

编号：C00-16-02-06

中国金谷国际信托有限责任公司  
金谷·汇利 30 号集合资金信托计划  
尽职调查报告

# 目录

<b>第一节 项目要点介绍</b> .....	<b>4</b>
一、项目概要.....	4
二、永续债权投资交易安排.....	5
三、交易对手简介.....	5
四、信托主要要素.....	6
五、交易结构.....	8
六、区域平台公司分析.....	9
<b>第二节 发行人-淮安市清江浦城投控股集团有限公司</b> .....	<b>10</b>
一、公司情况.....	10
二、公司治理.....	12
三、业务情况.....	13
四、财务状况.....	17
五、企业信用及涉诉情况.....	28
六、尽调纪录.....	错误!未定义书签。
七、总结.....	50
<b>第三节 担保人-淮安市清江浦城市资产经营有限公司</b> .....	<b>51</b>
一、公司情况.....	51
二、公司治理.....	52
三、业务情况.....	53
四、财务状况.....	55
五、企业信用及涉诉情况.....	64
六、总结.....	72
<b>第四节 项目区域分析</b> .....	<b>72</b>
一、淮安市区域分析.....	72
二、清江浦区区域分析.....	75
<b>第五节 发行方案</b> .....	<b>77</b>
<b>第六节 项目风险分析及风控措施</b> .....	<b>77</b>
<b>第七节 项目风险计提及收益测算</b> .....	<b>80</b>
<b>第八节 期间管理工作方案</b> .....	<b>80</b>
一、期间管理责任人及主要职责.....	80
二、期间管理工作安排.....	80
<b>第九节 后续工作</b> .....	<b>80</b>
一、信托成立前的工作.....	80

二、信托成立后的工作.....	80
第十节 部门意见及建议.....	81

## 第一节 项目要点介绍

### 一、项目概要

中国金谷国际信托有限责任公司拟设立“金谷·汇利 30 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），募集资金 5 亿元用于投资淮安市清江浦城投控股集团有限公司（以下简称“清江浦城投控股”）发行的永续债权权益投资计划，信托资金用于归还非流动资金贷款类的金融机构借款，并在放款前提供用款材料。发行人未经金谷信托书面同意不得改变资金用途，包括但不限于不得将资金用于“两高一剩”（高耗能、高污染、产能过剩）、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，以及禁止以信托资金投入的项目、用途。发行前清江浦城投提供审计机构出具的关于本永续债权可计入所有者权益科目的专项意见，以及上级主管单位出具的同意清江浦城投发行本永续债的批复。

本信托计划无固定期限，可分期设立，各期期限为均 2+N 年初始投资期限为 2 年，若初始投资期限届满发行人未赎回的，后续每 1 年为一个投资周期。清江浦城投有权在初始投资期及其后每个投资周期到期之日赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，信托终止。

初始投资期限内，永续债权投资利率不低于【】%/年（暂定，以实际签署合同约定为准），每半年付息一次。初始投资期限届满，清江浦城投未赎回全部永续债权的，则从第二个至第 N 各投资周期投资日重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加 300BP，即重置利率=上一投资周期投资利率+300BP，且暂定封顶利率不超过 13%（具体以合同约定为准）。初始投资期限内，受益人业绩比较基准不超过【】%/年（不含增值税，以合同约定为准），固定信托报酬不低于【】%/年（不含税）；若初始投资期限届满发行人未赎回且永续债投资利率重置的，受益人业绩比较基准不变，固定信托报酬不变，信托计划清算后如有剩余信托财产，在扣除相关费用后作为受托人的浮动信托报酬。保管费率不高于【】%/年，保管行暂定招商银行。印花税双方各自承担，

增值税由信托财产承担。信托业保障基金由清江浦城投或其指定第三方认购。

增信措施：淮安市清江浦城市资产经营有限公司（以下简称“清江浦城市资产”）为清江浦城投在本永续债权投资计划项下的支付义务提供连带责任保证担保。

本信托拟由具有公募基金销售牌照的金融机构代销（暂定北京加和基金销售有限公司）。

## 二、永续债权投资交易安排

### （一）永续债投资利息约定

对于各笔永续债投资资金，初始利率不低于【】%/年，自各期信托成立之日起 2 年内保持不变。自满 2 年之日后的第 3 个计息年度首日调整一次投资利率，调整后的利率为该调整日的前一日所适用的利率加 3%/年，此后依此类推，调整后的投资资金年利率最高不超过 13%/年（上限利率）。最终以合同实际约定为准。

### （二）永续债权投资款项投放条件

本信托计划发行前提供清江浦城投控股上级部门同意清江浦城投控股进行永续债权式融资的相关决议批复，并提供由会计师事务所出具的关于本信托项下永续债权可以认定为权益工具的相关意见。

本信托计划成立后，该永续债权计入发行人权益类科目。初始投资期限届满时，如因监管政策、会计处理政策变化等原因导致该笔投资不再认定为权益投资业务，则我司有权要求该笔永续债投资提前到期。

## 三、交易对手简介

### （一）发行人-清江浦城投控股

公司为淮安市清江浦区主要平台，股东与实控人均均为清江浦区人民政府，是清江浦区最重要的基础设施和土地整理主体。2022 年 6 月末总资产 547.60 亿元，资产负债率为 63.27%。公司于 2021 年度实现营业收入 22.06 亿元、净利润 3.56 亿元。根据 2022 年 6 月远东评级出具的评级报告，公司主体评级为 AA+，评级展望稳定。公司资信良好，近年来未出现违约的情形，鉴于淮安市稳步增强的经济实力，以及公司历史上获得股东、当地政府的支持情况，预计公司将继续获得股东及相关各方的支持，具有较强的偿债能力。

## （二）担保人-清江浦城市资产

担保人清江浦城市资产为江苏省淮安市清江浦区重要的基础设施建设主体之一，2022年6月末公司总资产273.75亿元，资产负债率为64.09%。公司常年经营稳定，公司于2021年度实现营业收入9.87亿元、净利润2.93亿元。根据2021年9月中诚信出具的评级报告，公司主体评级为AA，评级展望稳定。

## 四、信托主要要素

- 信托计划名称：金谷·汇利30号集合资金信托计划；
- 信托类型：集合资金信托计划；
- 产品类型：投资类；
- 风险等级：R3(中等风险)；
- 委托人：合格投资者；
- 受托人：中国金谷国际信托有限责任公司；
- 交易对手：淮安市清江浦城投控股集团有限公司、淮安市清江浦城市资产经营有限公司（不在2018年银保监会公布的融资平台名单内）；
- 信托规模：存续规模不超过人民币5亿元（最终以实际募集的资金为准）；
- 信托期限：本信托计划无固定期限，可分期设立，各期期限为均2+N年，初始投资期限为2年，若初始投资期限届满发行人未赎回的，后续每1年为一个投资周期。清江浦城投有权在初始投资期及其后每个投资周期到期之日赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，信托终止；
- 信托资金用途：投资淮安市清江浦城投控股集团有限公司（以下简称“清江浦城投控股”）发行的永续债权权益投资计划，信托资金用于归还非流动资金贷款类的金融机构借款，发行人未经金谷信托书面同意不得改变资金用途，包括但不限于不得将资金用于“两高一剩”（高耗能、高污染、产能过剩）、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，以及禁止以信托资金投入的项目、用途；
- 递延支付利息：除非发生强制付息事件，永续权益投资计划期限内的每个付

息日，发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息；但发行人需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知金谷信托。递延付息适用于利率重置。

- 赎回权：在任何一个赎回日，发行人有权按本金加应付利息（包括所有递延支付的利息）赎回本信托持有的永续权益投资计划；同时，发行人亦有权不行使赎回权，永续权益投资计划的赎回权归发行人所有；
- 闲置资金用途：闲置资金可用于投资具有低风险高流动特点的产品，如银行存款、货币基金以及银行短期理财产品等；
- 预期投资收益：初始投资期限内，永续债权投资利率不低于【】%/年（暂定，以实际签署合同约定为准），每半年付息一次。初始投资期限届满，清江浦城投未赎回全部永续债权的，则从第二个至第 N 各投资周期投资日重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加 300BP，即重置利率=上一投资周期投资利率+300BP，且暂定封顶利率不超过 13%（具体以合同约定为准）。；
- 受益人业绩比较基准：初始投资期限内，受益人业绩比较基准不超过【】/年（不含增值税，以合同约定为准），若初始投资期限届满发行人未赎回且永续债投资利率重置的，受益人业绩比较基准不变；
- 信托报酬率：初始投资期限内，固定信托报酬不低于【】/年（不含税）；若初始投资期限届满发行人未赎回且永续债投资利率重置的，固定信托报酬不变，信托计划清算后如有剩余信托财产，在扣除相关费用后作为受托人的浮动信托报酬；
- 保管银行及保管费率：银行暂定招商银行，保管费率不高于【】/年；
- 付息方式：信托存续期内每年 6 月 10 日、12 月 10 日后 10 个工作日内付息；
- 还款资金来源：发行人/发行人或其指定的第三方归还永续债投资本金及支付投资收益；
- 销售渠道：本信托拟由具有公募基金销售牌照的金融机构代销（暂定北京加和基金销售有限公司），代销费率不高于【】%/年（以合同约定为准）；
- 相关税费：印花税（如有）双方各自承担，增值税及附加税费和第三方等中

中介机构费用由信托财产承担，其他交易费用由信托财产承担；

- 信托业保障基金：由清江浦城投控股或其指定的第三方缴纳；
- 发行人拟偿还借款标的：发行人近期到期的银行、信托、租赁等借款；
- 增信措施：淮安市清江浦城市资产经营有限公司（以下简称“清江浦城市资产”）为为本信托计划下清江浦城投控股对于永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供无限连带保证担保。

## 五、交易结构

### 1、交易结构说明：

#### 投入：

（1）委托人将合法所有资金委托给金谷信托设立“金谷·汇利 30 号集合资金信托计划”；

（2）金谷信托与清江浦城投控股签署《永续债投资协议》，金谷信托将信托资金用于向清江浦城投控股进行永续债权式权益投资。

#### 退出：

信托存续期间，发行人支付永续权益投资计划本息；发行人行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，支付永续权益投资计划本金以及剩余债权收益，实现信托资金退出；如发行人行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，但发行人无法足额清偿发行的永续权益投资计划本息，导致我司享有的永续权益投资计划未能足额获得清偿的，受托人有权向保证人追偿或向不特定第三方转让永续权益投资计划的方式实现本信托的退出。受托人按照信托合同约定在扣除信托费用后向受益人分配信托利益，信托利益分配完毕，本信托结束。

### 2、信托计划交易结构图

#### （一）永续债权投资利息约定

对于各笔永续债权投资资金，初始利率不低于【】%/年，自各期信托成立之日起 2 年内保持不变。自满 2 年之日后的第 3 个计息年度首日调整一次投资利率，调整后的利率为该调整日的前一日所适用的利率加 3%/年，此后依此类推，调整后的投资资金年利率最高不超过 13%/年（上限利率）。最终以合同实际约定为准。

## （二）永续债权投资款项投放条件

本信托计划发行前提供清江浦城投控股上级部门同意清江浦城投控股进行永续债权式融资的相关决议批复，并提供由会计师事务所出具的关于本信托项下永续债权可以认定为权益工具的相关意见。

本信托计划成立后，该永续债权计入发行人权益类科目。初始投资期限届满时，如因监管政策、会计处理政策变化等原因导致该笔投资不再认定为权益投资业务，则我司有权要求该笔永续债投资提前到期。

## （三）清偿顺序

在发行人破产清算时，本永续债权投资计划项下的投资本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及孳息）的清偿顺序劣后于发行人的普通债券和其他普通债务。

## 六、区域平台公司分析

（一）区域内平台公司（总资产、行政级别以企业预警通 APP 查询 2021 年末数据为准）

序号	名称	资产规模 (亿元)	外部 评级	YY 评 级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (亿元)
1	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	542.37	AA+	7-	淮安市清江浦人民政府	清江浦区体量最大的基础设施建设主体，主要负责清河新区、清河经济开发区以及清江浦老城区等的棚户区改造、基础设施建设与管理	26.2
2	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	271.51	AA	7-	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	系清江浦集团子公司，主要承担清江浦区老城区的棚户区改造及资产运营	4.9
3	淮安清河新区投资发展有限公司	265.94	AA	7	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	公司主要负责清河新区的工程代建，土地整理	0
4	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	264.30	AA	7-	淮安新城投资开发有限公司	淮安水利二级子公司，主要承担淮安现代商务集聚区的城市资产投资与管理	58.1

## （二）清江浦区平台融资管控

清江浦区辖区内平台公司进行融资时，需要把融资方案逐级上报公司董事会、区国资委及区政府报审。淮安市国资委定期对市内的平台公司各项债务进行统一的登记和管控。

## 第二节 发行人-淮安市清江浦城投控股集团有限公司

### 一、公司情况

#### (一) 基本情况

名称	淮安市清江浦城投控股集团有限公司
注册地址	淮安市清江浦区苹果国际公寓5号楼501室
成立时间	2015年12月3日
法定代表人	刘润
注册资本(元)	500,000.00 万元人民币
组织类别	有限责任公司(国有独资)
统一社会信用代码	91320802MA1MC1X23R
经营范围	政府授权的土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设、基础设施建设；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让；投资咨询服务；房屋、建设周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售；清江浦城区经营性土地及旧城改造项目用地的回收、回购、整理、储备、运作上市服务及开发配套相关业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

公司为淮安市清江浦区主要平台，股东与实控人均均为清江浦区人民政府，是清江浦区最重要的基础设施和土地整理主体。2022年6月末总资产547.60亿元，资产负债率为63.27%。公司于2021年度实现营业收入22.06亿元、净利润3.56亿元。根据2022年6月远东评级出具的评级报告，公司主体评级为AA+，评级展望稳定。公司资信良好，近年来未出现违约的情形，鉴于淮安市稳步增强的经济实力，以及公司历史上获得股东、当地政府的支持情况，预计公司将继续获得股东及相关各方的支持，具有较强的偿还能力。

#### (二) 股东结构

截至2022年6月末，公司注册资本为500,000.00万元人民币，股东为淮安市清江浦区人民政府，出资占比100%。



### （三）历史沿革

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

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

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

2017年12月28日，根据淮安市清江浦区人民政府《清江浦区人民政府关于成立淮安市清江浦城投控股集团有限公司的批复》，成立淮安市清江浦城投控股集团有限公司，淮安市清江浦城投控股集团有限公司为集团母公司，淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司、淮安清河新区投资发展有限公司、淮安市清浦新区投资建设有限公司、淮安市清江浦银泰融资担保有限公司、淮安市清江浦城市资产经营有限公司五公司为集团子公司。并将淮安市清江浦城投控股集团有限公司注册资本逐步增至50亿元人民币。

2017年12月29日，淮安市清江浦城投控股发展有限公司变更名称为“淮安市清江浦城投控股集团有限公司”。2018年1月12日，淮安市清江浦城投控股发展有限公司注册资本由5.5亿元增加到50亿元。公司就本次变更事项向主管工商局办理了变更登记及备案，对章程进行了修改，并领取了新的营业执照。

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

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

截至本报告完成时，公司注册资本50亿元，淮安市清江浦区人民政府持有公司100%的股权，为公司控股股东，公司实际控制人为淮安市清江浦区人民政府。公司主要从事政府授权的土地及其他有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设等工作。

## 二、公司治理

### （一）公司治理情况

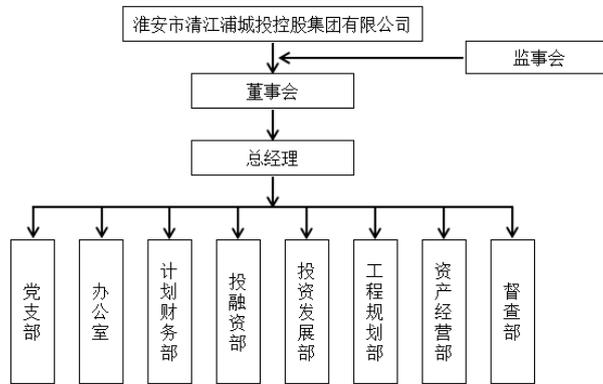
公司根据《中华人民共和国公司法》，制定了《淮安市清江浦城投控股集团有限公司章程》（以下简称“《章程》”），公司按照现代企业制度建立并逐步完善了法人治理结构，设立了董事会、监事会和经理层。董事会、监事会和经理层之间授权明确、职责清晰。

### （二）公司组织架构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，公司建立、健全了法人治理结构，有完善的董事会、监事会和管理层的独立运营机制，同时公司建立了与业务经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运行效率。公司内主要设置党支

部、办公室、计划财务部、投融资部、投资发展部、工程规划部、资产经营部和督查部八个部门。截至本募集说明书签署日，公司组织结构情况如下：

保证人的内部组织机构如下图所示：



### （三）主要管理人员介绍

刘润，男，满族，1979年7月出生，2001年8月参加工作，2002年11月入党，大学学历，辽宁锦州人。曾任淮安市清浦新区投资公司总经理、清河经济开发区管委会党工委委员、副主任（挂）。现任淮安市清江浦城投控股集团有限公司董事长。

## 三、业务情况

### （一）业务概述

公司的主营业务为工程代建业务、土地整理业务、房屋销售业务及其他。其中工程代建业务主要集中在公司子公司淮安市清江浦城市资产经营有限公司、淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司和淮安清河新区投资发展有限公司；土地整理业务主要集中在公司子公司淮安市清江浦城市资产经营有限公司和淮安清河新区投资发展有限公司；

公司主营业务涵盖工程代建业务及土地整理，为清江浦区最重要的棚改主体。2019-2021年度，公司分别实现主营业务收入200,299.11万元、219,694.74万元和220,571.81万元。2019-2021年度，发行人主营业务毛利润分别为32,342.07万元、34,024.48万元、36,032.28万元，主营业务毛利率分别为16.15%、15.49%、16.34%。

公司近三年主营业务收入的结构如下表所示（单位：万元）：

科目	2021/12/31	占比	2020/12/31	2019/12/31
----	------------	----	------------	------------

营业总收入	220,571.81	100.00%	219,694.74	200,299.11
工程代建	126,738.29	57.46%	165,982.40	150,834.37
土地整理	81,154.71	36.79%	41,218.60	38,935.92
房屋销售收入	180.48	0.08%	5,448.76	2,925.93
其他主营业务	8,734.61	3.96%	7,044.97	7,602.88

