

记录编号:

中国 XX 国际信托有限责任公司  
XX • 国兴 XX 号集合资金信托计划  
尽职调查报告

业务经办部门: \_

信托经理及项目组成员: \_

联系电话: \_

填报时间: \_



# 目 录

一、信托概况 .....	5
(一) 项目背景 .....	5
(二) 项目资金统筹安排计划 .....	8
(三) 信托计划核心要素 .....	9
(四) 业务尽调情况 .....	10
(五) 区域城投情况 .....	10
二、发行人分析 .....	11
(一) 发行人的基本情况介绍 .....	11
(二) 发行人的管理水平概述 .....	20
(三) 发行人主营业务经营情况 .....	23
(四) 发行人的财务情况分析 .....	26
(五) 发行人的资信情况 .....	39
(六) 重大法律诉讼事项 .....	56
(七) 其它重要事项总结 .....	58
(八) 发行人小结 .....	59
三、担保方分析 .....	59
(一) 担保方的基本情况介绍 .....	59
(二) 担保方组织机构 .....	63
(三) 担保人治理结构 .....	66
(四) 担保人主营业务经营情况 .....	70
(五) 担保方的财务情况分析 .....	77
(六) 担保方的资信情况 .....	85
(七) 重大法律诉讼事项 .....	101
(八) 其它重要事项总结 .....	102
(九) 担保方小结 .....	103
四、资金用途分析 .....	104
五、区域情况分析 .....	104
(一) 经济情况 .....	104
(二) 财政情况 .....	107
六、交易方案(参照信托方案) .....	109
(一) 主要信托要素 .....	109
(二) 交易方案及交易方案结构图 .....	109
(三) 资金来源/发行方案安排 .....	109
七、经济技术可行性分析 .....	110
(一) 项目风险及还款来源分析 .....	110
(二) 项目净利润分析 .....	110
八、项目风险分析及风险控制措施 .....	110
(一) 项目风险分析 .....	110

(二) 项目风险控制措施 .....	110
九、抵质押物分析 .....	113
十、风险资本及效益评价 .....	113
(一) 计提风险资本测算 .....	113
(二) 公司收益预测 .....	113
十一、后续工作 .....	113
(一) 信托计划成立前的工作 .....	113
(二) 信托计划成立后的工作 (应包含期间管理方案) .....	113
十二、部门意见及建议 .....	114

# 正 文

## 一、信托概况

### （一）项目背景

我司拟发起设立“XX·国兴XX号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），信托规模不超过1亿元。信托资金用于投资淮安市淮安城市资产经营有限公司（以下简称“发行人”或“淮安城资”）发行的永续债权权益投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（简称“淮安宏信”）提供连带责任保证担保。信托计划无固定期限，各期信托计划投资期限为2+N年（初始投资期为2年，递延后每1年为一个投资周期），初始投资期限届满，发行人未全部赎回永续债权的，信托计划进入下一投资期限。发行人将信托资金用于偿还发行人及其子公司的金融机构借款（拟置换的金融机构借款资金用途为采购等贸易类非房用途）及支付采购款项，发行前向我司提供资金用途相关材料，确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。发行人有权在每期永续债权权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满2年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，付息日为每自然半年末月20日，赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续债权权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；同时，发行人亦有权不行使赎回权，永续债权权益投资计划的赎回权归淮安城资所有。若发生强制赎回情形或加速清偿条款，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，本信托计划终止。

在信托文件中披露永续债权式权益性投资在投资标的企业破产清算时，清偿顺序劣后于普通债权，优先于优先股和普通股。发行前将取得由会计师事务所出具的对本信托计划认定为永续债权式权益性投资的文件及政府主管单位出具的发行永续债的相关批复，同时由发行人出具承诺函，明确自身非隐债主体且本信托计划投放不涉及增加地方政府隐性债务。

永续债权形式的权益投资初始期限内初始利率预计不低于8.8%/年（以最终

合同约定为准), 永续债利率按自然半年支付, 除非发生强制付息事件 (见下文)。发行人在初始投资期限到期日未全部赎回永续债的, 则信托计划进入下一投资期限。届时信托计划从第二个投资期限开始利率每年跳升一次, 每次跳升利率增加 1.5%/年, 直至跳升利率累计跳升至 11.8%/年, 即永续债投资的永续债利率上限为 11.8%/年。

