	1500
KFKG	民生银行淮安分行	2016/12/13	2024/12/20	1500
KFKG	民生银行淮安分行	2016/12/13	2025/6/20	1500
KFKG	民生银行淮安分行	2016/12/13	2025/12/20	1500

KFKG	民生银行淮安分行	2016/12/13	2026/6/20	1500
KFKG	民生银行淮安分行	2016/12/13	2026/12/12	1500
KFKG	民生银行淮安分行	2020/9/8	2023/3/20	375
KFKG	民生银行淮安分行	2020/9/8	2023/9/20	375
KFKG	民生银行淮安分行	2020/9/8	2024/3/20	375
KFKG	民生银行淮安分行	2020/9/8	2024/9/20	375
KFKG	民生银行淮安分行	2020/9/8	2025/3/20	375
KFKG	民生银行淮安分行	2020/9/8	2025/9/8	375
KFKG	民生银行淮安分行	2021/7/1	2023/3/20	1125
KFKG	民生银行淮安分行	2021/7/1	2023/9/20	1125
KFKG	民生银行淮安分行	2021/7/1	2024/3/20	1125
KFKG	民生银行淮安分行	2021/7/1	2024/9/20	1125
KFKG	民生银行淮安分行	2021/7/1	2025/3/20	1125
KFKG	民生银行淮安分行	2021/7/1	2025/9/20	1125
KFKG	民生银行淮安分行	2021/7/1	2026/3/20	1500
KFKG	民生银行淮安分行	2021/7/1	2026/9/8	1500
KFKG	民生银行淮安分行	2021/2/5	2022/12/20	475
KFKG	民生银行淮安分行	2021/2/5	2023/6/20	475
KFKG	民生银行淮安分行	2021/2/5	2023/12/20	475
KFKG	民生银行淮安分行	2021/2/5	2024/6/20	475
KFKG	民生银行淮安分行	2021/2/5	2024/12/20	475
KFKG	民生银行淮安分行	2021/2/5	2025/6/20	1900
KFKG	民生银行淮安分行	2021/2/5	2025/12/20	1900

KFKG	民生银行淮安分行	2022/3/3	2022/12/20	950
KFKG	民生银行淮安分行	2022/3/3	2023/6/20	950
KFKG	民生银行淮安分行	2022/3/3	2023/12/20	950
KFKG	民生银行淮安分行	2022/3/3	2024/6/20	950
KFKG	民生银行淮安分行	2022/3/3	2024/12/20	950
KFKG	民生银行淮安分行	2022/3/3	2025/6/20	6650
KFKG	民生银行淮安分行	2022/3/3	2025/12/20	6650
KFKG	民生银行淮安分行	2021/11/22	2022/12/20	5000
KFKG	民生银行淮安分行	2021/11/22	2023/6/20	5000
KFKG	民生银行淮安分行	2021/11/22	2023/12/20	5000
KFKG	民生银行淮安分行	2021/11/22	2024/6/20	5000
KFKG	民生银行淮安分行	2021/11/22	2024/12/20	5000
KFKG	民生银行淮安分行	2021/11/22	2025/6/20	8500
KFKG	民生银行淮安分行	2021/11/22	2025/12/24	8500
KFKG	农发行淮安分行	2017/2/15	2023/3/27	1600
KFKG	农发行淮安分行	2017/2/27	2023/3/27	3300
KFKG	农发行淮安分行	2017/2/27	2023/9/27	700
KFKG	农发行淮安分行	2017/4/25	2023/9/27	4700
KFKG	农发行淮安分行	2017/4/25	2024/3/27	3900
KFKG	农发行淮安分行	2017/4/25	2028/9/26	400
KFKG	广发银行淮安分行	2020/6/5	2022/11/21	1000
KFKG	广发银行淮安分行	2020/6/5	2023/5/21	15000
KFKG	广发银行淮安分行	2021/3/18	2022/12/21	1000
KFKG	广发银行淮安分行	2021/3/18	2023/6/21	1000
KFKG	广发银行淮安分行	2021/3/18	2023/12/21	1000
KFKG	广发银行淮安分行	2021/3/18	2024/3/16	14000
KFKG	中行开发区支行	2019/9/12	2022/11/15	1000



KFKG	中行开发区支行	2019/9/12	2023/5/15	1000
KFKG	中行开发区支行	2019/9/12	2023/11/15	1000
KFKG	中行开发区支行	2019/9/12	2024/5/15	1000
KFKG	中行开发区支行	2019/9/12	2024/11/15	1000
KFKG	中行开发区支行	2019/9/12	2025/5/15	1000
KFKG	中行开发区支行	2019/9/12	2025/11/15	1000
KFKG	中行开发区支行	2019/9/12	2026/5/15	14750
KFKG	中行开发区支行	2019/9/12	2026/11/15	14750
KFKG	中行开发区支行	2019/11/14	2022/11/15	5000
KFKG	中行开发区支行	2019/11/14	2023/5/15	12500
KFKG	中行开发区支行	2019/11/14	2023/11/15	7500
KFKG	中行开发区支行	2020/11/3	2022/11/15	5000
KFKG	中行开发区支行	2020/11/3	2023/5/15	5000
KFKG	中行开发区支行	2020/11/3	2023/11/15	5000
KFKG	中行开发区支行	2020/11/3	2024/5/15	5000
KFKG	中行开发区支行	2020/11/3	2024/11/15	5000
KFKG	中行开发区支行	2020/11/3	2025/5/15	2250
KFKG	中行开发区支行	2020/11/3	2025/10/20	2250
KFKG	建行淮安开发区支行	2019/11/14	2022/11/10	39700
KFKG	建行淮安开发区支行	2019/11/14	2023/6/20	1000
KFKG	建行淮安开发区支行	2019/11/14	2023/11/12	39000
KFKG	建行淮安开发区支行	2020/11/3	2022/11/15	1000
KFKG	建行淮安开发区支行	2020/11/3	2023/5/15	900
KFKG	建行淮安开发区支行	2020/11/3	2023/11/15	1000
KFKG	建行淮安开发区支行	2020/11/3	2024/5/15	900
KFKG	建行淮安开发区支行	2020/11/3	2024/11/15	1000
KFKG	建行淮安开发区支行	2020/11/3	2025/5/15	900
KFKG	建行淮安开发区支行	2020/11/3	2025/10/20	1000
KFKG	建行淮安开发区支行	2021/1/1	2022/11/15	500
KFKG	建行淮安开发区支行	2021/1/1	2023/5/15	500
KFKG	建行淮安开发区支行	2021/1/1	2023/11/15	500
KFKG	建行淮安开发区支行	2021/1/1	2024/5/15	500
KFKG	建行淮安开发区支行	2021/1/1	2024/11/15	500
KFKG	建行淮安开发区支行	2021/1/1	2025/5/15	7000
KFKG	建行淮安开发区支行	2021/1/1	2025/12/20	7500

KFKG	建行淮安开发区支行	2017/7/14	2023/3/13	17883.09627
KFKG	建行淮安开发区支行	2017/8/28	2023/2/27	30258.90411
KFKG	工行新区支行	2020/1/1	2022/12/20	1450
KFKG	工行新区支行	2020/1/1	2023/6/20	1450
KFKG	工行新区支行	2020/1/1	2023/12/20	1450
KFKG	工行新区支行	2020/1/1	2024/6/20	1450
KFKG	工行新区支行	2020/1/1	2024/12/20	1450
KFKG	工行新区支行	2021/1/1	2023/6/30	4000
KFKG	工行新区支行	2021/1/1	2025/6/30	5000
KFKG	工行新区支行	2021/1/1	2026/1/1	5000
KFKG	工行新区支行	2021/2/3	2024/1/1	5000
KFKG	工行新区支行	2021/2/3	2024/6/30	5000
KFKG	工行新区支行	2021/2/3	2025/1/1	5000
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2022/12/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2023/6/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2023/12/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2024/6/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2024/12/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2025/6/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2025/12/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2026/6/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2026/12/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2027/6/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2027/12/10	300
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2028/6/10	300

KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2028/12/10	300
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2029/6/10	300
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2029/12/10	350
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2030/6/10	350
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2030/12/10	350
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2031/6/10	350
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2031/12/10	350
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2032/6/10	350
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2032/12/10	450
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2033/6/10	450
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2033/12/10	450
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2034/6/10	450
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2034/12/10	450
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2035/6/10	450
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2035/12/10	400
KFKG	工行新区支行	2022/6/17	2036/6/10	400
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2022/12/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2023/6/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2023/12/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2024/6/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2024/12/10	350
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2025/6/10	350
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2025/12/10	400

KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2026/6/10	400
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2026/12/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2027/6/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2027/12/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2028/6/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2028/12/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2029/6/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2029/12/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2030/6/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2030/12/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2031/6/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2031/12/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2032/6/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2032/12/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/27	2033/6/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/28	2033/12/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/28	2034/6/10	500
KFKG	工行新区支行	2022/6/28	2034/12/10	750
KFKG	工行新区支行	2022/6/28	2035/6/10	750
KFKG	工行新区支行	2022/6/28	2035/12/10	750
KFKG	工行新区支行	2022/6/28	2036/6/10	750
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2023/2/10	150
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2023/8/10	150

KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2024/2/10	150
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2024/8/10	150
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2025/2/10	150
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2025/8/10	150
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2026/2/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2026/8/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2027/2/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2027/8/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2028/2/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2028/8/10	200
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2029/2/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2029/8/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2030/2/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2030/8/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2031/2/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2031/8/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2032/2/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2032/8/10	250
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2033/2/10	300
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2033/8/10	300
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2034/2/10	300
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2034/8/10	300
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2035/2/10	300

KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2035/8/10	300
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2036/2/10	300
KFKG	工行新区支行	2022/9/29	2036/8/10	300
KFKG	华夏银行淮安分行	2022/1/17	2023/1/17	20000
KFKG	淮安农商行新区支行	2022/1/18	2023/1/10	3000
KFKG	淮安农商行新区支行	2020/1/13	2023/1/12	1998
KFKG	南京银行淮安分行	2022/1/11	2023/1/10	20900
KFKG	南京银行淮安分行	2022/5/25	2023/5/24	9000
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2022/12/21	510
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2023/6/21	510
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2023/12/21	510
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2024/6/21	510
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2024/12/21	510
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2025/6/21	510
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2025/12/21	510
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2026/6/21	510
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2026/12/21	510
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2027/6/21	5690
KFKG	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2027/12/21	5690
KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2022/12/21	240
KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2023/6/21	240
KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2023/12/21	240
KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2024/6/21	240
KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2024/12/21	240

KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2025/6/21	240
KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2025/12/21	240
KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2026/6/21	240
KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2026/12/21	240
KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2027/6/21	3060
KFKG	兴业银行淮安分行	2021/1/7	2027/12/21	3060
KFKG	中信银行淮安分行	2020/11/20	2022/12/20	500
KFKG	中信银行淮安分行	2020/11/20	2023/6/20	650
KFKG	中信银行淮安分行	2020/11/20	2023/12/20	650
KFKG	中信银行淮安分行	2020/11/20	2024/6/20	500
KFKG	中信银行淮安分行	2020/11/20	2024/12/20	500
KFKG	中信银行淮安分行	2020/11/20	2025/6/20	650
KFKG	中信银行淮安分行	2020/11/20	2025/12/20	650
KFKG	中信银行淮安分行	2020/11/20	2026/6/20	650
KFKG	中信银行淮安分行	2020/11/20	2026/12/20	650
KFKG	中信银行淮安分行	2021/1/4	2022/12/20	1800
KFKG	中信银行淮安分行	2021/1/4	2023/6/20	1850
KFKG	中信银行淮安分行	2021/1/4	2023/12/20	1850
KFKG	中信银行淮安分行	2021/1/4	2024/6/20	1800
KFKG	中信银行淮安分行	2021/1/4	2024/12/20	1800
KFKG	中信银行淮安分行	2021/1/4	2025/6/20	1850
KFKG	中信银行淮安分行	2021/1/4	2025/12/20	1850
KFKG	中信银行淮安分行	2021/1/4	2026/6/20	1300

KFKG	中信银行淮安分行	2021/1/4	2026/12/20	1300
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2022/12/20	1500
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2023/6/2	1500
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2023/12/20	1500
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2024/6/20	1500
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2024/12/20	1500
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2025/6/20	1500
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2025/12/20	1500
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2026/6/20	1500
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2026/12/20	1500
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2027/6/20	1250
KFKG	中信银行淮安分行	2021/3/25	2027/12/20	1250
KFKG	苏州银行淮安分行	2020/11/23	2022/11/23	13800
KFKG	上海银行南京分行	2022/2/24	2022/12/21	100
KFKG	上海银行南京分行	2022/2/24	2023/6/21	100
KFKG	上海银行南京分行	2022/2/24	2023/12/21	100
KFKG	上海银行南京分行	2022/2/24	2024/6/21	300
KFKG	上海银行南京分行	2022/2/24	2024/12/21	300
KFKG	上海银行南京分行	2022/2/24	2025/2/23	19000
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2023/3/21	50
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2023/9/21	50
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2024/3/21	50
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2024/9/21	50



KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2025/3/21	50
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2025/9/21	60
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2026/3/21	60
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2026/9/21	300
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2027/3/21	300
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2027/9/21	400
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2028/3/21	400
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2028/9/21	690
KFKG	江苏银行新区支行	2022/3/28	2029/3/17	690
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2025/9/18	1250
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2026/5/20	1250
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2026/11/20	1250
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2027/5/20	1250
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2027/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2028/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2028/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2029/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2029/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2030/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2030/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2031/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2031/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2032/5/20	1500

KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2032/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2033/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2033/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2034/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2034/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2035/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2035/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2036/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2036/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2037/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2037/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2038/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2038/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2039/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2039/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2040/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2040/11/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2041/5/20	1500
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2041/11/20	1000
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2042/5/20	1000
KFKG	国开行江苏省分行	2022/9/18	2042/9/17	1000
KFKG	省信用再担保	2022/4/19	2024/4/18	10000
KFKG	江苏省国际信托	2020/6/12	2023/6/12	15000
KFKG	江苏省国际信托	2020/11/25	2022/11/25	35000
KFKG	江苏省国际信托	2021/3/5	2023/3/1	15000

KFKG	江苏省国际信托	2022/6/20	2023/12/20	10000
KFKG	江苏省国际信托	2022/6/20	2024/6/20	24500
KFKG	XX 信托	2021/1/21	2023/1/21	29900
KFKG	XX 信托	2021/5/11	2023/5/11	20100
KFKG	XX 信托	2021/2/8	2023/2/8	20000
KFKG	XX 信托	2022/3/4	2024/3/4	16120
KFKG	XX 信托	2022/3/16	2024/3/16	13280
KFKG	陕国投	2021/2/10	2023/2/10	32010
KFKG	陕国投	2021/3/1	2023/3/1	4360
KFKG	陕国投	2021/3/16	2023/3/16	4960
KFKG	陕国投	2021/3/22	2023/3/22	750
KFKG	紫金信托	2021/2/26	2023/2/24	60000
KFKG	陆家嘴信托	2021/9/27	2023/9/27	5000
KFKG	陆家嘴信托	2021/12/24	2023/12/24	10000
KFKG	陆家嘴信托	2022/1/7	2024/1/7	19820
KFKG	陆家嘴信托	2022/4/19	2024/4/19	20000
KFKG	兴业信托	2021/12/31	2023/12/31	5560
KFKG	兴业信托	2022/1/4	2024/1/4	5581
KFKG	兴业信托	2022/1/5	2024/1/5	18859
KFKG	中信信托	2021/6/4	2023/3/4	15000
KFKG	中信信托	2021/6/4	2023/6/4	15000
KFKG	中建投信托	2022/6/30	2024/6/30	5730
KFKG	中建投信托	2022/7/8	2024/7/8	5420
KFKG	中建投信托	2022/7/15	2024/7/15	700
KFKG	中建投信托	2022/7/22	2024/7/22	700
KFKG	中建投信托	2022/7/29	2024/7/29	980
KFKG	中建投信托	2022/8/5	2024/8/5	1500
KFKG	中建投信托	2022/8/12	2024/8/12	1050
KFKG	中建投信托	2022/8/19	2024/8/19	600
KFKG	中建投信托	2022/8/26	2024/8/19	180
KFKG	中建投信托	2022/9/2	2024/9/2	300
KFKG	中建投信托	2022/9/9	2024/9/9	1730
KFKG	中建投信托	2022/9/16	2024/9/16	250
KFKG	中建投信托	2022/9/23	2024/9/23	100
KFKG	江苏银行新区支行	2021/10/27	2022/10/27	25000
KFKG	江苏银行开发区支行	2022/9/30	2023/9/7	20000
KFKG	江苏银行开发区支行	2022/9/30	2023/8/29	5000
KFKG	江南农商行淮安分行	2021/9/30	2023/9/30	8130

KFKG	江南农商行淮安分行	2021/10/22	2023/10/22	13700
KFKG	江南农商行淮安分行	2021/11/26	2023/11/26	8100
KFKG	建行淮安开发区支行	2022/1/7	2023/1/7	30000
KFKG	建行淮安开发区支行	2022/5/10	2023/5/10	25000
KFKG	南京银行淮安分行	2022/3/1	2023/3/1	30000
KFKG	杭州银行南京分行	2022/4/22	2024/4/22	30000
KFKG	江南农商行淮安分行	2022/4/29	2023/1/24	30000
KFKG	南京银行淮安分行	2022/8/29	2023/4/16	50000
KFKG	南京银行淮安分行	2022/1/27	2022/10/24	20000
KFKG	光大银行淮安分行	2022/6/30	2022/10/28	50000
KFKG	南京银行淮安分行	2020/6/2	2023/6/2	50000
KFKG	南京银行淮安分行	2020/9/14	2023/9/14	30000
KFKG	南京银行淮安分行	2021/3/15	2024/3/15	20000
KFKG	中信银行淮安分行	2020/5/14	2023/5/14	50000
KFKG	中信银行淮安分行	2021/12/17	2022/12/17	100000
KFKG	华夏银行淮安分行	2020/8/21	2023/8/21	30000
KFKG	华夏银行淮安分行	2021/11/26	2023/11/26	50000
KFKG	招行无锡分行	2017/9/27	2024/9/27	19000
KFKG	招行无锡分行	2018/8/7	2023/8/7	12000
KFKG	中信建投、招行无锡分行	2021/8/5	2023/8/5	88000
KFKG	中信建投、招行无锡分行	2021/12/24	2023/12/24	60000
KFKG	中行开发区支行	2021/2/9	2024/2/9	75000
KFKG	民生银行淮安分行	2021/6/11	2024/6/11	70000
KFKG	建行开发区支行	2022/3/24	2025/3/24	50000
KFKG	民生银行淮安分行	2022/7/29	2024/7/29	100000
KFKG	民生银行淮安分行	2022/8/31	2024/8/31	30000
KFKG	浙商银行淮安分行	2022/1/14	2024/1/14	64000
KFKG	天风债券、国海债券	2020/3/16	2023/3/16	100000
KFKG	天风债券、国海债券	2020/9/10	2024/9/10	20000
KFKG	天风债券、国海债券	2020/9/10	2023/9/10	30000
KFKG	五矿证券	2020/10/21	2023/10/21	108000
KFKG	五矿证券	2020/11/26	2023/11/26	41000
KFKG	五矿证券	2021/1/26	2024/1/26	121000

KFKG	国金证券	2021/4/23	2024/4/23	61000
KFKG	国金证券、华泰证券	2021/8/30	2023/8/30	82500
KFKG	五矿证券、国金证券	2021/9/17	2024/9/14	60000
KFKG	五矿证券、国金证券	2021/11/30	2023/11/30	85000
KFKG	国信证券	2021/6/21	2024/6/21	30000
KFKG	国信证券	2021/8/12	2024/8/12	66000
KFKG	国信证券	2022/4/14	2025/4/14	66000
KFKG	国信证券	2022/6/21	2024/6/21	64000
KFKG	国信证券	2022/9/16	2025/9/16	50000
KFKG	平安证券、湘财证券	2022/4/22	2025/4/22	14000
KFKG	平安证券、湘财证券	2022/4/22	2026/4/22	14000
KFKG	平安证券、湘财证券	2022/4/22	2027/4/22	14000
KFKG	平安证券、湘财证券	2022/4/22	2028/4/22	14000
KFKG	平安证券、湘财证券	2022/4/22	2029/4/22	14000
KFKG	平安证券、湘财证券	2022/6/30	2025/6/30	20000
KFKG	平安证券、湘财证券	2022/6/30	2026/6/30	20000
KFKG	平安证券、湘财证券	2022/6/30	2027/6/30	20000
KFKG	平安证券、湘财证券	2022/6/30	2028/6/30	20000
KFKG	平安证券、湘财证券	2022/6/30	2029/6/30	20000
KFKG	江南农商行淮安分行	2022/1/20	2024/1/20	47500
KFKG	浙商银行淮安分行	2020/1/8	2023/1/8	45000
KFKG	南京银行淮安分行	2020/1/9	2023/1/9	20000
KFKG	南京银行淮安分行	2022/8/15	2025/8/15	50000
KFKG	徽商银行南京分行	2020/4/29	2023/4/29	19520
KFKG	广发银行淮安分行	2021/4/2	2022/10/2	1000
KFKG	广发银行淮安分行	2021/4/2	2023/4/2	1000
KFKG	广发银行淮安分行	2021/4/2	2023/10/2	1000
KFKG	广发银行淮安分行	2021/4/2	2024/4/2	15000
KFKG	平安租赁	2019/10/11	2022/10/11	4916.67
KFKG	苏州租赁	2019/12/20	2022/12/19	2528.11
KFKG	苏州租赁	2019/12/20	2023/6/19	2601.10
KFKG	苏州租赁	2019/12/20	2023/12/19	2672.81
KFKG	苏州租赁	2019/12/20	2024/6/19	2748.22
KFKG	苏州租赁	2019/12/20	2024/12/19	2825.75
KFKG	环球租赁	2020/12/1	2022/11/30	1548.80
KFKG	环球租赁	2020/12/1	2023/2/28	1570.09
KFKG	环球租赁	2020/12/1	2023/5/30	1591.68
KFKG	环球租赁	2020/12/1	2023/8/30	1613.57
KFKG	环球租赁	2020/12/1	2023/11/30	1635.75
KFKG	环球租赁	2020/12/1	2024/2/29	1658.25
KFKG	环球租赁	2020/12/1	2024/5/30	1681.05
KFKG	环球租赁	2020/12/1	2024/8/30	1704.16
KFKG	环球租赁	2020/12/1	2024/11/10	1727.59
KFKG	信达租赁	2020/12/2	2022/12/10	4234.02

KFKG	信达租赁	2020/12/2	2023/3/10	4281.65
KFKG	信达租赁	2020/12/2	2023/6/10	4329.82
KFKG	信达租赁	2020/12/2	2023/9/10	4378.53
KFKG	信达租赁	2020/12/2	2023/12/2	4427.79
KFKG	九鼎金租	2021/3/19	2022/12/18	1678.79
KFKG	九鼎金租	2021/3/19	2023/3/18	1710.35
KFKG	九鼎金租	2021/3/19	2023/6/18	1742.50
KFKG	九鼎金租	2021/3/19	2023/9/18	1775.26
KFKG	九鼎金租	2021/3/19	2023/12/18	1808.64
KFKG	九鼎金租	2021/3/19	2024/3/18	1842.64
KFKG	久实租赁	2021/6/30	2022/11/30	777.11
KFKG	久实租赁	2021/6/30	2023/2/28	794.29
KFKG	久实租赁	2021/6/30	2023/5/30	808.49
KFKG	久实租赁	2021/6/30	2023/8/30	823.30
KFKG	久实租赁	2021/6/30	2023/11/30	839.28
KFKG	久实租赁	2021/6/30	2024/2/29	856.29
KFKG	久实租赁	2021/6/30	2024/6/30	866.52
KFKG	久实租赁	2021/7/29	2022/12/29	778.30
KFKG	久实租赁	2021/7/29	2023/3/27	796.40
KFKG	久实租赁	2021/7/29	2023/6/29	805.88
KFKG	久实租赁	2021/7/29	2023/9/29	823.28
KFKG	久实租赁	2021/7/29	2023/12/29	839.80
KFKG	久实租赁	2021/7/29	2024/3/27	856.65
KFKG	久实租赁	2021/7/29	2024/7/29	866.34
KFKG	越秀租赁	2022/4/14	2022/10/14	2316.93
KFKG	越秀租赁	2022/4/14	2023/4/14	2387.24
KFKG	越秀租赁	2022/4/14	2023/10/14	2459.70
KFKG	越秀租赁	2022/4/14	2024/4/14	2534.35
KFKG	越秀租赁	2022/4/14	2024/10/14	2611.27
KFKG	越秀租赁	2022/4/14	2025/4/14	2690.52
KFKG	淮海租赁	2022/5/31	2022/11/30	2275.97
KFKG	淮海租赁	2022/5/31	2023/5/31	2361.20
KFKG	淮海租赁	2022/5/31	2023/11/30	2449.63
KFKG	淮海租赁	2022/5/31	2024/5/31	2541.37
KFKG	淮海租赁	2022/5/31	2024/11/30	2636.54
KFKG	淮海租赁	2022/5/31	2025/5/31	2735.28
KFKG	国金租赁	2022/9/2	2023/3/2	1233.938609
KFKG	国金租赁	2022/9/2	2023/9/2	1272.087053
KFKG	国金租赁	2022/9/2	2024/3/2	1311.414895
KFKG	国金租赁	2022/9/2	2024/9/2	1351.958597
KFKG	国金租赁	2022/9/2	2025/3/2	1393.755747
KFKG	国金租赁	2022/9/2	2025/9/2	1436.845099
KFKG	港淮建设	2022/6/29	2022/12/31	79905.51
高教园	国银租赁	2017/4/11	2022/12/10	4017.961461

高教园	国银租赁	2017/4/11	2023/3/10	4067.940421
高教园	国银租赁	2017/4/11	2023/6/10	4104.790540
高教园	国银租赁	2017/4/11	2023/9/10	4151.523581
高教园	国银租赁	2017/4/11	2023/12/10	4201.995241
高教园	国银租赁	2017/4/11	2024/3/10	4249.314960
高教园	国银租赁	2017/4/11	2024/6/10	4295.006843
高教园	国银租赁	2017/4/11	2024/9/10	4343.905496
高教园	国银租赁	2017/4/11	2024/12/10	4394.452510
高教园	国银租赁	2017/4/11	2025/4/11	4426.956626
高教园	外贸租赁	2021/7/13	2023/1/15	4938.38
高教园	外贸租赁	2021/7/13	2023/7/15	5054.43
高教园	外贸租赁	2021/7/13	2024/1/15	5173.21
高教园	外贸租赁	2021/7/13	2024/7/13	5294.78
高教园	江南农商行淮安分行	2021/12/24	2022/12/24	4400
高教园	陆家嘴信托	2021/8/27	2023/8/27	6410
高教园	陆家嘴信托	2021/8/31	2023/8/31	13590
新区酒店	恒丰银行南京分行	2021/11/18	2022/11/17	7200
新区酒店	江苏银行新区支行	2021/12/20	2022/12/19	500
新区酒店	江南农商行淮安分行	2021/12/29	2022/12/29	2900
新区酒店	民生银行淮安分行	2022/1/19	2023/1/18	2000
新区酒店	淮安农商行新区支行	2022/4/24	2023/4/7	1000
新区酒店	华夏银行淮安分行	2022/6/10	2023/3/21	5
新区酒店	华夏银行淮安分行	2022/6/10	2023/9/21	5
新区酒店	华夏银行淮安分行	2022/6/10	2024/6/10	985
诚意达	江苏银行清浦支行	2022/5/30	2023/5/8	5000
诚意达	江南农商行淮安分行	2022/1/19	2023/1/19	12825
诚意达	江南农商行淮安分行	2022/1/19	2023/1/19	13775
诚意达	农行新区支行	2022/2/1	2023/1/25	1000
诚意达	淮安农商行新区支行	2021/3/31	2024/3/20	4500
诚意达	中行开发区支行	2021/10/21	2022/10/19	1000
诚意达	兴福村镇银行	2022/4/20	2023/3/20	495
诚意达	浙商银行淮安分行	2021/11/24	2022/11/23	1000
诚意达	光大银行南京分行	2021/11/30	2022/11/21	19000