## （二）经营情况分析

### 1、工程代建业务

工程代建业务主要集中在公司子公司淮安市清江浦城市资产经营有限公司、淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司和淮安清河新区投资发展有限公司。公司积极从事市场化运作经营，进行业务转型，由原来单一的市政代建工程转向多元化的工程建设、施工运营。子公司清江浦城市资产负责清河区老城区范围内（除淮安市统筹规划区域）项目工程代建。

2020年，清江浦城投控股主要受淮安市清江浦区财政局、淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司和淮安市清江浦投资建设有限公司的委托，完成了老坝口地块项目、淮安市清河新区工业园基础设施工程项目、盐河生态科技城技术设施项目等。公司截至2021年末主要在建工程项目为淮安市广瑞祥盛汽车文化体验中心、伊美酒店、茂业翔盛酒店、清河坊大屏。

公司下属子公司清江浦城市资产为清江浦城投控股棚改业务（代建+土地整理）的主要实施主体。2019-2021年度，公司工程代建业务收入分别为150,834.37万元和165,982.40万元、109,972.14万元，2019年工程代建业务收入较2018年有所下降，主要系2019年公司子公司淮安市清浦新区投资建设有限公司从合并报表范围内划出所致。

2021年、2022年上半年公司主要确认收入的代建项目如下表所示：

2021年	
项目	金额
繁荣村孙大庄地块棚户改造项目	58,252.43
盐河生态科技城基础设施工程项目	9,605.00
淮安市清河新区工业园基础设施工程项目	56,012.48
淮安市清江浦区和平镇齐湖新型农村项目（北区）	917.43

东港运动公园市政工程	550.46
水渡口大道126号1-5号楼改造工程	421.88
清河开明中学内装工程	421.88
1415提升改造工程	306.42
人民南路周边街区环境综合整治提升工程	134.49
淮扬菜博物馆广场改造工程	97.02
清江浦区婚礼教堂项目工程	18.81
<b>合计</b>	<b>88,872.46</b>
<b>2022年1-6月</b>	
<b>项目</b>	<b>金额</b>
繁荣村孙大庄地块棚户改造项目	47,979.38
淮安市清河新区工业园基础设施工程项目	32,200.40
人民南路周边街区环境综合整治提升工程	2,668.92
东港运动公园市政工程	732.10
1415提升改造工程	657.80
淮安市清江浦区和平镇齐湖新型农村项目（北区）	1,159.67
御码头改造工程	881.35
淮安市清江浦区和平镇齐湖新型农村项目（南区）	1,608.95
淮安大运河“百里画廊”重点项目开工清江浦分会场建设	89.15
长荣大剧院室内外维修（含消防）工程	157.80
淮安市古淮河景区双雁湖暗管及路面修复紧急抢修工程	36.33
水渡口街道办、长西街道办改造工程	36.16
利苑新村三区老旧小区出新改造工程	129.54
景区农家乐、月子中心等市政水网改造及消防提升工程	35.82
其他	499.11
<b>合计</b>	<b>88,872.46</b>

截至 2022 年 6 月末，发行人主要拟建项目为都天庙历史风貌区项目，预计总投 95,200.00 万元。

## 2、土地整理业务

2019-2021 年度，公司土地整理业务收入分别为 38,935.92 万元和 41,218.60 万元、81,154.71 万元。截至 2022 年 6 月末，土地整理业务主要集中在发行人子公司淮安市清江浦城市资产经营有限公司和淮安清河新区投资发展有限公司，发行人本部尚无存续的土地整理业务。

### (1) 在建项目

公司的土地整理业务成本计入存货，截至 2022 年 6 月末，计入公司前五大业务成本的的业务如下图所示：

存货明细	期末余额（万元）
清河土地开发成本	214,691.29
西区土地开发成本	122,386.06
人民剧场地块	120,000.00
御码头改造工程	103,977.58
繁荣村孙大庄地块棚户改造	102,892.53

### (2) 拟建项目

截至 2022 年 6 月末，发行人工程代建业务中主要拟建工程项目如下：

序号	项目名称	项目概况	总投资额
1	医药公司地块棚户区改造项目	东至徐家湖路，南至前进东路，西至淮海南路，北至药厂路。	42,300.00
	合计		42,300.00

## 3. 房地产销售业务

截至 2022 年 6 月末，公司本部尚无房地产开发资质，公司子公司清河地产、城乡建设具有房地产二级开发资质，目前发行人集团内尚无在建及拟投房地产项目。公司房地产销售业务占总营收的比重较小，近三年逐年下降。

## 4、其他业务

公司其他业务包括贷款收入、文创收入、租金收入、担保收入、酒店收入等，2019-2021 年度，公司分别实现收入 7,602.88 万元、7,044.97 万元、8,734.61 万元，占比较小。

#### 四、财务状况

清江浦城投控股提供了 2019 年、2020 年和 2021 年审计报告、2022 半年报。以下仅列示公司合并财务报表，2022 年 6 月财务报表纳入合并范围的子公司如下所示：

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安	淮安	100		出资设立
淮安市华雄创业投资有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市淮创商务有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市朗元置业有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市广瑞置业有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市清江浦文化传媒有限公司	淮安	淮安		100	股权划拨
淮安市城源科技小额贷款有限公司	淮安	淮安		60	投资设立
淮安市融祥置业有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市德尔帮物业服务有限公司	淮安	淮安		100	股权划拨
淮安市瑞恒投资发展有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市利泰典当有限公司	淮安	淮安		51	投资设立
淮安市清江浦区益农农村小额贷款有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市融茂置业有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市融润置业有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市融达置业有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市融华置业有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市融泽置业有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市融德置业有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安市融诚置业有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
淮安广硕建设有限公司	淮安	淮安		100	投资设立
香港天澤投資發展有限公司	香港	香港		90	投资设立
淮安沃润实业发展有限公司	淮安	淮安		90	投资设立
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安	淮安	100		股权划拨
淮安市清河地产开发有限公司	淮安	淮安		100	股权划拨

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
淮安华荣市政工程有限公司	淮安	淮安		100	股权划拨
淮安悠然园林绿化有限公司	淮安	淮安		100	股权划拨
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	淮安	淮安		100	股权划拨
淮安优你康光学有限公司	淮安	淮安		70	出资设立
淮安市清江浦城控资产管理发展有限公司	淮安	淮安	100		投资设立
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	淮安	淮安	100		出资设立
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安	淮安	100		出资设立
淮安市清江蔬菜种植有限公司	淮安	淮安	100		股权划拨
淮安市清江农副产品批发市场有限公司	淮安	淮安		80	股权划拨
淮安书香酒店管理有限公司	淮安	淮安	75		出资设立
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	淮安	淮安	71		投资设立
淮安清江浦旅游投资发展有限公司	淮安	淮安		71	股权划拨
淮安市安澜房地产开发有限公司	淮安	淮安		71	投资设立
淮安市清江浦置业有限公司	淮安	淮安		71	股权划拨
淮安市新宝建设有限公司	淮安	淮安		36.21	投资设立
淮安市古淮河景区管理有限公司	淮安	淮安	100		股权划拨
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	淮安	淮安		100	股权划拨
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	淮安	淮安	100		股权划拨
淮安诺丁希尔文化有限公司	淮安	淮安		100	股权划拨
淮安壹零捌文化艺术有限公司	淮安	淮安		100	股权划拨
淮安市玉壶春餐饮投资管理有限公司	淮安	淮安	100		投资设立
淮安市运景房地产开发有限公司	淮安	淮安	100		投资设立

### (一) 资产负债表

单位：万元

	2022/6/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	572,697.45	414,837.62	293,555.58	318,508.62
应收票据及应收账款	629,050.30	626,916.09	534,551.27	588,320.06
预付款项	14,806.99	15,672.50	115,790.20	141,855.46

其他应收款	894,417.13	1,233,838.56	1,493,169.00	1,275,727.10
存货	1,829,844.14	1,572,696.85	1,238,415.53	1,069,068.54
其他流动资产	49,077.30	53,023.80	41,673.04	49,624.06
<b>流动资产合计</b>	<b>4,021,760.44</b>	<b>3,949,197.04</b>	<b>3,744,818.68</b>	<b>3,471,461.11</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产			55,350.00	38,250.00
长期股权投资	57,325.98	57,215.54	24,915.15	24,901.78
投资性房地产	771,854.82	760,412.15	486,586.39	445,591.82
固定资产	28,386.09	60,210.50	420,590.74	409,822.60
在建工程	35,405.04	31,644.37	39,785.71	29,470.34
无形资产	2,180.14	2,152.81	22,816.67	23,400.91
长期待摊费用	11,258.59	15,020.70	224.05	212.44
递延所得税资产	332.12	319.58	244.73	245.91
其他非流动资产	492,168.39	492,168.39	574,081.28	574,081.28
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,454,261.17</b>	<b>1,474,494.02</b>	<b>1,624,594.71</b>	<b>1,545,977.09</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,476,021.61</b>	<b>5,423,691.06</b>	<b>5,369,413.39</b>	<b>5,017,438.20</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	179,134.35	228,970.57	212,770.00	312,250.00
应付票据	70,973.78	104,706.53	74,100.00	51,000.00
应付账款	23,519.06	28,578.52	24,892.20	25,490.93
预收款项	522.79	321.83	375.07	53,181.81
合同负债	56,663.22	269.88		
应付职工薪酬	178.43	218.00	159.49	212.55
应交税费	71,158.16	64,628.99	58,155.58	60,023.13
其他应付款	314,886.47	162,491.30	275,927.12	476,805.55
一年内到期的非流动负债	818,873.60	878,463.96	731,109.22	412,888.48
其他流动负债	35,418.88	22,552.10	2,385.12	2,289.30
<b>流动负债合计</b>	<b>1,571,337.31</b>	<b>1,491,210.13</b>	<b>1,379,875.61</b>	<b>1,394,141.86</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	949,989.00	813,074.62	688,065.00	514,490.00
应付债券	467,654.83	499,794.91	426,642.69	253,168.58
长期应付款	397,321.15	527,713.85	782,827.05	783,268.91
递延所得税负债	78,427.14	78,427.14	64,233.16	62,712.97
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,893,392.11</b>	<b>1,919,010.52</b>	<b>1,961,767.90</b>	<b>1,613,640.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,464,729.43</b>	<b>3,410,220.65</b>	<b>3,341,643.51</b>	<b>3,007,782.32</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	67,000.00	67,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积金	1,534,685.88	1,545,970.46	1,695,944.44	1,696,015.15
其它综合收益		228,111.21	185,692.56	184,867.56
一般风险准备	724.41	693.41	485.32	335.72
未分配利润	119,557.84	113,001.65	78,516.38	61,861.60
股东权益差额(特殊报表科目)	-	502.65	572.89	502.65
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,950,582.00</b>	<b>1,955,279.37</b>	<b>2,011,211.59</b>	<b>1,993,582.68</b>
少数股东权益	60,710.18	58,191.04	16,558.29	16,073.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,011,292.18</b>	<b>2,013,470.41</b>	<b>2,027,769.88</b>	<b>2,009,655.89</b>

负债和所有者权益总计	5,476,021.61	5,423,691.06	5,369,413.39	5,017,438.20
------------	--------------	--------------	--------------	--------------

## 1、资产结构

2019年-2021年末，公司总资产分别为5,017,438.20万元、5,369,413.39万元、5,423,691.06万元，呈稳步增长的趋势。公司资产主要由其他应收款、存货组成；非流动资产主要由投资性房地产、固定资产组成。如下为公司资产负债表的重点科目的分析：

### (1) 货币资金

2019年-2021年末，公司货币资金分别为318,508.62万元、293,555.58万元、414,837.62万元，主要为银行存款和其他货币资金。公司2021年末货币资金账面价值较2020年末增加41.31%，为公司流动性现金增加所致。2022年6月末，公司货币资金为572,697.45万元，较2021年末增长38.05%，主要因为融资款项上升所致。

### (2) 应收账款

2019年-2021年末，公司应收账款金额分别为588,320.06万元、534,551.27万元、626,916.09万元。2022年6月末，公司应收账款为629,050.30万元，较2021年末增长0.34%，变动较小。

近年来公司应收账款金额呈波动趋势，截至2022年6月末，公司应收账款主要为对淮安市清江浦区财政局的应收款，淮安市清江浦投资建设有限公司，应收款资产质量较高，明细如下表所示：

发行人名称	应收账款期末余额 (万元)	占应收账款期末余额合 计数的比例(%)
淮安市清江浦区财政局	562,423.49	89.34
淮安市清江浦投资建设有限公司	54,251.30	8.62
江苏南北热再生环保材料有限公司	1,119.91	0.18
淮安市清河房屋拆迁安置有限公司	912.18	0.14
淮安市泽达新材料有限公司	880.34	0.14
合计	619,587.21	98.42

### (3) 其他应收款

2019年-2021年末，公司其他应收款账面价值分别为1,275,727.10万元、1,493,169.00万元、1,275,727.10万元，2021年末，公司其他应收款科目占流动资产的31.22%。2022年6月末，公司其他应收款为894,417.13万元，较2021年末下降27.51%，主要因为应收方偿还部分其他应收款所致。

公司2019年末其他应收款账面价值较2018年末减少39.08%，主要系部分款项回收及2019年公司子公司淮安市清浦新区投资建设有限公司从合并报表范围内划出所致。2022年6月末公司排名前五的的应收对象为淮安市清江浦区房屋征收服务中心、淮安市清江浦区财政局、淮安市清江浦加快推进农民住房改善办公室、淮安市安澜房地产开发有限公司、淮安聚仁经贸发展有限公司，均为当地国企或政府职能部门，明细如下：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
淮安市清江浦投资建设有限公司	往来款	160,502.80	1-2年	17.93
淮安市清江浦区财政局	往来款	94,973.77	1-5年	10.61
淮安聚仁经贸发展有限公司	往来款	61,376.25	1年以内	6.86
淮安市清浦区水务投资管理有限公司	往来款	53,657.91	1-4年	5.99
淮安市清浦区瑞祥投资发展有限公司	往来款	41,529.00	1-4年	4.64
合计		412,039.73		46.02

公司其他应收款性质多为往来款，账龄多为1年以内，公司其他应收款流动性较强。下表为账龄明细：

账龄	期末余额(万元)	占比
1年以内	700,614.05	78.33%
1至2年	73,218.12	8.19%
2至3年	14,189.46	1.59%
3年以上	107,248.19	11.99%
减坏账准备	852.69	0.10%
合计	894,417.13	100.00%

#### (4) 存货

公司存货主要为棚改、基建项目的开发成本。2019 年-2021 年末，公司存货分别为 1,069,068.54 万元、1,238,415.53 万元、1,572,696.85 万元。公司 2021 年末存货账面价值较 2020 年末增加 26.99%，主要是由于开发成本增加所致。2022 年 6 月末，公司存货为 1,829,844.14 万元，较 2021 年末上升 16.35%，主要因为公司业务扩张导致项目开发成本增加。2021 年末，公司及其子公司主要存货明细如下：

单位名称	存货科目	存货明细	审定金额 (万元)
淮安清河新区投资发展有限公司	开发成本	土地开发成本	219,335.66
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	开发成本	人民剧场地块	173,664.88
淮安市安澜房地产开发有限公司	开发成本	御码头	138,875.90
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	开发成本	繁荣村孙大庄地块棚户改造	130,440.05
淮安清河新区投资发展有限公司	开发成本	西区土地开发成本	122,386.06
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	开发成本	和平镇和韵苑一期（和平镇和韵蘑菇特色小镇一期）	65,839.69
淮安市融祥置业有限公司	开发成本	淮国土（浦）挂 2017 第 15 号地块房地产开发	59,442.11
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	开发成本	繁荣庄	43,708.73
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	开发成本	万瑞花园安置小区	41,753.09
淮安市清江浦置业有限公司	开发成本	1415 街区	41,546.63
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	开发成本	盐河镇王元佳苑小区二期	39,199.74
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	开发成本	和平镇和顺苑	36,859.09
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	开发成本	盐河镇王元安置房	34,964.74
淮安清河新区投资发展有限公司	开发成本	古淮河二期	30,527.44
淮安清河新区投资发展有限公司	开发成本	园区基础设施建设	30,354.02
		合计	1,208,897.83

#### （5）投资性房地产

2019 年-2021 年末，公司投资性房地产金额分别为 445,591.82 万元、486,586.39 万元、760,412.15 万元。公司 2021 年末投资性房地产较 2020 年末增加 56.27%，主要系因为清江浦城市资产的固定资产转入投资性房地产科目所致。2022 年 6 月末，公司投资性房地产为 771,854.82 万元，较 2021 年末上升 1.50%，整体变动较小。

#### （6）固定资产

公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备和电子及办公设备。2019 年-2021 年末，公司固定资产账面价值为 409,822.60 万元、420,590.74 万元、60,210.50 万元。2021 年末，公司固定资产大幅减少，主要系公司部分固

定资产计入投资性房地产科目所致。2022年6月末，公司投资性房地产为28,386.09万元，整体变动较小。

## 2、债务及资本结构

2019年-2021年末，公司总负债分别为3,007,782.32万元、3,341,643.51万元、3,410,220.65万元，趋势稳定。公司负债主要由短期借款、其它应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款组成。如下为公司负债的重点科目的分析：

### (1) 短期借款

2019年-2021年末，公司短期借款312,250.00万元、212,770.00万元、228,970.57万元。公司2020年末短期借款较前一年末减少-31.86%，主要是公司根据资金统筹安排及现有借款情况，偿还到期借款所致。2022年6月末，公司短期借款为179,134.35万元，较2021年末下降21.77%，主要因为公司偿还部分短期融资，且新增融资多为长期借款导致。

### (2) 其它应付款

2019年-2021年末，公司其他应付款为476,805.55万元、275,927.12万元、162,491.30万元。公司的其他应付款于2020年末较2019年末减少了41.11%，主要系公司偿还往来款所致，公司其他应付款主要是往来款项。2022年6月末，公司其他应付款为314,886.47万元，较2021年末上升93.79%，主要因为公司业务扩张导致往来款项增多。

公司2022年6月末的主要其他应付款明细如下图所示：

项目	金额（万元）	未偿还或结转的原因
淮安市清江浦城建投资有限公司	105,101.95	未到结算期
淮安市浦和农业服务有限公司	45,008.20	未到结算期
淮安市清浦新城置业有限公司	20,000.00	未到结算期
淮安市清江浦区教育体育局	11,000.00	未到结算期
淮安市融聚商贸有限公司	10,035.32	未到结算期
合计	191,145.48	