受益人业绩比较基准在初始投资期限内预计不高于 7.2%/年 (具体以合同约定为准), 若发行人在初始投资期限届满日未赎回永续债, 则从初始投资期限届满日起在上一投资周期的业绩比较基准基础上增加 0.5%/年, 受益人业绩比较基准最高不超过 8.2%/年。

信托报酬分固定和浮动两部分, 固定部分不低于 0.5%/年 (不含增值税)。若发行人在初始投资期限届满日未赎回全部永续债, 则从初始投资期限届满日起在原固定信托报酬率上增加 1.0%/年, 固定信托报酬率最高不超过 2.5%/年。浮动部分为信托财产扣除各项费用及向委托人分配之后的剩余财产, 具体以合同约定为准。印花税双方各自按责承担, 我司因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费、律师费和第三方等中介机构费用由信托财产承担。信托业保障基金由发行人或其指定第三方认购。

发行人需在发生递延事件前至少 20 个工作日内书面告知, 将当期利息以及已经递延支付的利息及孳息 (每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升 0.5%/年累计计息) 递延支付, 该递延支付不视为违约, 且不受任何递延支付次数的限制。若永续债该期届满且发行人未选择递延, 则永续债到期一次性还本并结清当期利息。若发行人选择递延支付某期或某几期利息, 则我司在递延支付的该等利息支付后 10 个工作日内进行相应信托收益的分配。

本信托计划保障措施如下:

1、淮安市宏信国有资产投资管理有限公司 (以下简称“淮安宏信”) 为本信托计划下淮安市淮安城市资产经营有限公司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, 并提供内部有权机构就该事项的有效决议。

2、强制付息

若在某一投资收益支付日特定期限内触发以下情形的, 发行人支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息 (如有):

(1) 该投资收益支付日前 12 个月发行人宣布向普通股股东分红或缴纳利润,

或向其普通股股东支付红利或股息(包括做出关于向股东分红或分配股息的有效决议, 上缴国有资本收益除外);

(2) 该投资收益支付日前 12 个月发行人减少注册资本(包括做出关于减少注册资本的有效决议);

(3) 该投资收益支付日前 12 个月向其他权益工具(包括但不限于其他永续债权权益投资计划/永续债权)支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为(包括做出关于实施偿还的有效决议)。

### 3、强制赎回情形或加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时, 我司有权宣布信托计划提前到期, 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) 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;

(4) 负责发行人年度审计的会计师事务所未将本笔永续债权投资作为其权益工具科目列入所有者权益的;

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的。

(6) 本笔永续债权权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

### 4、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) 宣布向普通股股东分红或缴纳利润, 或向其普通股股东支付红利或股息(上缴国有资本收益除外);

(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债权权益投资计划)支付利息和/或偿还本金。

### 5、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，我司将及时与发行人沟通，并有权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) 发行人或其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) 本信托计划仅限淮安当地投资者认购，且签约地点为交易对手（融资人、担保人）的办公场所或由其书面指定的其他办公场所；落实委托人代表条件；在合同中明确落实原状返还等条款；本项目委托人代表为淮安市淮溪农业科技有限公司。

(8) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

6、在发行人破产清算时，本信托计划项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

## （二）项目资金统筹安排计划

本项目资金渠道为合格自然人投资者，初始投资期内资产端总收益预计不低于 8.8%/年，（初始投资期）业绩比较基准预计不超过 7.2%/年，拟由机构（方德保险）代销发行，代销费不超过 0.7%/年，我司净信托报酬不低于 0.5%/年（不含税）。



### （三）信托计划核心要素

- 信托计划名称：XX·国兴 XX号集合资金信托计划
- 信托类型：集合资金信托
- 产品类型：权益类
- 风险等级：R3
- 信托规模：不超过 10,000 万元

- 信托期限：各期信托单位期限 2+N 年（初始投资期为 2 年，每 1 年为一个投资周期）。发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，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；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。若发生提前到期约定的情形等，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：信托资金用于投资淮安城资发行的永续债权权益投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益，淮安城资将信托资金最终用于偿还淮安城资或其子公司的金融机构借款（拟置换的金融机构借款资金用途为采购等贸易类非房用途）及支付采购款项，放款前向我司提供资金用途相关材料，确保信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。

- 闲置资金用途：/

- 信托投资收益率：初始投资利率不低于 8.8%/年（具体以发行及签署合同为准）。发行人在初始投资期限到期日未全部赎回永续债权的，则信托计划自动递延。届时信托计划从第二个投资期限开始利率每年跳升一次，每次跳升利率增加 1.5%/年，直至跳升利率累计跳升至 11.8%/年，即永续债权投资的永续债权利率上限为 11.8%/年