诚意达	光大银行南京分行	2021/12/1	2022/11/28	19000
诚意达	光大银行南京分行	2021/12/8	2022/12/3	19000
新城投资	江南农商行淮安分行	2022/1/14	2023/1/4	5000
新城投资	江南农商行淮安分行	2022/2/18	2023/1/4	4500
新城投资	广发银行淮安分行	2021/11/12	2022/11/1	20250
新城投资	广发银行淮安分行	2022/1/1	2022/12/31	5000
新城投资	广发银行淮安分行	2022/1/13	2023/1/12	12500
新城投资	广发银行淮安分行	2022/2/25	2023/2/24	2500
新城投资	华夏银行淮安分行	2021/11/24	2022/11/24	15000
新城投资	南京银行淮安分行	2022/1/5	2022/11/24	7000
新城投资	民生银行淮安分行	2022/3/11	2023/3/10	3000
新城投资	北京银行南京草场门支行	2022/1/20	2023/1/18	3000
新城投资	光大银行南京分行	2021/7/2	2023/1/1	100
新城投资	光大银行南京分行	2021/7/2	2023/7/1	100
新城投资	光大银行南京分行	2021/7/2	2024/1/1	100
新城投资	光大银行南京分行	2021/7/2	2024/7/1	8500.00
新城投资	首都银行南京分行	2022/6/15	2023/6/15	5000.00
新城投资	浦发银行淮安分行	2022/7/11	2023/7/11	5000.00
新城投资	中航租赁	2021/7/9	2022/10/7	1666.67
新城投资	中航租赁	2021/7/9	2023/1/9	1666.67
新城投资	中航租赁	2021/7/9	2023/4/7	1666.67
新城投资	中航租赁	2021/7/9	2023/7/7	1666.67
新城投资	中航租赁	2021/7/9	2023/10/9	1666.67
新城投资	中航租赁	2021/7/9	2024/1/9	1666.67
新城投资	中航租赁	2021/7/9	2024/4/9	1666.67
新城投资	中航租赁	2021/7/9	2024/7/9	1666.67
新城投资	华融租赁	2020/8/14	2022/11/15	1256.76
新城投资	华融租赁	2020/8/14	2023/2/15	1275.93
新城投资	华融租赁	2020/8/14	2023/5/15	1295.40
新城投资	华融租赁	2020/8/14	2023/8/15	1315.16
新城投资	华融租赁	2020/8/14	2023/11/15	1335.23
新城投资	华融租赁	2020/8/14	2024/2/15	1355.60
新城投资	华融租赁	2020/8/14	2024/5/15	1376.28
新城投资	华融租赁	2020/8/14	2024/8/14	1397.28
新城投资	海通租赁	2021/12/22	2022/12/22	760.79
新城投资	海通租赁	2021/12/22	2023/3/22	772.56
新城投资	海通租赁	2021/12/22	2023/6/22	784.51
新城投资	海通租赁	2021/12/22	2023/9/22	796.65
新城投资	海通租赁	2021/12/22	2023/12/22	808.97
新城投资	海通租赁	2021/12/22	2024/3/22	821.48
新城投资	海通租赁	2021/12/22	2024/6/22	834.19
新城投资	海通租赁	2021/12/22	2024/9/22	847.09
新城投资	海通租赁	2021/12/22	2024/12/22	860.19



新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2022/11/30	777.05
新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2023/2/28	788.97
新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2023/5/31	801.09
新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2023/8/31	813.38
新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2023/11/30	825.87
新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2024/2/29	838.54
新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2024/5/31	851.42
新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2024/8/31	864.49
新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2024/11/30	877.76
新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2025/2/28	891.23
新城投资	中建投租赁	2022/5/31	2025/5/31	904.91
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2022/10/5	1190.78
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2023/1/5	1144.21
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2023/4/5	1170.04
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2023/7/5	1188.59
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2023/10/5	1207.95
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2024/1/5	1229.93
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2024/4/5	1253.86
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2024/7/5	1276.43
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2024/10/5	1298.35
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2025/1/5	1321.97
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2025/4/5	1347.10
新城投资	浙银租赁	2022/7/28	2025/7/5	1370.81
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2022/11/5	381.634946
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2023/2/5	382.645672
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2023/5/5	392.121316
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2023/8/5	396.742988
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2023/11/5	403.961947
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2024/2/5	411.312259
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2024/5/5	419.837250
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2024/8/5	426.435486
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2024/11/5	434.194717
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2025/2/5	442.095131
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2025/5/5	450.678648
新城投资	浙银租赁	2022/8/11	2025/8/5	458.339640
新城投资	紫金信托	2021/12/17	2023/12/17	20000.00
新城投资	国投泰康	2022/1/12	2022/12/20	1
新城投资	国投泰康	2022/1/12	2023/3/20	1
新城投资	国投泰康	2022/1/12	2023/6/20	1
新城投资	国投泰康	2022/1/12	2023/9/20	1
新城投资	国投泰康	2022/1/12	2023/12/20	1
新城投资	国投泰康	2022/1/12	2024/1/22	19992
新城投资	陆家嘴信托	2022/5/30	2024/5/30	10000
新城投资	陆家嘴信托	2022/6/17	2024/6/17	10000

新城投资	陆家嘴信托	2022/8/19	2024/8/19	5000
新城投资	光大信托	2022/6/24	2024/6/24	3420
新城投资	光大信托	2022/7/1	2024/7/1	4030
新城投资	光大信托	2022/7/8	2024/7/8	5670
新城投资	光大信托	2022/7/15	2024/7/15	600
新城投资	光大信托	2022/7/22	2024/7/22	3500
新城投资	光大信托	2022/7/29	2024/7/29	1670
新城投资	光大信托	2022/8/5	2024/8/5	900
科创产业	江苏银行新区支行	2022/1/19	2023/1/18	3600
科创产业	广发银行淮安分行	2022/7/20	2023/1/2	23850
科创产业	民生银行淮安分行	2019/12/17	2022/12/17	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/6/2	2022/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/6/2	2023/6/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/6/2	2023/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/6/2	2024/6/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/6/2	2024/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/6/2	2025/6/2	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2020/11/24	2022/12/17	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/11/24	2023/6/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/11/24	2023/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/11/24	2024/6/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/11/24	2024/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/11/24	2025/6/2	500
科创产业	民生银行淮安分行	2020/11/24	2025/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2022/12/17	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2023/6/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2023/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2024/6/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2024/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2025/6/2	250
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2025/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2026/6/20	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2026/12/20	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2027/6/20	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2027/12/20	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2028/6/20	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2021/6/1	2028/12/17	250
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2023/6/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2023/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2024/6/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2024/12/20	500
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2025/6/2	250
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2025/12/20	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2026/6/20	1000

科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2026/12/20	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2027/6/20	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2027/12/17	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2028/6/20	1000
科创产业	民生银行淮安分行	2021/11/23	2028/12/17	1750
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2022/12/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2023/6/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2023/12/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2024/6/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2024/12/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2025/6/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2025/12/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2026/6/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2026/12/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2027/6/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2027/12/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2028/6/10	235
东城实业	南京银行淮安分行	2020/6/10	2028/12/10	8240
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2022/12/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2023/6/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2023/12/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2024/6/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2024/12/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2025/6/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2025/12/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2026/6/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2026/12/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2027/6/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2027/12/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2028/6/10	360
东城实业	南京银行淮安分行	2020/9/30	2028/12/10	12740
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2022/12/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2023/6/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2023/12/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2024/6/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2024/12/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2025/6/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2025/12/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2026/6/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2026/12/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2027/6/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/10	2027/12/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/11	2028/6/10	410
东城实业	南京银行淮安分行	2022/6/12	2028/12/10	16080

东城实业	农行新区支行	2016/8/30	2022/11/23	300
东城实业	农行新区支行	2016/8/30	2023/6/23	1500
东城实业	农行新区支行	2016/8/30	2023/11/23	1500
东城实业	农行新区支行	2016/8/30	2024/6/23	2000
东城实业	农行新区支行	2016/8/30	2024/11/23	2000
东城实业	农行新区支行	2016/8/30	2025/6/23	2000
东城实业	农行新区支行	2016/8/30	2025/11/23	1700
东城实业	农行新区支行	2016/8/30	2022/11/23	1200
东城实业	农行新区支行	2016/11/24	2025/11/23	300
东城实业	农行新区支行	2016/11/24	2026/6/23	2000
东城实业	农行新区支行	2016/11/24	2026/11/23	2000
东城实业	农行新区支行	2016/11/24	2027/6/23	2000
东城实业	农行新区支行	2016/11/24	2027/11/23	2500
东城实业	农行新区支行	2016/11/24	2028/6/23	1200
东城实业	农行新区支行	2017/1/9	2028/6/23	1300
东城实业	农行新区支行	2017/1/9	2028/11/23	1700
东城实业	浦发银行开发区支行	2017/9/30	2023/3/29	200
东城实业	浦发银行开发区支行	2017/9/30	2023/9/29	787
东城实业	浦发银行开发区支行	2017/9/30	2024/3/29	400
东城实业	浦发银行开发区支行	2017/9/30	2024/9/29	778
东城实业	浦发银行开发区支行	2017/10/27	2023/3/29	300
东城实业	浦发银行开发区支行	2017/10/27	2023/9/29	1213
东城实业	浦发银行开发区支行	2017/10/27	2024/3/29	600
东城实业	浦发银行开发区支行	2017/10/27	2024/9/29	1222
东城实业	江南农商行淮安分行	2022/7/28	2023/7/28	15000
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2022/12/21	1500.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2023/6/21	100.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2023/12/21	1500.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2024/6/21	100.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2024/12/21	1500.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2025/6/21	100.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2026/6/21	1500.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2026/12/21	100.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2027/6/21	1500.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2027/12/21	100.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2028/1/12	1500.00
东城实业	苏州银行淮安分行	2020/1/15	2028/1/12	3975.00
东城实业	中信银行淮安分行	2021/12/27	2022/12/26	16000
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2022/12/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2023/6/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2023/12/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2024/6/20	1000.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2024/12/20	1000.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2025/6/20	1000.00

东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2025/12/20	1000.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2026/6/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2026/12/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2027/6/20	1137.50
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2027/12/20	1137.50
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2022/12/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2023/6/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2023/12/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2024/6/20	1000.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2024/12/20	1000.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2025/6/20	1000.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2025/12/20	1000.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2026/6/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2026/12/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2027/6/10	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2027/12/20	900.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2028/6/20	1050.00
东城实业	中信银行淮安分行	2020/9/29	2028/12/20	1050.00
东城实业	浙商银行淮安分行	2022/9/16	2023/9/15	9400.00
东城实业	渤海银行苏州分行	2021/4/9	2022/10/9	250.00
东城实业	渤海银行苏州分行	2021/4/9	2023/4/8	4250.00
东城实业	昆仑信托	2021/6/24	2023/3/21	1250.00
东城实业	昆仑信托	2021/6/24	2023/6/24	20000.00
东城实业	东航租赁	2021/7/23	2022/12/23	1235.10
东城实业	东航租赁	2021/7/23	2023/3/23	1253.63
东城实业	东航租赁	2021/7/23	2023/6/23	1269.03
东城实业	东航租赁	2021/7/23	2023/9/23	1287.04
东城实业	东航租赁	2021/7/23	2023/12/23	1305.92
东城实业	东航租赁	2021/7/23	2024/3/23	1324.25
东城实业	东航租赁	2021/7/23	2024/7/23	1336.45
翔宇 BVI	海通证券	2022/4/28	2025/4/28	131256.00
翔宇 BVI	海通证券	2022/6/2	2025/4/28	65628.00
翔宇	浙商银行南京分行	2021/12/16	2022/12/16	7245.00
翔宇	华夏银行上海分行	2020/12/24	2022/12/21	35.00
翔宇	华夏银行上海分行	2020/12/24	2023/6/21	35.00
翔宇	华夏银行上海分行	2020/12/24	2023/12/24	7070.00
翔宇	华夏银行上海分行	2021/12/15	2022/12/21	35.00
翔宇	华夏银行上海分行	2021/12/15	2023/6/21	35.00
翔宇	华夏银行上海分行	2021/12/15	2023/12/24	35.00
翔宇	华夏银行上海分行	2021/12/15	2024/6/21	35.00
翔宇	华夏银行上海分行	2021/12/15	2024/12/14	7070.00
开发物流	广发银行淮安分行	2022/3/25	2023/1/29	18800
开发物流	广发银行淮安分行	2022/7/29	2023/1/29	7500
开发物流	淮安农商行新区支行	2021/4/14	2024/3/20	2000

开发物流	兴福村镇银行	2022/4/20	2023/3/20	495
开发物流	恒丰银行南京分行	2022/7/29	2023/3/28	4500
开发物流	兴业银行淮安分行	2021/11/25	2022/11/24	15800.00
开发物流	江南农商行淮安分行	2022/2/16	2023/2/16	4940
开发物流	光大银行淮安分行	2022/8/31	2023/8/30	15000
开发物流	陆家嘴信托	2021/8/31	2023/8/31	3000.00
开发物流	陆家嘴信托	2021/9/3	2023/9/3	5500.00
开发物流	陆家嘴信托	2021/9/10	2023/9/10	11500.00
开发物流	陆家嘴信托	2022/2/8	2024/2/8	20000
开发物流	紫金信托	2021/12/17	2023/12/17	20000.00
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2022/11/24	991.83
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2023/2/24	1006.47
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2023/5/24	1021.33
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2023/8/24	1036.41
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2023/11/24	1051.71
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2024/2/24	1067.24
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2024/5/24	1083.00
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2024/8/24	1098.99
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2024/11/24	1115.21
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2025/2/24	1131.68
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2025/5/24	1148.39
开发物流	海通租赁	2020/8/25	2025/8/24	1165.34
开发物流	苏银租赁	2021/12/15	2022/12/25	796.36
开发物流	苏银租赁	2021/12/15	2023/3/25	810.25
开发物流	苏银租赁	2021/12/15	2023/6/25	824.38
开发物流	苏银租赁	2021/12/15	2023/9/25	838.75
开发物流	苏银租赁	2021/12/15	2023/12/25	853.38
开发物流	苏银租赁	2021/12/15	2024/3/25	868.26
开发物流	苏银租赁	2021/12/15	2024/6/25	883.40
开发物流	苏银租赁	2021/12/15	2024/9/25	898.80
开发物流	苏银租赁	2021/12/15	2024/12/25	914.47
开发物流	苏银租赁	2021/12/27	2022/12/15	796.80
开发物流	苏银租赁	2021/12/27	2023/3/15	810.64
开发物流	苏银租赁	2021/12/27	2023/6/15	824.73
开发物流	苏银租赁	2021/12/27	2023/9/15	839.06
开发物流	苏银租赁	2021/12/27	2023/12/15	853.64
开发物流	苏银租赁	2021/12/27	2024/3/15	868.47
开发物流	苏银租赁	2021/12/27	2024/6/15	883.56
开发物流	苏银租赁	2021/12/27	2024/9/15	898.91
开发物流	苏银租赁	2021/12/27	2024/12/15	914.53
开发物流	久实租赁	2022/3/25	2023/3/25	4500
开发物流	久实租赁	2022/3/25	2024/3/25	4500
开发物流	久实租赁	2022/3/28	2023/3/28	4500
开发物流	久实租赁	2022/3/28	2024/3/28	4500

开发物流	顺泰租赁	2022/8/2	2023/2/2	760.675079
开发物流	顺泰租赁	2022/8/2	2023/8/2	790.575341
开发物流	顺泰租赁	2022/8/2	2024/2/2	816.571803
开发物流	顺泰租赁	2022/8/2	2024/8/2	847.026543
开发物流	顺泰租赁	2022/8/2	2025/2/2	876.516797
开发物流	顺泰租赁	2022/8/2	2025/8/2	908.634437
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2022/11/25	382.700424
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2023/2/25	388.392455
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2023/5/25	395.536492
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2023/8/25	400.671820
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2023/11/25	406.011417
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2024/2/25	412.050161
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2024/5/25	418.601420
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2024/7/25	435.410518
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2024/10/25	431.165359
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2025/1/25	437.293590
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2025/4/25	443.797604
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2025/8/22	448.368740
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2022/11/25	382.700424
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2023/2/25	388.392455
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2023/5/25	395.536492
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2023/8/25	400.671820
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2023/11/25	406.011417
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2024/2/25	412.050161
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2024/5/25	418.601420
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2024/7/25	435.410518
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2024/10/25	431.165359
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2025/1/25	437.293590
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2025/4/25	443.797604
开发物流	横琴租赁	2022/8/25	2025/8/22	448.368740
创欣	淮安农商行新区支行	2022/4/21	2023/4/18	1000
创欣	南京银行淮安分行	2021/11/19	2022/11/16	1000
创欣	中行开发区支行	2021/10/21	2022/10/19	1000
创欣	中信银行淮安分行	2022/1/28	2023/1/27	23950
创欣	浙商银行淮安分行	2021/11/25	2022/11/25	1000
创欣	江南农商行淮安分行	2022/2/16	2023/2/16	3990
创欣	北京银行南京分行	2022/9/19	2023/9/15	5000
创欣	远东租赁	2021/1/6	2022/10/6	1675.459445
创欣	远东租赁	2021/1/6	2023/1/6	1701.044133

创欣	远东租赁	2021/1/6	2023/4/6	1729.366907
创欣	远东租赁	2021/1/6	2023/7/6	1754.314032
创欣	远东租赁	2021/1/6	2023/11/6	1780.216189
创欣	远东租赁	2021/1/6	2024/1/6	1807.400539
创欣	远东租赁	2022/1/28	2022/10/28	1089.289828
创欣	远东租赁	2022/1/28	2023/1/28	958.268248
创欣	远东租赁	2022/1/28	2023/4/28	991.004144
创欣	远东租赁	2022/1/28	2023/7/28	6060.648854
创欣	远东租赁	2022/1/28	2023/10/28	1155.928366
创欣	远东租赁	2022/1/28	2024/1/28	1184.453108
创欣	远东租赁	2022/1/28	2024/4/28	1215.70695
创欣	远东租赁	2022/1/28	2024/7/28	4645.380756
创欣	远东租赁	2022/1/28	2024/10/28	834.315294
创欣	远东租赁	2022/1/28	2025/1/28	854.903618
物业	江苏银行新区支行	2021/12/20	2022/12/19	500
物业	南京银行淮安分行	2021/11/22	2022/11/16	1000
物业	邮储银行淮安分行	2022/4/18	2023/4/18	2500
物业	淮安农商行新区支行	2022/8/12	2023/3/20	1000
大江户	江南农商行淮安分行	2020/1/21	2023/1/16	1000
大江户	江苏银行淮安新区支行	2021/12/15	2022/12/13	500
大江户	淮安农商行新区支行	2021/3/31	2024/3/25	4500
大江户	农行新区支行	2022/6/20	2023/6/19	1000
大江户	邮储银行淮安分行	2022/8/31	2023/8/30	2500
大江户	华夏银行淮安分行	2022/6/10	2023/3/21	10
大江户	华夏银行淮安分行	2022/6/10	2023/9/21	10
大江户	华夏银行淮安分行	2022/6/10	2024/6/10	970
大江户	南京银行淮安分行	2022/6/23	2023/6/21	1000
大江户	永泰租赁	2022/6/20	2023/6/20	5000
酒吧	中行开发区支行	2021/10/21	2022/10/19	1000



港淮	光大银行淮安分行	2022/9/26	2023/9/25	5000
港淮	华融租赁	2022/9/21	2022/12/15	1162.953705
港淮	华融租赁	2022/9/21	2023/3/15	1166.829763
港淮	华融租赁	2022/9/21	2023/6/15	1184.243097
港淮	华融租赁	2022/9/21	2023/9/15	1201.916301
港淮	华融租赁	2022/9/21	2023/12/15	1219.853254
港淮	华融租赁	2022/9/21	2024/3/15	1238.057891
港淮	华融租赁	2022/9/21	2024/6/15	1256.534207
港淮	华融租赁	2022/9/21	2024/9/15	1275.286257
港淮	华融租赁	2022/9/21	2024/12/15	1294.318156
港淮	华融租赁	2022/9/21	2025/3/15	1313.63408
港淮	华融租赁	2022/9/21	2025/6/15	1333.238267
港淮	华融租赁	2022/9/21	2025/9/15	1353.135022
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2023/12/22	300
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2024/6/22	300
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2024/12/22	300
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2025/6/22	300
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2025/12/22	300
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2026/6/22	300
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2026/12/22	300
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2027/6/22	300
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2027/12/22	300
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2028/6/22	300

兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2028/12/22	300
兴淮置业	江苏银行上海青浦支行	2022/6/29	2029/6/22	5275

类型	银行	信托	债券	租赁
金额	175.57	62.1	239.93	35.76
占比	34.20%	12.10%	46.74%	6.97%

类型	2022	2023	2024	2025年以后
金额	60.79	217.8	137.54	97.23
占比	11.84%	42.43%	26.79%	18.94%

## (二) 对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，债务人对合并报表范围外企业非经营性担保余额为 200.21 亿元；占债务人 2022 年 3 月末净资产的比重为 29.74%。具体情况如下：

### 截至 2022 年 9 月末债务人为合并报表范围外企业提供非经营性担保情况表

单位：万元

被担保单位	被担保单位性质	实际担保额	被担保单位状态	起始日期	到期日
淮安诚意达商务策划有限公司	子公司	1,000.00	正常	2021/11/24	2022/11/23
淮安创欣商务有限公司	子公司	1,000.00	正常	2021/11/25	2022/11/25
淮安创欣商务有限公司	子公司	25,411.00	正常	2022/1/28	2025/1/21
淮安东城实业投资有限公司	区内国有企业	4,250.00	正常	2021/4/9	2023/4/8
淮安东城实业投资有限公司	区内国有企业	12,614.00	正常	2021/7/23	2024/7/23
淮安东城实业投资有限公司	区内国有企业	16,000.00	正常	2021/12/27	2022/12/26
淮安东城实业投资有限公司	区内国有企业	8,990.00	正常	2021/10/25	2022/10/24
淮安东城实业投资有限公司	区内国有企业	7,500.00	正常	2020/6/10	2028/12/10
淮安东城实业投资有限公司	区内国有企业	8,000.00	正常	2017/9/30	2024/9/29
淮安东城实业投资有限公司	区内国有企业	10,000.00	正常	2016/11/24	2028/6/23
淮安港欣物业服务有限公司	区内国有企业	2,500.00	正常	2022/3/18	2023/3/15
淮安经济技术开发区国有资产经营有限公司	区内国有企业	10,000.00	正常	2022/1/13	2023/1/12

淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	1,800.00	正常	2021/3/30	2026/3/30
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	10,000.00	正常	2021/5/14	2023/5/17
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	5,454.55	正常	2021/6/7	2026/6/7
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	2,700.00	正常	2021/5/7	2026/5/7
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	4,000.00	正常	2021/7/14	2026/7/14
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	5,000.00	正常	2021/9/1	2026/9/1
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	49,000.00	正常	2021/12/17	2023/12/21
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	8,990.00	正常	2021/12/9	2022/12/9
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	23,900.00	正常	2022/3/25	2023/3/3
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	18,000.00	正常	2017/1/4	2027/1/13
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	5,000.00	正常	2020/1/8	2023/1/7
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	10,000.00	正常	2020/6/22	2023/6/22
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	70,000.00	正常	2020/3/10	2025/3/10
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	61,000.00	正常	2020/12/2	2025/12/2
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	55,000.00	正常	2020/5/29	2025/5/29
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	110,000.00	正常	2022/2/22	2027/2/22
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	39,000.00	正常	2021/3/1	2026/3/1
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	50,000.00	正常	2021/12/28	2026/12/28
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	20,000.00	正常	2021/12/10	2024/12/10
淮安科创产业投资有限公司	子公司	3,600.00	正常	2022/1/19	2023/1/18
淮安科创产业投资有限公司	子公司	28,000.00	正常	2020/6/2	2025/12/20
淮安科创产业投资有限公司	子公司	3,600.00	正常	2022/1/19	2023/1/18
淮安空港产业园发展有限公司	区内国有企业	3,600.00	正常	2022/3/21	2023/3/20
淮安空港新区实业有限公司	区内国有企业	9,000.00	正常	2021/9/10	2022/11/10
淮安空港新区实业有限公司	区内国有企业	4,900.00	正常	2021/12/23	2022/12/23
淮安龙宫大白鲸嬉水世界有限公司	区内国有企业	4,800.00	正常	2021/1/15	2023/1/15
淮安龙宫大白鲸嬉水世界有限公司	区内国有企业	5,000.00	正常	2020/4/30	2023/4/29
淮安市东城园林绿化建设有限公司	区内国有企业	4,000.00	正常	2019/12/24	2022/12/23
淮安市 JTKG 有限公司	区外国有企业	37,500.00	正常	2021/11/25	2023/11/23
淮安市 JTKG 有限公司	区外国有企业	19,990.00	正常	2022/1/5	2023/1/5
淮安市 JTKG 有限公司	区外国有企业	14,500.00	正常	2022/1/29	2023/1/15
淮安市 JTKG 有限公司	区外国有企业	10,000.00	正常	2020/3/20	2023/3/17
淮安市康嘉实业有限公司	区内国有企业	8,000.00	正常	2020/2/28	2023/2/28