### (3) 一年内到期的非流动负债

2019年-2021年末，公司一年内到期的非流动负债分别为412,888.48万元、731,109.22万元、878,463.96万元。2021年末，公司一年内到期的非流动负债

较 2020 年末增加了 20.15%，主要是一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款增加所致。2022 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债为 818,873.60 万元，较 2021 年末下降 6.78%，变化较小。

#### (4) 长期借款

2019 年-2021 年末，公司长期借款为 514,490.00 万元、688,065.00 万元、813,074.62 万元。公司 2021 年末长期借款较 2020 年末增长 18.17%，主要系 2021 年公司多笔银行项目贷落地，项目贷具有还款周期长的特征，导致公司长期借款增加。2022 年 6 月末，公司长期借款为 949,989.00 万元，较 2021 年末上升 16.84%，主要因为公司增加项目贷款等长期借款导致。

#### (5) 应付债券

2019 年-2021 年末，公司应付债券为 253,168.58 万元、426,642.69 万元、499,794.91 万元，呈逐年递增趋势，主要系公司由于业务发展需要增加了 2 年期和 3 年期的债务融资工具。公司 2021 年报披露，公司发行的债券明细如下：

项目	期末余额（万元）
债权融资计划 1 年期	123.00
债权融资计划 2 年期	123,326.00
债权融资计划 3 年期	156,401.00
PPN	48,688.08
20 淮清 01	61,548.46
21 淮清 01	27,833.96
21 淮清 02	51,691.99
21 淮浦 01	118,990.35
21 苏淮清河新区 ZR001	19,816.08
减：一年内到期的应付债券	108,624.00
合计	499,794.91

#### (6) 长期应付款

2019 年-2021 年末，公司长期应付款分别为 783,268.91 万元、782,827.05 万元、527,713.85 万元。公司 2021 年末长期应付款较 2020 年末建设 32.59%，公司长期应付款数额较大主要是公司因日常经营需要，存续了较多的信托和租赁融资所致，其中专项应付款的增加主要是农房改善款增加所致。公司 2021 年末长期应付款较 2020 年末减少 32.59%，主要因为大量银行借款及非标融资于 2021 年到期所致，公司再融资及偿还能力较强。2022 年 6 月末，公司长期应付

款为 397,321.15 万元，较 2021 年末下降 24.71%，主要因为公司偿还部分长期应付款导致。

## (二) 利润表

单位：万元

	2022/6/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>营业总收入</b>	129,416.89	220,571.81	219,694.74	200,299.11
营业收入	129,416.89	220,571.81	219,694.74	200,299.11
<b>营业总成本</b>	127,926.09	212,016.48	222,509.09	195,211.76
营业成本	111,815.67	184,539.53	185,670.25	167,957.04
税金及附加	3,530.77	3,298.44	5,804.42	1,616.63
销售费用	752.03	1,757.33	1,268.06	1,313.07
管理费用	6,432.90	9,272.70	18,329.43	18,594.80
财务费用	5,394.73	13,148.49	11,436.93	5,730.22
加：其他收益	7,009.54	31,393.46	20,165.11	15,038.42
投资净收益	110.44	1,177.29	13.37	1,305.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		815.39	13.37	13.46
公允价值变动净收益	-	-1,907.42	4,980.74	2,489.23
资产减值损失	1.17		-16.68	544.98
信用减值损失	-45.11	-263.41		
资产处置收益	-59.75	-61.29	-2.74	3.88
<b>营业利润</b>	8,507.09	38,893.96	22,325.45	24,469.64
加：营业外收入	1,272.79	789.43	832.73	1,801.30
减：营业外支出	764.56	1,362.32	1,675.92	1,144.54
<b>利润总额</b>	9,015.33	38,321.07	21,482.27	25,126.41
减：所得税	2,341.94	2,696.49	4,192.81	3,247.98
<b>净利润</b>	6,673.39	35,624.58	17,289.46	21,878.43
持续经营净利润	6,673.39	35,624.58	17,289.46	21,878.43
减：少数股东损益	86.19	531.22	485.08	425.03
归属于母公司所有者的净利润		35,093.36	16,804.38	21,453.40
加：其他综合收益		42,418.65	825.00	2,666.76
<b>综合收益总额</b>	6,673.39	78,043.23	18,114.46	24,545.18
减：归属于少数股东的综合收益总额	86.19	531.22	485.08	425.03
归属于母公司普通股股东综合收益总额	6,587.20	77,512.01	17,629.38	24,120.15

### (1) 营业收入

2019-2021 年度，公司分别实现主营业务收入 200,299.11 万元、219,694.74 万元和 220,571.81 万元。2021 年公司的营业收入较 2020 年增加 877.07 万元，公司主营业务涵盖工程代建业务及其他业务，营业收入稳定。

2019-2021 年度，发行人主营业务毛利润分别为 32,342.07 万元、34,024.48 万元、36,032.28 万元，主营业务毛利率分别为 16.15%、15.49%、16.34%。

### (2) 净利润

2019 年-2021 年末，公司的净利润分别为 21,878.43 万元、17,289.46 万元、35,624.58 万元。近年来公司净利润均保持在稳定水平，部分来自于政府补助。

### (3) 主营业务毛利率

2019 年-2021 年末，公司的毛利率分别为 16.15%、16.32%、17.63%，近年来保持稳定上升，主要因为利润水平较高的土地整理业务、景区服务业务、房屋销售收入的相对占比有所提升，公司综合毛利率有所增加。

## (三) 现金流量表

单位：万元

	2022/6/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<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	84,187.44	151,758.98	275,360.95	233,936.07
收到的税费返还	12,340.59	1,017.53		290.68
收到其他与经营活动有关的现金	910,209.35	1,193,779.83	259,785.11	884,465.21
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,007,547.95</b>	<b>1,352,098.28</b>	<b>539,649.59</b>	<b>1,120,874.85</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	406,297.32	318,928.90	182,700.86	188,311.03
支付给职工以及为职工支付的现金	2,451.08	4,692.16	4,149.14	3,392.42
支付的各项税费	11,261.59	14,587.28	5,354.64	2,167.11
支付其他与经营活动有关的现金	354,912.87	842,556.30	548,831.25	1,014,538.31
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>787,923.29</b>	<b>1,181,502.32</b>	<b>742,318.13</b>	<b>1,222,712.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>219,624.66</b>	<b>170,595.96</b>	<b>-202,668.54</b>	<b>-101,837.73</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				5,000.00
取得投资收益收到的现金		362.31		1,292.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.70	0.70	0.02	4.00
收到其他与投资活动有关的现金		8,104.04		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>0.70</b>	<b>8,467.05</b>	<b>0.02</b>	<b>6,296.33</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,421.68	49,989.24	41,453.06	45,881.98
投资支付的现金	755.99	109,980.00	13,800.00	2,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	108.41		
支付其他与投资活动有关的现金	2,525.94	6,470.04		28,462.80
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>8,703.60</b>	<b>166,547.70</b>	<b>55,253.06</b>	<b>76,344.78</b>

投资活动产生的现金流量净额	-8,702.90	-158,080.65	-55,253.04	-70,048.45
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	900.00	133,008.41		
取得借款收到的现金	711,469.00	1,393,902.29	1,656,506.05	1,167,373.08
收到其他与筹资活动有关的现金	129,824.40	182,300.00	122,207.97	55,333.95
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>842,193.40</b>	<b>1,709,210.70</b>	<b>1,778,714.02</b>	<b>1,222,707.03</b>
偿还债务支付的现金	684,213.78	1,167,864.49	1,100,275.74	760,904.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,131.76	220,879.48	146,342.12	137,016.51
支付其他与筹资活动有关的现金	155,515.24	225,358.22	312,743.34	106,478.99
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>920,860.78</b>	<b>1,614,102.19</b>	<b>1,559,361.20</b>	<b>1,004,399.84</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-78,667.38</b>	<b>95,108.51</b>	<b>219,352.82</b>	<b>218,307.19</b>
<b>汇率变动对现金的影响</b>				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>132,254.37</b>	<b>107,623.82</b>	<b>-38,568.77</b>	<b>46,421.01</b>
期初现金及现金等价物余额	222,108.51	114,484.69	153,053.46	106,632.44
期末现金及现金等价物余额	354,362.88	222,108.51	114,484.69	153,053.46

### 1、经营性现金流量分析

2019年-2021年末，公司经营性现金净流量净额分别为-101,837.73万元、-202,668.54万元、170,595.96万元。2020年经营活动产生的现金流净额较2019年度有所降低，主要系公司2020年主营业务前期费用投入较大及经营活动现金流出金额较大所致。公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要由于公司主营业务前期投入规模较大，加上项目施工期限普遍较长，现金流的回收和项目的完工关联，业务性质导致现金流的较大流出。2021年公司经营性现金净流量净额上升，主要系公司前期投入的基础设施及土地整理项目陆续回款，导致公司收到其他与经营活动有关的现金大幅上升。

公司经营活动现金流入主要为公司工程代建、土地整理和房屋销售等业务产生的现金流入。公司收到的其他与经营活动有关的现金主要是与淮安市范围内的企事业单位发生的往来款。公司经营活动现金流出主要为公司工程代建、土地整理和房屋销售等业务产生的现金流出。

### 2、投资性现金净流量分析

2019年-2021年末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-70,048.45万元、-55,253.04万元、-158,080.65万元，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负。报告期内公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系报

告期内公司因购置较多房屋等固定资产导致购建固定资产和无形资产产生的现金及投资支付的现金流出较多所致。

### 3、筹资性现金净流量分析

2019年-2021年末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为218,307.19万元、219,352.82万元、1,614,102.19万元，呈逐年下降趋势。2020年-2021年，公司筹资活动现金流入保持稳定，公司具有稳定的融资能力

### （四）偿债能力分析

2019年-2021年末，公司流动比率分别为2.49倍、2.71倍、2.65倍，速动比率分别为1.72倍、1.82倍、1.59倍，流动资产对流动负债的覆盖程度较大。

从短期偿债能力指标情况来看，2019年-2021年末，公司流动比率和速动比率处于较高水平，从长期偿债能力指标情况来看，近年来公司总债务规模上升，公司资产负债率逐年增长，2019年-2021年末，公司资产负债率分别为59.95%、62.23%、62.88%，处于同业正常水平。2022年6月末，公司资产负债率为63.27%。

## 五、企业信用及涉诉情况

### （一）有息负债情况

截至2022年7月31日，发行人合并口径有息负债明细如下表所示：（单位：万元）

借款主体	借款类型	贷款行	借入时间	借款余额	到期时间	增信措施
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	融资租赁	徽银金融租赁有限公司	2020.03.18	12,000.00	2025.03.18	清浦城市担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	融资租赁	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	2020.05.28	3,035.89	2023.05.28	清浦城市担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	江苏省国际信托有限责任公司	2020.05.29	5,000.00	2023.05.29	清浦城市担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	国联信托股份有限公司	2020.07.10	13,240.00	2022.09.23	清浦城市担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	银行贷款	浙江稠州商业银行	2020.08.12	10,000.00	2022.08.01	清浦城市担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	公司债券	上海证券交易所	2020.11.30	62,000.00	2023.11.30	2020年非公开发行公司债券3+2年
			2021.02.01	28,000.00	2024.02.01	2021年非公开发行公司债券3+2年

			2021.02.01	52,000.00	2023.02.01	2021年非公开发行公司债券2+2+1年
			2021.02.01	120,000.00	2023.02.01	项目收益债
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	融资租赁	河北省金融租赁有限公司	2020.12.28	525.08	2023.12.18	城市资产担保
			2021.03.18	6,206.53	2024.03.18	
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	湖南省财信信托有限责任公司	2020.12.25	22,925.00	2022.12.25	清河新区担保
			2020.12.28	7,075.00	2022.12.28	
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	苏州信托有限公司	2021.01.08	6,000.00	2023.01.07	清浦城投担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	融资租赁	江苏金融租赁股份有限公司	2021.02.19	9,132.35	2024.02.19	新区投资、城市资产担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2022.03.29	2,100.00	2023.03.16	清河新区担保
			2022.05.12	17,800.00		
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	兴业国际信托有限公司	2021.04.09	2,265.00	2023.04.09	淮创商务抵押担保
			2021.04.23	18,035.00	2023.04.23	
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	中国金谷国际信托有限责任公司	2021.04.30	3,830.00	2023.04.30	清河新区担保
			2021.05.19	4,510.00	2023.05.19	
			2021.05.26	1,960.00	2023.05.26	
			2021.06.02	2,890.00	2023.06.02	
			2021.06.11	2,650.00	2023.06.11	
			2021.06.18	820.00	2023.06.18	
			2021.06.25	4,180.00	2023.06.25	
			2021.07.09	4,440.00	2023.07.09	
			2021.07.16	3,440.00	2023.07.16	
			2021.07.23	2,200.00	2023.07.23	
			2021.07.30	1,850.00	2023.07.30	
			2021.08.06	6,060.00	2023.08.06	
			2021.08.13	2,660.00	2023.08.13	
			2021.08.20	4,990.00	2023.08.20	
			2021.08.27	2,830.00	2023.08.27	
2021.09.06	690.00	2023.09.06				
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	融资租赁	上海越秀融资租赁有限公司	2021.06.22	8,262.48	2026.06.22	城市资产担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	融资租赁	蓝满设备租赁(上海)有限公司	2021.08.12	9,233.77	2024.08.12	清浦城投担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	苏州信托有限公司	2021.11.05	14,970.00	2023.11.05	
	信托贷款	华鑫信托	2021.11.05	8,780.00	2023.11.05	清浦城投担保

淮安市清江浦城投控股集团有限公司			2021.11.12	4,890.00	2023.11.12	
			2021.11.16	2,400.00	2023.11.16	
			2021.11.19	3,830.00	2023.11.19	
			2021.11.24	2,090.00	2023.11.24	
			2021.11.24	1,930.00	2023.11.24	
			2021.12.03	2,790.00	2023.12.03	
			2021.12.14	2,560.00	2023.12.14	
			2021.12.16	3,700.00	2023.12.16	
			2021.12.30	3,190.00	2023.12.30	
			2022.01.07	3,840.00	2024.01.07	
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	华鑫信托	2021.12.22	30,000.00	2023.12.22	
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	华鑫信托	2021.12.29	4,930.00	2023.12.29	
			2021.12.30	5,940.00	2023.12.30	
			2021.12.31	2,850.00	2023.12.31	
			2022.01.05	6,280.00	2024.01.05	
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2022.01.28	10,000.00	2023.01.28	理财直融
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2022.02.21	10,000.00	2023.02.22	理财直融
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2022.04.22	10,000.00	2023.04.22	理财直融
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	融资租赁	国泰租赁	2022.03.22	5,000.00	2025.03.22	信用借款
			2022.03.23	5,000.00	2025.03.23	信用借款
			2022.03.25	5,000.00	2025.03.25	信用借款
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	中粮信托	2022.04.15	16,550.00	2024.04.15	信用借款
			2022.04.22	23,120.00	2024.04.22	
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	银行贷款	杭州银行南京分行	2022.05.19	10,000.00	2024.05.17	清浦城投担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	国投泰康信托	2022.06.08	9,030.00	2024.06.08	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
			2022.06.17	700.00	2024.06.17	
			2022.06.24	14,700.00	2024.06.24	
			2022.06.30	3,000.00	2024.06.30	
			2022.07.05	2,000.00	2024.07.05	
			2022.07.08	570.00	2024.07.08	
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	江苏省国际信托有限责任公司	2022.06.24	10,000.00	2024.06.24	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保

淮安市清江浦城投控股集团有限公司	信托贷款	苏州信托有限公司	2022.06.28	9,811.00	2024.06.28	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
			2022.07.08	150.00	2024.07.08	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	兴业银行	2016.01.21	19,000.00	2024.01.20	新区投资公司担保
			2016.06.16	11,000.00		
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	农行新区支行	2017.03.01	29,100.00	2025.03.20	信用借款
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	洪泽农商行	2017.03.01	60.00	2022.09.20	信用借款
				150.00	2023.03.20	
				150.00	2023.09.20	
				150.00	2024.03.20	
				225.00	2024.09.20	
75.00	2025.03.20					
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	紫金农商行	2017.02.28	50,000.00	2024.12.21	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	融资租赁	苏银金融租赁股份有限公司	2018.01.02	3,187.80	2023.01.02	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	融资租赁	上海大众金融租赁有限公司	2018.01.27	2,300.48	2023.01.27	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	民生银行	2018.06.22	8,000.00	2028.06.22	新区投资公司担保
			2018.07.05	15,000.00	2028.06.22	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	兴业银行	2018.07.17	26,400.00	2028.07.17	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	兴业银行	2018.11.20	9,400.00	2028.07.17	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	兴业银行	2018.12.24	8,800.00	2028.07.17	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	融资租赁	平安国际融资租赁(天津)有限公司	2018.10.24	1,875.00	2022.10.24	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	PPN	非公开定向债务融资工具(PPN)	2018.09.07	10,000.00	2023.09.07	
			2022.03.11	35,000.00	2024.03.11	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	民生银行	2019.10.15	34,105.00	2028.10.15	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	融资租赁	南京紫金融资租赁有限责任公司	2020.05.21	3,528.35	2023.05.21	信用借款
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	工行城南支行	2020.09.15	4,000.00	2024.09.21	清河新区担保
			2021.01.01	4,000.00	2026.03.21	
			2021.06.28	5,000.00	2028.08.21	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	江苏省国际信托有限责任公司	2020.09.30	10,000.00	2022.09.30	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2020.11.13	9,700.00	2028.11.10	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2020.12.03	4,850.00	2028.11.10	清河新区担保