- 业绩比较基准：初始投资期限内预计不高于 7.2%/年（具体以合同约定为准），若发行人在初始投资期限届满日未赎回全部永续债权，则从初始投资期限届满日起在原业绩比较基准基础上增加 0.5%/年，受益人业绩比较基准最高不超过 8.2%/年

- 信托报酬率（不含税）：分固定和浮动两部分，固定部分不低于0.5%/年（不含增值税）。若发行人在初始投资期限届满日未赎回全部永续债权，则从初始投资期限届满日起在原固定信托报酬率上增加1.0%/年，固定信托报酬率最高不超过2.5%/年。浮动部分为信托财产扣除各项费用及向委托人分配之后的剩余财产，具体以合同约定为准；

- 信托利益核算日：信托利益核算日为本信托计划成立之日起每自然半年末月20日（即每年6月20日、12月20日）、信托终止日

- 保管银行及保管费率：招行，保管费不超过0.01%/年。

- 估值：信托公司自行估值，保管行核对。

- 相关税费：印花税双方各自按责承担，我司因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费、律师费和第三方等中介机构费用由信托财产承担。

- 信托业保障基金：由淮安城资或指定第三方认购信托业保障基金

- 还款资金来源：发行人的经营性收入等

- 保障措施：淮安市宏信国有资产投资管理有限公司提供连带责任保证担保。

#### （四）业务尽调情况

#### （五）区域城投情况

单位：亿元

序号	公司名称	注册资本	外部评级	YY评级	控股股东	功能与定位	总资产	债券余额
1	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	70	AA	7-	江苏省淮安市淮安区人民政府	公司主要负责淮安区的基建、土地开发业务，另有旅游开发业务和租赁业务对收入实现一定补充。	387.15	22.5

2	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	5.4	AA	7-	淮安市人民政府国有资产监督管理委员会	公司是淮安区的城市基建、保障房、土地整理等经营主体，控股股东为淮安新城。土地整理板块。	281.97	44.9
---	------------------	-----	----	----	--------------------	---	--------	------

注：淮安市淮安区评级城投仅此 2 家，已全部列入。平台为本项目绑定的 2 家信用主体详细介绍见后。

## 二、发行人分析

### （一）发行人的基本情况介绍

#### 1. 企业概括

公司名称	淮安市淮安区城市资产经营有限公司
统一社会信用代码	91320803748197595X
法定代表人	岳云俊
成立日期	2003 年 4 月 15 日
注册资本	54,000.00 万元
实缴资本	54,000.00 万元
住所	淮安市淮安区东门大街（区人武部西侧）
经营范围	淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。（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）

#### 2. 历史沿革

公司系经淮安市人民政府《市政府关于组建淮安市楚州区城市资产经营有限公司的批复》（淮政复【2003】1 号）批准，由淮安市楚州区人民政府出资 31,000.00 万元设立的国有独资公司，上述出资均为实物出资，其中以土地使用权出资 25,687.60 万元。江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司、淮安新瑞会计师事务所有限公司对出资的土地使用权、房屋进行了评估，并分别出具了苏地估字 2002-086 号《土地估价报告》、淮瑞评字【2002】第 018 号《资产评估报告书》。此次出资业经淮安信裕会计师事务所出具淮会验字【2003】第 60 号《验资报告》

审验。公司前身名称为淮安市楚州区城市资产经营有限公司，住所为淮安市楚州区东门大街（区人武部西侧）。

2003年4月15日，淮安市楚州区城市资产经营有限公司取得淮安市工商行政管理局楚州分局核发的《企业法人营业执照》，注册号为3208031100051。

2006年7月16日，发行人法定代表人由蒋维林变更为张福淮。上述事项已完成工商变更。

2010年2月2日，发行人法定代表人由张福淮变更为朱亚林。上述事项已完成工商变更。

2010年12月9日，经营范围变更为：许可经营项目：无；一般经营项目：淮安市楚州区人民政府授权的楚州区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市楚州区人民政府委托的土地整理开发。（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）上述事项已完成工商变更。

2011年5月25日，淮安市楚州区人民政府对淮安市楚州区城市资产经营有限公司进行货币增资19,000.00万元，注册资本由31,000.00万元增至50,000.00万元。上述增资业经淮安三淮联合会计师事务所出具淮三联会验字【2011】第335号《验资报告》审验。上述事项已完成工商变更。