淮南市康嘉实业有限公司	区内国有企业	9,000.00	正常	2019/12/9	2022/11/27
淮南市利农生态农业有限公司	区内国有企业	1,500.00	正常	2021/6/24	2023/6/25
淮南市南马厂生态农业发展有限公司	区内国有企业	15,000.00	正常	2019/12/11	2022/12/10
淮南市南马厂生态农业发展有限公司	区内国有企业	4,000.00	正常	2019/12/25	2022/12/23
淮南市南马厂生态农业发展有限公司	区内国有企业	11,314.04	正常	2020/6/2	2023/6/2
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	4,900.00	正常	2021/3/11	2024/3/10
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	4,226.00	正常	2021/5/31	2024/5/31
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	3,000.00	正常	2021/5/28	2024/5/23
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	6,000.00	正常	2021/12/28	2022/12/28
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	13,840.00	正常	2022/1/13	2025/1/13
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	8,000.00	正常	2022/2/28	2025/2/27
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	2,050.00	正常	2022/1/17	2023/1/14
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	2,020.00	正常	2022/1/7	2023/1/7
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	900.00	正常	2022/1/21	2023/1/21
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	2,000.00	正常	2022/1/18	2036/5/28
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	1,000.00	正常	2022/3/22	2023/3/17
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	5,000.00	正常	2017/1/13	2022/12/21
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	5,000.00	正常	2019/11/26	2022/11/24
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	49,900.00	正常	2021/1/1	2025/1/1
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	34,200.00	正常	2021/1/1	2023/12/31
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	93,400.00	正常	2021/1/1	2028/9/30
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	49,900.00	正常	2022/1/4	2022/12/30
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	30,000.00	正常	2022/3/23	2023/3/21
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	22,000.00	正常	2022/3/21	2035/12/20
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	10,500.00	正常	2022/1/29	2023/1/15
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	10,000.00	正常	2022/2/9	2025/1/28
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	18,000.00	正常	2019/5/31	2024/5/10
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	10,000.00	正常	2019/12/2	2022/12/2
淮安新城投资控股有限公司	子公司	18,333.00	正常	2021/7/9	2024/7/9
淮安新城投资控股有限公司	子公司	8,500.00	正常	2021/7/2	2024/7/1
淮安新城投资控股有限公司	子公司	14,266.00	正常	2021/12/17	2023/12/17
淮安新城投资控股有限公司	子公司	15,000.00	正常	2021/11/24	2022/11/24
淮安新城投资控股有限公司	子公司	19,999.00	正常	2022/1/12	2024/1/22
淮安新城投资控股有限公司	子公司	7,000.00	正常	2022/1/5	2022/11/24
淮安新城投资控股有限公司	子公司	9,500.00	正常	2022/1/14	2023/1/4
淮安新城投资控股有限公司	子公司	3,000.00	正常	2022/1/20	2023/1/18
淮安鑫方达实业有限公司	区内国有企业	4,000.00	正常	2021/11/9	2022/11/5
淮安兴业控股有限公司	区外国有企业	2,000.00	正常	2015/4/14	2023/4/10
淮安永祥实业有限公司	区内国有企业	3,000.00	正常	2022/1/18	2023/1/17
江苏淮安盐化学工业园有限公司	区内国有企业	42,500.00	正常	2019/6/19	2024/6/19
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	23,500.00	正常	2022/4/29	2035/12/20
淮安东城实业投资有限公司	区内国有企业	21,000.00	正常	2022/6/10	2028/12/10
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	19,736.00	正常	2022/6/24	2025/6/30
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	18,000.00	正常	2022/4/1	2023/3/31

淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	15,090.00	正常	2022/6/2	2024/6/2
淮安市康嘉实业有限公司	区内国有企业	15,000.00	正常	2022.5.30	2023-5.30
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	14,120.00	正常	2022/5/18	2024/5/18
淮安科教产业投资控股有限公司	子公司	12,000.00	正常	2022/4/29	2036/12/20
淮安市 JTKG 有限公司	区外国有企业	10,000.00	正常	2022/4/2	2023/4/2
淮安新城投资控股有限公司	子公司	10,000.00	正常	2022/5/30	2024/5/30
淮安新城投资控股有限公司	子公司	10,000.00	正常	2022/6/17	2024/6/17
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	9,500.00	正常	2022/6/24	2023/6/21
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	9,000.00	正常	2022/4/27	2036/5/23
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	8,970.00	正常	2022/6/15	2024/6/15
兴淮置业	子公司	8,575.00	正常	2022/6/29	2029/6/22
淮安市利农生态农业有限公司	区内国有企业	7,200.00	正常	2022/4/27	2023/4/26
淮安市利农生态农业有限公司	区内国有企业	6,000.00	正常	2022/5/5	2023/5/4
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	5,000.00	正常	2022/5/23	2023/3/21
淮安市南马厂生态农业发展有限公司	区内国有企业	5,000.00	正常	2022/6/20	2023/6/19
淮安新城投资控股有限公司	子公司	5,000.00	正常	2022/6/15	2023/6/15
淮安诚意达商务策划有限公司	子公司	5,000.00	正常	2022/5/30	20023-5-8
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	区外国有企业	4,940.00	正常	2022/4/22	2024/4/22
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	4,300.00	正常	2022/6/22	2024/6/22
淮安市东城园林绿化建设有限公司	区内国有企业	4,000.00	正常	2022/6/2	2023/6/1
淮安盐化学工业园有限公司	区内国有企业	3,600.00	正常	2022/5/12	2023/5/11
淮安空港产业园发展有限公司	区内国有企业	3,600.00	正常	2022/4/1	2023/3/31
淮安鑫方达实业有限公司	区内国有企业	3,500.00	正常	2022/4/18	2023/4/15
淮安新城投资控股有限公司	子公司	3,420.00	正常	2022/6/24	2024/6/24
永泰融资租赁	子公司	3,760.00	正常	2022/6/30	2024/4/19
淮安西游产业集团有限公司	区内国有企业	3,000.00	正常	2022/5/1	2023/5/30
淮安市 JTKG 有限公司	区外国有企业	3,000.00	正常	2022/6/15	2023/6/13
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	2,940.00	正常	2022/4/1	2035/12/20
淮安新区物业管理有限公司	子公司	2,500.00	正常	2022/4/1	2023/4/18
淮安市淮融商贸有限公司	子公司	2,500.00	正常	2022/6/17	2023/6/15
永泰融资租赁	子公司	2,240.00	正常	2022/6/30	2024/3/10
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	区外国有企业	2,210.00	正常	2022/5/7	2024/5/7
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	区外国有企业	2,040.00	正常	2022/4/29	2024/4/29
淮安市东城园林绿化建设有限公司	区内国有企业	2,000.00	正常	2022/6/17	2023/6/16
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	区外国有企业	1,980.00	正常	2022/6/10	2024/6/10
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	区外国有企业	1,610.00	正常	2022/5/13	2024/5/13
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	区外国有企业	1,600.00	正常	2022/5/27	2024/5/27
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	区外国有企业	1,050.00	正常	2022/5/20	2024/5/20
淮安安澜国际酒店有限公司	子公司	1,000.00	正常	2022/4/24	2023/4/7
淮安创欣商务有限公司	子公司	1,000.00	正常	2022/4/21	2023/4/18
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	区外国有企业	1,000.00	正常	2022/6/17	2024/6/17
淮安涟泉大江户酒店管理有限公司	子公司	1,000.00	正常	2022/6/10	2024/6/10
淮安涟泉大江户酒店管理有限公司	子公司	1,000.00	正常	2022/6/23	2023/6/21
淮安安澜国际酒店有限公司	子公司	1,000.00	正常	2022/6/10	2024/6/10
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	区外国有企业	900.00	正常	2022/6/2	2024/6/2

淮安诚意达商务策划有限公司	子公司	495.00	正常	2022/4/20	2023/3/20
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	区外国有企业	300.00	正常	2022/6/24	2024/6/24
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	24,000.00	正常	2022/8/4	2025/8/3
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	19,980.00	正常	2022/9/5	2023/9/4
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	15,660.00	正常	2022/7/5	2024/7/5
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	15,500.00	正常	2022/8/22	2023/8/21
淮安开发物流有限公司	区内国有企业	15,000.00	正常	2022/8/31	2023/8/30
淮安港淮建设发展有限公司	子公司	15,000.00	正常	2022/9/21	2025/9/15
淮安市东城园林绿化建设有限公司	区内国有企业	15,000.00	正常	2022/9/28	2025/9/28
淮安新城投资控股有限公司	子公司	13,809.22	正常	2022/7/28	2025/7/5
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	13,300.00	正常	2022/8/2	2024/8/2
淮安软件园管理发展有限公司	子公司	10,000.00	正常	2022/7/1	2036/5/30
淮安东城实业投资有限公司	区内国有企业	9,400.00	正常	2022/9/16	2023/9/15
淮安西游产业集团集团有限公司	区内国有企业	8,820.00	正常	2022/7/7	2025/7/7
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	7,320.00	正常	2022/9/20	2024/9/20
淮安新城投资控股有限公司	子公司	5,670.00	正常	2022/7/8	2024/7/8
淮安港淮建设发展有限公司	子公司	5,000.00	正常	2022/9/26	2023/9/25
淮安新城投资控股有限公司	子公司	5,000.00	正常	2022/8/11	2025/8/5
淮安市康嘉实业有限公司	区内国有企业	5,000.00	正常	2022/8/30	2023/7/20
淮安市鑫力电力建设发展有限公司	区内国有企业	5,000.00	正常	2022/9/27	2023/9/26
淮安科教产业投资控股有限公司	子公司	4,900.00	正常	2022/10/9	2025/10/8
淮安开发物流有限公司	区内国有企业	4,500.00	正常	2022/7/29	2023/3/28
淮安盐化学工业园有限公司	区内国有企业	4,500.00	正常	2022/7/1	2023/6/30
淮安新城投资控股有限公司	子公司	4,030.00	正常	2022/7/1	2024/7/1
淮安新城投资控股有限公司	子公司	3,500.00	正常	2022/7/22	2024/7/22
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	区内国有企业	3,300.00	正常	2022/7/26	2024/7/26
淮安涟泉大江户酒店管理有限公司	子公司	2,500.00	正常	2022/8/31	2023/8/30
淮安科教产业投资控股有限公司	子公司	2,000.00	正常	2022/9/23	2023/9/23
淮安新城投资开发有限公司	区外国有企业	1,760.00	正常	2022/7/26	2024/7/26
淮安新城投资控股有限公司	子公司	1,670.00	正常	2022/7/29	2024/7/29
淮安新城投资控股有限公司	子公司	1,400.00	正常	2022/7/1	2024/7/1
淮安科创贸易有限公司	子公司	1,000.00	正常	2022/8/25	2023/8/22
淮安智慧城市运营管理服务有限公司	子公司	1,000.00	正常	2022/8/25	2023/8/22
淮安市鑫力电力建设发展有限公司	区内国有企业	1,000.00	正常	2022/8/31	2023/8/30
淮安新区物业管理有限公司	子公司	1,000.00	正常	2022/8/12	2023/3/20
淮安市展宇商贸有限公司	区内国有企业	1,000.00	正常	2022/8/31	2023/8/30
淮安新城投资控股有限公司	子公司	900.00	正常	2022/8/5	2024/8/5
淮安新城投资控股有限公司	子公司	600.00	正常	2022/7/8	2024/7/8
淮安新城投资控股有限公司	子公司	600.00	正常	2022/7/15	2024/7/15
淮安智晟汽车销售服务有限公司	子公司	500.00	正常	2022/8/26	2023/8/22
淮安智晟汽车销售服务有限公司	子公司	500.00	正常	2022/8/26	2023/8/22
淮安新城投资控股有限公司	子公司	300.00	正常	2022/7/15	2024/7/15

---

债务人非经营性担保的对象主要为淮安经济技术开发区内及淮安市内的其他国有企业，经营状况良好，预计不会对本次信托计划偿付造成重大不利影响。

## 十一、债务人综合评价

淮安 KFKG 有限公司是淮安市人民政府全资控股公司，主要从事淮安经开区内基础设施建设和土地开发运营等业务，区域地位较稳固。作为淮安经开区主要的开发主体，项目建设业务量能够得到较好的保障，且近年来股东持续注资也有效提升了公司的抗风险能力。2020 年划入子公司盱眙经发，公司所有者权益大幅增加，截至 2022 年 3 月末为 441.51 亿元。

债务人的主营业务涵盖土地开发、基础设施代建、房产销售等，2019-2021 年度，债务人营业收入分别为 21.05 亿元、18.64 亿元和 39.41 亿元，呈波动上升趋势，其盈利能力较强。2021 年末，债务人资产总额为 1,015 亿元，主要以流动资产为主，资产负债率为 56.75%，财务杠杆尚可。根据新世纪评级在 2022 年 6 月 28 日出具的评级报告，债务人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级为 7+。

总体来看，债务人征信记录良好，作为 AA+级主体，资产规模较大，经营情况较好，信誉良好，整体实力较强。

## 第四部分、担保人-淮安市 JTKG 集团有限公司

### 一、公司概况

公司注册名称	淮安市 JTKG 集团有限公司
法定代表人	耿良道
注册资本	人民币 1,281,362.48 万元
实缴资本	人民币 81,362.48 万元
设立日期	2003 年 2 月 16 日
统一社会信用代码	91320800746824620B
注册地址	淮安市清河区淮海东路丰惠广场 3307 室
邮政编码	223300
电话	0517-83902200
传真	0517-83902235
经营范围	淮安市政府授权的城市交通国有、国有控股企业和其他企业国有资产经营、管理、转让、投资、企业兼并与联合、资产重组、承包租赁以及所批准的其他业务；交通基础设施的投资、开发、建设、管理；旅游服务（旅行社经营业务除外）；广告牌租赁服务；钢材、水泥、建筑材料、工程设备物资的采购与销售；股权投资(非证券股权投资活动)。(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)许可项目：房地产开发经营；城市公共交通；餐饮服务；网络预约出租汽车经营服务；食品互联网销售；国营贸易管理货物的进出口(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：船舶港口服务；集装箱租赁服务；国内货物运输代理；国际货物运输代理；汽车新车销售；汽车零配件零售；建筑材料销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；粮食收购；信息系统集成服务；工业互联网数据服务；进出口代理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

### 二、历史沿革

担保人成立于 2003 年 2 月 16 日，系根据淮安市人民政府“淮政发[2002]224 号”《淮安市人民政府关于申请组建淮安市 JTKG 有限公司并授权为国有资产投资主体的请示》及“淮政发[2003]23 号”《市政府关于成立淮安市 JTKG 有限公司的通知》成立，成立时的注册资本为 10,292.00 万元，以淮安市交通投资开发总公司及淮安交通宾馆两家企业经审计的净资产投资



组成，出资人系淮安市人民政府，并经淮安新元会计师事务所有限公司出具“淮新会招验(2003)第 031 号”《验资报告》。

2007 年 4 月 26 日，经淮安市人民政府“淮政发[2005]44 号”《市政府关于将市 JTKG 有限公司土地收益用于增加注册资本的通知》及淮安市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“淮安国资委”)“淮国资[2007]29 号”《关于市 JTKG 有限公司变更注册资本金请示的批复》批准，淮安国资委以货币方式增资，公司注册资本增加至 13,703.35 万元，本次增资经淮安新瑞会计师事务所有限公司出具“淮瑞验字(2007)073 号”《验资报告》，并办理了工商变更登记。

2009 年 6 月 2 日，经淮安市人民政府“淮政发[2009]46 号”《市政府关于将市区部分地块土地出让收益用于增加市 JTKG 公司注册资本金的通知》(以下简称“淮政发[2009]46 号”文)及淮安国资委“淮国资[2009]41 号”《关于同意市 JTKG 有限公司增加注册资本金批复》批准，淮安国资委以货币方式增资，出资 4,800.00 万元，公司注册资本增加至 18,503.35 万元，本次增资经淮安新瑞会计师事务所有限公司出具“淮瑞验字(2009)073 号”《验资报告》，并办理了工商变更登记。

2009 年 6 月 8 日，经“淮政发[2009]46 号”文及淮安国资委“淮国资[2009]50 号”《关于同意市 JTKG 有限公司增加注册资本金批复》批准，淮安国资委以货币方式增资，出资 4,510.00 万元，公司注册资本增加至 23,013.35 万元，本次增资经淮安新瑞会计师事务所有限公司出具“淮瑞验字(2009)084 号”《验资报告》，并办理了工商变更登记。

苏州信托有限公司于 2009 年 7 月，发行并分期设立“苏信理财、扩内需、保增长 2 号淮安重大基础设施建设项目(系统)资金信托”，以资金信托项下资金按照 1:1 的价格分别在 2009 年 7 月 6 日、2009 年 7 月 14 日和 2009 年 8 月 5 日对担保人进行增资。

2009 年 7 月 6 日，按照淮安市人民政府 2009 年第 28 号会议纪要的要求，经担保人董事会决议及淮安国资委“淮国资[2009]54 号”《关于同意市 JTKG 有限公司增加注册资本金的批复》批准，由苏州信托有限公司设立专项信托计划对担保人进行增资，出资现金 20,033.20 万元，公司注册资本增加至 43,046.55 万元，公司性质由有限公司(国有独资)变更为有限公司，股东由淮安市人民政府变更为淮安市人民政府和苏州信托有限公司，同时淮安市人民政府授权淮安市国资委代表淮安市政府与苏州信托有限公司签署《增资协议》等与增资相关的文件。本次增资经淮安新瑞会计师事务所有限公司出具“淮瑞验字(2009)092 号”《验资报告》，

并办理了工商变更登记。本次增资后，公司的股权结构变更为：淮安市人民政府出资 23,013.35 万元，持股比例为 53.46%，苏州信托有限公司出资 20,033.20 万元，持股比例为 46.54%。

2009年7月14日，按照淮安市人民政府2009年第28号会议纪要的要求，经担保人董事会决议及淮安国资委“淮国资[2009]62号”《关于同意市JTKG有限公司增加注册资本金的批复》批准，由苏州信托有限公司通过信托计划募集的资金对担保人进行增资，出资现金20,000.00万元，公司注册资本增加至63,046.55万元，本次增资经淮安新瑞会计师事务所有限公司出具“淮瑞验字(2009)098号”《验资报告》，并办理了工商变更登记。本次增资后，公司的股权结构变更为：淮安市人民政府出资23,013.35万元，持股比例为36.50%，苏州信托有限公司出资40,033.20万元，持股比例为63.50%。

2009年8月5日，按照淮安市人民政府2009年第28号会议纪要的要求，经担保人董事会决议及淮安国资委“淮国资[2009]72号”《关于同意市JTKG有限公司增加注册资本金的批复》批准，由苏州信托有限公司通过信托计划募集的资金对担保人进行增资，出资现金19,966.80万元，公司注册资本增加至83,013.35万元，本次增资经淮安新瑞会计师事务所有限公司出具“淮瑞验字(2009)106号”《验资报告》，并办理了工商变更登记。本次增资后，公司的股权结构变更为：淮安市人民政府出资23,013.35万元，持股比例为27.72%，苏州信托有限公司出资60,000万元，持股比例为72.28%。

2009年8月7日，经“淮政发[2009]46号”文及淮安国资委“淮国资[2009]88号”《关于同意市JTKG有限公司增加注册资本金的批复》批准，淮安国资委以货币方式增资，出资4,295.88万元，公司注册资本增加至87,309.23万元，本次增资经淮安新瑞会计师事务所有限公司出具“淮瑞验字(2009)115号”《验资报告》，并办理了工商变更登记。本次增资后，公司的股权结构变更为：淮安市人民政府出资27,309.23万元，持股比例为31.28%，苏州信托有限公司出资60,000万元，持股比例为68.72%。

2009年10月14日，经“淮政发[2009]46号”文及淮安国资委“淮国资[2009]120号”《关于同意市JTKG有限公司增加注册资本金的批复》批准，淮安国资委以货币增资，出资3,558.00万元，公司注册资本增加至90,867.23万元，本次增资经淮安新瑞会计师事务所有限公司出具“淮瑞验字(2009)123号”《验资报告》，并办理了工商变更登记。本次增资后，公司的股权结构变更为：淮安市人民政府出资30,867.23万元，持股比例为33.97%，苏州信托有限公司出资60,000万元，持股比例为66.03%。

2009年11月，经“淮政函[2009]19号”《市政府关于无偿划转市水利公司等单位国有股权的通知》及“淮国资[2009]126号”《关于无偿划转市JTKG公司国有股权的通知》批准，淮安国资委持有的淮安市JTKG有限公司13,703.00万元国有股权无偿划转给淮安市城市资产经营有限公司，并于2019年12月17日办理了工商变更登记。本次转让后，担保人股权比

例变更为：淮安市人民政府持股比例为 18.89%，苏州信托有限公司持股比例为 66.03%，淮安市城市资产经营有限公司持股比例为 15.08%。

2010 年 12 月 15 日，经“淮国资[2010]200 号”《关于以洪泽盐化工开发有限公司股权对市 JTKG 有限公司增资的批复》，将淮安国资委持有的洪泽盐化工开发有限公司 100%股权划转给担保人用于增资，该股权评估基准日为 2010 年 11 月 30 日，经江苏富华资产评估有限公司出具的《评估报告》(苏富评报字[2010]第 99 号)，评估价值为 1,000 万元；经“淮政复[2010]106 号”《市政府关于同意淮安新港铁路有限公司债权转股权的批复》，将淮安市人民政府持有的淮安新港铁路有限公司 78.71%的股权划转给担保人用于增资，该股权评估基准日为 2010 年 11 月 30 日，经江苏富华资产评估有限公司出具的《评估报告》(苏富评报字[2010]第 98 号)，评估价值为 8,962.27 万元；经“淮政发[2010]258 号”《市政府关于以淮安民用机场有限责任公司国有股权进行投资的通知》批准，将淮安市机场建设办公室持有的淮安民用机场有限责任公司 99.76%股权划转给担保人用于增资，该股权评估基准日为 2010 年 11 月 30 日，经江苏富华资产评估有限公司出具的《评估报告》(苏富评报字[2010]第 97 号)，评估价值为 40,924.46 万元。通过上述股权增资后，公司注册资本增加至 141,753.96 万元，本次增资经江苏富华会计师事务所有限公司出具“苏富会验[2010]113 号”《验资报告》，并办理了工商变更登记。本次增资后，担保人股权比例变更为：淮安市人民政府出资 68,050.96 万元，持股比例为 48.01%；苏州信托有限公司出资 60,000 万元，持股比例为 42.33%；淮安市城市资产经营有限公司出资 13,703 万元，持股比例为 9.67%。

2012 年 8 月 31 日，按照淮安市人民政府 2009 年第 28 号会议纪要的要求，经淮安国资委“淮国资[2010]199 号”《关于无偿划转市 JTKG 有限公司国有股权的批复》、“淮国资[2012]114 号”《关于变更出资人的批复》及担保人 2012 年临时股东会决议同意，苏州信托有限公司设立的信托计划到期，其将股权转让给淮安市人民政府，签订了《股权转让协议》，并办理了工商变更登记；淮安市城市资产经营有限公司将其持有的股权划转给淮安市人民政府。本次股权转让后，担保人股东变更为淮安市人民政府，持有公司 141,753.96 万元的股权，占全部股权的 100%，淮安市国资委履行出资人职能，公司性质变更为有限公司(国有独资)。

2015 年 11 月 1 日，根据《江苏捷达交通工程集团有限公司股东会会议决议》决定，江苏捷达交通工程集团有限公司(以下简称“捷达公司”)注册资本从 6,800 万元增加至 13,900 万元，新增人民币 7,100 万元由担保人认缴，增资后，担保人持有捷达交通 51.08%股权。该股权变更事项已于 2015 年 11 月 18 日在江苏省淮安工商行政管理局办理了变更登记。

2016 年 5 月，经淮安市人民政府“淮政函[2016]24 号”《市政府关于将部分市属船闸、航道、市直交通事业单位土地、房产等资产注入市 JTKG 有限公司的通知》及淮安国资委“淮

国资[2016]115号”《关于同意市JTKG有限公司将部分市属船闸、航道、市直交通事业单位土地、房产等资产用于增加注册资本的批复》同意，淮安市人民政府将部分市属房屋、船闸、土地使用权、市属航道和市属公里干线注入担保人用于增资，上述资产评估基准日为2016年6月20日，经淮安新元资产评估有限公司出具了《评估报告》(淮新元资评字[2016]第15号)，评估价值为1,292,768.00万元。本次增加注册资本金1,292,768.00万元。本次增加后公司的注册资本金变更为1,434,521.96万元，其中：淮安市人民政府出资1,434,521.96万元，占注册资本100.00%。该股权变更事项已于2016年7月19日在江苏省淮安工商行政管理局办理了变更登记，资产过户手续已经全部完成。

2021年7月23日，经淮安市人民政府“淮政发【2021】16号”《市政府关于组建(重组)市属企业的通知》，将淮安市JTKG有限公司更名为淮安市JTKG集团有限公司，注册资本变更为1,434,521.97万元。该名称和注册资本变更事项已于2021年8月4日在淮安市行政审批局办理了变更登记。

2021年10月20日，担保人法人代表由“张惠扬”变更为“耿良道”，经营范围变更为：淮安市政府授权的城市交通国有、国有控股企业和其他企业国有资产经营、管理、转让、投资、企业兼并与联合、资产重组、承包租赁以及所批准的其他业务；交通基础设施的投资、开发、建设、管理；旅游服务(旅行社经营业务除外)；广告牌租赁服务；钢材、水泥、建筑材料、工程设备物资的采购与销售；股权投资(非证券股权投资活动)。(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)许可项目：房地产开发经营；城市公共交通；餐饮服务；网络预约出租汽车经营服务；食品互联网销售；国营贸易管理货物的进出口(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：船舶港口服务；集装箱租赁服务；国内货物运输代理；国际货物运输代理；汽车新车销售；汽车零配件零售；建筑材料销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；粮食收购；信息系统集成服务；工业互联网数据服务；进出口代理(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)该变更事项已于2021年10月20日在淮安市行政审批局办理了变更登记。

2021年12月，根据淮安市人民政府国有资产监督管理委员会《关于委派时洪生等同志任市属企业外部董事的通知》(淮国资发[2021]100号)：李银生、夏善忠同志任淮安市JTKG集团有限公司外部董事。

2022年8月，根据淮安市人民政府《市政府关于徐亚平等同志职务任免的通知》(淮政干〔2022〕5号)决定免去张惠扬同志淮安市JTKG集团有限公司董事、总经理职务；根据淮安市人民政府《市政府关于徐向兵免职的通知》(淮政干[2022]15号)决定免去徐向兵同志淮

安市 JTKG 集团有限公司董事职务；根据淮安市人民政府《市政府关于唐卫东等同志职务任免的通知》(淮政干[2022]19 号)经研究决定：庄德军同志任淮安市 JTKG 集团有限公司董事、总经理。

2022 年 11 月，担保人经营期限变更为长期；担保人董事会成员中免去张惠扬、徐向兵董事职务，委派庄德军、李银生、夏善忠为董事，新一届董事会成员由耿良道、庄德军、姚家福、郑金先、李杰、李银生、夏善忠、王栎钧(职工董事)组成。该变更事项已于 2022 年 12 月 29 日在淮安市行政审批局办理了变更登记。担保人 2016 年接受政府注入的资产已退出银监部门地方政府融资平台名单。

此外，考虑到《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号，以下简称“19 号文”）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预[2012]463 号，以下简称“463 号文”)等文件的规范要求，担保人在计算本次发行有效申报资产时已对上述资产进行了扣减，并计划逐步通过注入经营性资产进行置换。

截至本尽调报告撰写日，担保人注册资本为 1,434,521.97 万元，担保人注册资本及股权结构未发生变化，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。担保人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。其中涉及股权无偿划转的，为国有独资公司、政府机构等之间国有资产的整合，并依法取得相关批准文件、及时办理变更登记，符合国有资产管理的法律、法规及《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》的相关规定和要求。

### 三、股权结构

淮安市 JTKG 集团有限公司是淮安市人民政府批准成立的国有独资有限责任公司，淮安市人民政府为控股股东及实际控制人，持股比例为 100%；由淮安市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，对公司实行国有资产授权经营。淮安市人民政府按照出资金额承担有限责任。