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2020.12.10	33,950.00	2028.11.10	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	保理	苏州农发商业保理有限公司	2020.11.25	3,000.00	2022.11.15	苏州市苏园融资担保有限公司
			2021.05.14	3,000.00	2022.11.15	淮安市融资担保集团担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	五矿国际信托有限公司	2020.12.11	13,870.00	2022.12.11	清河新区、清浦城投担保
			2020.12.16	10,000.00	2022.12.16	
			2020.12.16	2,000.00	2022.12.16	
			2020.12.18	8,400.00	2022.12.18	
			2020.12.25	12,050.00	2022.12.25	
2020.12.31	3,680.00	2022.12.31				
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	建行中北支行	2020.12.24	43,950.00	2022.12.22	清河新区、城投控股担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	资管	中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司	2020.12.23	33,300.00	2022.12.15	清浦城投担保、淮创新区地产抵押
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	华鑫信托	2021.04.09	13,300.00	2023.04.09	清浦城投担保
			2021.04.16	6,660.00	2023.04.16	
			2021.04.23	5,520.00	2023.04.23	
			2021.04.30	4,320.00	2023.04.30	
			2021.05.14	200.00	2023.05.14	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	融资租赁	江苏金融租赁股份有限公司	2021.04.21	13,867.41	2024.04.20	城投控股、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	资管	苏州资产管理有限公司	2021.04.29	3,000.00	2024.04.29	清浦城投担保
			2021.04.30	2,000.00	2024.04.30	
			2021.05.06	10,000.00	2024.05.06	
			2021.05.06	5,000.00	2024.05.06	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	光大银行南京分行	2021.06.29	15,000.00	2024.06.28	城投控股担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	五矿国际信托有限公司	2022.02.28	13,700.00	2024.02.28	清河新区担保
			2022.03.26	7,000.00	2024.03.26	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	苏州信托有限公司	2021.07.14	14,537.00	2023.07.14	城投控股、清浦城投担保
			2021.07.29	463.00	2023.07.29	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2021.11.05	20,000.00	2022.11.05	信用借款
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	浙商银行淮安分行	2022.01.05	19,900.00	2023.01.05	清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.01.07	4,400.00	2023.01.07	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2022.05.18	9,900.00	2023.05.17	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	浦发银行淮安分行	2022.06.30	7,000.00	2023.06.30	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	金谷信托	2022.07.04	7,190.00	2024.07.04	城投控股担保
			2022.07.14	340.00	2024.07.14	
			2022.07.21	750.00	2024.07.21	
			2022.07.26	7,000.00	2024.07.26	

淮安市广泽贸易有限公司	银行贷款	农商行西园支行	2020.01.23	15,000.00	2023.01.21	城市资产公司担保
淮安市广泽贸易有限公司	银行贷款	南京银行	2021.09.28	500.00	2022.09.27	银泰担保
淮安市广泽贸易有限公司	其他	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2021.11.29	1,800.00	2022.11.28	
淮安市广泽贸易有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.01.25	4,650.00	2023.01.25	城市资产公司担保
淮安市广泽贸易有限公司	银行贷款	江苏银行营业部	2022.05.16	4,000.00	2023.05.15	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	150.00	2023.04.12	信用借款
				250.00	2023.10.12	信用借款
				250.00	2024.04.12	信用借款
				250.00	2024.10.12	信用借款
				250.00	2025.04.12	信用借款
				275.00	2025.10.12	信用借款
				275.00	2026.04.12	信用借款
				275.00	2026.10.12	信用借款
				275.00	2027.04.12	信用借款
				275.00	2027.10.12	信用借款
				275.00	2028.04.12	信用借款
				275.00	2028.10.12	信用借款
				275.00	2029.04.12	信用借款
				275.00	2029.10.12	信用借款
				275.00	2030.04.12	信用借款
				275.00	2030.10.12	信用借款
275.00	2031.04.12	信用借款				
275.00	2031.10.12	信用借款				
275.00	2032.04.12	信用借款				
淮安市淮创商务有限公司	银行贷款	江苏淮安农商行	2019.09.26	4,745.00	2022.09.09	城市资产担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	江南金融租赁股份有限公司	2020.01.14	1,022.48	2023.01.10	城投控股、清河新区担保
				1,070.86	2023.07.10	
				1,119.76	2024.01.10	
				1,117.45	2025.01.10	
			2020.02.24	1,013.09	2022.08.10	
				1,052.10	2023.02.10	
				1,092.60	2023.08.10	
				1,134.67	2024.02.10	
1,178.35	2025.02.10					
淮安市淮创商务有限公司	信托贷款	紫金信托有限责任公司	2020.12.04	635.51	2022.12.04	城市资产清河新区担保、淮创抵押
				747.66	2023.06.04	
				747.66	2023.12.04	
				1,495.33	2024.06.04	
				1,495.33	2024.12.04	
				1,495.33	2025.06.04	
				747.66	2025.12.03	

淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	619.56	2022.08.24	信用借款
				629.52	2022.11.24	
				639.64	2023.02.24	
				649.92	2023.05.24	
				660.37	2023.08.24	
				670.99	2023.11.24	
				681.77	2024.02.24	
				692.73	2024.05.24	
				703.87	2024.08.24	
				715.18	2024.11.24	
726.68	2025.02.24					
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	省再保租赁	2022.06.24	759.85	2022.12.24	城投控股担保
				787.83	2023.06.24	
				816.84	2023.12.24	
				846.92	2024.06.24	
				878.11	2024.12.24	
910.44	2025.06.24					
淮安市城泰物业服务发展有限公司	银行贷款	江苏银行营业部	2022.05.30	300.00	2023.01.25	淮安市融资担保集团有限公司
淮安市城泰物业服务发展有限公司	银行贷款	邮储银行新区支行	2022.06.07	1,000.00	2023.06.01	淮安市银信融资担保有限公司
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	银行贷款	农发行	2020.08.14	7,500.00	2023.06.25	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
				7,500.00	2023.12.25	
			2020.12.08	7,500.00	2024.06.25	
				7,500.00	2024.12.25	
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	银行贷款	兴业银行	2020.08.27	1,075.00	2022.08.26	城投控股担保
				1,345.00	2023.02.26	
				1,345.00	2023.08.26	
				1,800.00	2024.02.26	
				1,800.00	2024.08.26	
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	银行贷款	民生银行	2020.09.08	25.00	2023.03.15	城市资产担保
				25.00	2023.09.15	
				25.00	2024.03.15	
				25.00	2024.08.19	
			2020.11.11	450.00	2023.03.15	
				450.00	2023.09.15	
				450.00	2024.03.15	
				450.00	2024.08.19	
			2021.01.02	3,244.12	2023.03.15	
				3,500.00	2023.09.15	
				3,500.00	2024.03.15	
				3,500.00	2024.08.19	
			2021.10.29	1,025.00	2023.03.15	
				1,025.00	2023.09.15	
				1,025.00	2024.03.15	

				1,025.00	2024.08.19	
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	银行贷款	建行营业部	2021.03.01	1,200.00	2022.12.20	城投控股担保
			2021.10.28	9,400.00	2023.06.20	
			2021.12.16	9,400.00	2023.12.20	
			2021.12.22	3,000.00	2024.06.20	
			2022.01.01	3,000.00	2024.12.31	
1,500.00	2025.02.28					
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	银行贷款	光大银行	2021.03.23	7.00	2023.09.11	城投控股担保
				93.00	2024.03.11	
			2021.04.26	350.00	2023.09.11	
				4,650.00	2024.03.11	
			2021.04.30	995.00	2023.09.11	
				13,905.00	2024.03.11	
			2021.05.29	350.00	2023.09.11	
				4,650.00	2024.03.11	
2021.05.30	350.00	2023.09.11				
	4,650.00	2024.03.11				
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	银行贷款	农发行	2021.06.24	2,500.00	2022.12.20	城建投资担保
				2,500.00	2023.06.20	
				2,500.00	2023.12.20	
				2,500.00	2024.06.20	
				2,500.00	2025.12.20	
				2,500.00	2026.06.20	
				1,000.00	2027.06.20	
				3,000.00	2027.12.20	
			2021.09.29	1,000.00	2028.06.20	
				2,500.00	2024.12.20	
				2,500.00	2025.06.20	
				2,500.00	2026.12.20	
				1,500.00	2027.06.20	
				1,000.00	2028.06.20	
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	银行贷款	农行清江浦支行	2021.09.08	500.00	2024.02.24	信用借款
			2021.09.15	7,000.00	2023.02.24	
				7,000.00	2023.08.24	
				5,500.00	2024.02.24	
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	银行贷款	农发行	2021.12.20	1,000.00	2024.06.16	城市资产担保
				2,000.00	2029.06.16	
				4,000.00	2029.12.16	
				4,000.00	2030.06.16	
				4,000.00	2030.12.16	
				4,000.00	2031.06.16	
			2022.01.04	1,000.00	2031.12.16	
				2,000.00	2024.06.16	
				3,000.00	2027.12.16	
				4,000.00	2028.06.16	
				4,000.00	2028.12.16	
				2,000.00	2029.06.16	

				1,000.00	2031.12.16	
			2022.03.03	2,000.00	2026.06.16	
				3,000.00	2026.12.16	
				3,000.00	2027.06.16	
				1,000.00	2031.12.16	
			2022.03.18	3,000.00	2024.12.16	
				3,000.00	2025.06.16	
				1,500.00	2026.06.16	
				500.00	2031.12.16	
			2022.07.19	3,000.00	2025.12.16	
				500.00	2026.06.16	
				400.00	2026.12.16	
				100.00	2031.12.16	
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	银行贷款	无锡农商行	2022.03.03	10.00	2022.09.09	清河新区担保
				10.00	2023.01.12	
				950.00	2023.03.01	
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	银行贷款	光大银行	2022.03.22	100.00	2024.03.17	信用借款
				100.00	2024.09.17	
				100.00	2025.03.17	
			2022.03.23	6,566.00	2024.03.17	
				6,566.00	2024.09.17	
				6,568.00	2025.03.17	
			2022.04.29	3,334.00	2024.03.17	
				3,334.00	2024.09.17	
				3,332.00	2025.03.17	
淮安诺丁希尔文化有限公司	银行贷款	江苏银行营业部	2021.12.10	800.00	2022.12.09	银信担保
淮安诺丁希尔文化有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2022.06.30	1,000.00	2023.06.23	开发担保
淮安壹零捌文化艺术有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2022.06.30	1,000.00	2023.06.23	开发担保
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	融资租赁	苏银金融租赁股份有限公司	2020.08.07	426.16	2022.08.07	城投控股集团和淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
				433.05	2022.11.07	
				440.05	2023.02.07	
				447.16	2023.05.07	
				454.39	2023.08.07	
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	融资租赁	华文租赁	2022.01.14	625.00	2023.01.13	城投控股担保
				625.00	2023.07.13	
				625.00	2024.01.13	
				625.00	2024.07.13	
				625.00	2025.01.13	
				625.00	2025.07.13	
				625.00	2026.01.13	
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	银行贷款	邮储银行新区支行	2022.06.28	1,000.00	2023.06.23	淮安市中鑫融资担保有限公司
	融资租赁		2022.02.25	533.72	2022.08.25	信用借款

淮安市清江浦旅游投资发展有限公司		苏银金融租赁股份有限公司		544.10	2022.11.25	
				554.68	2023.02.25	
				565.47	2023.05.25	
				576.47	2023.08.25	
				587.68	2023.11.25	
				599.11	2024.02.25	
				610.76	2024.05.25	
				622.64	2024.08.25	
				634.75	2024.11.25	
				647.10	2025.02.25	
淮安市清江蔬菜种植有限公司	融资租赁	苏银租赁	2022.01.28	428.62	2022.10.28	城投控股、清浦城投担保
				437.14	2023.01.28	
				445.83	2023.04.28	
				454.69	2023.07.28	
				463.73	2023.10.28	
				472.94	2024.01.28	
				482.34	2024.04.28	
				491.93	2024.07.28	
				501.71	2024.10.28	
				511.68	2025.01.28	
				521.85	2025.04.28	
				532.22	2025.07.28	
				542.80	2025.10.28	
				553.59	2026.01.28	
				564.59	2026.04.28	
				575.81	2026.07.28	
587.25	2026.10.28					
598.93	2027.01.28					
淮安清河新区投资发展有限公司	银行贷款	兴业银行淮安分行	2016.03.08	500.00	2022.09.21	投资土地抵押
				500.00	2023.03.21	
				500.00	2023.09.21	
				500.00	2024.03.21	
				500.00	2024.09.21	
				500.00	2025.03.21	
				500.00	2025.09.21	
				500.00	2026.03.21	
				500.00	2026.09.21	
				500.00	2027.03.21	
				500.00	2027.09.21	
				1,000.00	2028.03.07	
淮安清河新区投资发展有限公司	融资租赁	远东融资租赁有限公司	2018.4.1	10.02	2022.09.25	清江浦城市资产担保
				3,863.80	2023.03.30	
淮安清河新区投资发展有限公司	融资租赁	国泰租赁有限公司	2019.08.29	425.00	2022.08.29	城投控股、城市资产担保
			2019.12.13	575.00	2022.09.13	
淮安清河新区投资发展有限公司	融资租赁	中航国际租赁有限公司	2019.09.16	1,095.19	2022.09.12	
			2020.05.28	1,732.41	2022.08.26	

				1,760.51	2022.11.28	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
				1,789.07	2023.02.28	
				1,818.10	2023.05.26	
淮安清河新区投资发展有限公司	信托贷款	昆仑信托有限责任公司	2019.10.25	30,000.00	2022.10.25	信用借款
淮安清河新区投资发展有限公司	银行贷款	江苏银行清河支行	2019.12.20	15,000.00	2022.12.15	城市资产担保
淮安清河新区投资发展有限公司	银行贷款	苏州银行淮安分行	2020.01.17	13,000.00	2023.01.16	城市资产担保
淮安清河新区投资发展有限公司	信托贷款	江苏国际信托有限公司	2020.01.22	20,000.00	2023.01.24	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
淮安清河新区投资发展有限公司	银行贷款	农商行淮通支行	2020.05.28	8,000.00	2023.05.26	清江浦城市资产担保
淮安清河新区投资发展有限公司	融资租赁	浙江国金融资租赁股份有限公司	2020.06.29	695.03	2022.09.29	城投控股、清浦城投担保
				707.22	2022.12.29	
				719.63	2023.03.29	
				732.25	2023.06.29	
淮安清河新区投资发展有限公司	银行贷款	华夏银行淮安分行	2020.12.04	925.00	2022.12.04	城市资产担保
				17,575.00	2022.12.04	
淮安清河新区投资发展有限公司	银行贷款	建行营业部	2020.12.23	21,250.00	2022.12.21	城投控股、城市资产担保
淮安清河新区投资发展有限公司	银行贷款	中信银行淮安分行	2021.02.01	660.00	2022.12.20	城投控股担保
				660.00	2023.06.20	
				660.00	2023.12.20	
				880.00	2024.06.20	
				880.00	2024.12.20	
				880.00	2025.06.20	
				880.00	2025.12.20	
				880.00	2026.06.20	
				880.00	2026.12.20	
				880.00	2027.06.20	
				880.00	2027.12.20	
				5,830.00	2028.06.20	
			4,335.00	2028.12.20		
			2021.07.16	990.00	2022.12.20	
				990.00	2023.06.20	
				990.00	2023.12.20	
				1,320.00	2024.06.20	
				1,320.00	2024.12.20	
				1,320.00	2025.06.20	
				1,320.00	2025.12.20	
				1,320.00	2026.06.20	
				1,320.00	2026.12.20	
				1,320.00	2027.06.20	
				1,320.00	2027.12.20	
8,745.00	2028.06.20					
10,240.00	2028.12.20					

淮安清河新区投资发展有限公司	信托贷款	五矿信托	2021.03.05	15,000.00	2023.03.05	城投控股、清浦城投担保
			2021.03.12	8,430.00	2023.03.12	
			2021.03.19	8,770.00	2023.03.19	
			2021.03.26	9,850.00	2023.03.26	
			2021.04.02	2,540.00	2023.04.02	
			2021.04.09	1,340.00	2023.04.09	
			2021.04.16	2,010.00	2023.04.16	
淮安清河新区投资发展有限公司	融资租赁	江苏淮海融资租赁有限公司	2021.09.17	1,566.94	2022.09.17	信用借款
				1,630.25	2023.03.17	
				1,696.12	2023.09.17	
				1,764.65	2024.03.17	
				1,835.95	2024.09.17	
淮安清河新区投资发展有限公司	银行贷款	南京银行（债权融资计划）	2021.10.22	20,000.00	2023.10.22	城市资产担保
淮安清河新区投资发展有限公司	银行贷款	浦发银行淮安分行	2022.01.30	6,000.00	2022.11.17	城市资产担保
淮安清河新区投资发展有限公司	银行贷款	浦发银行淮安分行	2022.04.30	2,000.00	2022.11.17	城市资产担保
淮安悠然园林绿化有限公司	银行贷款	江苏银行清河支行	2019.12.20	2,010.00	2023.04.16	山庄房地抵押
				2,010.00	2023.04.16	
				105.00	2023.12.18	
				180.00	2024.06.18	
				180.00	2024.12.18	
				180.00	2025.06.18	
				180.00	2025.12.18	
				280.00	2026.06.18	
				280.00	2026.12.18	
				330.00	2027.06.18	
				330.00	2027.12.18	
				155.00	2028.06.18	
				155.00	2028.12.18	
淮安悠然园林绿化有限公司	融资租赁	苏银金融租赁有限公司	2020.09.25	426.16	2022.09.25	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
				433.05	2022.12.25	
				440.05	2023.03.25	
				447.16	2023.06.25	
				454.39	2023.09.25	
淮安悠然园林绿化有限公司	银行贷款	民生银行淮安分行	2021.08.24	5,000.00	2022.08.23	淮创抵押、省信用再担保
淮安悠然园林绿化有限公司	银行贷款	光大银行淮安分行	2022.03.30	2,700.00	2023.03.29	城投控股担保
淮安悠然园林绿化有限公司	银行贷款	华夏银行淮安分行	2022.06.28	1,900.00	2023.06.15	城投控股担保
淮安悠然园林绿化有限公司	其他	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2022.07.15	500.00	2024.07.14	信用借款
			2022.07.26	500.00	2024.07.24	
淮安华荣市政工程有限公司	银行贷款	江苏银行清河支行	2020.01.17	145.00	2022.12.18	清河新区担保
				145.00	2023.06.18	
				145.00	2023.12.18	