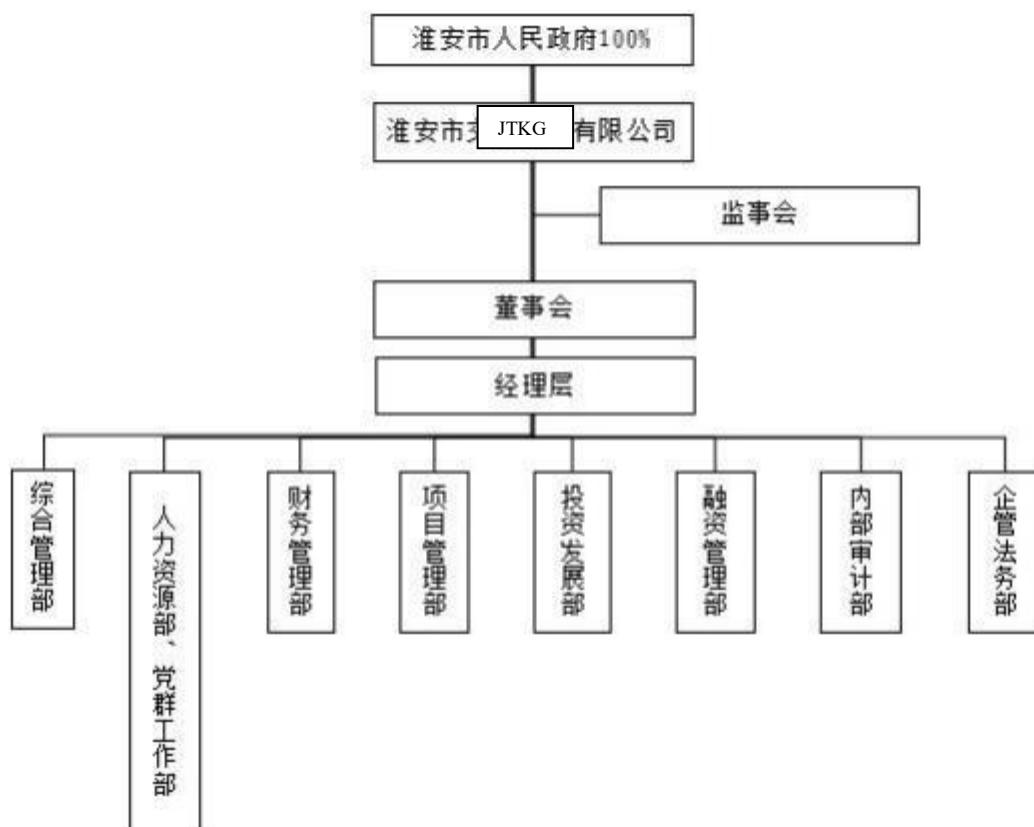
截至本尽调报告撰写日，担保人的实际控制人没有将担保人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。本次中期票据的发行已经得到淮安市人民政府国有资产监督管理委员会的有效授权。

截至本尽调报告撰写日，担保人股权结构如下图所示：



#### 四、公司治理

##### (一)组织机构



董事长为法定代表人，董事会下辖经理层，经理层主持公司的投融资、生产经营管理工作，下辖综合管理部、人力资源部、财务管理部等九个职能部室，这些部门为董事会和经理层的办事机构。

##### 1、综合管理部

---

负责文秘、印章、会议、新闻宣传、网络及信息化、后勤保障、办公用品采购及办公资产、档案管理工作。

## 2、人力资源部

负责组织机构管理、岗位定员管理；教育培训和人力资源规划；招聘用工和劳动合同管理；薪酬福利；绩效考核和考勤休假；产权代表委派；人事档案；退休人员管理。

## 3、党群工作部

党群工作部负责基层党建工作；党员管理、党员教育、发展党员；党员干部队伍建设；党内文件及印章管理；党委会议管理；群团工作；企业文化建设；帮扶工作；信访稳定；人大建议和政协提案办理。

## 4、财务管理部

负责财务会计核算、财务信息化、税务、资金、预算、财务分析、资产价值等管理工作。

## 5、项目管理部

负责建设项目计划、基建类投资项目计划、项目前期、项目建设过程、档案管理等管理工作。

## 6、投资发展部

负责产业政策研究、战略规划、对外投资收购与兼并、国有股权、招标采购、安全与法制等管理工作。

## 7、融资管理部

负责融资计划制定、融资渠道拓展、融资项目实施、融资能力提升、债务风险等管理工作。

## 8、内部审计部

负责经济责任审计、财务收支审计、工程建设审计、经济合同履行审计等工作开展、内控评价、审计人员培训学习等管理工作。

## 9、企管法务部

负责内控建设、法律事务、合同、子公司经营计划、子公司业绩考核、子公司重大运营事项等管理。

## (二)治理结构

公司根据《公司法》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事的议事规则和程序，明确董事会、董事长及总经理的各级职权。

### 1、出资人

国有独资公司不设股东会，由淮安市人民政府授权淮安市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，行使股东职权：

- 
- (1)决定公司的经营方针和投资计划；
  - (2)委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
  - (3)审议批准董事会的报告；
  - (4)审议批准监事会的报告；
  - (5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
  - (6)审议批准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；
  - (11)公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会，成员 8 人，其中职工董事人数为 1 人，董事会成员由国有资产监督管理机构委派，由国有资产监督管理机构推荐派出的外部董事人数超过董事会全体成员的半数；职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会每届任期不得超过三年。

董事会对履行出资人职责机构负责，行使以下职权：

- (1)向履行出资人职责机构报告工作，执行履行出资人职责机构决定；
- (2)决定公司的经营计划和投资方案；
- (3)制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5)制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6)制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案。
- (7)决定公司内部管理机构的设置。

(8)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据总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。

(9)建立向经理层授权的管理制度，保障经理层谋经营、抓落实、强管理，支持总经理依法行使主持生产经营管理、组织实施董事会决议等职权。

(10)制定公司的基本管理制度。

(11)公司章程规定的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。

## 3、监事会



---

公司设监事会，成员 5 人，其中职工监事 2 人。监事会成员由国有资产监督管理机构委派产生，职工监事由公司职工大会选举产生。监事的任期每届为三年。

监事会设监事会主席一人，由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。

监事会行使以下职权：

(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，对违反法律法规、行政法规、公司章程或者履行出资人职责机构决议的董事、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)在董事会不履行规定职责时，向履行出资人职责机构提出召开并主持临时会议。

(5)向履行出资人职责机构提出提案。

(6)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。

(7)公司章程规定的其他职权。

#### 4、总经理

公司经理层设总经理一人，副总经理以及财务负责人等高级管理人员若干人。总理由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1)主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；向董事会报告(董事会闭会期间向董事长报告)工作；

(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3)拟定公司内部管理机构设置方案；

(4)拟定公司的基本管理制度；

(5)制定公司的具体规章；

(6)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7)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负责管理人员；

(8)董事会授予的其他职权。

#### (三)公司内部控制制度

担保人结合《公司法》等相关规定，建立并完善了一套健全的管理制度，规章制度建设大概分为：

##### 1、内部控制基本规范

为加强公司内部管理，规范内部控制，提高防范和抗击风险的能力，促进公司可持续发展，公司制定了《内部控制基本规范》，该制度由公司管理层、监事会、财务总监和全体员

工共同实施，在保证公司融资和经营管理合法合规、资产安全、财务报告及其相关信息准确适用，提高公司经营效率和效果以及实现公司发展战略上提供制度依据。

## 2、财务管理制度

公司制定了《公司财务管理制度》，建立健全财务管理各种规章制度，包括会计核算制度、资产的管理制度、收入、成本和费用管理制度、负债、利润及所有者权益的管理制度、对外担保的管理制度、财务报告与财务分析制度等管理制度细则。加强经营核算管理，反映、分析财务工作计划的执行情况，检查监督财经制度执行情况。

## 3、子公司管理制度

担保人与子公司是以产权为纽带的母子公司关系，母公司依法对子公司进行监管并为子公司提供增值服务。担保人按出资比例依法享有子公司资产收益权、重大事项决策权、管理者的选择权，并依法对涉及子公司生产经营的重大事项作出决策。同时通过其所委派的各子公司的董事、监事、财务总监，及党委任免的支部书记、副书记等依法履行职责，行使权力，执行担保人的指示和意志。

担保人制定了《子公司管理指导意见》，对子公司人事工资管理、经营目标管理和考核、项目投资与资金管理、重大事项报告制度、财务审计监督与检查各项事项都进行严格完善的界定，进一步规范母子公司关系，构建企业内部制衡约束机制。

## 4、对外担保管理

公司对外担保采取谨慎性原则，原则上公司只对下属子(控股)公司或经市政府领导批准的其他企业融资提供担保，且必须经公司董事会批准后办理。公司财务部门建立对外担保台账，及时掌握被担保方履约情况，对信用不良或失信的单位，公司不再提供担保。

## 5、资金使用管理制度

担保人为进一步加强财务管理，保证资金合理使用，建立健全资金管理的合规性、科学性，促进控股公司的稳定发展，制定了《资金使用制度》，对控股公司部门资金使用、母子之间的资金调度与往来，重点工程项目资金使用进行了严格的规定。

## 6、关联交易管理制度

公司和关联方的关联交易均严格遵守公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和公司股东的合法权益。

## 7、产权登记管理制度

根据国务院《企业国有资产产权登记管理办法》(国务院令第192号)，公司特制定《淮南市JTKG集团有限公司产权登记管理办法》，规定严格按照国有资产产权登记的业务办理

流程，向市国资委上报所需相关资料。同时，对下属子公司的产权情况实行动态管理，及时办理占有产权登记、变动产权登记、注销产权登记，以加强公司产权登记的管理。

#### 8、重大事项决策制度

为了加强公司对重大事项的决策管理，有效防范风险，担保人制定了《淮安市 JTKG 集团有限公司重大事项决策暂行方法》，对重大生产经营事项、重大投资事项、重要财务事项、对外担保事项和内务管理事项等公司重大问题决策坚持民主集中原则，经集体研究后决定，从而加强公司对重大事项的决策管理，有效防范公司经营风险，使企业的决策管理规范化、科学化、制度化。

#### 9、招标管理制度

担保人为规范公司招标行为，提高资金的使用效益，从体制上促进廉政建设。

按照完善内控机制的要求，制定了《淮安市 JTKG 集团有限公司招标管理方法》，对招标管理机构、招标范围和规模标准、以及招标监督管理进行详细规范，确保招标活动应当遵循保证质量、降低造价的原则，做到公开、公平、公正、诚实、信用。

#### 10、投融资管理制度

为规范投资行为，防范投资风险，确保国有资产安全和保值增值，担保人制定了《投资管理办法》，主要内容包括：明确公司的投资形式，公司投资的协议、合同等应按规定程序审议和批准，并有专门部门、专人保管，投资的财务管理应按合同规定拨付资金，及时掌握投资进展和资金使用情况，及时取得收益并进行规范核算；并对实业投资和固定资产投资的投资主体、审批权限、报批程序等分别进行了规定。

短期投资必须在公司授权范围内进行，按现行财务制度规定记账，核算收入、成本和损益。公司可采用货币资金、实物、无形资产等方式向公司外其他单位投资。投资项目必须由公司董事会和总经理办公会集体研究决定后执行，并建立审核和监控制度，报市政府相关部门审批同意。

担保人融资采取分级授权管理机制，由公司财务部门根据董事会决议要求，在授信额度内开展对外融资。对外发行债券由公司董事会发起，报经股东批准后实施。

#### 11、安全生产管理制度

为贯彻安全生产方针，有效开展安全生产管理，明确各级人员的职责和作用，确保安全管理目标的实现，担保人制定了《安全生产管理规范》，主要内容包括：建立完善的安全生产管理体系，明确安全生产的目的、范围、方针、目标、管理理念和原则、管理网络等；建立有效可行的管理制度，明确了安全生产责任，对办公场所安全管理、消防安全管理、车辆

安全管理和安全事故管理作了详细规定；制定员工安全守则，避免由于不安全行为导致伤害事故发生；建立应急救援预案，实行定期培训及演练制度。

## 12、预算制度

担保人制订了《预算管理制度》，主要任务是推进战略管理，落实战略目标，实现长期规划和短期计划相结合；为担保人绩效考核提供依据；强化对相关预算责任单位的成本监控；加强担保人内部信息沟通，使下属企业和各部门的目标与活动一致；促进资源优化配置。

《预算管理制度》规定了担保人及各下属企业的管理层负责本单位预算管理的组织、协调工作，担保人及各下属企业的财务部门是本单位预算管理的具体工作机构，并对管理层和财务部门相应的职责进行了明确。

《预算管理制度》的主要内容包括年度预算的编制及审批程序、内容、范围、执行、控制、调整、分析和考核等，对预算管理的各环节进行了细化，制定了执行办法。

## 13、信息披露制度

担保人制定了《淮安市 JTKG 集团有限公司信用类债券信息披露事务管理制度》，并严格按照《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则(2021 版)》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，逐层落实信息披露责任，保证担保人对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

## 14、突发事件应急制度

为提高紧急突发性事件的应对能力，及时妥善处理各类突发事件，最大程度减少突发事件对公司造成的影响和损失，担保人制定了突发事件应急预案。应急预案适用范围包括自然灾害、安全生产事故、社会治安事件、公司治理重大变化等突发事件。担保人设立了重大突发事件应急处置领导小组，在董事会的领导下，负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作。预案规定了突发事件的报告制度和程序，对不同的突发事件采取相应的应急预案，并明确了突发事件的责任追究。担保人董、监事会成员和总经理等高级管理人员若不能正常履行职责，公司将根据领导班子管理相关制度及时安排其他人员代为履行职责，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。同时，担保人将根据信息披露管理制度，在突发事件发生后，及时准确披露事件信息及其影响情况。

## 五、高管简介

### 公司董事、监事及高级管理人员情况表

序号	姓名	职务	性别	年龄	任期期限
1	耿良道	董事长	男	49	2021.08-2024.08
2	庄德军	总经理、董事	男	56	2021.08-2024.08
3	姚家福	外部董事	男	59	2021.09-2024.09
4	郑金先	外部董事	男	62	202109-202409
5	李杰	外部董事	男	60	2021.09-2024.09
6	李银生	外部董事	男	45	2021.12-2024.12
7	夏善忠	外部董事	男	62	2021.12-2024.12
8	王栎钧	职工董事	男	52	202109-202409
9	姜树旺	副总经理	男	47	2021.08-2024.08
10	沈剑	副总经理	男	47	2021.08-2024.08
11	刘臣志	副总经理	男	53	2021.08-2024.08
12	马为民	监事会主席	女	53	202108-202408
13	王思远	监事	男	32	2022.04-2025.04
14	高苏	监事	女	30	2022.04-2025.04
15	陈霞	职工监事	女	41	2022.07-2025.07
16	周涔嘉	职工监事	男	31	2021.09-2024.09

### 1、董事会成员

耿良道，男，1973年4月出生，研究生学历。现任担保人董事长、党委书记。曾任淮安市委组织部企业干部处处长，曾任淮安市委组织部机关党委书记，对口支援新疆工作组第1小组组长，挂职第七师党委组织部副部长，曾任淮安市住房建设局党委委员、机关党委书记，曾任淮安市交通局副局长、党委委员。

庄德军，男，1966年8月出生，研究生学历。现任担保人总经理、董事。曾任淮阴区政府办副主任，淮安市政府办，淮安民用机场有限责任公司副总经理。

姚家福，男，1963年10月出生，本科学历。现任担保人外部董事。曾任清江市财政局办事员，淮阴市税务局直属分局办事员、副股级驻场厂员，淮阴市地方税务局税政二科副科长、税政三科科长，淮阴(淮安)市地方税务局清河分局局长，淮安市地方税务局第一分局局长、楚州分局局长、党委书记，金湖县副县长，淮安市招商局副局长、党组成员；淮安市经贸委党组织成员、经贸招商处处长，淮安市经济和信息化委员会副主任、党组成员、市经贸招商处处长，淮安市金融办副主任，淮安市金融控股集团有限公司董事、总经理。

郑金先，男，1960年11月出生，本科学历。现任担保人外部董事。曾任清江(淮阴)市城南中学教师，淮阴市城建职工中专学校教师，淮阴市计委办公室科员，淮阴(淮安)市计委办公室副主任、经贸流通处副处长，淮安市计委国民经济综合处(政策法规处)处长，淮安市发改委经济合作处处长，淮安市发改委高技术产业处处长，淮安市发改委农经处处长，淮安

市发改经济合作处处长，淮安市发改委能源处处长，淮安市工业发展投资控股集团有限公司董事、副总经理。

李杰，男，1962年11月出生，研究生学历。现任担保人外部董事。曾任阜阳行署计委办公室科员、副科级秘书、副主任，阜阳市计委口团委书记，阜阳市计委国土科科长，阜阳市发改委综合计划科科长，淮安市水利资产经营有限公司副总经理，淮安市水利控股集团有限公司董事、副总经理。

李银生，男，1977年11月出生，法学博士，副教授，现任淮阴工学院人文学院、公共事业管理系主任、淮安市JTKG集团有限公司外部董事。

夏善忠，男，1960年8月出生，本科学历。现任淮安市政协委员、淮安市地方金融发展研究会副会长、秘书长、淮安市JTKG集团有限公司外部董事，曾任淮安市融资担保集团有限公司董事长、总经理、书记。

王栋钧，男，1970年7月出生，大专学历。现任担保人职工董事。曾工作单位：淮阴华能电厂，淮阴市进出口贸易有限公司，淮安市农业银行营业部，太平洋寿险淮安中心支公司。

## 2、监事会成员

马为民，女，1969年5月出生，研究生学历，高级会计师。现任淮安市国有资产监督管理委员会副主任、淮安市人民政府第二监事会主席、淮安市JTKG集团有限公司监事会主席。曾任淮安市财政局政府采购处副处长，淮安市财政局外经金融处副处长，淮安市财政局外经金融处(金融处)处长，淮安市财政局国库处处长。

王思远，男，1990年12月出生，研究生学历。现任淮安市市属企业监事会服务中心专职监事、淮安市JTKG集团有限公司监事。

高苏，女，1992年3月出生，本科学历。现任淮安市市属企业监事会服务中心专职监事、淮安市JTKG集团有限公司监事。曾任盱眙县人民法院法官助理。

陈霞，女，1981年11月出生，本科学历，中级会计师。现任淮安市JTKG集团有限公司企管法务部部长、职工监事。曾工作单位：南京天业会计师事务所、上海东方福达运输服务有限公司。

周涔嘉，男，1991年9月出生，本科学历。现任淮安市JTKG集团有限公司综合管理部副主任科员。曾工作单位：淮安报业传媒集团。

## 3、高级管理人员

姜树旺，男，1975年8月出生，本科学历，高级经济师。现任担保人副总经理。曾任淮安市汽车货运总公司总经理办公室副主任，淮安市JTKG集团有限公司历任综合部、资产管

理部、投资管理部经理、总经理助理，淮安市运河文化旅游有限公司董事长，江苏瑞洁塑料管材管件有限公司董事长，淮安汉耕新天地旅行社有限公司董事长。

沈剑，男，1975年3月出生，本科学历，高级政工师、高级经济师、物流师。现任担保人副总经理。曾任淮安市JTKG公司资产管理部副经理，淮安市交通宾馆有限公司总经理，淮安市洪泽湖旅游度假村有限公司董事长，淮安市新港港务公司总经理，淮安国际集装箱物流有限公司董事长，淮安市JTKG集团有限公司办公室主任、总经理助理，淮安交通旅游集团有限公司董事长，淮安新港铁路有限公司董事长，淮安市洪泽盐化工开发有限责任公司董事长，淮安市新港港务有限公司董事长。

刘臣志，男，1969年10月出生，研究生学历，工程师。现任担保人副总经理。曾任淮安市市发改委信息产业处(高技处)副处长，淮安市国动委信息动员办副主任(主持工作)，淮安市信息产业局产业管理处处长，淮安市经信委软件与信息服务业处处长，淮安市经信委信息化推进处处长，淮安市工业发展投资控股集团副总经理。

#### 4、公务员兼职情况

根据淮安市人民政府国有资产监督管理委员会文件《市国资委关于向市属国有企业派驻监事会的通知》，市政府第二市属企业监事会派驻淮安市JTKG集团有限公司，派驻监事会主席为马为民，专职监事为王思远、高苏。

马为民、王思远、高苏为公务员兼职，但不在担保人处领取兼职薪酬。高管设置符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》、公司章程、《公司法》及《公务员法》等相关规定。

#### 六、子公司情况

截至2022年3月末，担保人全资及控股一级子公司19家，其中纳入合并报表范围的一级子公司有19家。担保人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免和业务经营具有管控权。各子公司简要情况如下表所示：

序号	企业名称	级次	全资或控股	注册资本	持股比例	是否并表
1	江苏瑞洁塑料管材管件有限公司	一级	全资	10,174.94	100.00	是
2	淮安交通旅游集团有限公司	一级	全资	2,944.41	100.00	是
3	淮安市港口物流集团有限公司	一级	控股	62,298.50	80.87	是
4	淮安市JTKG置业有限公司	一级	全资	30,000.00	100.00	是
5	淮安市铁路投资发展有限	一级	全资	90,000.	100.00	是

	公司			00		
6	江苏捷达交通工程集团有限公司	一级	控股	13,900.00	51.08	是
7	淮安市江淮公务服务有限公司	一级	全资	500.00	100.00	是
8	淮安市城市公共交通有限公司	一级	全资	11,431.60	100.00	是
9	淮安市现代有轨电车有限公司	一级	全资	105,000.00	100.00	是
10	淮安市淮粮控股有限公司	一级	全资	15,000.00	100.00	是
11	淮安市现代有轨电车经营有限公司	一级	控股	10,000.00	70.00	是
12	淮安市江淮智慧科技有限公司	一级	全资	10,500.00	100.00	是
13	淮安中远海运物流有限公司	一级	控股	500.00	50.00	是
14	江苏安迪汽车销售服务有限公司	一级	全资	2,800.00	100.00	是
15	江苏天成建设集团有限公司	一级	控股	31,880.00	60.00	是
16	江苏冲浪软件科技有限公司	一级	控股	2,162.16	74.00	是
17	江苏万成钢构科技有限公司	一级	控股	4,000.00	60.00	是
18	淮安市直属粮食储备库有限公司	一级	全资	9,196.35	100.00	是
19	淮安市交控管理咨询有限公司	一级	全资	500.00	100.00	是

## 七、经营情况

### (一) 主营业务情况概述

担保人的经营范围包括：淮安市政府授权的城市交通国有、国有控股企业和其他企业国有资产经营、管理、转让、投资、企业兼并与联合、资产重组、承包租赁以及所批准的其他业务；交通基础设施的投资、开发、建设、管理；旅游服务(旅行社经营业务除外)；广告牌租赁服务；钢材、水泥、建筑材料、工程设备物资的采购与销售；股权投资(非证券股权投资活动)。(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)许可项目：房地产开发经营；城市公共交通；餐饮服务；网络预约出租汽车经营服务；食品互联网销售；国营贸易管理货物的进出口(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：船舶港口服



务；集装箱租赁服务；国内货物运输代理；国际货物运输代理；汽车新车销售；汽车零配件零售；建筑材料销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；粮食收购；信息系统集成服务；工业互联网数据服务；进出口代理(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)

担保人是淮安市重要的基础设施建设和投融资主体，其业务可分为工程建设、交通运输、商业贸易、商品房销售和其他业务收入五个板块。其中：

(1)工程建设板块主要由担保人本部、捷达公司和天成公司负责，工程建设收入的另一部分来自淮安市新港港务有限公司的港口装卸、搬运等业务；

(2)交通运输

板块下属子公司业务较为丰富，包括铁路、物流、公交等。担保人下属担保人子公司淮安新港铁路有限公司负责铁路业务运作，子公司淮安国际集装箱物流有限公司负责物流业务运作、子公司淮安市城市公共交通有限公司负责城市公交车业务，子公司淮安市现代有轨电车经营有限公司负责有轨电车的运营；(3)商业贸易板块业务主要来自其控股子公司淮安交通投资有限公司、淮安市瑞通商贸有限公司的商品贸易收入以及子公司江苏瑞洁塑料管材管件有限公司生产的自来水管件的销售收入；(4)商品房销售板块主要由淮安市 JTKG 置业有限公司负责运营；(5)其他业务板块主要包括餐饮收入、旅游开发、租赁业务、广告收入，主要由淮安交通旅游集团有限公司负责运营。

## (二) 主营业务收入、成本及利润分析

担保人主营业务涵盖工程建设业务、交通运输业务、商业贸易业务、商品房销售业务和其他业务，近三年及一期主营业务收入、成本、毛利及毛利率的结构如下表所示：

截止 2022 年 3 月主营业务收入情况表

单位：万元、%

项目	2019年度		2020年度		2021年度		2022年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	125,812.14	50.5	113,324.64	46.53	164,907.88	55.55	39,943.99	49.41
交通运输	54,214.53	21.76	60,968.91	25.03	47,119.97	15.87	5,513.30	6.82
商业贸易	38,766.96	15.56	38,265.47	15.71	60,044.82	20.22	28,453.22	35.20
商品房销售	21,678.19	8.7	24,090.02	9.89	738.53	0.25	517.94	0.64
其他	8,657.68	3.48	6,919.77	2.84	16,339.38	5.5	6,408.82	7.93
合计	<b>249,129.51</b>	<b>100</b>	<b>243,568.82</b>	<b>100</b>	<b>296,885.20</b>	<b>100</b>	<b>80,837.26</b>	<b>100</b>

2019-2021 年度，担保人主营业务收入分别为 249,129.51 万元、243,568.82 万元和 296,885.20 万元，整体呈稳步上升趋势。2022 年 1-3 月，担保人主营业务收入为

80,837.26 万元，较去年同期增长 18,634.03 万元。

截止 2022 年 3 月主营业务成本情况表

单位：万元、%

项目	2019年度		2020年度		2021年度		2022年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	89,552.86	37.65	76,294.19	31.84	111,532.42	41.76	27,743.38	36.51
交通运输	89,603.35	37.67	105,583.38	44.07	86,201.52	32.27	15,274.06	20.10
商业贸易	35,311.00	14.84	33,669.87	14.05	56,532.98	21.17	27,223.95	35.83
商品房销售	17,133.93	7.2	19,961.94	8.33	463.55	0.17	761.75	1.00
其他	6,286.19	2.64	4,087.01	1.71	12,355.19	4.63	4,979.13	6.55
合计	<b>237,887.32</b>	<b>100</b>	<b>239,596.39</b>	<b>100</b>	<b>267,085.66</b>	<b>100</b>	<b>75,982.27</b>	<b>100</b>

2019-2021 年度，担保人主营业务成本分别为 237,887.32 万元、239,596.39 万元和 267,085.66 万元。2022 年 1-3 月，担保人营业成本为 75,982.27 万元。同期增长 18,634.03 万元。

### (三)主要板块经营情况

#### 1、工程建设业务

担保人的工程建设板块收入主要为担保人本部从事基础设施代建业务所获得的管理费收入、捷达公司交通工程施工收入和天成公司建筑工程施工收入，2019-2021 年度，工程建设板块收入分别为 125,812.14 万元、113,324.64 万元和 164,907.88 万元，占主营业务收入的比例分别为 50.50%、46.53%和 55.55%。2022 年 1-3 月，担保人工程建设板块实现收入 39,943.99 万元，占主营业务收入比例为 49.41%。

#### 2、交通运输业务

交通运输方面，担保人下属子公司业务较为丰富，包括铁路、港口、物流、机场等。目前，铁路、港口、物流主要依靠运输、装卸获得收入，依托淮安较为发达的地理位置优势和运河港口优势，近年收入稳定增长。随着淮安城市经济的快速发展，铁路、港口、物流等业务的市场需求将逐年增加。2016 年 8 月，担保人成立了淮安市港口物流集团有限公司，将经营铁路、港口、物流等子公司均由港口物流集团控股管理。港口物流集团成立，有效的整合港口物流资源，强有力推动淮安港口物流运输的发展。

2019-2021 年度，交通运输板块收入分别为 54,214.53 万元、60,968.91 万元和 47,119.97 万元，占主营业务收入的比例分别为 21.76%、25.03%和 15.87%。2022 年 1-3 月，担保人交通运输业务实现收入 5,513.30 万元，占主营业务收入比例 6.82%。