				210.00	2024.06.18	
				210.00	2024.12.18	
				210.00	2025.06.18	
				210.00	2025.12.18	
				400.00	2026.06.18	
				400.00	2026.12.18	
				450.00	2027.06.18	
				450.00	2027.12.18	
				115.00	2028.06.18	
				115.00	2028.12.18	
淮安华荣市政工程有限公司	银行贷款	华夏银行淮安分行	2022.06.28	1,900.00	2023.06.15	城投控股担保
淮安清河新区白鹭工贸有限公司	银行贷款	江苏银行清河支行	2019.12.20	115.00	2022.12.18	山庄房地抵押
				115.00	2023.06.18	
				115.00	2023.12.18	
				185.00	2024.06.18	
				185.00	2024.12.18	
				185.00	2025.06.18	
				185.00	2025.12.18	
				335.00	2026.06.18	
				335.00	2026.12.18	
				335.00	2027.06.18	
				335.00	2027.12.18	
125.00	2028.06.18					
125.00	2028.12.18					
淮安清河新区白鹭工贸有限公司	其他	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2022.03.31	500.00	2023.03.30	城投控股担保
淮安清河新区白鹭工贸有限公司	其他	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2022.03.31	500.00	2023.03.30	城投控股担保
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	融资租赁	江苏洪泽湖融资租赁有限公司	2020.12.07	587.32	2022.09.06	城市资产担保
				597.45	2022.12.06	
				607.76	2023.03.06	
				618.24	2023.06.06	
				628.90	2023.09.06	
639.75	2023.12.06					
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	银行贷款	民生银行淮安分行	2021.08.10	2,000.00	2022.08.09	城市资产担保
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	融资租赁	省再保租赁	2021.10.28	443.79	2022.12.10	信用借款
				458.59	2023.06.10	
				473.88	2023.12.10	
				489.69	2024.06.10	
			2021.12.08	506.02	2024.12.10	
				522.90	2025.06.10	
				540.34	2025.12.10	
				558.36	2026.06.10	
576.98	2026.12.10					

淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	其他	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2021.11.29	800.00	2022.11.28	信用借款
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	银行贷款	浙商银行淮安分行	2022.01.14	2,000.00	2023.01.14	城市资产担保
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	银行贷款	邮储银行清河支行	2022.01.30	1,800.00	2023.01.27	信用借款
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	银行贷款	光大银行淮安分行	2022.02.10	1,000.00	2023.02.09	信用借款
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	银行贷款	苏宁银行南京分行	2022.03.29	1,500.00	2023.03.28	淮安市融资担保集团有限公司
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2022.06.23	1,000.00	2023.06.22	开发担保
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	苏银金融租赁有限公司	2019.06.14	781.52	2022.09.14	信用借款
				796.37	2022.12.14	
				811.50	2023.03.14	
				826.92	2023.06.14	
				842.63	2023.09.14	
				858.64	2023.12.14	
				874.96	2024.03.14	
891.58	2024.06.14					
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	青岛城乡建设融资租赁有限公司	2019.11.29	499.90	2022.08.29	清河新区、城投控股担保
			2019.12.02	510.59	2022.12.01	
				525.28	2023.02.28	
				535.28	2023.05.29	
				545.21	2023.08.29	
				555.84	2023.12.01	
				569.02	2024.02.28	
556.27	2024.11.29					
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	洛银金融租赁股份有限公司	2020.01.16	502.50	2022.10.18	信用借款
				511.44	2023.01.18	
				520.55	2023.04.18	
				529.81	2023.07.18	
				539.24	2023.10.18	
				548.84	2024.01.18	
				558.61	2024.04.18	
				568.55	2024.07.18	
				578.68	2024.10.18	
588.98	2025.01.16					
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	光大幸福国际租赁有限公司	2020.06.24	431.60	2022.09.24	城投控股、清浦城投担保
				437.67	2022.12.24	
				443.83	2023.03.24	
				450.07	2023.06.24	
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	江苏省再保融资租赁有限公司	2020.08.12	484.89	2022.12.12	城投控股担保
				501.20	2023.06.12	
				518.06	2023.12.12	
				535.49	2024.06.12	

				553.50	2024.12.12	
				565.77	2025.08.12	
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	云能融资租赁(上海)有限公司	2020.12.02	2,029.61	2022.12.02	城投控股担保
				2,096.59	2023.06.02	
				2,165.78	2023.12.02	
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	上海中成融资租赁有限公司	2020.12.03	419.23	2022.09.02	城投控股、城市资产担保
				425.53	2022.12.02	
				431.92	2023.03.02	
				438.41	2023.06.02	
				445.00	2023.09.02	
				451.68	2023.12.02	
		2021.09.29	400.89	2022.09.26		
			406.91	2022.12.26		
			413.02	2023.03.26		
			419.23	2023.06.26		
			425.53	2023.09.26		
			431.92	2023.12.26		
			438.41	2024.03.26		
445.00	2024.06.26					
451.68	2024.09.26					
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	杭州金投融资租赁有限公司	2020.12.16	418.76	2022.09.15	清浦城投担保
				423.64	2022.12.15	
				428.59	2023.03.15	
				433.59	2023.06.15	
				438.66	2023.09.15	
				443.78	2023.12.15	
		2021.01.6	418.76	2022.10.15	清浦城投担保	
			423.64	2023.01.15		
			428.59	2023.04.15		
			433.59	2023.07.15		
		2021.01.10	438.66	2023.10.15		
			443.79	2024.01.15		
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	河北省金融租赁有限公司	2020.12.28	168.92	2022.12.18	城投控股担保
				175.00	2023.06.18	
				181.16	2023.12.18	
		2021.03.04	655.03	2022.09.18	信用借款	
			679.69	2023.03.18		
			702.78	2023.09.18		
			728.21	2024.03.18		
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	江苏华文融资租赁有限公司	2021.02.05	875.00	2022.08.04	信用借款
				875.00	2023.02.04	信用借款
				875.00	2023.08.04	信用借款
				875.00	2024.02.04	信用借款
				875.00	2024.08.4	信用借款
				875.00	2025.02.04	信用借款
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	无锡财通融资租赁有限公司	2021.02.26	833.88	2022.11.26	信用借款
				859.71	2023.05.26	信用借款

				871.72	2024.02.26	信用借款
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	南京金旅融资租赁有限公司	2020.03.19	2,000.00	2022.09.19	信用借款
				2,000.00	2023.03.19	信用借款
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	通州湾租赁	2021.10.21	471.86	2022.10.20	城投控股担保
				481.81	2023.01.20	
				493.65	2023.04.20	
				503.10	2023.07.20	
				512.98	2023.10.20	
				523.79	2024.01.20	
				535.21	2024.04.20	
				546.38	2024.07.20	
				564.26	2024.10.20	
淮安市古淮河景区管理有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.01.07	4,700.00	2023.01.07	清河新区担保
淮安市古淮河景区管理有限公司	银行贷款	浦发银行淮安分行	2022.01.26	5,000.00	2023.01.26	清河新区担保
淮安市古淮河景区管理有限公司	融资租赁	国药租赁	2022.01.27	392.97	2022.10.25	信用借款
				399.42	2023.01.25	
				405.97	2023.04.25	
				412.64	2023.07.25	
				419.41	2023.10.25	
				426.29	2024.01.25	
				433.29	2024.04.25	
				440.40	2024.07.25	
				447.63	2024.10.25	
				454.97	2025.01.25	
淮安市古淮河景区管理有限公司	银行贷款	光大银行淮安分行	2022.01.30	4,000.00	2023.01.29	信用借款
淮安市古淮河景区管理有限公司	其他	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2022.03.31	500.00	2023.03.30	信用借款
淮安市古淮河景区管理有限公司	其他	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2022.03.31	500.00	2023.03.30	信用借款
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	银行贷款	国家开发银行江苏省分行	2021.12.15	3,381.00	2025.12.15	城投控股集团担保
				3,228.00	2026.04.20	
				3,228.00	2026.10.20	
				3,689.00	2027.04.20	
				3,689.00	2027.10.20	
				4,055.00	2028.04.20	
				4,055.00	2028.10.20	
				4,449.00	2029.04.20	
				4,449.00	2029.10.20	
				4,995.00	2030.04.20	
				4,995.00	2030.10.20	
				5,453.00	2031.04.20	
				5,453.00	2031.10.20	
				5,936.00	2032.04.20	
5,936.00	2032.10.20					

				6,572.00	2033.04.20	
				6,572.00	2033.10.20	
				7,118.00	2034.04.20	
				7,118.00	2034.10.20	
				7,703.00	2035.04.20	
			2021.12.31	7,703.00	2035.10.20	
				8,453.00	2036.04.20	
				8,453.00	2036.10.20	
				9,114.00	2037.04.20	
				9,114.00	2037.10.20	
				9,813.00	2038.04.20	
				9,813.00	2038.10.20	
				10,050.00	2039.04.20	
			2022.03.18	10,050.00	2039.10.20	
				11,313.00	2040.04.20	
				11,313.00	2040.10.20	
				16,271.00	2041.04.20	
				16,271.00	2041.10.20	
				17,287.00	2042.04.20	
				17,287.00	2042.10.20	
24,025.00	2043.04.20					
24,025.00	2043.10.20					
20,720.00	2044.04.20					
2022.02.23	20,720.00	2044.10.20				
	10,474.00	2045.04.20				
	10,474.00	2045.10.20				
	10,973.00	2046.04.20				
	10,973.00	2046.12.15				
	2022.06.30	8,571.43	2025.08.21			
		8,571.43	2026.02.20			
		11,428.57	2026.08.20			
		11,428.57	2027.02.19			
		2,142.86	2025.08.21			
2,142.86		2026.02.20				
2,857.14		2026.08.20				
2,857.14		2027.02.19				
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行				城投控股集团担保
淮安市新宝建设有限公司	商业保理	江苏新华日报商业保理有限公司	2021.12.17	5,000.00	2023.12.17	城投控股、清浦城投担保
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	银行贷款	兴业银行淮安分行	2020.03.11	21,700.00	2023.03.11	存单质押
			2020.03.13	9,800.00	2023.03.13	存单质押
淮安聚仁经贸发展有限公司	银行贷款	光大银行南京分行	2022.04.19	8,550.00	2023.04.13	存单质押
淮安市融聚商贸有限公司	银行贷款	华夏银行淮安分行	2021.12.17	100.00	2022.12.17	存单质押
淮安市融聚商贸有限公司	银行贷款	华夏银行淮安分行	2022.01.29	900.00	2023.01.28	存单质押

淮安市融聚商贸有限公司	银行贷款	恒丰银行扬州分行	2022.03.30	950.00	2023.03.25	存单质押
淮安市清泽贸易有限公司	银行贷款	华夏银行淮安分行	2021.12.17	100.00	2022.12.17	存单质押
淮安市清泽贸易有限公司	银行贷款	华夏银行淮安分行	2022.01.29	900.00	2023.01.28	存单质押
淮安市清泽贸易有限公司	银行贷款	中信银行淮安分行	2022.02.23	14,300.00	2023.02.23	存单质押
淮安市清泽贸易有限公司	银行贷款	恒丰银行扬州分行	2022.03.30	950.00	2023.03.25	存单质押
淮安市清江浦投资建设有限公司	银行贷款	中信银行淮安分行	2021.08.27	10,000.00	2022.08.24	存单质押
淮安市清江浦投资建设有限公司	银行贷款	中信银行淮安分行	2021.08.31	5,000.00	2022.08.31	存单质押
淮安广硕建设有限公司	银行贷款	光大银行淮安分行	2022.04.02	9,500.00	2023.03.25	存单质押
淮安市清江浦融全物资贸易有限公司	银行贷款	华夏银行南京新街口支行	2022.03.11	4,702.50	2023.03.11	存单质押
淮安市清浦区华融投资发展有限公司	银行贷款	中信银行淮安分行	2022.02.28	9,500.00	2023.02.28	存单质押
淮安市古淮河景区管理有限公司	银行贷款	华夏银行淮安分行	2022.03.04	4,200.00	2022.09.04	存单质押
淮安市古淮河景区管理有限公司	银行贷款	江苏淮安农商行	2022.02.28	4,750.00	2023.02.25	存单质押
淮安市清浦区文化传播有限公司	银行贷款	光大银行淮安分行	2022.02.10	4,750.00	2023.02.09	存单质押
南通胜卓贸易有限公司	银行贷款	光大银行淮安分行	2022.05.30	9,500.00	2023.05.20	存单质押
淮安华荣市政工程有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.01.18	4,797.50	2023.01.18	存单质押
淮安清河新区白鹭工贸有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.01.28	4,949.50	2023.01.28	存单质押
淮安市清江浦城建投资有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.02.15	4,409.90	2023.02.15	存单质押
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.02.16	4,797.50	2023.02.16	存单质押
淮安市清江浦文化创意发展有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.03.23	4,997.00	2023.03.23	存单质押
淮安悠然园林绿化有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.3.25	4,560.00	2022.3.24	存单质押
淮安市清江浦文化创意发展有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.3.28	4,370.00	2022.3.27	存单质押
淮安市清江蔬菜种植有限公司	银行贷款	光大银行淮安分行	2022.03.22	5,000.00	2023.03.21	存单质押
			总计	2,751,809.39		

(1) 有息负债类别

截至 2022 年 7 月 31 日，公司有息负债为 2,751,809.39 万元，与公开渠道查询数据相近。公司的有息负债中，银行贷款占主要部分。具体占比如下表所示：（万元）

借款类型	余额	占比
银行贷款	1,580,041.02	57.42%
信托贷款	565,425.49	20.55%
公司债券	307,000.00	11.16%
融资租赁	232,042.88	8.43%
资管	53,300.00	1.94%
保理	11,000.00	0.40%
其他	3,000.00	0.11%
总计	2,751,809.39	100.00%

## （2）有息负债到期情况

公司有息负债到期日主要集中在 2023 年。具体占比如下表所示：（万元）

到期年份	余额	占比
2022	394,784.29	14.35%
2023	1,012,147.82	36.78%
2024	509,451.78	18.51%
2025	113,574.80	4.13%
2026	721,850.70	26.23%
总计	2,751,809.39	100.00%

## （3）前三大信托融资规模

1. 华鑫信托 12.00 亿元
2. 五矿信托 11.86 亿元
3. 金谷信托 6.53 亿元

## （二）对外担保状况

截至 2022 年 6 月末，公司担保金额 114.01 亿元，大部分为对集团下属子公司及实控人为清江浦区政府的国有企业、关联方进行担保。集团担保明细如下：

担保单位	被担保单位	担保方式	担保金额（万元）
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安博扬商业管理有限公司	保证	1,800.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安金诚食品博览城管理有限公司	保证	35,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安金诚食品博览城管理有限公司	保证	27,504.29
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安南浦建筑工程有限公司	保证	2,000.00

担保单位	被担保单位	担保方式	担保金额(万元)
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市金吉投资发展有限公司	保证	39,973.43
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市南浦新城控股集团有限公司	保证	9,252.80
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	保证	18,900.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市浦和农业服务有限公司	保证	3,600.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	11,500.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	保证	20,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	124,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦市政工程有限公司	保证	8,100.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	96,920.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦园林绿化总公司	保证	6,750.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区国有资产经营有限公司	保证	30,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区华泰投资发展有限公司	保证	22,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区宁淮浦发科技产业园开发有限公司	保证	8,486.55
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	保证	65,600.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区文化传播有限公司	保证	3,600.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	保证	12,500.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦水利资产经营有限公司	保证	1,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	保证	9,678.11
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦新城商业管理有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清浦新区投资建设有限公司	保证	16,790.50
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	保证	9,233.20
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市运河文化产业有限公司	保证	8,481.50
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安大成港业投资股份有限公司	保证	4,500.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安金诚食品博览城管理有限公司	保证	7,850.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安聚仁经贸发展有限公司	保证	17,650.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安南浦建筑工程有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市古楚园艺建设有限公司	保证	7,600.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市广泽贸易有限公司	保证	19,650.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	保证	6,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	保证	495.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清河盐河生态科技投资发展有限公司	保证	3,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	100,200.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	107,810.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	保证	15,000.00

担保单位	被担保单位	担保方式	担保金额(万元)
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	66,500.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦园林绿化总公司	保证	3,500.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	保证	23,775.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清浦会展服务有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	保证	6,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清浦新城园林资产有限公司	保证	1,800.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清浦新区投资建设有限公司	保证	6,800.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	保证	6,800.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市天诺贸易有限公司	保证	6,400.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏中运控股有限公司	保证	500.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安清河新区白鹭工贸有限公司	保证	2,675.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市古楚园艺建设有限公司	保证	2,500.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市广泽贸易有限公司	保证	15,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清河区业兴贸易有限公司	保证	22,250.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	2,150.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦流通资产管理有限公司	保证	4,500.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	保证	15,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦市政工程有限公司	保证	17,800.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	4,700.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦园林绿化总公司	保证	9,500.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	保证	5,715.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	保证	11,200.00
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	保证	2,810.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安市清浦新区投资建设有限公司	保证	2,600.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	江苏淮阴建设工程集团有限公司	保证	1,500.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安市广泽贸易有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安市融聚商贸有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安市清泽贸易有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安市华奕锅炉电力设备有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	江苏绿野建筑发展有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安麦德森制药有限公司	保证	400.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安百度文化传媒有限公司	保证	300.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安贝雅科技投资有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安鑫超瑞商贸有限公司	保证	300.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	江苏海亚燃料有限公司	保证	280.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安市明伟商贸有限公司	保证	250.00
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安思源服饰有限公司	保证	200.00

担保单位	被担保单位	担保方式	担保金额(万元)
合计			1,140,130.38

### (三) 其他信用状况

清江浦城投控股无行政处罚记录。

通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。

通过反洗钱系统查询，清江浦城投控股查询结果为未命中。

客户类型的值必须为：自然人，机构。

自然人 证件类型必须为：身份证、外籍护照、回乡证、中国护照、军官证、士兵证、其他、户口本、文职、警官、军官退休证、文职退休证、离休证、香港居民身份证、外国人永久居留证、港澳台通行证、居住证、社保卡、台胞证、警官退休证

机构 证件类型必须为：技术监督局代码、营业执照、行政机关、社会团体、军队、武警、下属机构、基金会、其他机构、事业单位法人证书、律师事务所执业许可证、医疗机构执业许可证、批文、TOT证件、血站职业许可证、社会团体法人登记证书、统一社会信用代码、金融机构代码、法人登记证、工会法人资格证书、登记证书、组织机构代码证、合同编号、其他公司信托计划代码

4.是否命中，1为命中，0为未命中，空时看查询状态与描述。

[模板下载 template.xlsx](#)

[请点击此处下载结果！20210706213906335\(1559595546\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	统一社会信用代码	91320802MA1MC1X23R	2021/7/6 21:39:07	0000		0
2	机构	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	统一社会信用代码	913208007833780330	2021/7/6 21:39:07	0000		0

经集团暂停续作客户清单系统查询，清江浦城投控股未在暂停续作客户名单内。



通过国家税务总局网站进行查询，无重大税收违法情况。

通过百度搜索，未见负面舆情。

## 六、总结

公司为淮安市清江浦区最主要平台，股东与实控人均均为清江浦区人民政府，是清江浦区最重要的土地整理开发和基础设施投资建设主体。综合来看，公司的抗风险能力极强，偿债能力极强。近年来，清江浦区经济财政实力在淮安市

各区县中处于上游水平，公司面临良好的发展环境，公司在淮安市城市建设和经济社会发展中具有重要地位，持续得到政府在资金注入、股权划拨和财政补贴等方面的有力支持。综合考量公司自身的经营和资金筹措能力，公司担保能力较强。

### 第三节 担保人-淮安市清江浦城市资产经营有限公司

#### 一、公司情况

##### (一) 基本情况

名称	淮安市清江浦城市资产经营有限公司
注册地址	淮安市清江浦区苹果国际公寓5号楼501室
成立时间	2006年1月4日
法定代表人	刘润
注册资本(元)	550000 万元人民币
组织类别	有限责任公司
统一社会信用代码	913208007833780330
经营范围	政府授权的土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设；固定资产投资、投资管理、资产管理、商业管理；清江浦城区经营性土地及旧城改造项目用地的回收、回购、整理、储备、运作上市服务及开发配套等相关业务；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让（授权期限至2026年1月4日）；投资咨询服务；房屋、建筑周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：园林绿化工程施工（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）

担保人清江浦城市资产为江苏省淮安市清江浦区重要的基础设施建设主体之一，2022年6月末公司总资产273.75亿元，资产负债率为64.09%。公司常年经营稳定，公司于2021年度实现营业收入9.87亿元、净利润2.93亿元。根据2021年9月中诚信出具的评级报告，公司主体评级为AA，评级展望稳定。

## （二）股东结构

截至 2022 年 6 月，公司注册资本为 550,000.00 万元，股东为淮安市清江浦城投控股集团有限公司，出资占比 100%。公司实控人为淮安市清江浦区人民政府。



## （三）历史沿革

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

2016 年 5 月 20 日，淮安清河新区投资发展有限公司将全部股权转让给城投控股，转让后城投控股持有公司 100% 的股权，成为公司唯一股东。

2016 年 6 月 16 日，城投控股对公司新增注册资本 15 亿元，公司注册资本增至 35 亿元。

2016 年 11 月 11 日，公司更名为淮安市清江浦城市资产经营有限公司。

2017 年 12 月 28 日，城投控股对公司新增注册资本 20 亿元，公司注册资本增至 55 亿元。

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

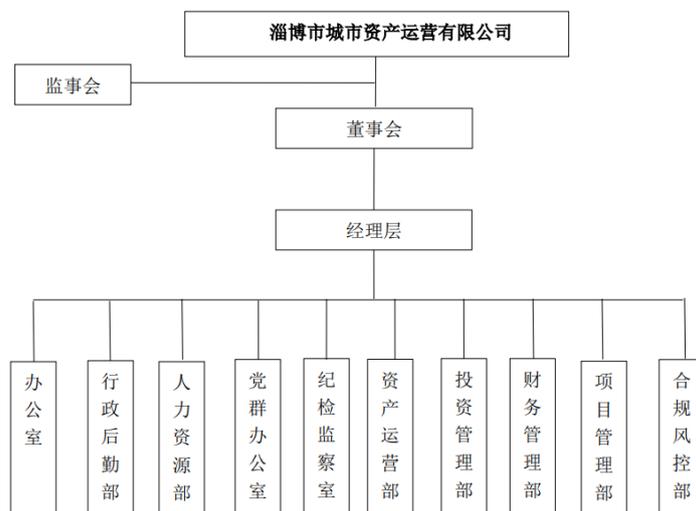
## 二、公司治理

### （一）公司治理情况

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

## （二）公司组织架构

公司的内部组织机构如下图所示：



## （三）主要高级管理人员介绍

刘润，男，满族，1979年7月出生，2001年8月参加工作，2002年11月入党，大学学历，辽宁锦州人。曾任淮安市清浦新区投资公司总经理、清河经济开发区管委会党工委委员、副主任（挂）。现任清江浦城市资产董事长。

## 三、业务情况

### （一）业务概述

公司主要业务为清江浦老城区范围内的棚户区改造、房地产开发及物业资产经营等业务。具体来看，棚户区改造业务系公司收入的主要来源，近三年占营业总收入比重均超过 90%（报表中计算至“工程代建”及“土地整理”业务项下），成为推动营业收入增长的主要动因。公司租金收入随着物业资产出租面积的增加而逐年提升；其他业务收入包括物业服务、小贷公司的贷款业务利息收入等，随业务拓展而逐年增长，能够为公司营业收入提供一定补充。

公司主营业务涵盖工程代建及其他业务等，近三年主营业务收入的结构如下表所示（单位：万元）：

年度	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比

工程代建	58,252.43	59.02%	68,731.05	75.52%	48,392.00	69.81%
土地整理	32,038.83	32.46%	16,800.00	18.46%	16,800.00	24.24%
其他收入	8,408.78	8.52%	5,478.94	6.02%	4,125.50	5.95%
合计	98,700.04	100.00%	91,009.99	100.00%	69,317.50	100.00%

综合来看，2021 年公司的营业收入与 2020 年相比增加 7,690.05 万元，增幅为 8.45%，主要系 2020 年公司的土地整理收入大幅上升所致。作为淮安市清江浦区主要的清江浦区棚户区改造、基础设施建设、土地开发整理及其他配套设施的投资开发主体，近年来公司营业收入持续增长，资产销售业务和资产经营业务是公司主要的收入和利润来源。

## （二）经营情况分析

### 1、棚改业务（财报中计入“工程代建业务”、“土地整理业务”）

公司系清江浦区政府重要的保障型安居工程的主体，具有一定的施工经验及工程相关优势。2021 年公司的工程代建收入与 2020 年相比减少 10,478.62 万元，降幅为 15.25%，主要系公司在建工程于 2020 年确认收入较多所致。2021 年公司的土地整理收入与 2020 年相比增加 15,238.83 万元，同比增长 90.70%。

公司工程代建业务模式为承接当地的保障性安居工程项目。根据公司与原清河区政府签订的相关协议，经原清河区政府授权和委托，公司负责清河区老城区范围内（除淮安市统筹规划区域）项目工程代建，棚户区的动迁工作由原清河区房屋征收办公室负责。公司根据政府下达的城市建设规划表，承担指定的基础设施建设任务。项目竣工验收后，由项目双方按协议约定对项目进行审计决算，确定项目实际投入成本；清江浦区政府根据确认的实际投入成本加成 15%-20% 向公司支付委托代建费。

### 2、租赁业务（财报中计入“其他业务”）

公司其他收入主要包括租赁业务，租赁业务主要由公司本部及淮安市淮创商务有限公司负责运营。公司还通过拍卖、购买及政府划拨等方式取得可供出租物业资产，主要分布在清江浦区内中心地段，具有较高的商业价值，每年能够为公司贡献稳定的租金收入。截至 2020 年末，公司持有的物业资产建筑面积 24.00 万平方米，可供出租面积 15.56 万平方米。公司持有的主要物业资产如下图所示：

序号	物业名称	运营主体	取得方式	建筑面积	可租赁面积	已出租面积	出租率
1	文庙新天地 D 区 3 号楼 4-7 室	淮创商务	拍卖	424.47	-	--	--
2	北京北路 121 号（金王朝）	淮创商务	购买	6,877.30	6,877.30	6,877.30	100.00
3	苹果国际办公楼（北京北路 121 号）	淮创商务	购买	7,545.72	-	--	--
4	信达名府 1、4 号楼	淮创商务	购买	8,241.98	8,241.98	8,241.98	100.00
5	宏元国际（淮海东路 9 号）	淮创商务	购买	9,399.60	9,399.60	9,399.60	100.00
6	九龙国际大厦（承德北路 120 号）	淮创商务	购买	4,265.75	4,265.75	4,265.75	100.00
7	茂业时代广场（淮海北路 10 号）	淮创商务	购买	40,545.61	40,545.61	33,444.53	82.49
8	兴业广场（淮海路 88 号）	淮创商务	购买	21,117.34	21,118.15	20,611.47	97.60
9	乐园手机城（淮海购物广场）	淮创商务	拍卖	4,821.81	-	--	--
10	乐园街	淮创商务	购买	1,070.93	1,070.93	1,070.93	100.00
11	府山时代广场	淮创商务	拍卖	6,123.78	-	--	--
12	新天地花苑	淮创商务	购买	6,340.04	5,750.01	5,577.18	97.00
13	清江浦工业新区枚乘路 112 号	淮创商务	拍卖	10,311.21	10,311.21	10,311.21	100.00
14	供销社房屋	淮创商务	拍卖	2,679.08	2,679.08	2,679.08	100.00
15	金汇广场（淮海西路 99 号）	淮创商务	购买	17,264.3	17,264.3	8,046.07	46.61
16	伊美酒店	淮创商务	购买	46,713.60	-	--	--
17	水韵天成售楼处	淮创商务	购买	4,574.24	-	--	--
18	水韵天成 53、55、52 号楼	淮创商务	购买	13,599.81	-	--	--
19	承德路门面	本部	划拨	6,950.35	6,950.35	6,950.35	100.00
20	工农路门面	本部	划拨	1,494.92	1,494.92	1,424.00	100.00
21	北京北路 56 号	本部	划拨	2,198.53	2,198.53	2,198.53	100.00
22	汇通市场门面	本部	划拨	449.66	449.66	449.66	100.00
23	西安路社会事业大厦	本部	划拨	11,000.00	11,000.00	11,000.00	100.00
24	农委门面	本部	划拨	1,102.54	1,102.54	1,061.00	100.00
25	长东街道门面	本部	划拨	358.00	358.00	358.00	100.00
26	长西街道门面	本部	划拨	144.00	144.00	144.00	100.00
27	卫生局门面	本部	划拨	301.67	301.67	301.67	100.00
28	民政局门面	本部	划拨	131.58	131.58	131.58	100.00
29	名流洗浴中心	本部	划拨	1,754.61	1,754.61	1,754.61	100.00
30	财政局门面	本部	划拨	83.00	83.00	83.00	100.00
31	文体局门面	本部	划拨	1,360.00	1,360.00	1,360.00	100.00
32	经信委门面	本部	划拨	387.88	387.88	387.88	100.00
33	机关事务管理局门面	本部	划拨	13.53	13.53	13.53	100.00
34	住建局门面	本部	划拨	327.55	327.55	327.55	100.00
合计		-	-	239,974.39	155,581.74	138,470.46	-

物业租赁业务可为公司带来相对稳定的现金流流入，未来随着自持物业出租面积及淮安市招商引资力度不断加大等因素释放，公司资产租赁业务有望扩大。

#### 四、财务状况

截至 2022 年 6 月末，纳入清江浦城市资产合并范围的子公司如下所示：

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
淮安市华雄创业投资有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市淮创商务有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市朗元置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市广瑞置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市清江浦文化传媒有限公司	淮安	淮安	100.00		股权划拨
淮安市城源科技小额贷款有限公司	淮安	淮安	60.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
淮安市德尔帮物业服务有限公司	淮安	淮安	100.00		股权划拨
淮安市瑞恒投资发展有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市利泰典当有限公司	淮安	淮安	51.00		投资设立
淮安市清江浦区益农农村小额贷款有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融茂置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融润置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融达置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融华置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融泽置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融德置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融诚置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安广硕建设有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
香港天澤投資發展有限公司	香港	香港	90.00		投资设立
淮安沃润实业发展有限公司	淮安	淮安		90.00	投资设立

清江浦城市资产提供了 2019 年、2020 年和 2021 年审计报告、2022 半年报。

### (一) 资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>流动资产：</b>				
货币资金	62,430.52	75,729.30	143,620.81	109,385.71
应收账款	105.47	96.32	93.38	72.53
预付款项	459.77	375.2	109,382.73	136,189.90
其他应收款	1,400,675.78	1,320,429.56	1,372,645.60	1,203,893.04
发放贷款及垫款	31,867.13	32,211.62	28,159.07	28,852.27
存货	478,200.22	537,193.91	548,823.82	519,791.17
其他流动资产	7,809.36	7,862.44	18,076.12	9,283.43
<b>流动资产合计</b>	<b>1,981,598.20</b>	<b>1,973,898.34</b>	<b>2,220,801.52</b>	<b>2,007,468.05</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	7,950.00	7,950.00	9,950.00	6,650.00
长期股权投资	980.00	980	9.6	9.6
投资性房地产	684,400.36	684,400.36	401,652.00	360,657.43
固定资产	18,269.16	17,229.22	406,783.58	402,481.54
在建工程	35,388.91	31,628.24	23,972.44	14,301.34
无形资产	1,836.65	1,864.29	22,808.37	23,394.78
长期待摊费用	111.70	118.12	224.05	212.44

递延所得税资产	93.58	88.97	15.09	15.09
其他非流动资产	4,936.33	4,936.33	86,849.22	86,849.22
<b>非流动资产合计</b>	<b>755,966.69</b>	<b>751,195.53</b>	<b>952,264.35</b>	<b>894,571.44</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,737,564.95</b>	<b>2,725,093.87</b>	<b>3,173,065.87</b>	<b>2,902,039.49</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	56,833.48	69,545.85	38,690.00	28,000.00
应付账款	1,668.16	57,838.33	66,273.91	17,751.31
预收款项	514.79	284.02	199.92	15,253.84
应交税费	8,561.56	5,320.34	3,746.50	3,505.57
其他应付款	897,331.74	672,833.90	519,533.28	337,279.17
一年内到期的非流动负债	353,773.79	377,770.26	389,525.00	211,730.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,320,705.36</b>	<b>1,183,646.35</b>	<b>1,017,996.54</b>	<b>613,523.87</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款	226,626.00	252,268.00	398,965.00	412,095.00
应付债券	81,537.86	97,929.08	246,685.42	223,814.58
长期应付款	59,537.87	95,874.05	185,489.20	341,643.53
递延所得税负债	66,205.75	66,205.75	50,605.20	49,085.02
<b>非流动负债合计</b>	<b>433,907.47</b>	<b>512,276.87</b>	<b>881,744.82</b>	<b>1,026,638.13</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,754,612.83</b>	<b>1,695,923.22</b>	<b>1,899,741.36</b>	<b>1,640,162.00</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（股本）	550,000.00	550,000.00	550,000.00	550,000.00
资本公积	153,616.23	203,278.90	507,870.20	507,940.91
其他综合收益	185,356.11	185,356.11	144,888.23	144,063.23
一般风险准备	719.27	693.41	485.32	335.72
盈余公积	7,317.07	7,317.07	5,178.77	4,229.13
未分配利润	73,859.04	70,588.16	48,342.10	39,235.29
归属于母公司所有者权益合计	970,867.72	1,017,233.65	1,256,764.62	1,245,804.29
少数股东权益	12,084.40	11,936.99	16,559.89	16,073.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>982,952.12</b>	<b>1,029,170.65</b>	<b>1,273,324.51</b>	<b>1,261,877.50</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,737,564.95</b>	<b>2,725,093.87</b>	<b>3,173,065.87</b>	<b>2,902,039.49</b>

## 1、资产结构

2019年-2021年末，公司总资产分别为2,902,039.49万元、3,173,065.87万元、2,725,093.87万元，呈波动趋势。公司资产以流动资产为主，流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货组成；非流动资产主要由投资性房地产、固定资产组成。如下为公司资产负债表的重点科目的分析：

### （1）货币资金

2019年-2021年末，公司货币资金余额分别为109,385.71万元、143,620.81万元、75,729.30万元。货币资金中，质押的定期存单、银行存款

占比较高。2022年6月末，公司货币资金为62,430.52万元，较2021年末下降17.56%，主要因为公司偿还部分贷款导致。

### (2) 其他应收款

2019年-2021年末，公司其他应收款余额分别为1,203,893.04万元、1,372,645.60万元、1,320,429.56万元。2021年末，公司其他应收款余额同比减少52216.04万元，占总流动资产的66.89%，占比较高。公司其他应收款对象主要为与淮安市清江浦区房屋征收办公室、淮安市清江浦区财政局、淮安市清江浦城建投资有限公司的往来款，城投属性较强。2022年6月末，公司其他应收款为1,400,675.78万元，较2021年末上升6.08%，主要因为公司业务不断确认收入导致。公司其他应收款账龄多为1年以内（135.50亿元），公司其他营收款流动性较强。

2022年6月末公司其他应收款末明细如下：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)
淮安市清江浦区房屋征收服务中心	往来款	415,407.27	1-3年	29.65
淮安市清江浦区财政局	往来款	213,505.89	1-3年	15.24
淮安市安澜房地产开发有限公司	往来款	98,447.15	1-2年	7.03
淮安市清江浦城建投资有限公司	往来款	74,856.73	1-2年	5.34
淮安聚仁经贸发展有限公司	往来款	95,291.26	1-2年	6.8
合计		897,508.30		64.06

### (3) 存货

2019年-2021年末，公司存货分别为519,791.17万元、548,823.82万元及537,193.91万元，较为稳定。2021年，公司存货占流动资产的27.21%。公司存货主要为土地整理、在建基础设施的开发成本。2021年末，该科目同比减少29,032.65万元。2022年6月末，公司存货为478,200.22万元，较2021年末下降10.98%，主要因为部分开发成本随开发进度转为其他科目导致。

### (4) 投资性房地产

2019年-2021年末，公司投资性房地产科目余额分别为360,657.43万元、401,652.00万元、684,400.36万元，呈稳步增长趋势。公司投资性房地产采用公允价值模式计量，受益于资产增加和增值，投资性房地产呈逐年增长趋势。

2020年，公司将物业资产（3.49亿元）从存货中转入，同时公允价值评估增值0.61亿元使得投资性房地产增长至40.17亿元。

2021年末，公司投资性房地产余额同比增长282,748.36万元，主要系278,928.50万元的固定资产转入至投资性房地产科目。

2022年6月末，公司投资性房地产余额维持在684,400.36万元不变。

## 2、债务结构

2019年-2021年末，公司总负债分别为1,640,162.00万元、1,899,741.36万元、1,695,923.22万元，呈增长趋势。公司负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款组成。如下为公司负债的重点科目的分析：

### （1）其他应付款

2019年-2021年末，公司其他应付款分别为337,279.17万元、519,533.28万元、672,833.90万元，呈增长趋势。2021年末，该科目较2020年末增加153,300.62万元，增幅29.51%，主要系随着公司业务规模的增加，公司及其下属子公司对外部公司往来款项及项目相关其他应付款增加。2022年6月末，公司其他应付款为897,331.74万元，较2021年末上升33.37%，主要因为棚户区改造业务持续开展导致往来款增加。