2019-2021 年度，交通运输板块成本分别为 89,603.35 万元、105,583.38 万元和 86,201.52 万元，占主营业务成本的比例分别为 37.67%、44.07%和 32.27%。2022 年 1-3 月，担保人交通运输板块成本为 15,274.06 万元，占主营业务成本比例 20.10%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，交通运输板块毛利润分别为-35,388.82 万元、-44,614.47 万元、-39,081.55 万元和-9,760.76 万元。担保人交通运输板块中因城市公交、有轨电车等公共交通运输业务运营成本较大，均处于亏损状态，因此交通运输板块毛利润为负，但是每年政府以财政拨款形式向城市公交、有轨电车等子公司提供补贴。担保人 2019-2021 年度补贴收入分别为 24,149.02 万元、36,860.44 万元和 27,150.66 万元。

#### 担保人近三年交通运输业务板块收入情况

单位：万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度
铁路收入	-	-	-
港口物流收入	34,289.17	51,867.62	40,304.79
城市公交收入	7,650.72	4,082.39	4,939.89
有轨电车收入	1,502.93	826.92	969.24
机场收入	10,771.71	4,191.98	-
公务服务收入	-	-	-
海上货物运输	-	-	89906
其他收入	-	-	-
合计	<b>54,214.53</b>	<b>60,968.91</b>	<b>47,112.97</b>

#### 担保人近三年交通运输业务板块成本情况

单位：万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度
铁路成本	-	-	-
港口物流成本	33,438.68	50,613.33	39,714.51
城市公交成本	38,454.64	32,936.88	39,557.53
有轨电车成本	6,091.94	5,915.08	6929.48
机场成本	11,788.38	16,118.09	-
公务服务成本	-	-	-
其他成本	-	-	-
合计	<b>89,603.35</b>	<b>105,583.38</b>	<b>86,201.52</b>

### 3、商业贸易业务

#### (1) 基本情况

担保人的商业贸易业务主要由其控股子公司淮安交通投资有限公司、淮安市瑞通商贸有限公司以及江苏瑞洁塑料管材管件有限公司运营，其中淮安交通投资有限公司主要以棉花、化工、水泥销售为主，淮安市瑞通商贸有限公司以小家电销售为主，江苏瑞洁塑料管材管件有限公司主要是加工销售 PE、PPR 给水塑料管材管件。各子公司依靠资金与人员优势，成为淮安城市建材供应商和部分家电品牌产品的淮安独家代理商。近年来随着淮安经济发展，城市建设和人民生活水平不断提高，担保人销售业绩取得较大提升。未来公司的贸易将逐步加重农产品销售。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，担保人商业贸易板块收入分别为 38,766.96 万元、38,265.47 万元、60,044.82 万元和 28,453.22 万元，呈波动上升趋势。

#### 4、商品房业务

##### (1) 商品房业务模式

担保人商品房开发业务占比较小，无已完工项目，目前仅开发了“云河湾”、“河晏园”、“九里颐荷府”三个项目，三个项目均在建设中，尚未交付使用。公司完全按照市场化方式运营商品房业务：公司密切关注淮安市土地供应情况，对项目进行可行性分析和筛选，在确定项目可行后，由担保人通过“招拍挂”的方式取得项目用地，然后通过招投标的方式选择施工方。在质量监督方面，公司主要聘请由良好声誉的监理公司负

淮安市 JTKG 集团有限公司 2022 年度第二期中期票据募集说明书

责项目的全程监理，以确保项目质量及建筑安全。在项目办理了公司选取专业房地产营销代理公司进行整理策划，企划包装及代理销售，完成整个销售过程，获得收益。

截至 2022 年 3 月末，在建房地产项目建筑面积合计 30.01 万平方米，投资总额 16.37 亿元。

截至 2022 年 3 月末担保人在建商品房情况

单位：亿元、平方米

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	建筑面积	建设期间	投资总额	已投金额	项目进度	资金来源	未来三年支出			发改委批文	环保局批文	国土局批文
											2022年	2023年	2024年			
1	交通置业	云河湾	住宅	淮安区里运河北侧、经二路东侧	14	2017.02-2022.12	5.5	5.33	一期、二期已经交付；三期基坑支护已完成，进行土方开挖	自筹	0.37	-	-	《关于淮安市交通置业有限公司淮安区分公司淮安区13号地块一期项目核准的批复》淮发改核字【2015】18号	淮环发[2015]38号	苏（2019）淮安市不动产权第0103346号
2	交通置业	河晏园	住宅	人民路西侧、清安路南侧	4.64	2020.01-2022.12	2.87	1.73	1#楼施工至8层；2#楼施工至10层；3#楼施工至11层；5#楼施工至7层；6#楼施工至8层	自筹	0.70	-	-	《关于核准淮安市河晏园(小区)项目的批复》淮审批投资复【2018】71号	环评登记201932081200000110	苏（2019）淮安市不动产权第0103346号
3	交通置业	九里颐府	住宅	体育场路西侧、荷花公园北侧	11.37	2019.12-2023.06	8	6.14	1#楼基础施工；4#楼施工至11层；5#楼施工至2层；北侧内支撑施工	自筹	1.80	0.62	-	《关于核准颐荷园项目的批复》淮发改投资【2019】4号	环评登记201932080400000142	苏（2019）淮阴区不动产权0017988号
总计					30.01		16.37	13.20			2.87	0.56	-			

截至 2022 年 3 月末担保人土地储备情况

单位：万元、平方米

序号	地块名称	土地取得方式	土地证号	面积	土地用途	使用权类型	取得时间	入账金额	应缴出让金额	入账依据	实缴出让金额	是否合法合规
1	勤政路东侧、运北西路北侧	招拍挂	正在办理	21,658.00	住宅、商业	出让	2020	12,350.00	12,350.00	成本法	12,350.00	是
2	解放东路北侧、徐家湖路东侧	招拍挂	正在办理	17,081.8	住宅、商业	出让	2018	14,300.00	14,300.00	成本法	14,300.00	是
3	体育场路西侧、荷花公园北侧	招拍挂	苏(2019)淮阴区不动产权第0017988号	28,434.90	住宅、商业	出让	2018	33,400.00	33,400.00	成本法	33,400.00	是
4	西宁路东侧、淮海西路北侧	招拍挂	正在办理	42,139.00	住宅、商业	出让	2019	29,700.00	29,700.00	成本法	29,700.00	是
5	大治路南侧、西宁路西侧	招拍挂	正在办理	17,391.00	住宅、商业	出让	2019	13,340.00	13,340.00	成本法	13,340.00	是
6	里运河北侧、经二路东侧	招拍挂	苏(2016)淮安区不动产权第0002757号	58,300.00	住宅、商业	出让	2014	15,200.00	15,200.00	成本法	15,200.00	是
7	淮自然(洪)挂2020第12号地块	招拍挂	正在办理	40,125.00	住宅、商业	出让	2021	5,080.00	5,080.00	成本法	5,080.00	是
8	淮自然(洪)挂2020第13号地块	招拍挂	正在办理	68,810.00	住宅、商业	出让	2021	7,200.00	7,200.00	成本法	7,200.00	是
9	人民路西侧、清安路南侧	招拍挂	苏(2019)淮安市不动产权第0103346号	15,481.90	住宅、商业	出让	2015	6,330.00	6,330.00	成本法	6,330.00	是
合计				<b>309,421.60</b>				<b>136,900.00</b>	<b>136,900.00</b>		<b>136,900.00</b>	

截至尽调报告撰写日担保人土地储备情况

单位：万元、平方

淮安市 JTKG 集团有限公司 2022 年度第二期中期票据募集说明书

序号	地块名称	土地取得方式	土地证号	面积	土地用途	使用权类型	取得时间	入账金额	应缴出让金额	入账依据	实缴出让金额	是否合法合规
1	勤政路东侧、运北西路北侧	招拍挂	正在办理	21,658.00	住宅、商业	出让	2020	12,350.00	12,350.00	成本法	12,350.00	是
2	解放东路北侧、徐家湖路东侧	招拍挂	正在办理	17,081.8	住宅、商业	出让	2018	14,300.00	14,300.00	成本法	14,300.00	是
3	体育场路西侧、荷花公园北侧	招拍挂	苏(2019)淮阴区不动产权第0017988号	28,434.90	住宅、商业	出让	2018	33,400.00	33,400.00	成本法	33,400.00	是
4	西宁路东侧、淮海西路北侧	招拍挂	正在办理	42,139.00	住宅、商业	出让	2019	29,700.00	29,700.00	成本法	29,700.00	是
5	大治路南侧、西宁路西侧	招拍挂	正在办理	17,391.00	住宅、商业	出让	2019	13,340.00	13,340.00	成本法	13,340.00	是
6	里运河北侧、经二路东侧	招拍挂	苏(2016)淮安区不动产权第0002757号	58,300.00	住宅、商业	出让	2014	15,200.00	15,200.00	成本法	15,200.00	是
7	淮自然(洪)挂2020第12号地块	招拍挂	正在办理	40,125.00	住宅、商业	出让	2021	5,080.00	5,080.00	成本法	5,080.00	是
8	淮自然(洪)挂2020第13号地块	招拍挂	正在办理	68,810.00	住宅、商业	出让	2021	7,200.00	7,200.00	成本法	7,200.00	是
9	人民路西侧、清安路南侧	招拍挂	苏(2019)淮安市不动产权第0103346号	15,481.90	住宅、商业	出让	2015	6,330.00	6,330.00	成本法	6,330.00	是
10	供电局南侧地块	招拍挂	正在办理	32,282.00	住宅、商业	出让	2021	54,100.00	54,100.00	成本法	54,100.00	是
合计				341,703.60				191,000.00	191,000.00		191,000.00	



## 八、资信状况

项目组于近期查询了担保人的人行征信信息，公司债务人和担保情况正常，无关注类和不良，征信情况总体良好。并于2022年12月15日查询了中国执行信息公开网，综合查询被执行人及失信被执行人名单未见有担保人的信息。



### 全国法院被执行人信息查询使用声明

为推进社会信用体系建设，切实解决执行难问题，促进被执行人自动履行生效法律文书确定的义务，保障公民、法人和其他组织依法获取执行案件信息，充分发挥执行案件信息对人民群众生产生活和社会经济活动的服务作用，参照《中华人民共和国政府信息公开条例》，最高人民法院从2009年起在全国法院范围内开展被执行人信息查询工作。现就有关事项作出如下声明：

### 查询结果

在全国范围内没有找到 淮南市交通控股集团有限公司相关的结果。

### 全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台首页

#### 声明

为推进社会信用体系建设，对失信被执行人进行信用惩戒，促使其自动履行生效法律文书确定的义务，根据《中华人民共和国民事诉讼法》相关规定，最高人民法院制定了《关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》，自今日起向社会开通“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”平台，社会各界通过该平台查询全国法院（不包括军事法院）失信被执行人名单信息。现就有关事项作出如下声明：

一、被执行人未履行生效法律文书确定的义务，申请执行人向法院申请强制执行，法院根据申请执行人的申请或依职权将被执行人列入失信被执行人名单，并通过本网站予以公布。

二、各级人民法院将向政府有关部门、征信机构、承担行政职能的事业单位及行业协会等通报失信被执行人名单信息，供相关单位依照法律、法规和有关规定，在政府采购、招标投标、行政审批、政府扶持、融资信贷、市场准入、资质认定等方面，对失信被执行人予以信用惩戒；将向征信机构通报失信被执行人名单信息，并由征信机构在其征信系统中记录。

国家工作人员、人大代表、政协委员等被纳入失信被执行人名单的，失信情况将通报其所在单位和相关部门；国家机关、事业单位、国有企业等被纳入失信被执行人名单的，失信情况将通报其上级单位、主管部门或者履行出资人职责的机构。

## 九、财务状况

本章内容所涉及的公司财务数据均来自于中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中兴华审字[2021]第 020649 号和中兴华审字[2022]第 020269 号审计报告，审计意见类型为标准无保留。详细情况如下：

### (一) 资产负债情况

单位：万元

项目	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	800,603.56	462,504.42	585,886.37	431,111.61
应收票据	18,701.96	6,573.13	4,027.98	2,969.27
应收账款	424,598.59	443,036.18	378,546.42	349,999.60
预付款项	58,771.73	35,764.24	42,461.77	12,900.12
其他应收款	460,460.38	476,758.22	604,927.67	698,724.72
存货	939,130.92	908,809.36	749,502.84	585,538.24
合同资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	10,210.10	26,484.70	30,003.57	34,502.35
流动资产合计	<b>2,712,477.25</b>	<b>2,359,930.27</b>	<b>2,395,356.62</b>	<b>2,115,745.90</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产(其他权益工具投资)	375,934.80	371,184.80	321,517.93	144,407.90
长期股权投资	10,595.81	10,641.93	7,837.18	4,465.14
投资性房地产	12,581.64	12,581.26	8,668.26	5,407.67
固定资产	460,767.52	475,118.60	478,427.12	510,275.90
在建工程	450,370.48	417,502.43	441,630.62	464,907.20
无形资产	16,559.27	9,934.62	10,013.82	26,082.72
商誉	32,428.44	32,428.44	32,428.44	32,428.44
长期待摊费用	4,929.10	5,960.18	5,051.20	2,832.97
递延所得税资产	7,935.76	7,685.37	4,809.94	3,475.10
其他非流动资产	16,581,155.42	1,641,661.19	1,530,491.61	1,468,941.38
非流动资产合计	<b>3,030,258.23</b>	<b>2,984,698.81</b>	<b>2,840,876.14</b>	<b>2,663,224.43</b>
资产总计	<b>5,742,735.48</b>	<b>5,344,629.08</b>	<b>5,236,232.76</b>	<b>4,778,970.33</b>
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	317,472.44	295,712.36	198,179.00	187,850.00
应付票据	8,500.00	7,760.00	11,508.50	12,570.00
应付账款	143,487.74	174,217.27	178,864.67	122,242.14
预收款项(合同负债)	59,845.67	38,383.46	52,414.38	66,451.78
应付职工薪酬	940.84	3,430.63	1,603.59	620.39
应交税费	36,444.30	35,447.29	35,833.50	40,262.12
其他应付款	26,515.55	83,677.78	143,709.07	133,706.26
一年内到期的非流动负债	400,686.14	342,215.35	572,292.60	297,467.60

其他流动负债	544,930.60	203,545.92	190,000.00	0.00
流动负债合计	<b>1,538,823.27</b>	<b>1,184,390.06</b>	<b>1,384,405.32</b>	<b>861,170.28</b>
非流动负债：				
长期借款	653,019.32	645,901.44	472,219.53	594,431.40
应付债券	1,075,050.10	1,193,090.40	1,106,955.78	1,146,064.82
长期应付款	50,432.11	51,926.38	51,636.38	54,135.65
预计负债		-	-	-
递延收益	5,178.44	4,568.09	5,547.44	23,960.46
递延所得税负债	2,370.59	2,032.11	1,716.00	578.51
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计	<b>1,786,050.57</b>	<b>1,897,518.42</b>	<b>1,638,075.13</b>	<b>1,819,170.84</b>
负债合计	<b>3,324,873.84</b>	<b>3,081,908.49</b>	<b>3,022,480.45</b>	<b>2,680,341.12</b>
所有者权益：				
实收资本	1,434,521.97	1,434,521.97	1,434,521.97	1,434,521.97
其他权益工具	280,00000	180,00000	200,00000	120,00000
其中：优先股		0.00	0.00	0.00
永续债	280,000.00	180,000.00	200,000.00	120,000.00
资本公积	514,61393	456,62184	388,65636	359,03730
其他综合收益	4,405.16	4,405.16	4,405.16	1,115.20
盈余公积	24,494.47	24,494.47	21,808.26	19,645.96
未分配利润	123,985.83	129,450.47	136,084.03	142,031.27
归属于母公司所有者权益合计	2,382,021.37	2,229,493.92	2,185,475.79	2,076,351.70
少数股东权益	35,840.27	33,226.67	28,276.52	22,277.51
所有者权益合计	<b>2,417,861.64</b>	<b>2,262,720.59</b>	<b>2,213,752.31</b>	<b>2,098,629.21</b>
负债和所有者权益总计	<b>5,742,735.48</b>	<b>5,344,629.08</b>	<b>5,236,232.76</b>	<b>4,778,970.33</b>

## 1、资产情况分析

近三年及一期公司资产的总体构成情况表

单位：万元、%

项目	2022/9/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	2,712,477.25	47.23	2,359,930.27	44.16	2,395,356.62	45.75	2,115,745.90	44.27

非流动资产合计	3,030,258.23	52.77	2,984,69881	55.84	2,840,87614	54.25	2,663,22443	55.73
资产总计	5,742,735.48	100.00	5,344,629.08	100.00	5,236,232.76	100.00	4,778,970.33	100.00

2019-2021 年末，公司总资产分别为 4,778,970.33 万元、5,236,232.76 万元和 5,344,629.08 万元，2021 年末总资产较 2020 年末总资产增加了 108,396.32 万元，主要是 2021 年末非流动资产较 2020 年末增加 143,822.67 万元，系其他非流动资产增加所致。

截至 2022 年 9 月末，公司资产总额为 5,742,735.48 万元，其中流动资产占比为 47.23%，非流动资产占比为 52.77%。

#### 担保人流动资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2022/9/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	800,603.56	29.52	462,504.42	19.60	585,886.37	24.46	431,111.61	20.38
应收票据	18,701.96	0.69	6,573.13	0.28	4,027.98	0.17	2,969.27	0.14
应收账款	424,598.59	15.65	443,036.18	18.77	378,546.42	15.80	349,999.60	16.54
预付款项	58,771.73	2.17	35,764.24	1.52	42,461.77	1.77	12,900.12	0.61
其他应收款	460,460.38	16.98	476,75822	2020	604,92767	2525	698,72472	3302
存货	939,130.92	34.62	908,809.36	38.51	749,502.84	31.29	585,538.24	27.68
其他流动资产	10,210.10	0.38	26,484.70	1.12	30,003.57	1.25	34,502.35	1.63
流动资产合计	2,712,477.25	100.00	2,359,930.27	100.00	2,395,356.62	100.00	2,115,745.90	100.00

#### 1、流动资产分析

近三年及一期，公司流动资产分别为 2,115,745.90 万元、2,395,356.62 万元、2,359,930.27 万元和 2,712,477.25 万元，占同期资产总额的比重分别为 44.27%、45.75%、44.16%和 47.23%。公司流动资产金额呈逐年增长趋势，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。具体情况如下：

##### (1)货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司货币资金的金额分别为 431,111.61 万元、585,886.37 万元、462,504.42 万元和 800603.56 万元，占流动资产的比例分别为 20.38%、24.46%、19.60%和 29.52 %。2021 年末，担保人货币资金为 462,504.42 万元，较 2020 年末减少 123,381.95 万元，降幅 21.06%，主要系银行存款减少所致。

#### 近三年及一期公司货币资金明细表

单位：万元

项目	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
现金	2.85	5.24	89.23	52.08

银行存款	469,731.94	456,580.81	585,605.63	430,667.02
其他货币资金	4,226.07	5918.38	191.51	392.49
合计	<b>473,960.85</b>	<b>462,504.42</b>	<b>585,886.37</b>	<b>431,111.60</b>

## (2)应收账款

近三年及一期，公司应收账款的金额分别为 349,999.60 万元、378,546.42 万元、443,036.18 万元和 424,598.59 万元，占流动资产的比例依次为 16.54%、15.80%、18.77%和 15.65%。2020 年末应收账款较 2019 年末增加了 28,546.82 万元，主要是因为应收政府款项增加，其中主要为淮安市交通局 201,251.56 万元，为交通建设业务形成的对淮安市交通局的应收款项，2021 年末较 2020 年末增加了 64,489.76 万元，主要为交通建设业务形成的对淮安市交通局的应收款项增加所致，不涉及违规拆借及政府融资，符合 43 号的相关规定。

## (3)其他应收款

近三年及一期，担保人其他应收款的金额分别为 698,724.72 万元、604,927.67 万元、476,758.22 万元和 460,460.38 万元，占流动资产的比例依次为 33.02%、25.25%、20.20%和 16.98%。2021 年末，公司其他应收账款金额 476,758.22 万元，占总资产比重为 8.92%，较 2020 年末下降 128,169.45 万元，主要系部分其他应收款收回所致。担保人与淮安市交通局等部门的往来款主要是交通建设代垫工程款，为政府项目建设所发生的前期费用支出但尚未核算入成本暂计入其他应收款科目，与江苏省铁路办公室的往来款是将来持股的高铁公司资本金(因暂未确定持股单位，先由江苏省铁路办统筹资金)，账龄主要在 1-3 年内，风险较为可控，上述往来款具有业务背景，不存在替政府融资等行为、符合国发(2010)19 号文、国发(2014)43 号、财金(2018)23 号文等相关政策文件要求，其他应收款对象主要为政府单位以及国有企业，款项回收较有保障。

从集中度来看，担保人其他应收账款集中度一般。截至 2021 年末，公司其他应收款期末余额中金额前五名的单位合计 275,562.37 万元，占其他应收款余额的比例 56.04%。

### 2020 年末担保人其他应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	款项性质	占其他应收账款期末合计数比例	是否关联方
淮安市交通局	101,889.77	往来款	16.53	否
江苏省铁路办公室	94,607.60	往来款	15.35	否
淮安市财政局	60,000.00	往来款	9.74	否
淮安市九峰置业有限公司	34,153.36	往来款	5.54	是
广东中开高速公路项目部	2,818.13	往来款	0.46	否
合计	<b>293,468.86</b>		<b>47.62</b>	

### 2021 年末担保人其他应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	款项性质	占其他应收账款期末合计数比例	是否关联方
淮安市交通局	101,889.77	往来款	20.72	否
江苏省铁路办公室	94,60760	往来款	1924	否
淮安市财政局	60,000.00	往来款	12.20	否
淮安市九峰置业有限公司	16,065.00	往来款	3.27	是
贵州毕节双山建设投资有限公司	3,000.00	往来款	0.61	否
合计	<b>275,562.37</b>		<b>56.04</b>	

备注：担保人与淮安市交通局、淮安市财政局的往来款主要是代垫工程款，与江苏省铁路办公室的往来款是将来持股的高铁公司资本金(因暂未确定持股单位，先由江苏省铁路办统筹资金)。

近三年及一期，公司存货的金额分别为 585,538.24 万元、749,502.84 万元、908,809.36 万元和 939130.92 万元，占流动资产的比例依次为 27.68%、31.29%、38.51%和 34.62%。其中，存货中原材料为下属子公司瑞洁的管材原料，库存商品为交通投资公司的电器、宾馆的烟酒等、物流公司修理用轮胎，工程施工主要是市场化招投标获得的工程施工项目未结算的成本。2020 年年末存货较 2019 年年末增加 163,964.60 万元，主要是土地开发成本的增加。2021 年年末存货较 2020 年年末增加 159,306.52 万元，主要是土地开发成本的增加。

截至 2021 年末，担保人存货主要分为两类，第一类是棚改项目投入成本，金额 28.55 亿元，25 年的政府购买方式，资金平衡周期长；第二类是公司运作项目的投入成本，金额 53.18 亿元，这一类主要包括公司市场化招投标获得的工程施工项目未结算的成本，交易对手主要为项目的发包方，回款较快；公司自主开发的房地产项目的土地款及工程款，主要交易对手为项目的承包方，回款较快；公司商业贸易涉及商品的成本，这类商品在市场公开针对企业及个人客户销售，客户群体较广，回款很快。

担保人近两年末存货明细表

单位：万元、%

项目	2021/12/31		2020/12/31	
	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	1,605.86	0.18	2,367.17	0.32
低值易耗品	-	-	1.44	0.00
库存商品	40,619.59	4.47	14,240.98	1.90
开发成本	817,328.27	89.93	673,107.78	89.81
开发产品	4,804.37	0.53	32,460.69	4.33
周转材料	453.96	0.05	12.63	0.00
工程施工	43,997.32	4.84	27,312.15	3.64
合计	<b>908,809.36</b>	<b>100</b>	<b>749,502.84</b>	<b>100</b>

担保人 2021 年末主要开发成本细表

单位：万元

项目名称	期末余额
淮海南路南延段	59,951.40
宿淮高速公路南互通连接线工程	65,457.35
宁连路与淮海南路连接线工程	15,699.59
宿淮高速与西安路连接线工程	1,862.56
淮海南路与宁连路接线绿化工程	825.01
天津路大桥工程	7,580.26
清浦至金湖交通工程(淮金线)	84,632.62
淮安市天津路大运河桥	35,089.12
水门桥工程	39,125.54
河晏小区项目	16,522.76
九里颐荷府项目	48,886.93
九里微澜项目	12,492.14
金象地块	42.19
锦华苑项目	14,838.83
清江制药厂地块	13,341.74
勤政路东侧地块	12,352.17
运河公司周边地块	52,213.96
保健院改造地块	23,187.47
清江华府南侧地块	26,906.62
中液公司宿舍区地块	20,200.00
红星国际广场西侧地块	78,921.00
浦楼河南西路地块	2,040.00
淮钢大无缝周边城中村改造	4,665.27
供电局南侧地块	70,371.36
云河湾一期	528.91
云河湾二期	471.30
云河湾三期	12,485.30
蒋坝东泗河12号、13号地块	106.63
东泗河12号(西)地块	5,278.02
东泗河13号(东)地块	7,423.46
金象地块	29,711.02
供电局南侧地块	54,117.72
合计	<b>817,328.27</b>

(6)其他流动资产

近三年及一期，担保人其他流动资产分别为 34,502.35 万元、30,003.57 万元、26,484.70 万元和 2712477.25 万元，主要为预缴税费。

## 2、非流动资产分析

担保人非流动资产结构分析表

单位：万元、%

项目	2022/9/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产(其他权益工具投资)	375,934.80	12.41	371,184.80	12.44	321,517.93	11.32	144,407.90	5.42
长期股权投资	10,595.81	0.35	10,641.93	0.36	7,837.18	0.28	4,465.14	0.17
投资性房地产	12,581.64	0.42	12,581.26	0.42	8,668.26	0.31	5,407.67	0.20
固定资产	460,767.52	15.21	475,118.60	15.92	478,427.12	16.84	510,275.90	19.16
在建工程	450,370.48	14.86	417,502.43	13.99	441,630.62	15.55	464,907.20	17.46
无形资产	16,559.27	0.55	9,934.62	0.33	10,013.82	0.35	26,082.72	0.98
商誉	32,428.44	1.07	32,428.44	1.09	32,428.44	1.14	32,428.44	1.22
长期待摊费用	4,929.10	0.16	5,960.18	0.20	5,051.20	0.18	2,832.97	0.11
递延所得税资产	7,935.76	0.26	7,685.37	0.26	4,809.94	0.17	3,475.10	0.13
其他非流动资产	16,581,154.2	54.72	1,641,661.19	55.00	1,530,491.61	53.87	1,468,941.38	55.16
非流动资产合计	<b>3,030,258.23</b>	<b>100.00</b>	<b>2,984,698.81</b>	<b>100.00</b>	<b>2,840,876.14</b>	<b>100.00</b>	<b>2,663,224.43</b>	<b>100.00</b>

公司非流动资产主要包括在建工程、固定资产、可供出售金融资产和其他非流动资产。

### (1) 固定资产

近三年及一期，公司固定资产金额分别 510,275.90 万元、478,427.12 万元、475,118.60 万元和 460,767.52 万元，占非流动资产的比例分别为 19.16%、16.84%、15.92%和 15.21%。2021 年末固定资产为 475,118.60 万元，较 2020 年末下降 3,309.52 万元，降幅 6.92%，降幅较小。

### (2) 在建工程

近三年及一期，公司在建工程的金额分别为 464,907.20 万元、441,630.62 万元、417,502.43 万元和 450,370.48 万元，占非流动资产的比例依次为 17.46%、15.55%、13.99%和 14.86%，呈逐年下降趋势，主要是在建工程完工后结转到固定资产所致。