公司2022年6月末前五名其他应付款明细情况列示如下：

项目	金额（万元）
淮安市清江浦城投控股发展有限公司	353,004.11
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	60,225.17
淮安市古淮河景区管理有限公司	47,348.92
淮安悠然园林绿化有限公司	46,158.43
淮安市清河区业兴贸易有限公司	51,877.56
合计	558,614.19

### （2）一年内到期的非流动负债

2019年-2021年末，公司一年内到期的非流动负债分别为211,730.00万元、389,525.00万元、377,770.26万元，呈波动趋势。2020年末，该科目较2019年末增加177,795.0万元，增幅83.97%，主要为部分长期负债转为一年内到期的非流动负债所致。2021年末，该科目较2020年末基本持平。2022年6月末，公司一年内到期的非流动负债为353,773.79万元，较2021年末下降6.35%。

### (3) 长期借款

2019年-2021年末，公司的长期借款分别为412,095.00万元、398,965.00万元、252,268.00万元，呈逐年递减趋势。2021年末，该科目较2020年末减少146,697万元，降幅-36.77%，主要系公司偿还部分长期借款所致。2022年6月末，公司长期借款为226,626.00万元，较2021年末下降10.16%，主要因为公司的有息负债结构调整、整体融资期限拉长所致。

### (4) 应付债券

2019年-2021年末，公司的应付债券分别为223,814.58万元、246,685.42万元、97,929.08万元，呈逐年递减趋势。

截至2022年9月，公司本部发行的债券明细如下：

证券代码	证券简称	证券类别	发行日期	剩余期限	发行期限	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)
032280276.IB	22清江浦PPN001	定向工具	2022-03-09	1.8137	2.0000	7.0000	3.5000
031800641.IB	18清江浦PPN002	定向工具	2018-11-08	1.4767	5.0000	7.5000	3.9000
031800542.IB	18清江浦PPN001	定向工具	2018-09-06	1.3041	5.0000	7.5000	5.0000

## (二) 利润表

单位：万元

	2022年6月30日	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	59,697.91	98,700.04	91,009.99	69,317.50
营业收入	59,697.91	98,700.04	91,009.99	69,317.50
营业总成本	58,093.88	91,646.26	95,373.78	70,433.96
营业成本	51,830.20	81,707.61	76,155.79	57,844.15
税金及附加	863.57	1,949.79	1,481.90	1,133.63
销售费用		-	232.21	127.30
管理费用	2,586.92	2,592.93	12,986.49	11,026.40
财务费用	2,813.20	5,395.93	4,517.39	302.48
其中：利息费用		7,057.96	5,814.03	440.32
减：利息收入		2,796.06	1,305.80	142.05
加：其他收益	2,003.03	16,191.35	12,110.54	8,002.40
投资净收益		-	-	1,292.33
公允价值变动净收益		6,319.86	4,980.74	2,383.18
资产减值损失	1.17	94.34	-13.12	-192.83
资产处置收益		-	-	3.88
营业利润	3,589.79	29,284.04	12,714.37	10,372.51
加：营业外收入	133.46	71.50	4.33	12.98
减：营业外支出	88.62	249.74	199.39	50.14
利润总额	3,634.63	29,105.80	12,519.31	10,335.35
减：所得税	159.49	3,552.13	1,826.58	1,013.82
净利润	3,475.14	25,553.66	10,692.73	9,321.52

持续经营净利润	3,475.14	25,553.66	10,692.73	9,321.52
减：少数股东损益	147.41	561.20	-	425.03
归属于母公司所有者的净利润	3,327.73	24,992.46	10,206.04	8,896.49
加：其他综合收益		-	825.00	2,666.76
<b>综合收益总额</b>	<b>3,475.14</b>	<b>66,021.54</b>	<b>11,517.73</b>	<b>11,988.28</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	147.41	561.20	486.68	425.03
归属于母公司普通股股东综合收益总额	3,327.73	66,021.54	11,031.04	11,563.25

### 1、营业收入

2019年-2021年末，公司的营业收入分别为69,317.50万元、91,009.99万元、98,700.04万元，呈逐年递增趋势。2020年公司的营业收入与2019年相比增加21,692.49万元，增幅为31.29%，主要系2020年公司的工程代建收入大幅上升所致。2020年公司的工程代建收入与2019年相比增加20,339.05万元，增幅为42.03%。2021年末，公司营业收入较2020年末基本持平。

### 2、净利润

2019年-2021年末，公司的净利润分别为9,321.52万元、10,692.73万元、25,553.66万元，呈逐年递增趋势。公司净利润与政府的补贴收入相关，由于公司所从事旧城改造业务的特殊性，每年都有一定的政府补贴收入，2021年，公司累计得到16,191.35万元的政府补贴。2021年末，公司净利润较2020年末增长138.98%，主要因为公司2021年的管理费用大幅下降、利息及其他收入大幅增加所致。

### 3、主营业务毛利率

2019年-2021年末，公司的毛利率分别为14.96%、13.97%、29.67%，常年保持较高水平，这主要是因为公司从事旧城改造、土地整理业务，有较为稳定的利润空间，此外公司有优质资产出租，毛利率较高，可拉升公司的整体毛利率。

### 4、当地政府支持

作为清江浦区老城区棚户区改造的重要主体以及资产运营主体，公司得到了股东及政府在资金注入、财政补助等方面的大力支持。资金支持方面，为支持公司业务有序发展，2016年以来，公司股东清江浦集团以货币形式先后对公司增资共计54.00亿元，目前已全部到位，公司自有资本实力大幅提升。除股东增资以外，公司还持续获得当地政府的补助支持，2019-2021年，公司分别

收到政府补助 0.80 亿元、1.21 亿元和 1.62 亿元。此外，为优化公司财务结构，清江浦区财政局同意承担公司财务费用。

综上，公司的盈利指标基本处于稳定的水平。鉴于淮安市稳步增强的经济实力、公司在淮安市清江浦区的地位，以及公司历史上获得的支持情况，预计公司将继续获得股东及相关各方的支持，其盈利具有一定的保障性及连续性。

### （三）现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年	2020 年	2019 年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品，提供劳务收到的现金	66,152.41	98,980.20	88,616.24	81,772.60
收取利息、手续费及佣金的现金	810.56	2,604.82	2,760.53	2,182.89
收到的其他与经营活动有关的现金	385,792.43	415,212.20	97,187.21	187,648.70
<b>现金流入小计</b>	<b>452,755.40</b>	<b>519,734.34</b>	<b>190,306.98</b>	<b>271,604.19</b>
购买商品，接受劳务支付的现金	91,104.38	60,331.36	62,896.45	62,457.93
客户贷款及垫款净增加额	13,000.00	737.00	1,282.00	14,303.71
支付手续费及佣金的现金	0.42	0.69	0.24	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,432.59	2,820.79	2,251.27	1,838.54
支付的各项税费	2,183.37	3,944.50	2,091.18	1,855.66
支付的其他与经营活动有关的现金	205,402.56	37,463.88	78,261.77	260,342.68
<b>现金流出小计</b>	<b>313,123.31</b>	<b>105,298.23</b>	<b>146,782.91</b>	<b>340,798.77</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>139,632.09</b>	<b>414,436.11</b>	<b>43,524.07</b>	<b>-69,194.57</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		-	-	-
收回投资所收到的现金		-	-	5,000.00
取得投资收益所收到的现金		-	-	1,292.33
处置固定资产、无形资产其他资产收到的现金净额		-	0.02	4.00
收到的其他与投资活动有关的现金		4,075.72	-	-
<b>现金流入小计</b>		<b>4,075.72</b>	<b>0.02</b>	<b>6,296.33</b>
购建固定资产、无形资产其他资产支付的现金	5,008.46	16,300.54	39,501.46	40,048.20
投资所支付的现金	500.00	980.00	-	2,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		108.41	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-	-
<b>现金流出小计</b>	<b>5,508.46</b>	<b>17,388.95</b>	<b>39,501.46</b>	<b>42,048.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,508.46</b>	<b>-13,313.23</b>	<b>-39,501.44</b>	<b>-35,751.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		-	-	-
取得借款所收到的现金	115,200.00	194,276.80	507,353.21	515,621.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	18,714.40	99,000.00	-	-
<b>现金流入小计</b>	<b>133,914.40</b>	<b>293,276.80</b>	<b>507,353.21</b>	<b>515,621.00</b>
偿还债务所支付的现金	229,703.22	555,287.21	467,159.71	255,642.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,261.89	91,903.97	4,358.10	74,060.11
支付的其他与筹资活动有关的现金	10,500.70	45,000.00	-	75,000.00
<b>现金流出小计</b>	<b>273,465.81</b>	<b>692,191.19</b>	<b>510,740.74</b>	<b>404,702.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-139,551.41</b>	<b>-398,914.39</b>	<b>-3,387.54</b>	<b>110,918.87</b>

四、汇率变动对现金的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-5,427.78	2,208.49	635.10	5,972.43
加：期初现金及现金等价物余额	27,229.30	25,020.81	24,385.71	18,413.28
六、期末现金及现金等价物增加余额	21,801.52	27,229.30	25,020.81	24,385.71

#### 1. 经营活动现金流分析

2019年-2021年末，公司经营活动现金流入分别为271,604.19万元、190,306.98万元、519,734.34万元，经营活动产生的现金流出分别340,798.77万元、146,782.91万元、105,298.23万元，经营活动产生的现金流净值为-69,194.57万元、43,524.07万元、414,436.11万元。2019年公司的经营性现金流净值为负值，系公司支付的其他与经营活动有关的现金较多导致，工程代建及土地整理需要进行一定资金投入，且项目尚未到回款周期。2020年以来，公司收到关联方及当地国有企业的往来款大幅增加，使得当年经营活动现金流由净流出转为净流入。

#### 2. 投资活动现金流分析

2019年-2021年末，投资活动产生的现金流入为6,296.33万元、0.02万元、4,075.72万元，投资活动产生的现金流出为42,048.20万元、39,501.46万元、17,388.95万元，投资活动产生的现金流净值为-35,751.87万元、-39,501.44万元、-13,313.23万元，投资活动现金流方面，公司对外投资规模较大，购入房产以及自建房产项目支出增加导致投资活动现金净流出规模较大。

#### 3. 筹资活动现金流分析

2019年-2021年末，公司筹资活动产生的现金流入分别为515,621.00万元、507,353.21万元、293,276.80万元，公司筹资活动产生的现金流出分别为404,702.13万元、510,740.74万元、692,191.19万元。公司筹资活动产生的现金流量净额分别为110,918.87万元、-3,387.54、-398,914.39万元。筹资活动现金流方面，公司主要通过银行借款、融资租赁和信托融资等非标融资方式满足日常经营和投资需要，2020年以来，公司偿债支出大幅增加导致筹资活动金流转为净流出。

#### （四）偿债能力分析

2019年-2021年末，公司流动比率分别为3.27倍、2.18倍、1.67倍，速动比率分别为2.20倍、1.53倍、1.21倍。从短期偿债能力指标情况来看，2019

年-2021 年末，公司流动比率和速动比率虽逐年略有下降，流动资产仍对流动负债的覆盖程度较大。2019 年-2021 年末，公司资产负债率分别为 56.52%、59.87%、62.23%，资产负债率处于同业较低水平。2022 年 6 月末，公司资产负债率为 64.09%。

综上所述，公司资产负债结构合理、盈利能力较强，现金流充沛，财务状况良好，符合企业的经营情况。

## 五、企业信用及涉诉情况

### （一）有息负债情况

截至 2022 年 7 月 31 日，公司合并口径有息负债明细如下表所示：（单位：万元）

借款主体	借款类型	贷款行	借入时间	借款余额	到期时间	增信措施
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	兴业银行	2016.01.21	19,000.00	2024.01.20	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	兴业银行	2016.06.16	11,000.00	2024.01.20	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	农行新区支行	2017.03.01	29,100.00	2025.03.20	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	洪泽农商行	2017.03.01	60	2022.09.20	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	洪泽农商行	2017.03.01	150	2023.03.20	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	洪泽农商行	2017.03.01	150	2023.09.20	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	洪泽农商行	2017.03.01	150	2024.03.20	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	洪泽农商行	2017.03.01	225	2024.09.20	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	洪泽农商行	2017.03.01	75	2025.03.20	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	紫金农商行	2017.02.28	50,000.00	2024.12.21	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	融资租赁	苏银金融租赁股份有限公司	2018.01.02	3,187.80	2023.01.02	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	融资租赁	上海大众金融租赁有限公司	2018.01.27	2,300.48	2023.01.27	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	民生银行	2018.06.22	8,000.00	2028.06.22	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	民生银行	2018.07.05	15,000.00	2028.06.22	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	兴业银行	2018.07.17	26,400.00	2028.07.17	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	兴业银行	2018.11.20	9,400.00	2028.07.17	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	兴业银行	2018.12.24	8,800.00	2028.07.17	新区投资公司担保

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	融资租赁	平安国际融资租赁(天津)有限公司	2018.10.24	1,875.00	2022.10.24	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	PPN	非公开定向债务融资工具(PPN)	2018.09.07	10,000.00	2023.09.07	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	PPN	非公开定向债务融资工具(PPN)	2022.03.11	35,000.00	2024.03.11	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	民生银行	2019.10.15	34,105.00	2028.10.15	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	融资租赁	南京紫金融资租赁有限责任公司	2020.05.21	3,528.35	2023.05.21	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	工行城南支行	2020.09.15	4,000.00	2024.09.21	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	工行城南支行	2021.01.01	4,000.00	2026.03.21	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	工行城南支行	2021.06.28	5,000.00	2028.08.21	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	江苏省国际信托有限责任公司	2020.09.30	10,000.00	2022.09.30	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2020.11.13	9,700.00	2028.11.10	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2020.12.03	4,850.00	2028.11.10	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2020.12.10	33,950.00	2028.11.10	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	保理	苏州农发商业保理有限公司	2020.11.25	3,000.00	2022.11.15	苏州市苏园融资担保有限公司
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	保理	苏州农发商业保理有限公司	2021.05.14	3,000.00	2022.11.15	淮安市融资担保集团担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	五矿国际信托有限公司	2020.12.11	13,870.00	2022.12.11	清河新区、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	五矿国际信托有限公司	2020.12.16	10,000.00	2022.12.16	清河新区、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	五矿国际信托有限公司	2020.12.16	2,000.00	2022.12.16	清河新区、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	五矿国际信托有限公司	2020.12.18	8,400.00	2022.12.18	清河新区、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	五矿国际信托有限公司	2020.12.25	12,050.00	2022.12.25	清河新区、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	五矿国际信托有限公司	2020.12.31	3,680.00	2022.12.31	清河新区、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	建行中北支行	2020.12.24	43,950.00	2022.12.22	清河新区、城投控股担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	资管	中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司	2020.12.23	33,300.00	2022.12.15	清浦城投担保、淮创新区地产抵押
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	华鑫信托	2021.04.09	13,300.00	2023.04.09	清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	华鑫信托	2021.04.16	6,660.00	2023.04.16	清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	华鑫信托	2021.04.23	5,520.00	2023.04.23	清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	华鑫信托	2021.04.30	4,320.00	2023.04.30	清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	华鑫信托	2021.05.14	200	2023.05.14	清浦城投担保

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	融资租赁	江苏金融租赁股份有限公司	2021.04.21	13,867.41	2024.04.20	城投控股、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	资管	苏州资产管理有限公司	2021.04.29	3,000.00	2024.04.29	清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	资管	苏州资产管理有限公司	2021.04.30	2,000.00	2024.04.30	清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	资管	苏州资产管理有限公司	2021.05.06	10,000.00	2024.05.06	清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	资管	苏州资产管理有限公司	2021.05.06	5,000.00	2024.05.06	清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	光大银行南京分行	2021.06.29	15,000.00	2024.06.28	城投控股担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	五矿国际信托有限公司	2022.02.28	13,700.00	2024.02.28	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	五矿国际信托有限公司	2022.03.26	7,000.00	2024.03.26	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	苏州信托有限公司	2021.07.14	14,537.00	2023.07.14	城投控股、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	苏州信托有限公司	2021.07.29	463	2023.07.29	城投控股、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2021.11.05	20,000.00	2022.11.05	城投控股、清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	浙商银行淮安分行	2022.01.05	19,900.00	2023.01.05	清浦城投担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	江南农商行	2022.01.07	4,400.00	2023.01.07	清河新区担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	南京银行淮安分行	2022.05.18	9,900.00	2023.05.17	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	银行贷款	浦发银行淮安分行	2022.06.30	7,000.00	2023.06.30	新区投资公司担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	金谷信托	2022.07.04	7,190.00	2024.07.04	城投控股担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	金谷信托	2022.07.14	340	2024.07.14	城投控股担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	金谷信托	2022.07.21	750	2024.07.21	城投控股担保
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	信托贷款	金谷信托	2022.07.26	7,000.00	2024.07.26	城投控股担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	150	2023.04.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	250	2023.10.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	250	2024.04.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	250	2024.10.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	250	2025.04.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2025.10.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2026.04.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2026.10.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2027.04.12	江苏省国信担保公司担保

淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2027.10.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2028.04.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2028.10.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2029.04.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2029.10.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2030.04.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2030.10.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2031.04.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2031.10.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市广瑞置业有限公司	银行贷款	江苏银行清江浦支行	2022.04.14	275	2032.04.12	江苏省国信担保公司担保
淮安市淮创商务有限公司	银行贷款	江苏淮安农商行	2019.09.26	4,745.00	2022.09.09	城市资产担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	江南金融租赁股份有限公司	2020.01.14	1,022.48	2023.01.10	城投控股、清河新区担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	江南金融租赁股份有限公司	2020.01.14	1,070.86	2023.07.10	城投控股、清河新区担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	江南金融租赁股份有限公司	2020.01.14	1,119.76	2024.01.10	城投控股、清河新区担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	江南金融租赁股份有限公司	2020.01.14	1,117.45	2025.01.10	城投控股、清河新区担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	江南金融租赁股份有限公司	2020.02.24	1,013.09	2022.08.10	城投控股、清河新区担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	江南金融租赁股份有限公司	2020.02.24	1,052.10	2023.02.10	城投控股、清河新区担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	江南金融租赁股份有限公司	2020.02.24	1,092.60	2023.08.10	城投控股、清河新区担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	江南金融租赁股份有限公司	2020.02.24	1,134.67	2024.02.10	城投控股、清河新区担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	江南金融租赁股份有限公司	2020.02.24	1,178.35	2025.02.10	城投控股、清河新区担保
淮安市淮创商务有限公司	信托贷款	紫金信托有限责任公司	2020.12.04	635.51	2022.12.04	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	信托贷款	紫金信托有限责任公司	2020.12.04	747.66	2023.06.04	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	信托贷款	紫金信托有限责任公司	2020.12.04	747.66	2023.12.04	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	信托贷款	紫金信托有限责任公司	2020.12.04	1,495.33	2024.06.04	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	信托贷款	紫金信托有限责任公司	2020.12.04	1,495.33	2024.12.04	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	信托贷款	紫金信托有限责任公司	2020.12.04	1,495.33	2025.06.04	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	信托贷款	紫金信托有限责任公司	2020.12.04	747.66	2025.12.03	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁(上海)有限公司	2022.02.24	619.56	2022.08.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押

淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	629.52	2022.11.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	639.64	2023.02.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	649.92	2023.05.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	660.37	2023.08.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	670.99	2023.11.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	681.77	2024.02.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	692.73	2024.05.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	703.87	2024.08.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	715.18	2024.11.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022.02.24	726.68	2025.02.24	城市资产清河新区担保、淮创抵押
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	省再保租赁	2022.06.24	759.85	2022.12.24	城投控股担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	省再保租赁	2022.06.24	787.83	2023.06.24	城投控股担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	省再保租赁	2022.06.24	816.84	2023.12.24	城投控股担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	省再保租赁	2022.06.24	846.92	2024.06.24	城投控股担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	省再保租赁	2022.06.24	878.11	2024.12.24	城投控股担保
淮安市淮创商务有限公司	融资租赁	省再保租赁	2022.06.24	910.44	2025.06.24	城投控股担保
淮安广硕建设有限公司	银行贷款	光大银行淮安分行	2022.04.02	9,500.00	2023.03.25	存单质押
			总额	712,105.10		

(1) 有息负债类别

截至2022年7月31日，公司合并口径有息负债为712,105.10万元，公司主要的融资渠道为银行借款及非标融资，其中银行贷款412,510.00万元，占整体有息负债的57.93%。上述各类有息负债占比如下图所示：

借款类型	余额（万元）	占比
银行贷款	412,510.00	57.93%
信托贷款	148,344.48	20.83%
资管	53,300.00	7.48%
融资租赁	46,950.62	6.59%
PPN	45,000.00	6.32%

保理	6,000.00	0.84%
总计	712,105.10	100.00%

## (2) 有息负债到期情况

公司有息负债集中于 2022、2023 年到期，未来到期情况如下图所示：

到期年份	余额（万元）	占比
2022	173,587.53	24.38%
2023	125,375.58	17.61%
2024	214,486.08	30.12%
2025 年及以后	198,655.91	27.90%
总计	712,105.10	100.00%

## (二) 对外担保状况

融资人清江浦城市资产提供了截至 2022 年 6 月末的担保情况，公司担保金额 629,991.17 万元，被担保人均均为清江浦城投控股集团内子公司或实控人为清江浦区政府的国有企业。公司担保详情如下：

担保单位	被担保单位	担保方式	担保金额（万元）
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安大成港业投资股份有限公司	保证	4,500.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安金诚食品博览城管理有限公司	保证	7,850.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安聚仁经贸发展有限公司	保证	17,650.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安南浦建筑工程有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	68,348.81
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市古楚园艺建设有限公司	保证	7,600.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市古淮河景区管理有限公司	保证	5,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市广泽贸易有限公司	保证	19,650.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	保证	6,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	保证	495.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清河盐河生态科技投资发展有限公司	保证	3,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	100,200.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	保证	26,568.24
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	102,744.12
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	107,810.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	保证	15,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	66,500.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦园林绿化总公司	保证	3,500.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江蔬菜种植有限公司	保证	5,000.00

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	保证	23,775.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清浦会展服务有限公司	保证	500.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	保证	6,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清浦新城园林资产有限公司	保证	1,800.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清浦新区投资建设有限公司	保证	6,800.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	保证	6,800.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市天诺贸易有限公司	保证	6,400.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏中运控股有限公司	保证	500.00
合计			629,991.17

### (三) 其他信用状况

清江浦城市资产无行政处罚记录。



通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。



通过反洗钱系统查询，清江浦城市资产查询结果为未命中。



经集团暂停续作客户清单系统查询，清江浦城市资产未在暂停续作客户名单内。

客户类型的值必须为：自然人，机构。

自然人证件类型必须为：身份证、外籍护照、回乡证、中国护照、军官证、士兵证、其他、户口本、文职、警官、军官退休证、文职退休证、离休证、香港居民身份证、外国人永久居留证、港澳台通行证、居住证、社保卡、台胞证、警官退休证

机构证件类型必须为：技术监督局代码、营业执照、行政机关、社会团体、军队、武警、下属机构、基金会、其他机构、事业单位法人证书、律师事务所执业许可证、医疗机构执业许可证、批文、TOT证件、血站职业许可证、社会团体法人登记证书、统一社会信用代码、金融机构代码、法人登记证、工会法人资格证书、登记证书、组织机构代码证、合同编号、其他公司信托计划代码

4.是否命中，1为命中，0为未命中，空时看查询状态与描述。

[模板下载 template.xlsx](#)

[请点击此处下载结果！20210706213906335\(1559595546\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	统一社会信用代码	91320802MA1MC1X23R	2021/7/6 21:39:07	0000		0
2	机构	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	统一社会信用代码	913208007833780330	2021/7/6 21:39:07	0000		0

通过国家税务总局网站进行查询，无重大税收违法情况。

通过百度搜索，未见负面舆情。

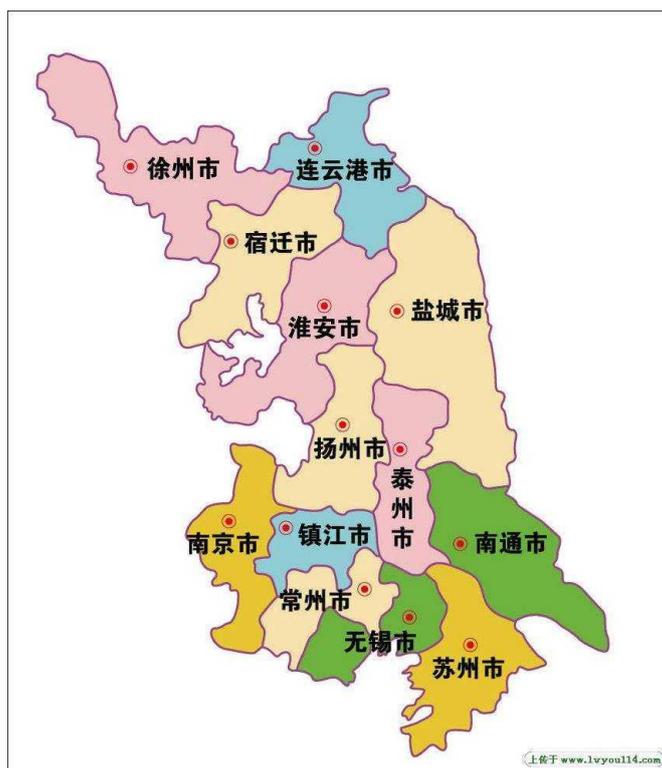
## 六、总结

综合来看，公司的抗风险能力极强，偿债能力较强。近年来，清江浦区经济财政实力在淮安市各区县中处于上游水平，公司面临良好的发展环境，公司在淮安市城市建设和经济社会发展中具有重要地位，持续得到政府在资金注入、股权划拨和财政补贴等方面的有力支持。综合考量公司自身的经营和资金筹措能力，公司还款能力较强。

## 第四节 项目区域分析

### 一、淮安市区域分析

淮安市地处江苏省北部中心地域，是长江北部地区的区域交通枢纽和中心城市，地理位置优越。淮安市下辖四区三县（清江浦区、淮阴区、淮安区、洪泽区、涟水县、盱眙县、金湖县），面积 1.03 万平方公里，根据淮安市第七次全国人口普查结果，截至 2020 年末淮安市常住人口 455.62 万人，其中城镇人口城镇化率达到 65.67%。淮安市是江苏省迅速崛起的重要交通枢纽城市，境内公路、铁路、水路四通八达。公路方面，京沪、宁淮、徐淮盐、宁宿徐、宁连五条高速公路在境内交汇，2019 年底淮安内环高架建成通车。铁路方面，徐宿淮盐 2019 年底建成通车，高铁淮安站正式投运，连淮扬镇铁路 2020 年全线通车，宁淮城际铁路建设有序推进；另规划建设京沪高铁复线途径淮安，淮安将成为华东地区高铁枢纽城市。航空方面，淮安机场是国家一类航空口岸，目前已开通至北京、上海、广州、深圳、台北、曼谷等境内外 30 多条航线以及淮安至西安的首条货运航线。航运方面，全市现有港区 7 个，千吨级泊位 50 个，内河集装箱吞吐量占全省内河运量 80%，淮安新港二类水路口岸已开通至上海、太仓、连云港、南京等外贸航线。



## (一) 经济状况分析

2021 年全年淮安市实现地区生产总值 4,550.13 亿元，同比增长 10%。下图为淮安市近三年主要经济指标及产业结构：

江苏省淮安市	2021 年	2020 年	2019 年
<b>GDP 及产业结构</b>			
GDP (亿元)	4,550.13	4,025.37	3,840.21
GDP 增速 (%)	10.00	3.20	6.40
人均 GDP (元)	99,768.00	87,507.09	82,698.98
第一产业 (亿元)	423.32	409.70	386.21
第二产业 (亿元)	1,889.21	1,630.98	1,586.18
第三产业 (亿元)	2,237.60	1,984.69	1,867.82

## (二) 财政状况分析

### 1、主要财政指标

江苏省淮安市	2021 年	2020 年	2019 年
<b>一般公共预算收支</b>			
财政收入 (亿元)	297.02	264.21	257.31
税收收入 (亿元)	238.38	206.69	209.30

转移支付收入			
财政支出（亿元）	613.01	568.25	529.15
<b>政府性基金收支</b>			
政府性基金收入（亿元）	397.26	284.85	261.20
土地出让收入（亿元）		274.73	251.26
政府性基金支出（亿元）	347.33	264.83	235.98
<b>国有资本经营收支</b>			
国有资本经营收入（亿元）	24.03	13.70	8.25
国有资本经营支出（亿元）	10.41	7.50	8.25

2021年淮安市实现公共财政收入297.02亿元，实现政府性基金收入397.26亿元；同期淮安市公共财政支出为613.01亿元，财政自给率（公共财政收入/公共财政支出）为48.45%，区域财政状况较为健康。

### （三）政府债务情况分析

2021年末，淮安市地方政府债务余额为692.62亿元，较2020年增长61.42亿元，增幅为9.73%。近三年，淮安市债务率、负债率均处于较低水平，2021年，淮安市债务率大幅下降至99.76%，主要因为其政府性基金收入大幅增长。下表为淮安市近三年债务指标：

江苏省淮安市	2021年	2020年	2019年
地方政府债务余额（亿元）	692.62	631.20	586.21
一般债务余额（亿元）	383.08	360.99	359.42
专项债务余额（亿元）	309.54	270.21	226.79
地方政府债务限额（亿元）	753.69	707.10	637.47
一般债务限额（亿元）	416.73	408.63	398.48
专项债务限额（亿元）	336.96	298.47	238.99
财政自给率（%）	48.45	46.50	48.63
负债率（%）	15.22%	15.68%	15.27%
债务率（%）	99.76%	114.96%	113.06%

（1）债务率=地方政府债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金预算收入+转移性收入）

（2）负债率=地方政府债务余额/GDP

## 二、清江浦区区域分析

清江浦区，隶属于江苏省淮安市，位于淮安市主城区，东接淮安区，西、北靠淮阴区，南连洪泽区，位于淮安市地理位置中心，总面积 309.62 平方千米。

清江浦区古黄河、里运河、大运河、淮河入海水道四水穿城，区内公路、铁路、水路四通八达，京沪、宁淮、宁连等多条高速在境内交汇，新长铁路纵贯全境，京杭大运河等多条流域性航道通江达海，紧邻淮安民航机场，是苏北重要的区域性交通枢纽。2019 年 10 月，清江浦区被评为 2019 年度全国投资潜力百强区。



### （一）经济状况分析

2021 年全年清江浦区实现地区生产总值 673.57 亿元，同比增长 12%。同时，2021 年清江浦区产业结构持续优化，现代服务业提质增效，服务业增加值占 GDP 比重持续升高，华信现代商务广场、金悦商置中心、融尚文教主题街区等

一大批重点项目顺利建设，淮海中心商业区和水渡口中央商务区的商业商贸更加繁荣；金融中心西片区建成交付，吸引多家企业相继入驻；探索现代物流、金融服务、商贸旅游、文化创意等服务业新发展模式，呈现多元化发展新态势，衍生出淮印时光文创园等淮安新晋网红打卡地。

下图为清江浦区近三年主要经济指标及产业结构：

江苏省淮安市清江浦区	2021年	2020年	2019年
<b>GDP及产业结构</b>			
GDP（亿元）	673.57	591.98	564.39
GDP增速（%）	12.00	3.00	6.10
第一产业（亿元）	13.93	13.20	13.00
第二产业（亿元）	154.34	134.87	130.11
第三产业（亿元）	505.30	443.91	421.28

## （二）财政状况分析

### 1、主要财政指标

江苏省淮安市清江浦区	2021年	2020年	2019年
<b>财政收支</b>			
<b>一般公共预算收支</b>			
财政收入（亿元）	36.62	30.19	30.35
税收收入（亿元）	29.50	24.41	24.30
财政支出（亿元）	48.17	42.75	38.24
<b>政府性基金收支</b>			
政府性基金收入（亿元）	31.96	22.91	14.22
土地出让收入（亿元）	31.61	22.87	14.19
政府性基金支出（亿元）	29.48	26.74	18.72
财政自给率（%）	76.02	70.61	79.37

2021年清江浦区实现公共财政收入36.62亿元，实现政府性基金收入31.96亿元；同期清江浦区公共财政支出为48.17亿元，财政自给率（公共财政收入/公共财政支出）为76.02%，区域财政状况较为健康。

## （三）政府债务情况分析

2021年末，清江浦区地方政府债务余额为60.38亿元，较2020年增长6.62亿元，增幅为12.31%。清江浦区债务余额上升主要因专项债务余额增加导致

（专项债余额同比增加 5.76 亿，占债务总额增长的 87.01%。近三年，清江浦区债务率、负债率均处于较低水平。下表为清江浦区近三年债务指标：

江苏省淮安市清江浦区	2021 年	2020 年	2019 年
<b>地方债务</b>			
地方政府债务余额（亿元）	60.38	53.76	44.64
一般债务余额（亿元）	36.66	35.80	33.93
专项债务余额（亿元）	23.72	17.96	10.71
地方政府债务限额（亿元）	63.85	56.31	47.70
一般债务限额（亿元）	38.27	37.41	36.20
专项债务限额（亿元）	25.58	18.90	11.50
<b>债务率</b>	<b>88.04%</b>	<b>101.25%</b>	<b>100.17%</b>
<b>负债率</b>	<b>8.96%</b>	<b>9.08%</b>	<b>7.91%</b>

(1) 债务率=地方政府债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金预算收入+转移性收入）

(2) 负债率=地方政府债务余额/GDP

## 第五节 发行方案

本信托由北京加和基金销售有限公司代销。销售费用以实际签署的代销协议约定为准。

## 第六节 项目风险分析及风控措施

### 一、信用风险

本信托计划发行人目前的收入来源主要为棚改收入、基础设施建设费等，由于棚户区改造、城市基础设施建设等项目具有建设周期和投资回收期较长的特点，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，将可能影响到投资者按时收回本息。

### 二、宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。发行人从事的多为城市基础设施建设等项目，属于宏观政策鼓励类。

### 三、财务风险

发行人在建/计划建设项目需要一定的资金投入。因此，发行人的业务发展将产生持续的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的融资规模及成本。

#### **四、操作风险**

受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

#### **五、不可抗力及其他风险**

除上述提及的主要风险以外，战争、动乱、自然灾害等不可抗力因素和不可预料的意外事件的出现，将会严重影响经济的发展，可能对信托财产收益产生影响。

#### **六、风控措施**

##### **1. 强制付息事件**

付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及已经递延的所有利息：

- (1) 向股东分红；
- (2) 减少注册资本；
- (3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

##### **2. 利息递延下的限制事项**

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

- (1) 向股东分红；
- (2) 减少注册资本；
- (3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

##### **3. 突发事件公开信息披露机制**

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，金谷信托将及时与发行人沟通，并根据沟通结果决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

#### 4. 强制赎回情形或加速清偿条款

若发生下列任一情形时，金谷信托有权宣布本笔永续权益投资计划提前到期/停止投放，并收回本息：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 负责发行人年度审计的会计师事务所未将本笔永续权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益；

(4) 因会计政策、监管政策变化导致本信托计划不再被认定为权益类；

(5) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的；

(6) 发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外。

5. 淮安市清江浦城市资产经营有限公司为本信托计划下清江浦城投控股支付永续权益投资计划本息义务提供无限连带责任保证担保。

## 第七节 项目风险计提及收益测算

本项目风险资本计提系数 1.5%。

## 第八节 期间管理工作方案

### 一、期间管理责任人及主要职责

- (1) 掌控信托资金的使用情况；
- (2) 定期走访各交易对手，收集其财务报表，了解其财务状况等，了解是否有重大事项发生；
- (3) 按约定向委托人/受益人进行信托利益分配；
- (4) 按约定向投资者/受益人披露相关信息等。

### 二、期间管理工作安排

- 1、掌握信托资金的使用情况，确认其用途是否符合规定；
- 2、定期收集各交易对手方财务报表，掌握其财务状况、经营情况；
- 3、定期走访各交易对手方，了解其生产经营状况及是否有重大事项发生。

## 第九节 后续工作

### 一、信托成立前的工作

- 1、金谷信托按照规定向监管机构报备。
- 2、金谷信托与清江浦城投控股签署永续债权投资协议。
- 3、受托人募集资金，与委托人签订《资金信托合同》。

### 二、信托成立后的工作

- 1、定期与监管银行沟通；
- 2、信息披露。

## 第十节 部门意见及建议

综上，项目组认为本项目及产品符合监管规定，所涉各方主体资质合法，公司财务状况正常，信用情况良好。根据对各交易对手进行分析，该项目各交易对手实力较强，履约能力强，可以实现对风险的控制和防范，以保障信托资金安全。建议推进该项目。