担保人近两年末在建工程明细表

单位：万元



项目	2021年末	2020年末
翔宇大道二期工程	30,820.40	25,380.36
里运河整治工程	11,747.62	9,674.07
淮海西路延伸段工程	10,436.91	8,594.72
翔宇大道一期工程	459.97	378.78
翔宇大道三期工程	9,716.99	8,001.87
淮河路工程	844.63	695.54
洪泽苏北灌溉总渠大桥工程	1,699.43	1,399.47
西绕城公路	11,397.35	9,385.63
新港通港路西段工程	4,239.49	3,491.18
城南垃圾场进场路	504.32	415.30
民兵训练基地进场路	27081	22301
东港工程	959.57	959.57
机场路二期工程	8,943.99	7,365.31
储备楚州土地	31,605.98	26,027.28
北京南路	17,575.05	16,575.04
盐河大桥承德路大桥工程	12,512.31	10,303.79
西互通工程	14,161.57	11,661.95
新港工程等项目	66,020.64	158,805.13
淮阴区干线公路建设指挥部	8,521.26	7,017.19
楚州区237省道工程	6,082.69	5,009.04
明远路工程	7,502.20	6,178.00
326省道涟水段改线指挥部	2,855.10	2,351.15
南船北马雕塑工程	4,912.75	4,045.62
城南客运站毓秀路工程	3,525.17	2,902.95
红卫桥码头拆迁工程	3,874.57	3,190.68
淮河入江水道特大桥工程	182.84	150.57
城南客运站站前广场	4,961.82	4,086.02
淮安交通汽贸商城	1,634.94	1,346.36
二河武墩大桥工程	1,506.82	1,240.86
淮安里运河风光带项目	498.35	410.39
财务信息系统升级平台及数据库工程	179.84	-
10KV外线接入工程	-	174.57
自来水及燃气工程	-	225.29
海关监管场所	-	144.16
苏淮高新区作业区危化品码头工程	-	33.28
码头工程	38.79	26,269.24
在建办公楼	-	10.65
田园综合体景观及温室工程	4,146.91	625.32
未调试软件	-	158.27
有轨电车一期工程	78,571.08	66,278.65
水韵长淮智慧酒店项目	8,565.95	4,587.50
水韵天成	-	2,243.13
其他改造项目	-	193.50
旅游度假村改造工程	-	253.87
二期厂房	159	173.03
杨湾项目部	112.73	-
工程物资	1,610.87	-
办公用房等工程	-	112.60

### (3)长期股权投资

近三年及一期，公司长期股权投资的金额分别为 4,465.14 万元、7,837.18 万元、10,641.93 万元和 10,595.81 万元，占非流动资产的比例分别为 0.17%、0.28%、0.36%和 0.35%，2020 年末担保人长期股权投资的金额为 7,837.18 万元，占非流动资产的比例 0.28%，较 2019 年末增加 3,372.04 万元，主要是增加对淮安市九峰置业有限公司的投资。2021 年末较 2020 年末增加 2,804.75 万元，主要是权益法下确认的投资损益增加所致。

近两年末长期股权投资分类明细表

单位：万元、%

被投资单位	核算方法	2021/12/31		2020/12/31	
		期末余额	在被投资单位持股比例	期末余额	在被投资单位持股比例
淮安市清浦区汇泽农村小额贷款有限公司	权益法	4,291.27	30	4,164.23	30
淮安新奥公共交通清洁能源有限公司	权益法	26.34	35	134.37	35
江苏财发投资有限公司	权益法	-	-	159.62	25.03
淮安市九峰置业有限公司	权益法	6,324.27	45	2984.73	45
淮安市云瑞园林建设有限公司	权益法	-	-	71.13	70
江苏中天杭萧钢构有限公司	权益法	-	-	323.1	15
合计		<b>10,641.93</b>		<b>7,837.18</b>	

### (4)其他非流动资产

近三年及一期，担保人其他非流动资产分别为 1,468,941.38 万元、1,530,491.61 万元、1,641,661.19 万元和 1,658,115.42 万元。2016 年末，担保人新增 1,285,286.99 万元其他非流动资产，主要系当年淮安市人民政府将部分市属船闸、航道、道路、市直交通事业单位土地、房产等资产注入公司，其中船闸、航道、道路计入其他非流动资产，其中 50.41 亿元的公路资产为公益性资产。2020 年末，担保人其他非流动资产为 1,530,491.61 万元，较 2019 年末增加 61,550.23 万元。2021 年末，担保人其他非流动资产为 1,641,661.19 万元，较 2020 年末增加 111,169.58 万元，主要为宁淮铁路等长期工程增加所致。

## 2、负债情况分析

项目	2022/9/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,538,823.27	46.28	1,184,390.06	38.43	1,384,405.32	45.80	861,170.28	32.13
非流动负债合计	1,786,050.57	53.72	1,897,518.42	61.57	1,638,075.13	54.20	1,819,170.84	67.87
负债总计	<b>3,324,873.84</b>	<b>100.00</b>	<b>3,081,908.49</b>	<b>100.00</b>	<b>3,022,480.45</b>	<b>100.00</b>	<b>2,680,341.12</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年末，公司总负债分别为 2,680,341.12 万元、3,022,480.45 万元和 3,081,908.49

万元。其中，流动负债占总负债的比重分别为 32.13%、45.80%和 38.43%，非流动负债占总负债比重分别为 67.87%、54.20%和 61.57%。

截至 2022 年 9 月末，公司负债总额为 3,324,873.84 万元，其中流动负债占比 46.28%，非流动负债占比 53.72%。

图表 6-37：近三年及一期担保人流动负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022/9/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	317,472.44	20.63%	295,712.36	24.97	198,179.00	14.32	187,850.00	21.81
应付票据	8,500.00	0.55%	7,760.00	0.66	11,508.50	0.83	12,570.00	1.46
应付账款	143,487.74	9.32%	174,217.27	14.71	178,864.67	12.92	122,242.14	14.19
预收账款 (合同负债)	59,845.67	3.89%	38,383.46	3.24	52,414.38	3.79	66,451.78	7.72
应付职工薪酬	940.84	0.06%	3,430.63	0.29	1,603.59	0.12	620.39	0.07
应交税费	36,444.30	2.37%	35,447.29	2.99	35,833.50	2.59	40,262.12	4.68
其他应付款	26,515.55	1.72%	83,677.78	7.07	143,709.07	10.38	133,706.26	15.53
一年内到期的 非流动 负债	400,686.14	26.04%	342,215.35	28.89	572,292.60	41.34	297,467.60	34.54
其他流动负债	544,930.60	35.41%	203,545.92	17.19	190,000.00	13.72	0.00	0.00
流动负债合计	<b>1,538,823.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,184,390.06</b>	<b>100.00</b>	<b>1,384,405.32</b>	<b>100.00</b>	<b>861,170.28</b>	<b>100.00</b>

## 1. 流动负债分析

### (1) 短期借款

近三年及一期，公司短期借款的金额分别为 187,850.00 万元、198,179.00 万元、295,712.36 万元和 317,472.44 万元，占流动负债总额的比例分别为 21.81%、14.32%、24.97%和 20.63%。2020 年末短期借款较 2019 年末增加 10,329.00 万元，增幅 5.50%。2021 年末短期借款较 2020 年末增加 97,533.36 万元，增幅 49.21%，主要系担保人短期借款需求增加。

近三年及一期末担保人短期借款明细表（标黄需更改）

单位：万元

借款类别	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
信用借款	103,652.26	66,679.00	105,900.00
保证借款	162,900.00	110,700.00	81,950.00
抵押借款	6,400.00	5,800.00	0.00
质押借款	22,500.00	15,000.00	0.00
合计	<b>295,712.36</b>	<b>198,179.00</b>	<b>187,850.00</b>

### (2) 应付票据

近三年及一期，公司应付票据的金额分别为 12,570.00 万元、11,508.50 万元、7,760.00 万元和 8,500.00 万元，占流动负债总额的比例分别为 1.46%、0.83%、0.66%和 0.55%

近三年担保人应付票据明细表

单位：万元

借款类别	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
银行承兑汇票	8500.00	7,760.00	11,508.50	12,570.00
合计	<b>8500.00</b>	<b>7,760.00</b>	<b>11,508.50</b>	<b>12,570.00</b>

### (3) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期，公司一年内到期的非流动负债金额分别为 297,467.60 万元、572,292.60 万元、342,215.35 万元和 400,686.14 万元，占流动负债总额的比例分别为 34.54%、41.34%、28.89%和 26.04%。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债金额为 572,292.60 万元，较 2019 年末增加 274,825.00 万元，增幅 92.39%，主要是一年内到期的长期借款和应付债券大幅增加。2021 年末较 2020 年末减少 230,077.25 万元，降幅 40.23%，主要是一年内到期的应付债券大幅减少。

### (4) 其他应付款

近三年及一期，公司其他应付款的金额分别为 133,706.26 万元、143,709.07 万元和 83,677.78 万元，占流动负债总额的比例分别为 15.53%、10.38%和 7.07%。2021 年末其他应付款较 2020 年末减少 60,031.29 万元，降幅 41.77%，主要系其他应付款部分到期所致。

截至 2022 年 9 月末，公司其他应付款金额为 26,515.55 万元，占流动负债的比例为 1.72%，较 2021 年末减少 57162.23 万元。

从账龄结构来看，2020 年末，公司 1 年内其他应付款占比为 75.65%，1-2 年的其他应付款占比为 14.66%，2-3 年的其他应付款占比为 3.59%，3 年以上其他应付款占比为 6.11%；2021 年末，公司 1 年内其他应付款占比为 65.15%，1-2 年的其他应付款占比为 31.95%，2-3 年的其他应付款占比为 2.02%，3 年以上其他应付款占比为 0.89%。公司其他应付款主要集中在 1 年以内，账龄结构比较合理。

担保人近两年末其他应付款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	54,512.75	65.15	91,621.50	75.65
1-2年	26,730.93	31.95	17,755.24	14.66
2-3年	1,689.88	2.02	4,342.35	3.59
3年以上	744.23	0.89	7,396.34	6.11
合计	<b>83,677.78</b>	<b>100.00</b>	<b>121,115.42</b>	<b>100.00</b>

担保人近一年末重要其他应付款情况

单位：万元

对手单位名称	关联关系	金额
中交第三航务工程局有限公司淮安分公司	无	11,770.52
合计		<b>11,770.52</b>

担保人其他应付账款主要是与业务相关联单位的往来款，存在经营业务背景，不存在替政府融资行为，符合国家相关法律规定。

#### (5)应付账款

近三年及一期，公司应付账款的金额分别为 122,242.14 万元、178,864.67 万元、174,217.27 万元和 143,487.74 万元，占流动负债总额的比例分别为 14.19%、12.92%、14.71%和 9.32%。2020 年末，应付账款金额为 178,864.67 万元，较 2019 年末增加 56,622.53

万元，增幅 46.32%，主要是因为并表天成建设新增的应付账款以及新增比亚迪实业等公司的货款及工程款。2021 年末，公司应付账款为 174,217.27 万元，较 2020 年末减少 4,647.40 万元，主要系部分应付账款到期结算所致。

从账龄结构看，2020 年末，公司应付账款 1 年之内占比 68.91%，1-2 年应付账款占比 22.73%，2-3 年应付账款占比 4.52%，3 年以上应付账款占比 3.84%；2021 年末，公司应付账款 1 年之内占比 65.70%，1-2 年应付账款占比 21.83%，2-3 年应付账款占比 5.19%，3 年以上应付账款占比 7.28%，账龄结构较为合理。公司应付账款账龄较为集中在 1 年以内。

近两年末担保人应付账款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	2021/12/31		2020/12/31	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	114,457.00	65.70	123,249.89	68.91
1-2年	38,035.22	21.83	40,649.85	22.73
2-3年	9,042.32	5.19	8,087.90	4.52
3年以上	12,682.74	7.28	6,877.03	3.84
合计	<b>174,217.27</b>	<b>100.00</b>	<b>178,864.67</b>	<b>100.00</b>

担保人近一年末重要应付账款情况

单位：万元

对手单位名称	关联关系	金额	未偿还或结转的原因
上海城建市政工程(集团)有限公司	无	2,600.76	未到结算期
南通四建集团有限公司	无	565.19	未到结算期
淮安比亚迪实业有限公司	无	2,542.30	未到结算期
宿迁市圣阳公路工程有限公司	无	1,086.44	未到结算期
江苏圣通建设集团有限公司丹阳分公司	无	924.76	未到结算期
合计		<b>7,719.45</b>	

担保人的应付账款由日常经营活动产生，存在经营业务背景，不存在替政府融资行为，符合国家相关法律规定。

#### (6)预收账款(合同负债)

近三年及一期，公司预收账款(合同负债)的金额分别为 66,451.78 万元、52,414.38 万元和 38,383.46 万元，占流动负债总额的比例分别为 7.72%、3.79%和 3.24%。2020 年末公司预收账款(合同负债)较 2019 年末下降 14,037.40 万元，降幅为 24.12%。2021 年末公司预收账款(合同负债)38,383.46 万元，较 2021 年末减少 14,030.92 万元，降幅为 26.77%。

截至 2022 年 9 月末，公司预收账款(合同负债) 59,845.67 万元，较 2021 年末增加 21462.21 万元，增幅为 55.91%。

#### 担保人近两年末预收账款(合同负债)前五名情况

单位：万元、%

2021/12/31			2020/12/31		
对手单位名称	金额	占比	对手单位名称	金额	占比
中电建路桥集团有限公司	11,629.61	19.62	预收房款	32,372.92	61.76
江苏京沪高速公路有限公司	3,559.35	6.00	淮安鑫泰置业有限公司	2,767.00	5.28
南京谐顺土地规划设计咨询有限公司	3,488.82	5.88	上海润鹤国际贸易有限公司	1,582.58	3.02
淮安鑫泰置业有限公司	2,767.00	4.67	淮安宏进农副产品国家物流中心	1,038.84	1.98
上海润鹤国际贸易有限公司	1,544.00	2.60	涟水县小李集粮食油料管理所	490.00	0.93
合计	<b>22,988.77</b>	<b>38.78</b>	合计	<b>38,251.35</b>	<b>72.98</b>

担保人的预收账款(合同负债)主要为预收工程款和购房款，存在经营业务背景，不存在替政府融资行为，符合国家相关法律法规。

## 2、非流动(长期)负债分析

#### 担保人非流动负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022/9/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	653,019.32	36.56%	645,901.44	34.04	472,219.53	28.83	594,431.40	32.68
应付债券	1,075,050.10	60.19%	1,193,090.40	62.88	1,106,955.78	67.58	1,146,064.82	63.00
长期应付款	50,432.11	2.82%	51,926.38	2.74	51,636.38	3.15	54,135.65	2.98

递延收益	5,178.44	0.29%	4,568.09	0.24	5,547.44	0.34	23,960.46	1.32
递延所得税负债	2,370.59	0.13%	2,032.11	0.11	1,716.00	0.10	5,785.1	0.03
非流动负债合计	<b>1,786,050.57</b>	<b>100.00</b>	<b>1,897,518.42</b>	<b>100.00</b>	<b>1,638,075.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,819,170.84</b>	<b>100.00</b>

公司非流动负债主要包括长期借款、应付债券、长期应付款、专项应付款。近三年及一期，担保人非流动负债分别为 1,819,170.84 万元、1,638,075.13 万元、1,897,518.42 万元和 1,786,050.57 万元，占总负债的比重分别为 67.87%、54.20%、61.57%和 53.72%。公司近三年末非流动负债余额及占比呈波动趋势。

截至 2022 年 9 月末，担保人非流动负债为 1,819,170.84 万元，占总负债的比重为 53.72%，担保人非流动负债较 2021 年末减少 111,465.85 万元。

#### (1)长期借款

近三年及一期，公司长期借款的金额分别为 594,431.40 万元、472,219.53 万元、645,901.44 万元和 653,019.32 万元，占非流动负债总额的比例分别为 32.68%、28.83%、34.04%和 36.56%。2020 年末公司长期借款较 2019 年末减少了 122,211.87 万元，降幅 20.56%。2021 年末长期借款为 645,901.44 万元，较 2020 年末增加 173,681.91 万元，增幅 36.78%。

#### (2)长期应付款

近三年及一期，公司长期应付款的金额分别 54,135.65 万元、51,636.38 万元、51,926.38 万元和 50,432.11 万元，占非流动负债总额的比例分别为 2.98%、3.15%、2.74%和 2.82%。截至 2022 年 9 月末，公司长期应付款金额为 50,432.11 万元，占非流动负债比例为 2.82%。

##### ①长期应付款

近三年，公司长期应付款的金额分别为 49,399.27 万元、46,900.00 万元和 51,090.00 万元，占非流动负债总额的比例分别为 2.72%、2.86%和 2.69%。主要是地方债。

近三年末担保人长期应付款明细表

单位：万元

项目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
融资租赁	4,190.00	-	2,499.27
长期应付款	46,900.00	46,900.00	46,900.00
合计	<b>51,090.00</b>	<b>46,900.00</b>	<b>49,399.27</b>

##### ②专项应付款



近三年，公司专项应付款的金额分别为 4,736.38 万元、4,736.38 万元和 836.38 万元，占非流动负债总额的比例分别为 0.26%、0.29%和 0.04%。主要是专用设备购置款。

近三年末担保人专项应付款明细表

单位：万元

项目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
港口建设项目拨款	516.58	1,640.00	1,640.00
城南客运站拨款	-	1,800.00	1,800.00
金网物流项目拨款	-	300.00	300.00
新港项目拨款	-	160.00	160.00
其他项目拨款	319.79	319.79	319.79
专用设备购置款	-	516.58	516.58
合计	<b>836.38</b>	<b>4,736.38</b>	<b>4,736.38</b>

担保人专项应付款主要为财政专项资金拨款，存在经营业务背景，不存在替政府融资行为，符合国家相关规定。

### (3)应付债券

近三年，公司应付债券的金额分别为 1,146,064.82 万元、1,106,955.78 万元和 1,193,090.40 万元，占非流动负债比例为 63.00%、67.58%、62.88%和 60.19%。近三年末，担保人应付债券余额呈现波动增加趋势，占比不断增加，说明担保人融资渠道逐步多样化，充分利用债券市场优化债务结构。

截至 2022 年 9 月末，公司应付债券金额为 1,075,050.10 万元，占非流动负债比例为 60.19%。

近两年末担保人应付债券明细表

单位：万元

序号	项目	2021年末	2020末
1	16淮交债(135642)	-	24,500.00
2	16淮交通(114094)	-	100,000.00
3	17淮交控(145896)	150,000.00	149,874.63
4	17淮安交通PPN001(031778011)	13,000.00	12,947.98
5	18苏淮安交通ZR001(18CFZR0159)	-	160,000.00
6	18淮安交通MTN001(101800693)	-	50,000.00
7	18淮安交通PPN(031800595)	-	28,000.00
8	19淮交01(151201.SH)	99,813.52	99,775.06
9	19交淮02(151921.SH)	99,840.77	99,784.72
10	19淮安交通MTN001(101900170)	79,891.80	79,844.17
11	19淮安交通PPN001(031900073)	43,700.00	69,920.47
12	19苏淮安交通ZR001(19CFZR0656)	12,500.00	12,479.43
13	19苏淮安交通ZR002(19CFZR0759)	10,000.00	9,982.71
14	19交通银行PPN02(031900567)	14,000.00	13,978.24
15	19美元债(淮安交控6%B2022(6006.HK))	191,223.00	195,747.00
16	19苏淮安交通ZR003(19CFZR1201)	26,471.84	26,445.37
17	20淮安交通PPN001(032000080.IB)	85,902.47	85,816.89
18	20苏淮安交通ZR001(20CFZR0142)	40,953.05	40,912.31
19	20淮安交通MTN001(1B102000398)	99,799.27	99,741.90
20	20淮安交通MTN002(102001819)	59,861.67	59,828.26
21	20苏淮安交通ZR002(20CFZR1970)	49,916.13	49,876.62
22	20苏淮安交通ZR003(20CFZR2133)	30,945.86	-
23	21淮交01(177738.SH)	105,626.85	-
24	21苏淮安交通ZR001(21CFZR0252)	8,983.94	-
25	21淮安交通MTN001(102100685)	39,688.71	-
26	21淮安交通PPN001(032100039)	29,742.85	-
27	21淮安交通PPN002(032101102)	49,861.89	-
28	21淮交02(197304)	94,566.79	-
	小计	1,436,290.41	1,469,455.78
	减：一年内到期部分期末余额	243,200.00	362,500.00
	合计	<b>1,193,090.41</b>	<b>1,106,955.78</b>

## (二) 利润情况

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	<b>216,972.24</b>	<b>296,885.20</b>	<b>250,191.72</b>	<b>260,496.65</b>
减：营业成本	192,737.32	269,516.25	243,809.94	243,642.52
营业税金及附加	1,920.96	1,890.05	1,561.26	2,561.22
销售费用	3,320.07	5,744.20	5,484.97	5,625.74
管理费用	31,311.47	36,536.18	27,064.39	21,467.94

财务费用	5,030.32	3,885.78	1,549.59	2,370.14
资产减值损失		1509	-4,71833	-1,05367
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.38	1,264.44	163.33	620.35
投资收益(损失以“-”号填列)	117.43	14,455.54	5,750.53	6,306.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		1,718.54	999.84	307.75
其他收益	22,895.78	27,706.48	38,161.44	24,196.96
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	<b>4,902.47</b>	<b>13,864.88</b>	<b>11,078.37</b>	<b>15,206.61</b>
加：营业外收入	304.07	249.34	713.87	1,173.71
减：营业外支出	228.48	2,342.86	755.79	1,069.19
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	<b>4,978.06</b>	<b>11,771.35</b>	<b>11,036.45</b>	<b>15,311.13</b>
减：所得税费用	2,374.09	4,770.55	2,923.66	4,333.08
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	<b>2,603.97</b>	<b>7,000.81</b>	<b>8,112.80</b>	<b>10,978.05</b>
归属于母公司所有者的净利润	438.36	5,359.32	6,561.74	9,137.38
少数股东损益	2,165.61	1,641.49	1,551.06	1,840.67

2019-2022年三季度，担保人营业收入分别为260,496.65万元、250,191.72万元、296,885.20万元和216,972.24万元，近三年营业收入呈现上升状态，主要是担保人的土地整理业务收入逐年增长。

2019-2022年一季度，担保人营业利润分别为15,206.61万元、11,078.37万元、13,864.88万元和4902.47万元，利润总额分别为15,311.13万元、11,036.45万元、11,771.35万元和4978.06万元，净利润分别为10,978.05万元、8,112.80万元、7,000.81万元和2603.97万元，近三年担保人利润呈波动状态。

### (三) 现金流情况

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	226,162.90	309,406.27	237,555.90	333,836.29
收到的税费返还	14.22	-	-	339.56
收到其他与经营活动有关的现金	348,983.40	300,408.37	290,680.59	189,666.27
经营活动现金流入小计	<b>575,160.52</b>	<b>609,814.64</b>	<b>528,236.50</b>	<b>523,842.12</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	200,234.71	405,263.62	303,603.82	275,831.95
支付给职工以及为职工支付的现金	39,102.10	49,656.35	33,963.89	37,470.97
支付的各项税费	19,956.65	10,791.53	18,879.39	26,005.81
支付其他与经营活动有关的现金	4,313.84	131,252.79	117,080.88	172,962.68
经营活动现金流出小计	<b>263,607.29</b>	<b>596,964.28</b>	<b>473,527.98</b>	<b>512,271.40</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>311,553.24</b>	<b>12,850.36</b>	<b>54,708.51</b>	<b>11,570.72</b>
二、投资活动产生的现金流量：				

收回投资收到的现金		11,992.92	22,126.01	200.00
取得投资收益收到的现金	97.87	-	1,150.63	586.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12.67	-	1,877.85	1,479.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5.97	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		39.17	101.38	0.00
投资活动现金流入小计	<b>116.50</b>	<b>12,032.09</b>	<b>25,255.86</b>	<b>2,265.81</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	66,494.08	54,903.32	39,544.85	227,310.55
投资支付的现金	5,350.00	43,290.78	51,660.37	14,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	4,000.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计	<b>71,844.08</b>	<b>98,194.10</b>	<b>95,205.22</b>	<b>241,310.55</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-71,727.58</b>	<b>-86,162.01</b>	<b>-69,949.35</b>	<b>-239,044.74</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	158,592.09	35,905.08	59,520.25	337.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金	1,059,348.59	919,575.37	510,450.04	333,841.00
发行债券收到的现金		-	363,500.00	598,690.00
收到其他与筹资活动有关的现金	15,800.00	361,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	<b>1,233,740.68</b>	<b>1,316,480.45</b>	<b>933,470.29</b>	<b>932,868.50</b>
偿还债务支付的现金	753,853.75	1,166,413.23	567,206.50	644,923.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	163,936.93	184,681.47	176,995.09	155,815.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	4,045.80	17,266.05	38,953.09	22,480.62
筹资活动现金流出小计	<b>921,836.48</b>	<b>1,368,360.75</b>	<b>783,154.68</b>	<b>823,219.49</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>311,904.20</b>	<b>-51,880.30</b>	<b>150,315.61</b>	<b>109,649.01</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	<b>551,729.86</b>	<b>-125,191.95</b>	<b>135,074.77</b>	<b>-117,825.01</b>
加：期初现金及现金等价物余额	440,994.42	566,186.37	431,111.61	548,936.61
六、期末现金及现金等价物余额	<b>992,724.28</b>	<b>440,994.42</b>	<b>566,186.37</b>	<b>431,111.61</b>

### 1、经营性现金净流量分析

---

2019-2021年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为11,570.72万元、54,708.51万元和12,850.36万元，整体呈波动下降趋势，主要是由于担保人业务规模扩张所导致的变动。

2019-2021年度，公司经营活动产生的现金流入分别为523,842.12万元、528,236.50万元和609,814.64万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。

2019-2021年度，公司经营活动产生的现金流出分别为512,271.40万元、473,527.98万元和596,964.28万元。担保人经营活动产生的现金流出主要为购买商品、劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。

2022年1-9月，公司经营活动产生的现金流净额为311,553.24万元，其中经营活动现金流入为575,160.52万元，经营活动现金流出为263,607.29万元。

## 2、投资性现金净流量分析

2019-2021年度，投资活动产生的现金流量净额分别为-239,044.74万元、-69,949.35万元和-86,162.01万元，呈净流出状态。主要是投资支付的现金增加。

2019-2021年度，公司投资活动现金流入分别为2,265.81万元、25,255.86万元和12,032.09万元，主要是取得投资收益收到的现金和处置固定资产、无形资产等收回的现金，其中公司持有的江苏京沪高速公路有限公司股份每年分红产生的投资收益约为5,600.00万元。

2019-2021年度，公司投资活动现金流出分别为241,310.55万元、95,205.22万元和98,194.10万元，其中购建固定资产、无形资产所支付的现金主要系购买运输工具所致，投资支付的现金主要为公司新增的对中电建(广东)中开高速公路有限公司、江苏京沪高速公路有限公司、淮安市融资担保集团有限公司、淮安市文化旅游集团股份有限公司、淮安民用机场有限责任公司和淮安高新控股有限公司等公司的投资支出。

2022年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额为-71,727.58万元，呈净流出状态，主要是购建固定资产、无形资产等所支付的现金66,494.08万元。

## 3、筹资性现金净流量分析

2019-2021年度，公司筹资活动现金净流量金额分别为109,649.01万元、150,315.61万元和-51,880.30万元，呈波动趋势。

2019-2021 年度，公司筹资活动现金流入分别为 932,868.50 万元、933,470.29 万元和 1,316,480.45 万元，主要是取得借款收到的现金和发行债券收到的现金，近三年呈波动增长趋势，主要受公司融资规模影响。

2019-2021 年度，公司筹资活动现金流出分别为 823,219.49 万元、783,154.68 万元和 1,368,360.75 万元，主要是为偿还债务本息以及分配股利产生的现金流出。近三年公司借款、发行债券规模呈波动增长趋势，相应的偿还债务本息的现金支出随之波动上升。

2022 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 311,904.20 万元，主要以取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金为主。

#### （四）财务指标分析

##### 1. 盈利情况分析

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务收入	216,972.24	296,885.20	243,568.82	249,129.51
主营业务毛利润	4,902.47	13,864.88	11,078.37	15,206.61
净利润	2,603.97	7,000.81	8,112.80	10,978.05
EBITDA		43,217.93	40,745.81	39,179.36
净资产收益率		0.24	0.31	0.44
总资产收益率		0.13	0.16	0.24
净利润率		2.36	3.24	4.21

2019-2021 年度，担保人主营业务收入分别为 249,129.51 万元、243,568.82 万元和 296,885.20 万元。2021 年度主营业务收入较 2020 年度增长了 53,316.38 万元，主要是为 2021 年度工程建设板块收入增加。2019-2021 年度，公司实现净利润分别为 10,978.05 万元、8,112.80 万元和 7,000.81 万元。2020 年度净利润较 2019 年度减少了 2,865.25 万元，降幅为 26.10%，主要是交通运输成本、贸易成本的增加。2021 年度净利润较 2020 年度减少了 1,111.99 万元，降幅为 13.71%，主要系营业外支出较多所致。2019-2021 年度，公司净利润率分别为 4.21%、3.24%和 2.36%。

2019-2021 年度，公司净资产收益率分别为 0.44%、0.31%和 0.24%，总资产收益率分别为 0.24%、0.16%和 0.13%。总资产规模逐年增加，导致净资产收益率、总资产收益率相对下降。

## 2. 偿债能力分析

担保人近三年及一期末偿债能力指标表

主要指标	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
资产负债率	57.9%	57.66%	57.72%	56.08%
流动比率	1.76	1.99	1.73	2.46
速动比率	1.15	1.23	1.19	1.77
利息保障倍数	-	7.21	8.12	7.46

2019-2021 年末,担保人流动比率分别为 2.46、1.73 、 1.99 ,速动比率分别为 1.77、1.19 和 1.23 ,呈波动趋势。2022 年 9 月末,担保人流动比率为 1.76, 速动比率 1.15, 较 2021 年末有所下降。随着公司流动负债规模的增加,公司流 动比率和速动比率呈现波动趋势,但整体仍处于较好水平,流动资产对流动负债 的覆盖能力较强。从流动资产构成来看,其中货币资金、存货、其他应收款占比最大,其他应收款主要是承担代建项目形成的工程款和土地收储款项。

2019-2021 年末,担保人合并资产负债率分别为 56.08% 、57.72%和 57.66%, 2022 年 9 月末,担保人资产负债率 57.9%。近年来资产负 债率基本整体呈上升趋势,但总体来看,担保人资产负债率保持在较为合理的水 平,担保人的长期偿债能力较为稳定。

2019-2021 年末,担保人利息保障倍数分别为 7.46 倍、8.12 倍和 7.21 倍。整体来看,对全部债务的保护能力较强。

截至目前,公司全部未还贷款均为正常,无贷款逾期、欠息等情况。由于公 司所处地区正处于城市道路等基础设施的建设期,企业业务将会不断增加,资金 需求较大,但企业通过积极的筹集资金,确保企业在较为稳定的负债水平下,实 现公司快速的发展。本次债券倘若顺利发行,将更有利于公司调整债务结构,为 企业未来发展奠定基础。

### 十、对外融资及担保情况

#### (一) 对外融资情况

截至 2022 年 9 月末,担保人并口径对外融资余额合计 325.64 亿元,

合并范围内短期借款明细表						
序号	借款名称	借款日	到期日	期末金额(元)	担保方式	入账单位

1	兴业银行股份有限公司淮安分行	2022/4/29	2023/4/28	70,000,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
2	兴业银行股份有限公司淮安分行	2022/6/7	2023/6/6	200,000,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
3	浙商银行股份有限公司淮安分行	2022/4/2	2023/4/2	100,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
4	浙商银行股份有限公司淮安分行	2022/8/15	2023/8/15	100,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
5	浙商银行股份有限公司淮安分行	2022/8/18	2023/8/18	199,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
6	南京银行股份有限公司淮安分行	2022/6/29	2023/1/20	199,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
7	南京银行股份有限公司淮安分行理财直融	2022/7/22	2023/7/22	300,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
8	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2022/1/26	2023/1/25	140,000,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
9	苏州银行股份有限公司淮安分行	2021/11/25	2022/11/23	215,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
10	江苏淮安农村商业银行股份有限公司新区支行	2022/1/29	2023/1/15	145,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
11	杭州银行股份有限公司理财直融	2022/6/12	2023/6/10	200,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
12	江苏银行淮安分行	2022/1/25	2022/12/21	150,000,000.00	信用	淮安市新港港务有限公司
13	江苏银行淮安分行	2022/4/18	2023/4/13	75,000,000.00	信用	淮安市新港港务有限公司
14	民生银行淮安分行	2022/2/10	2023/2/9	11,000,000.00	保证	淮安市新港港务有限公司
15	民生银行淮安分行	2022/1/29	2023/1/20	17,000,000.00	保证	淮安国际集装箱物流有限公司
16	江苏银行淮安分行	2022/4/1	2023/3/29	10,000,000.00	保证	淮安市苏淮通用码头有限公司
17	民生银行淮安分行	2022/8/3	2023/8/1	30,000,000.00	保证	淮安市城市公共交通有限公司
18	江苏银行淮安科技支行	2022/5/31	2023/5/30	48,000,000.00	保证	淮安市城市公共交通有限公司
19	恒丰银行扬州分行	2022/5/30	2023/5/29	60,000,000.00	保证	淮安市城市公共交通有限公司
20	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2022/5/16	2023/5/15	25,000,000.00	保证	淮安市城市公共交通有限公司
21	恒丰银行扬州分行	2022/5/30	2023/5/29	45,000,000.00	保证	淮安市铁路投资发展有限公司
22	南京银行股份有限公司淮安分行	2022/3/31	2023/3/30	10,000,000.00	保证	江苏瑞洁塑料管材管件有限公司
23	民生银行股份有限公司	2022/1/10	2023/1/9	9,000,000.00	保证	江苏瑞洁塑料管材管件有限公司
24	江苏淮安农村商业银行股份有限公司新区支行	2021/12/30	2022/12/10	29,000,000.00	保证	江苏瑞洁塑料管材管件有限公司



25	江苏银行淮安分行	2022/7/1	2023/6/22	5,000,000.00	保证	江苏瑞洁塑料管材管件有限公司
26	江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	2022/3/7	2023/3/7	48,000,000.00	保证	淮安市淮粮控股有限公司
27	江苏银行清河支行	2022/5/31	2023/5/30	50,000,000.00	保证	淮安交通投资有限公司
28	恒丰银行扬州分行	2022/5/30	2023/5/29	42,000,000.00	保证	淮安交通投资有限公司
29	民生银行股份有限公司	2022/3/30	2023/3/19	15,000,000.00	保证	淮安交通投资有限公司
30	淮安农村商业银行股份有限公司	2022/5/31	2023/5/25	49,000,000.00	保证	淮安市瑞通商贸有限公司
31	江苏银行淮安清河支行	2022/5/31	2023/5/30	45,000,000.00	保证	淮安市瑞通商贸有限公司
32	南京银行股份有限公司淮安分行	2022/3/31	2023/3/30	10,000,000.00	保证	淮安市瑞通商贸有限公司
33	江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	2022/3/4	2023/3/4	48,000,000.00	担保	江苏汉耕现代农业发展有限公司
34	江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	2022/4/29	2023/4/29	10,000,000.00	担保	江苏汉耕现代农业发展有限公司
35	民生银行股份有限公司	2022/1/10	2023/1/9	14,000,000.00	担保	江苏汉耕现代农业发展有限公司
36	江苏盱眙农村商业银行股份有限公司盱眙开发区支行	2022/2/17	2022/12/24	3,000,000.00	信用	江苏华阳宏实农业科技发展有限公司
37	南京银行股份有限公司淮安分行营业部	2022/3/21	2023/3/20	10,000,000.00	担保	江苏安迪汽车销售服务有限公司
38	江苏淮安农村商业银行股份有限公司西园支行	2021/12/29	2022/12/25	5,000,000.00	信用	江苏捷达交通工程集团有限公司
39	江苏淮安农村商业银行股份有限公司西园支行	2021/12/31	2022/12/25	35,000,000.00	信用	江苏捷达交通工程集团有限公司
40	江苏淮安农村商业银行股份有限公司西园支行	2022/7/25	2023/7/24	37,000,000.00	质押	江苏捷达交通工程集团有限公司
41	中国银行股份有限公司淮安分行营业部	2021/11/19	2022/11/17	50,000,000.00	保证	江苏捷达交通工程集团有限公司
42	中国民生银行股份有限公司	2022/2/16	2023/1/26	40,000,000.00	保证	江苏捷达交通工程集团有限公司
43	交通银行股份有限公司淮安分行	2021/12/20	2022/10/19	10,000,000.00	保证	江苏天成建设集团有限公司
44	广发银行股份有限公司淮安分行	2022/8/18	2023/8/17	30,000,000.00	保证	江苏天成建设集团有限公司
45	江南银行	2022/1/21	2022/10/20	30,000,000.00	信用	江苏天成建设集团有限公司
46	兴业银行	2022/6/22	2023/6/21	30,000,000.00	保证	江苏天成建设集团有限公司

47	工商银行城南支行	2022/6/26	2023/7/1	20,000,000.00	保证	江苏天成建设集团有限公司
48	工商银行城南支行	2022/7/1	2023/7/1	20,000,000.00	保证	江苏天成建设集团有限公司
49	南京银行股份有限公司淮安分行	2022/5/27	2023/5/26	10,000,000.00	保证	江苏万成钢构科技有限公司
50	中国农业银行淮安清江浦支行	2021/11/1	2022/10/31	10,000,000.00	保证	江苏万成钢构科技有限公司
51	中国农业发展银行淮安市分行	2021/11/23	2022/10/25	12,990,003.50	信用	淮安市直属粮食储备库有限公司
52	中国农业发展银行淮安市分行	2022/4/14	2023/4/13	26,216,241.92	信用	淮安市直属粮食储备库有限公司
53	中国农业发展银行淮安市分行	2022/4/14	2023/4/13	16,189,678.80	信用	淮安市直属粮食储备库有限公司
54	中国农业发展银行淮安市分行	2022/6/22	2022/12/7	39,867,500.00	信用	淮安市直属粮食储备库有限公司
55	中国农业发展银行淮安市分行	2022/6/9	2022/12/7	13,860,000.00	信用	淮安市直属粮食储备库有限公司
<b>合计</b>				<b>3,172,123,424.22</b>		

合并范围内长期借款明细表						
序号	借款名称	借款日	到期日	期末金额（元）	担保方式	入账单位
1	国家开发银行江苏省分行	2015/12/30	2030/12/29	155,880,000.00	质押+保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
2	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2017/6/2	2027/3/8	31,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
3	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2017/6/9	2027/3/9	200,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
4	国家开发银行江苏省分行	2017/5/5	2032/3/20	198,500,000.00	质押	淮安市 JTKG 集团有限公司
5	华夏银行股份有限公司淮安分行	2021/3/5	2024/1/27	44,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
6	华夏银行股份有限公司淮安分行	2021/3/30	2024/1/27	100,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
7	华夏银行股份有限公司淮安分行	2022/7/1	2025/6/29	144,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
8	恒丰银行扬州分行	2020/7/29	2023/7/21	87,500,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
9	中国建设银行股份有限公司	2021/1/29	2023/1/29	300,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
10	江苏银行股份有限公司淮安分行	2021/3/1	2024/2/29	120,000,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
11	中国建设银行淮安生态新城支行	2021/3/2	2027/12/31	58,750,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
12	江苏银行股份有限公司理财直融	2021/3/31	2023/3/31	100,000,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司

13	光大银行股份有限公司淮安分行	2021/5/14	2023/5/14	178,640,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
14	江南农村商业银行理财直融	2021/7/21	2023/7/21	111,500,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
15	江南农村商业银行理财直融	2021/12/24	2023/12/24	93,300,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
16	杭州银行股份有限公司	2021/7/23	2023/1/14	200,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
17	苏州银行股份有限公司淮安分行	2020/11/27	2028/11/25	130,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
18	江南农村商业银行理财直融	2022/1/14	2024/1/14	200,000,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
19	江南农村商业银行理财直融	2022/1/21	2024/1/21	119,400,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
20	江南农村商业银行理财直融	2022/2/25	2024/2/25	30,000,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
21	工商银行	2022/5/30	2029/5/30	55,000,000.00	保证	淮安市港口物流集团有限公司
22	华夏银行淮安分行	2022/6/27	2025/6/21	19,000,000.00	保证	淮安市瑞通商贸有限公司
23	中国农业发展银行淮安市分行	2021/9/28	2033/9/8	200,000,000.00	信用	淮味千年(江苏)生态田园开发有限公司
24	中国农业银行淮安城南支行	2016/1/28	2039/1/27	330,350,000.00	保证	淮安市现代有轨电车有限公司
25	中国农业银行上海虹口支行	2016/1/28	2039/1/27	330,350,000.00	保证	淮安市现代有轨电车有限公司
26	中国银行淮安淮阴支行	2016/1/28	2039/1/27	608,500,000.00	保证	淮安市现代有轨电车有限公司
27	银团贷款-国家开发银行江苏省分行、交通银行	2017/3/13	2042/3/12	720,576,000.00	质押	淮安市 JTKG 置业有限公司棚改
28	银团贷款-中国农业银行、中国建设银行	2019/5/10	2038/12/25	1,020,000,000.00	保证+抵押	淮安市 JTKG 置业有限公司棚改
29	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2020/9/8	2024/8/12	200,000,000.00	保证+抵押	淮安市 JTKG 置业有限公司
30	江苏银行股份有限公司淮安分行	2021/1/14	2024/1/13	41,207,220.00	保证+抵押	淮安市 JTKG 置业有限公司
31	江苏银行股份有限公司淮安分行	2021/12/31	2024/12/16	120,000,000.00	保证+抵押	淮安市 JTKG 置业有限公司
32	淮安农村商业银行	2021/1/15	2023/12/27	236,000,000.00	抵押	淮安交通旅游集团有限公司
33	金湖园区信用社	2021/9/8	2023/8/26	22,000,000.00	保证	江苏捷达交通工程集团有限公司
34	江苏银行	2022/1/25	2026/12/25	24,740,000.00	保证	江苏安迪汽车销售服务有限公司
<b>合计</b>				<b>6,530,193,220.00</b>		

**淮安市 JTKG 集团有限公司已发行债券明细**

序号	发行人	债券名称	债券简称及代码	余额（元）	发行期限	利率（%）	担保	会计科目
1	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG有限公司2019年度第一期中期票据	19 淮安交通 MTN001 (101900170)	800,000,000.00	2019.1.30-2024.1.30	5.75	无	应付债券
2	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）	19 淮交 01 (151201.SH)	1,000,000,000.00	2019.2.26-2024.2.26	5.95	无	应付债券
3	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期）	19 淮交 02 (151921.SH)	1,000,000,000.00	2019.7.21-2024.7.21	5.5	无	应付债券
4	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG有限公司2020年度第一期中期票据	20 淮安交通 MTN001 (102000398)	1,000,000,000.00	2020.4.17-2025.4.17	3.5	无	应付债券

5	淮安市 JTKG 集团有限公司	淮安市 JTKG 有限公司 2020 年度 第二 期中 票据	20 淮安交通 MTN002(102001819)	600,000,000.00	2020.9.23-2025.9.23	4.2	无	应付 债券
6	淮安市 JTKG 集团有限公司	淮安市 JTKG 有限公司 2020 年度 第二 期债 权融 资计 划	20 苏淮安交通 ZR002(20CFZR1970)	500,000,000.00	2020.12.14-2023.12.14	5.5	无	应付 债券
7	淮安市 JTKG 集团有限公司	淮安市 JTKG 有限公司 2021 年度 第一 期债 权融 资计 划	20 苏淮安交通 ZR003(20CFZR2133)	310,000,000.00	2021.1.5-2024.1.5	5.7	无	应付 债券
8	淮安市 JTKG 集团有限公司	淮安市 JTKG 有限公司 2021 年非 公开 发行 公司 债券 (第一 期)	21 淮交 01 (177738.SH)	1,060,000,000.00	2021.2.4-2024.2.4	5.5	无	应付 债券
9	淮安市 JTKG 集团有 限公 司	淮安 市 JTKG 有限 公司	21 淮安交通 MTN001(102100685)	400,000,000.00	2021.4.15-2026.4.15	4.95	无	应付 债券

	公司	2020年度第一期中期票据						
10	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG有限公司2021年度第一定向债务融资工具	21 淮安交通 PPN001 (032100039)	300,000,000.00	2021.6.11-2024.6.11	5.38	无	应付债券
11	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG有限公司2021年度第二定向债务融资工具	21 淮安交通 PPN002 (032101102)	500,000,000.00	2021.9.29-2024.9.29	4.95	无	应付债券
12	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG集团有限公司2021年非公开发行公司债券(第二期)	21 淮交 02(197304)	950,000,000.00	2021.10.19-2024.10.19	5.1	无	应付债券
13	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG有限公司2022年度	22 苏淮安交通 ZR001(20CFZR0592)	225,000,000.00	2022.7.12-2025.7.12	5.45	无	应付债券

		第一期债权融资计划						
14	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG集团有限公司2022年度第一期债务融资工具	22 淮安交通 PPN001 (032280011)	500,000,000.00	2022.1.7-2023.7.7	4.2	无	一年内到期的非流动负债
15	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG有限公司2017年非公开发行公司债券	17 淮交控(145896)	1,500,000,000.00	2017.11.27-2022.11.27	6	无	一年内到期的非流动负债
16	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG有限公司2019年度第三期债权融资计划	19 苏淮安交通 ZR003(19CFZR1201)	265,000,000.00	2020.1.2-2023.1.2	6.3	无	一年内到期的非流动负债
17	淮安市JTKG集团有限公司	淮安市JTKG有限公司2020年度第一期定向债务融资工	20 淮安交通 PPN001 (032000080. IB)	860,000,000.00	2020.1.22-2023.1.22	5.06	无	一年内到期的非流动负债

		具						
18	淮安市 JTKG 集团有限公司	淮安市 JTKG 有限公司 2020 年度 第一期 债权 融资 计划	20 苏淮安交通 ZR001(20CFZR0142)	410,000,000.00	2020.1.22-2023.1.22	6.2	无	一年内到期的 非流动 负债
19	淮安市 JTKG 集团有限公司	淮安市 JTKG 有限公司 2021 年度 第二期 债权 融资 计划	21 苏淮安交通 ZR001(21CFZR0252)	90,000,000.00	2021.3.4-2023.2.1	5.5	无	一年内到期的 非流动 负债
20	淮安市 JTKG 集团有限公司	淮 安 市 JTKG 集 团 有 限 公 司 2022 年 度 第 一 期 短 期 融 资 券	22 淮安交通 CP001 (042280027)	650,000,000.00	2022.1.14-2022.10.11	3.15	无	其他流动 负债
21	淮安市 JTKG 集团有限公司	淮 安 市 JTKG 集 团 有 限 公 司 2022 年 面 向 专 业 投 资 者 非 公 开 发 行 短	22 淮交 D1(196273)	1,050,000,000.00	2022.1.25-2023.1.25	3.3	无	其他流动 负债



		期公司 债券（第 一期）						
22	淮安市 JTKG 集团有 限公司	淮安 市 JTKG 集团有 限公司 2021 年非 公开 发行 短期 公司 债券 （第 二期）	21 淮交 D2(197608)	1,100,000,000.00	2021.11.19-2022.11.19	3.7	无	其他 流动 负债
23	淮安市 JTKG 集团有 限公司	淮安 市 JTKG 集团有 限公司 2022 年非 公开 发行 短期 公司 债券 （第 二期）	22 淮交 D2(194801)	1,200,000,000.00	2022.6.27-2023.6.27	2.97	无	其他 流动 负债
24	淮安市 JTKG 集团有 限公司	淮安 市 JTKG 集团有 限公司 2022 年非 公开 发行 短期 公司 债券 （第 三期）	22 淮交 D3 (182675.SH)	1,400,000,000.00	2022.9.22-2023.9.22	2.95	无	其他 流动 负债
25	淮安 市 JTKG 集团	淮安 市 JTKG 有限	16 淮安交通 MTN001 (101762080.IB)	1,000,000,000.00	2017.11.17-2022.11.17	6.74	无	其他 权益

	有限公司	公司 2017 年度 第一 期中 期票 据						工具
26	淮安市 JTKG 集团 有限 公司	淮安 市 JTKG 有限 公司 2020 年非 公开 发行 可续 期公 司债 券(第 一期)	20 淮交 Y1(166302. SH)	800,000,000.00	2020.5.29-2023.5.29	5.5	无	其他 权益 工具
27	淮安 市 JTKG 集团 有限 公司	淮安 市 JTKG 集团 有限 公司 2022 年度 第一 期中 期票 据	22 淮安交通 MTN001 (102281857. IB)	1,000,000,000.00	2022.8.19-2027.8.19	4	江苏 省信 用再 担保 集团 有限 公司	其他 权益 工具
合计				20,470,000,000.00				
1	淮安 市 JTKG 集团 有限 公司	2022 年高 级无 抵押 美元 债券	淮安交控 5.5% N20250715 (5360. HK)	2129940000 (3 亿美 元)	2022.7.15-2025.7.15	5.5	无	应付 债券
境外 合计				2,129,940,000.00				

从到期情况来看，一年内到期的非流动负债为 2.61 亿，未来一年偿债能力小，同事担保人的平台地位以及畅通的融资渠道，预期不会对担保人的偿债能力产生重大不利影响。明细如下：

合并范围内一年内到期的非流动负债明细表						
序号	借款名称	借款日	到期日	期末金额（元）	担保方式	入账单位
1	国家开发银行江苏省分行	2015/12/30	2023/4/20	5,370,000.00	质押+保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
2	国家开发银行江苏省分行	2015/12/30	2022/10/20	5,380,000.00	质押+保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
3	国家开发银行江苏省分行	2017/3/21	2023/4/20	8,400,000.00	质押	淮安市 JTKG 集团有限公司
4	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2017/6/9	2023/3/20	21,000,000.00	保证	淮安市 JTKG 集团有限公司
5	国家开发银行江苏省分行	2017/5/5	2022/10/20	8,400,000.00	质押	淮安市 JTKG 集团有限公司
6	中国建设银行淮安生态新城支行	2021/3/2	2022/12/20	1,000,000.00	信用	淮安市 JTKG 集团有限公司
7	淮安农村商业银行股份有限公司	2021/1/15	2022/12/20	5,000,000.00	抵押	淮安交通旅游集团有限公司
8	中国农业银行淮安城南支行	2016/1/28	2023/1/26	13,050,000.00	保证	淮安市现代有轨电车有限公司
9	中国农业银行上海虹口支行	2016/1/28	2023/1/26	13,050,000.00	保证	淮安市现代有轨电车有限公司
10	中国银行淮安淮阴支行	2016/1/28	2023/1/26	26,100,000.00	保证	淮安市现代有轨电车有限公司
11	中国农业银行淮安城南支行	2016/1/28	2023/7/26	13,050,000.00	保证	淮安市现代有轨电车有限公司
12	中国农业银行上海虹口支行	2016/1/28	2023/7/26	13,050,000.00	保证	淮安市现代有轨电车有限公司
13	中国银行淮安淮阴支行	2016/1/28	2023/7/26	26,100,000.00	保证	淮安市现代有轨电车有限公司
14	银团贷款-国家开发银行江苏省分行、交通银行	2017/3/13	2023/3/21	10,928,000.00	质押	淮安市 JTKG 置业有限公司棚改
15	银团贷款-国家开发银行江苏省分行、交通银行	2017/3/13	2022/9/21	10,928,000.00	质押	淮安市 JTKG 置业有限公司棚改
16	银团贷款-中国农业银行、中国建设银行	2019/5/10	2023/6/25	20,000,000.00	担保+质押	淮安市 JTKG 置业有限公司棚改
17	银团贷款-中国农业银行、中国建设银行	2019/5/10	2022/12/25	4,557,300.00	担保+质押	淮安市 JTKG 置业有限公司棚改
18	江苏江南农村商业银行股份有限公司	2020/12/9	2022/12/9	40,000,000.00	保证	江苏捷达交通工程集团有限公司
19	中国农业发展银行淮安市分行	2021/3/12	2023/3/10	3,690,000.00	信用	淮安市直属粮食储备库有限公司
20	中国农业发展银行淮安市分行	2021/1/18	2023/1/16	7,000,000.00	信用	淮安市直属粮食储备库有限公司
21	中国农业发展银行淮安市分行	2020/6/9	2023/6/7	5,694,203.46	信用	淮安市直属粮食储备库有限公司
贷款类合计				261,747,503.46		
1	淮安市 JTKG 有限公司 2017 年非公开发行公司债券	2017/11/17	2022/11/17	1,500,000,000.00	债券	淮安市 JTKG 集团有限公司

2	淮安市 JTKG 有限公司 2019 年度第三期债权融资计划	2020/1/2	2023/1/2	265,000,000.00	债权融资计划	淮安市 JTKG 集团有限公司
3	淮安市 JTKG 有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	2020/1/22	2023/1/22	860,000,000.00	债券	淮安市 JTKG 集团有限公司
4	淮安市 JTKG 有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	2020/1/22	2023/1/22	410,000,000.00	债权融资计划	淮安市 JTKG 集团有限公司
5	淮安市 JTKG 有限公司 2021 年度第二期债权融资计划	2021/3/4	2023/2/1	90,000,000.00	债权融资计划	淮安市 JTKG 集团有限公司
6	淮安市 JTKG 集团有限公司 2022 年度第一期债务融资工具	2022/1/7	2023/7/7	500,000,000.00	债券	淮安市 JTKG 集团有限公司
<b>债券类合计</b>				<b>3,625,000,000.00</b>		
<b>合计</b>				<b>3,886,747,503.46</b>		

	银行	债券
金额	99.64	225.99
占比	30.60%	69.40%

年份	2022	2023	2024	2025 年以后
金额	42.78	111.58	68.94	102.33
占比	13.14%	34.27%	21.17%	31.43%

## （二）对外担保情况

对外担保方面，截至 2022 年 9 月末，公司对外担保余额为 50.00 亿元，被担保企业主要为淮安市内平台企业，代偿风险小、担保余额小，整体风险可控，预期不会对公司的偿债能力产生重大不利影响。

序号	被担保人名称	金融机构	担保金额(万元)	起始日期	到期日期
1	淮安 KFKG 有限公司	江苏国际信托有限公司	40,000	2020/11/25	2022/11/25

2	淮安 KFKG 有限公司	中信银行	30,000	2020/11/20	2026/11/20
3	淮安 KFKG 有限公司	江苏省国信信托	15,000	2021/3/5	2023/3/1
4	淮安 KFKG 有限公司	中外贸租赁（高教园）	30,000	2021/7/15	2024/7/13
5	淮安 KFKG 有限公司	陆家嘴信托	20,000	2022/6/16	2024/6/16
6	淮安市投资控股集团有限公司	江苏省国际信托	15,000	2021/3/8	2023/3/8
7	淮安市投资控股集团有限公司	江苏省国际信托	15,000	2021/5/8	2025/3/8
8	淮安市投资控股集团有限公司	苏州银行淮安分行	40,000	2020/12/28	2023/12/27
9	淮安市投资控股集团有限公司	杭州银行	30,000	2022/1/5	2023/2/25
10	淮安市投资控股集团有限公司	建信理财	67,008	2022/4/28	2024/3/28
11	淮安市投资控股集团有限公司	南京银行	20,000	2022/5/31	2023/5/31
12	淮安新城投资-花卉苗木发展经营有限公司	恒丰银行	10,000	2020/10/16	2023/10/15
13	淮安高新控股有限公司	国银租赁	50,000	2021/9/29	2026/9/28
14	淮安高新控股有限公司	中海信托	30,000	2022/2/25	2024/2/25
15	淮安市国联-园林投资	恒丰银行	13,000	2022/9/30	2023/3/30
16	淮安市国联-金融中心	恒丰银行	15,000	2022/9/30	2023/3/30
	淮安市文旅集团	中信银行及华泰证券	60,000	2022/8/29	2025/8/29
<b>合计</b>			<b>500,008</b>		

---

## 十一、担保人综合评价

综合来看，担保人淮安市 JTKG 集团有限公司（以下简称“公司”）是公司是江苏省淮安市重要的交通基础设施投资建设及运营主体，业务涉及交通基础设施的投资建设、交通运输、商贸、港口物流、房地产等领域，业务区域专营优势显著。

2021 年，淮安市实现地区生产总值 4550.1 亿元，比上年增长 10.0%。同期，淮安市完成一般公共预算收入 297.0 亿元，比上年增长 12.4%。其中，税收收入 238.4 亿元，比上年增长 15.3%；税收收入占一般公共预算收入比重 80.3%，财政收入质量较好。公司外部发展环境良好，业务仍保持较强的区域专营优势，并在资金注入和政府补助方面继续获得有力的外部支持。公司的抗风险能力较强，偿债能力很较强。截至 2022 年 9 月，公司总资产 574.27 亿元，资产负债率 57.9%；营业收入 21.69 亿元。公司体量尚可，营业收入有保障。近年来，公司在资本金注入、资产划拨、政府补贴和债务置换等方面持续获得有力的外部支持。

总体来看，担保人征信记录良好，资产规模较大，经营情况较好，信誉良好，整体实力较强，具有较强的履约担保能力。

---

## 第五部分、资金用途分析

债务人为隐债主体，项目资金用于偿还债务人及其子公司的金融机构借款，融资人拟偿还的金融机构借款为非涉隐债务，放款前落实拟偿还借款明细，业务部分确保资金用途合法合规。

### 一、第一还款来源—债务人可支配收入

淮安 KFKG 有限公司是淮安市人民政府全资控股公司，主要从事淮安经开区内基础设施建设和土地开发运营等业务，区域地位较稳固。作为淮安经开区主要的开发主体，项目建设业务量能够得到较好的保障，且近年来股东持续注资也有效提升了公司的抗风险能力。

截至 2021 年 12 月末，资产负债方面，债务人合并口径资产总额 1,015.03 亿元，负债总额 576.01 亿元，所有者权益 439.02 亿元，资产负债率 56.75%。公司主体信用评级 AA+，评级展望稳定。

总体来看，债务人征信记录良好，资产规模较大，经营情况较好，信誉良好，整体实力较强，有较强的偿债能力，政府支持力度较大，为公司还本付息提供了较好的保障，是较为理想的合作对象。

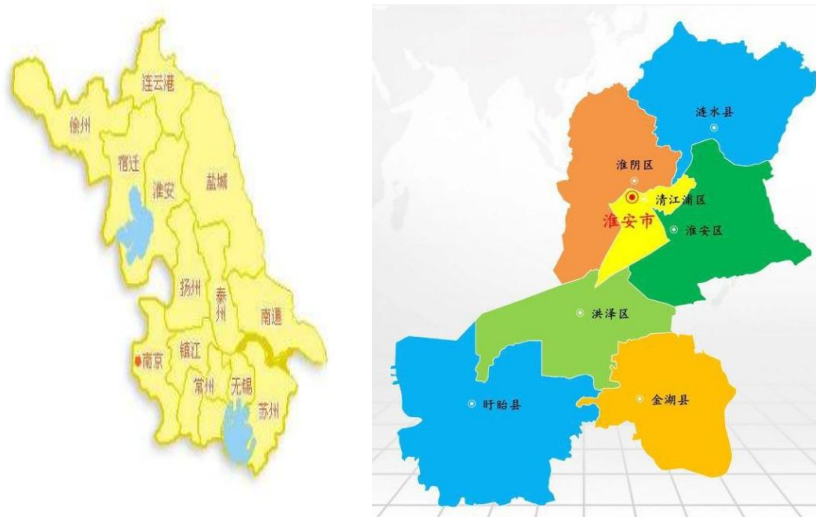
### 二、第二还款来源—担保人可支配收入

担保人淮安市 JTKG 集团有限公司（以下简称“公司”）是公司是江苏省淮安市重要的交通基础设施投资建设及运营主体，业务涉及交通基础设施的投资建设、交通运输、商贸、港口物流、房地产等领域，业务区域专营优势显著。

2021 年，淮安市实现地区生产总值 4550.1 亿元，比上年增长 10.0%。同期，淮安市完成一般公共预算收入 297.0 亿元，比上年增长 12.4%。其中，税收收入 238.4 亿元，比上年增长 15.3%；税收收入占一般公共预算收入比重 80.3%，财政收入质量较好。公司外部发展环境良好，业务仍保持较强的区域专营优势，并在资金注入和政府补助方面继续获得有力的外部支持。公司的抗风险能力较强，偿债能力很较强。截至 2022 年 9 月，公司总资产 574.27 亿元，资产负债率 57.9%；营业收入 21.69 亿元。公司体量尚可，营业收入有保障。近年来，公司在资本金注入、资产划拨、政府补贴和债务置换等方面持续获得有力的外部支持。

## 第六部分、区域分析

### 一、淮安市基本情况



淮安市为江苏省辖地级市，是苏北重要中心城市，境内有全国五大淡水湖之一的洪泽湖。淮安市下辖 4 区（清江浦区、淮阴区、淮安区、洪泽区）、3 县（涟水县、盱眙县、金湖县）、1 个国家级经济技术开发区（淮安经济技术开发区），区域面积 10072 平方公里。根据淮安市第七次全国人口普查结，2020 年末，全市常住人口为 455.62 万人。

淮安市交通较为便利，京沪、宁宿徐、淮盐、淮宿、宁淮等五条高速公路在境内交汇；新长铁路、宿淮铁路纵贯全境，连淮扬镇铁路、徐宿淮盐铁路两条高铁线已于 2019 年 12 月 16 日正式开通运营；淮安涟水国际机场为一类开放航空口岸，通达台北在内的国内主要城市。此外，淮安市矿产资源丰富，凹凸棒石粘土占全国已探明储量的 70%。

### 二、淮安市经济发展情况

2021 年，淮安市地区生产总值 4,550.13 亿元，增速为 10.00%，经济总量在江苏省 13 个地级市中排名第 11 位。考虑到江苏省作为我国经济发达省份，下辖各地级市经济规模均很大，淮安市综合经济实力很强。其中，第一产业增加值 423.32 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 1889.21 亿元，增长 9.8%；第三产业增加值 2237.60 亿元，增长 11.6%。三次产业结构比例优化调整为 9.3：41.5：49.2。人均地区生产总值 99768 元，按可比价格计算，增长 11.0%，按当年平均汇率折算为 15464 美元。



## 江苏各市GDP (完)

STATS中

城市	21年GDP/亿元	20年GDP/亿元	增量/亿元	名义增速/%
苏州	22718.34	20170.45	2547.89	12.63
南京	16355.33	14817.95	1537.38	10.38
无锡	14003.24	12370.48	1632.76	13.20
南通	11026.94	10036.31	990.63	9.87
常州	8807.58	7805.32	1002.26	12.84
徐州	8117.44	7319.77	797.67	10.90
扬州	6696.43	6048.33	648.10	10.72
盐城	6617.39	5953.38	664.01	11.15
泰州	6025.26	5312.77	712.49	13.41
镇江	4763.42	4220.09	543.33	12.86
淮安	4550.13	4025.37	524.76	13.04
连云港	3727.92	3277.07	450.85	13.76
宿迁	3719.01	3262.37	456.64	14.00
<b>江苏省</b>	<b>116364.20</b>	<b>102719.00</b>	<b>13645.20</b>	<b>13.28</b>

数据来自各地统计局

淮安市 2021 年全年规模以上工业总产值比上年增长 27.8%，两年平均增长 16.6%；工业增加值增长 14.6%，两年平均增长 9.5%。从三大门类看，采矿业总产值增长 6.1%，制造业增长 28.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 23.5%。绿色食品、新型装备制造、新一代信息技术三大主导产业总产值分别增长 16.9%、28.4%、33.6%，对全市工业总产值增长贡献度 54.3%。规模以上工业企业实现利润总额 180.39 亿元，比上年增长 24.5%，两年平均增长 11.7%；工业企业营业收入利润率为 5.87%，比上年提升 0.19 个百分点。全年签订建筑合同额 1460.0 亿元，比上年增长 2.5%；实现建筑业总产值 1578.3 亿元，增长 8.3%。建筑业企业房屋建筑施工面积 12651.4 万平方米，增长 12.3%；其中，新开工面积 3233.8 万平方米，下降 10.6%。建筑业企业实现利润总额 74.4 亿元，增长 12.5%。

投资结构持续优化。全年规模以上固定资产投资比上年增长 5.2%，其中民间投资增长 6.4%，占全部投资比重达 81.2%。分类型看，房地产开发投资增长 10.1%、项目投资增长 3.6%。工业投资增长 12.8%，其中制造业投资增长 26.8%，电气机械和器材制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业，仪器仪表制造业投资分别比上年增长 76.1%、31.8%、127.5%。新招引亿元以上项目 656 个，比上年增加 134 个，其中 50 亿元以上工

业项目 9 个，总投资 202 亿元的中天钢铁钢帘线、总投资 120 亿元的台华新材料等项目成功落地实施。

### 三、淮安市产业情况

产业方面，淮安市优势特色产业增势良好。构建主导产业“六个一”生态，实施百亿企业培育行动，绿色食品、新型装备制造、新一代信息技术产业产值分别增长 16.9%、28.4%和 33.6%，庆鼎精密电子、理士电池开票销售分别首超 100 亿元、50 亿元，威博液压成为北交所注册制审核上市第一股。新增规上服务业企业 205 户，铁路货运量、机场货邮吞吐量和内河集装箱吞吐量分别增长 34.1%、59.1%和 20.1%；西游乐园成功开园，白马湖向日葵景区获批国家 4A 级，洪泽区、淮安区创成省全域旅游示范区，我市跻身全国五大新晋红色旅游目的地。粮食生产实现丰收，新增千亩以上连片特色农业产业基地 22 个，稻虾综合种养面积、产量全省第一，盱眙龙虾、洪泽湖大闸蟹品牌价值持续保持全国同类领先，盱眙现代农业产业园晋升国家级。科技创新能力持续提升。获批创建国家创新型城市，出台“创新 16 条”。新增国家高新企业 160 户，高新产业产值占规模以上工业产值比重达 29.1%、提升 1.7 个百分点，8 户企业获评国家“专精特新”小巨人企业，新增 47 户两化融合贯标企业，比亚迪国内唯一新能源专用车基地项目完成省级备案，康乃馨织造获省长质量奖提名奖和苏北唯一全国工业产品绿色设计示范企业。有效发明专利量和万人拥有量增幅均居全省首位，技术合同成交额 66.6 亿元。出台“淮安人才八条”，举办首届科创峰会暨创新创业大赛，盛大举行大学生集体开学和毕业典礼，引进高层次人才团队 19 个。

截至目前，淮安市人民政府并未公开 2021 年纳税大户情况，但根据纳税水平、盈利能力和综合实力评估出了淮安市 50 强企业，名单上的企业可以侧面反映出淮安市纳税大户的情况，详见下表：

排名	名称	排名	名称
1	江苏中烟工业有限责任公司淮阴卷烟厂	26	华能淮阴第二发电有限公司
2	江苏今世缘酒业股份有限公司（集团）	27	江苏从一家居股份有限公司
3	淮安清江石油化工有限公司	28	江苏白玫糖业有限公司
4	江苏沙钢集团淮钢特钢股份有限公司（集团）	29	丰瑞实业（淮安）有限公司
5	淮安旺旺食品有限公司	30	双阳化工淮安有限公司
6	江苏韩泰轮胎有限公司	31	淮安实源采卤有限公司
7	江苏淮阴发电有限责任公司（集团）	32	汤始建华建材（淮安）有限公司
8	江苏和兴汽车科技有限公司	33	江苏银珠化工集团有限公司（集团）
9	江苏苏盐井神股份有限公司（集团）	34	淮安源通制帽有限公司
10	富誉电子科技（淮安）有限公司	35	盱眙百纳再生资源有限公司
11	洪泽华胜工贸有限公司	36	江苏省烟草公司淮安市公司

12	江苏天士力帝益药业有限公司	37	江苏淮安农村商业银行股份有限公司
13	江苏淮安双汇食品有限公司	38	江苏银行股份有限公司淮安分行
14	江苏伟复能源有限公司	39	国网江苏省电力有限公司淮安供电公司
15	江苏共创人造草坪股份有限公司	40	淮安市国有联合投资发展集团有限公司（集团）
16	江苏正大清江制药有限公司	41	淮安市联融置业发展有限公司
17	液化空气（淮安）有限公司	42	中国银行股份有限公司淮安分行
18	江苏鑫源烟草薄片有限公司	43	中国建设银行股份有限公司淮安分行
19	淮安楚州海螺水泥有限责任公司	44	江苏盱眙农村商业银行股份有限公司
20	淮安威灵电机制造有限公司	45	中国工商银行股份有限公司淮安分行
21	膳魔师（江苏）家庭制品有限公司	46	中国农业银行股份有限公司淮安分行
22	淮安达方电子有限公司	47	兴业银行股份有限公司淮安分行
23	江苏艾科维科技有限公司	48	淮安酃城房地产开发有限公司
24	淮安自来水有限公司	49	江苏涟水农村商业银行股份有限公司
25	江苏瀚康新材料有限公司	50	保利淮安房地产发展有限公司

淮安市共有四家上市公司，具体如下：

公司名称	股票代码	主营业务
苏盐井神	603299	盐矿开采、盐及盐化工产品的生产和销售
今世缘	603369	白酒生产和销售
共创草坪	605099	人造草坪研发、制造和销售
威博液压	871245	液压动力单元产品

#### 四、财政状况

淮安市一般公共预算收入和政府性基金收入持续保持增长，财政实力仍很强。2021年，淮安市一般公共预算收入为297亿元，在江苏省排名第十一，增速为12.4%，增速明显，在江苏省排名前三。

江苏省2021年一般公共预算收入 (单位: 亿元)					
排序	地级市	2021年	2020年	增量	增速
1	苏州市	2510.0	2303.0	207.0	9.0%
2	南京市	1729.5	1637.7	91.8	5.6%
3	无锡市	1200.5	1075.7	124.8	11.6%
4	南通市	710.2	639.3	70.9	11.1%
5	常州市	688.1	616.6	71.5	11.6%
6	徐州市	537.3	481.8	55.5	11.5%
7	盐城市	451.0	400.1	50.9	12.7%
8	泰州市	420.3	375.2	45.1	12.0%
9	扬州市	344.1	337.3	6.8	2.0%
10	镇江市	327.6	311.7	15.9	5.1%
11	淮安市	297.0	264.2	32.8	12.4%
12	连云港市	274.8	245.2	29.6	12.1%
13	宿迁市	267.8	221.2	46.6	21.1%
江苏省		10019.72	9059.4	960.3	10.6%

数据来源: 各省市统计局 制表: 汉风明骨 百家号/汉唐并举

2018-2021 淮安市财政收支情况 (单位: 亿元)

项目	2021年	2020年	2019年	2018年
一般公共预算收入(亿元)	297.02	264.21	257.31	247.27
转移性收入(亿元)	-	-	-	-
税收收入(亿元)	238.38	206.69	209.30	203.49
政府性基金收入(亿元)	397.26	284.85	261.20	215.96
国有资本经营收入(亿元)	24.03	13.70	8.25	7.00
一般公共预算支出(亿元)	613.01	568.25	529.15	486.77

淮安市财政收入稳定增长。全年完成一般公共预算收入 297.02 亿元, 比上年增长 12.4%, 两年平均增长 7.4%。其中, 税收收入 238.38 亿元、增长 15.3%; 税收收入占一般公共预算收入比重 80.3%, 比上年提升 2.0 个百分点。一般公共预算支出 613.01 亿元, 增长 7.8%, 其中民生类支出 462.24 亿元, 占一般公共预算支出比重 75.4%。

淮安市金融市场稳健运行。年末金融机构本外币存款余额 5404.92 亿元, 比上年增长 10.4%。其中, 住户存款余额 2365.95 亿元, 增长 13.3%; 企业存款余额 1963.28 亿元, 增长 9.2%。年末金融机构本外币贷款余额 5537.38 亿元, 增长 19.3%。其中, 小微企业贷款 1035.81 亿元, 增长 19.5%; 个体工商户经营性贷款 280.60 亿元, 增长 29.7%。

## 五、政府债务管控

项目	2021年	2020年	2019年	2018年
地方政府债务余额(亿元)	692.62	631.20	586.21	524.90
地方政府债务限额(亿元)	753.69	707.10	637.47	568.52
财政自给率(%)	48.45	46.50	48.63	50.80
负债率(%)	15.22	15.68	15.27	14.52
负债率(宽口径)(%)	96.76	100.43	91.89	81.82
债务率(%)	96.42	112.16	111.29	111.63
债务率(宽口径)(%)	612.92	718.34	669.89	629.03

近几年来,淮南市地方政府债务余额均在地方政府债务限额内,债务压力可控。淮南市2021年财政自给率为48.45%,较2020年有小幅提升。2021年淮南市负债率为15.22%,债务率为96.42%,较前几年均有明显下降,淮南市化债取得了阶段性的进展。

## 六、淮南市房地产情况

2021年淮安完成108个老旧小区改造。

2021年,淮安将城镇老旧小区改造工作纳入“为民办十件实事”项目,组织开展老旧小区改造“百日攻坚”行动,相继出台城市更新、加装电梯、通信和广电设施等改造相关配套政策,改造序时进度始终位居全省前列。完成改造老旧小区108个,投资4.78亿元,创成市级宜居示范居住区49个,申报创建省级宜居示范居住区24个,超额完成省政府下达的目标任务。老旧小区改造惠及群众25512户,业主满意率达95%以上。



2021年淮安主城区共成交47幅地块(含商业及安置),成交楼板价最高为10473元/㎡,属于淮安区板块,竞得单位淮安弘正信房地产有限公司(弘阳地产泓著大观项目)。

淮安土拍市场上半年较为火热,多为高溢价成交,中海首进淮安,落定双子:淮安于2021年5月首次实行采取限价加一次性报价区间规则,下半年土拍市场热度明显下滑,新增地块多为安置地块,成交价多为0溢价或低溢价成交。



2017-2019年淮安土地成交量增幅明显，整体呈上升趋势，2020年开始趋于稳定  
2019-2021年土地市场火热，起拍楼面价和成交价显著上升。

2021年淮安全市范围挂牌涉宅用地110幅(含区县)，起拍楼面均价2974元/m<sup>2</sup>，成交楼面均价3375元/m<sup>2</sup>，溢价率13.49%。



淮安市2020年末和2021年初，各项目产品大量供应，成交明显呈上升趋势。

2021年淮安市商品住宅成交金额排行							2021年淮安市商品住宅成交面积排行						
排名	项目/开发商	行政区	成交金额 (亿元)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	排名	项目/开发商	行政区	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	保利国际和府	清江浦区	20.08	14387	1158	13.96	1	富康城	淮阴区	1781	17.38	17.38	7899
2	富康城	淮阴区	17.38	7899	1781	22.00	2	绿地九里香颂	清江浦区	1049	13.36	13.36	8179
3	融创广场	清江浦区	16.95	11452	1237	14.80		互邦—淮安地产年报 (2021年) _26.jpg				13.57	8536
4	保利棠悦	生态文旅区	15.70	15138	696	10.37					16.95	11452	
5	水沐未来城	清江浦区	15.40	10432	1310	14.77	5	水沐未来城	清江浦区	1310	14.77	15.40	10432
6	楚州府	淮安区	14.23	13772	855	10.33	6	保利国际和府	清江浦区	1158	13.96	20.08	14387
7	绿地春晓	经济开发区	13.57	8536	1231	15.90	7	欣明文锦城	淮安区	1096	12.38	13.31	10754
8	绿地九里香颂	清江浦区	13.36	8179	1049	16.34	8	保利棠悦	生态文旅区	696	10.37	15.70	15138
9	叶语书院	清江浦区	9.90	10129	818	9.77	9	天瑞府	淮阴区	941	10.34	9.34	9032
10	观淮府	淮阴区	9.48	9724	857	9.75	10	楚州府	淮安区	855	10.33	14.23	13772

2021年淮安市商品住宅市场销售排行，清江浦保利国际和府项目获成交金额冠军，淮阴区富康城项目荣获成交面积冠军。上榜TOP10区属多为清江浦区项目。

城市发展来看，淮安市为苏北中心城市及长江三角洲北部地区的交通枢纽:目前全市经济保持平稳健康发展，主要指标增幅保持合理区间，经济运行呈现出稳中向好、活力增强等特点，具备一定发展潜力。

2022年上半年，淮安市区商品住宅供应84.85万方，同比下降63.02%；成交79.09万方，同比下降56.51%；成交均价10475元/m<sup>2</sup>，同比上涨6.23%。

2022年上半年淮安TOP20房企累计权益销额52.78亿元，市占率64%。

土地市场方面，2022年上半年淮安市区无土地挂牌与成交。



2022年上半年全口径销售金额方面，水利地产（约15.38亿元），碧桂园（约8.49亿元），国联集团（约6.68亿元）摘得房企全口径销售金额榜前三名。



2022年上半年权益销售金额方面，碧桂园（约6.21亿元），水利地产（约5.67亿元），金辉集团（约4.21亿元）摘得房企权益销售金额榜前三名。



2022年上半年流量销售金额方面，碧桂园（约7.58亿元），新城控股（约5.84亿元），金辉集团（约5.15亿元）摘得房企流量销售金额榜前三名。



2022年上半年项目销售金额方面，保利国联和府（约4.36亿元），淮安富康城（约3.32亿元），观天下（约3.23亿元）摘得项目销售金额榜前三名。

2022年上半年淮安房企权益销售金额榜单中前5名成交金额均突破3亿元，Top10门槛为2.14亿元。



---

2022年上半年，碧桂园凭借碧桂园楚州印、水沐云顶、碧桂园桃李风华等项目的热销位居权益销售金额榜榜首；水利地产凭借中南春风南岸、观淮府、绿地九里香颂等项目的积极备案，以5.67亿元权益金额占据权益金额榜第二位；金辉集团以4.21亿元权益金额跻身权益金额榜第三。

2022年上半年销额TOP20项目中，保利国联和府位列首位，淮安富康城、观天下分列二三名，TOP4项目销额均超3亿元。

2022年上半年，淮安市区商品住宅供求同比下降较多。整体来看，目前市场整体需求及购买力透支、行业信心不足，短期内行业仍面临较大下行压力。预计下半年，政策端仍将延续宽松态势，随着地方救市政策的持续加码，房地产市场有望逐渐回稳。

---

## 第七部分、风险揭示

### 1、市场风险

风险描述：社会经济形势发展、宏观政策调控、市场环境的变化、交易对手区域经济形势以及竞争等因素均可能会影响到企业的经营情况，进而导致回购款项到期无法按时足额偿付的风险发生。

风险分析：淮安KFKG有限公司是淮安市人民政府全资控股公司，主要从事淮安经开区内基础设施建设和土地开发运营等业务，区域地位较稳固。随着KFKG的项目逐渐进入回收期，经营现金流将会有大的改善，且受到淮安市政府的整体运营战略影响，交易对手得到政府的大力支持，偿债能力较强，风险可控。

### 2、信用风险

风险描述：若融资人及担保人出现经营困难、财务状况恶化、收支不平衡，均可能影响融资人及担保人的履约能力和意愿，进而可能造成信托财产发生损失。

风险分析：本信托计划采取AA+发债主体作为直接融资人，AA+发债主体作为担保的结构设计，信用风险相对更低。我公司将按定期跟踪了解融资人及担保人的经营情况及财务状况，一旦发现风险将及时采取应对措施。并且，交易对手及担保人均属国有独资企业，整体经营情况良好，外部融资人能力较强，违约成本较大。

### 3、区域经济风险

风险描述：交易对手的业务主要集中于江苏省淮安市，淮安市的经济发展水平及未来发展趋势对经营业务的经济效益影响较大。

风险分析：2021年，淮安市地区生产总值4,550.13亿元，增速为10.00%，经济总量在江苏省13个地级市中排名第11位。一般公共预算收入为297亿元，增速为12.4%，增速明显，在江苏省排名前三。考虑到江苏省作为我国经济发达省份，下辖各地级市经济规模均很大。总体来看，区域经济较好，财政实力较强，风险可控。

### 4、政策风险

风险描述：本项目融资人不在平台名单内，近年来银监会等监管部门不断出台监管政策，政策的变化可能对融资人的经营和融资人产生一定的影响。

一旦发现风险将及时采取应对措施。并且，交易对手及担保人均属国有独资企业，整体经营情况良好，外部债务人能力较强，违约成本较大。

---

## 第八部分、可行性结论

本集合资金信托计划符合相关规定，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。

淮安 KFKG 有限公司是淮安市人民政府全资控股公司，主要从事淮安经开区内基础设施建设和土地开发运营等业务，区域地位较稳固。作为淮安经开区主要的开发主体，项目建设业务量能够得到较好的保障，且近年来股东持续注资也有效提升了公司的抗风险能力。截至 2021 年 12 月末，资产负债方面，债务人合并口径资产总额 1,015.03 亿元，负债总额 576.01 亿元，所有者权益 439.02 亿元，资产负债率 56.75%。公司主体信用评级 AA+，评级展望稳定。总体来看，债务人征信记录良好，资产规模较大，经营情况较好，信誉良好，整体实力较强，有较强的偿债能力，政府支持力度较大，为公司还本付息提供了较好的保障，是较为理想的合作对象。

2021年，淮安市地区生产总值4,550.13亿元，增速为10.00%，经济总量在江苏省13个地级市中排名第11位。一般公共预算收入为297亿元，增速为12.4%，增速明显，在江苏省排名前三。考虑到江苏省作为我国经济发达省份，下辖各地级市经济规模均很大。总体来看，区域经济较好，财政实力较强，风险可控。

担保人淮安市 JTKG 集团有限公司是淮安市人民政府全资控股公司，主营业务涵盖工程建设业务、交通运输业务、商业贸易业务、商品房销售业务和其他业务，是淮安市重要的基础设施建设和投融资主体。公司外部发展环境良好，业务仍保持较强的区域专营优势，并在资金注入和政府补助方面继续获得有力的外部支持。截至 2021 年末，担保人总资产 534.46 亿元，资产负债率 57.66%。公司主体信用评级 AA+，评级展望稳定。总体来看，担保人征信记录良好，资产规模较大，经营情况较好，信誉良好，整体实力较强，具有较强的履约担保能力。

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

江浙业务总部

2022 年 12 月 21 日