2011年11月25日，淮安市楚州区人民政府再次对淮安市楚州区城市资产经营有限公司货币增资4,000.00万元，注册资本由50,000.00万元增至54,000.00万元。上述增资业经淮安三淮联合会计师事务所出具淮三联会验字【2011】第681号《验资报告》审验。上述事项已完成工商变更。

2012年4月9日，因淮安市楚州区更名为淮安市淮安区，淮安市楚州区城市资产经营有限公司名称变更为淮安市淮安区城市资产经营有限公司，住所变更为淮安市淮安区东门大街（区人武部西侧），股东名称变更为淮安市淮安区人民政府。上述事项已完成工商变更。

2013年1月7日，发行人法定代表人由朱亚林变更为邹楼殿。上述事项已完成工商变更。

2012年7月19日，淮安市人民政府向淮安区人民政府下发《市政府关于同意无偿划转淮安市淮安区城市资产经营有限公司国有股权的批复》（淮政复【2012】68号），同意将淮安市淮安区城市资产经营有限公司100.00%国有股权无偿划转至淮安新城投资开发有限公司。

2013年6月8日，淮安市淮安区人民政府出具《淮安市淮安区城市资产经

营有限公司股东决定》，同意将公司股东淮安市淮安区人民政府所持本公司100.00%的国有股权计人民币54,000.00万元无偿划转至淮安新城投资开发有限公司。

2013年6月20日，公司办理工商变更登记手续，将公司类型变更为有限责任公司（法人独资），公司股东变更为淮安新城投资开发有限公司。上述事项已完成工商变更。

2014年4月1日，发行人法定代表人由邹楼殿变更为岳云俊。上述事项已完成工商变更。

因新版营业执照的经营范围取消了原“许可经营项目”和“一般经营项目”的分类记载，2015年5月20日，公司经营范围变更为：淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。（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）上述事项已完成工商变更。

2017年2月23日，经营期限变更为：2003-4-15至\*\*\*\*\*。上述事项已完成工商变更。

### 3. 股东、实际控制人及重大事项说明

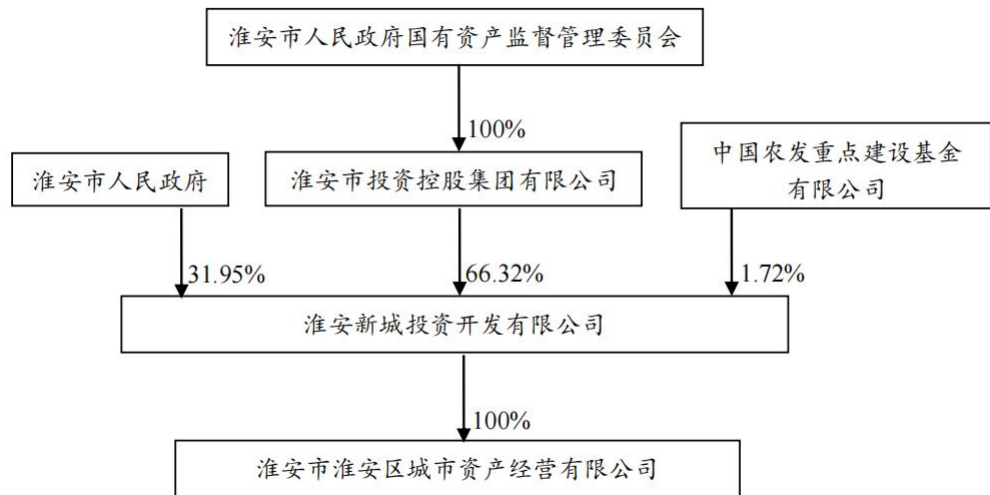
截至目前，淮安新城投资开发有限公司持有公司100.00%股权，是公司唯一股东，公司控股股东未发生变化。截至2022年11月，发行人实际控制人为淮安市人民政府国有资产监督管理委员会，实际控制人未发生变更。

截至目前，发行人的股东情况如下：

单位：万元，%

序号	股东姓名	实缴出资	注册资本	持股比例
1	淮安新城投资开发有限公司	54,000.00	54,000.00	100.00
	合计	54,000.00	54,000.00	100.00

截至目前，发行人的股权结构图如下所示：



#### 4. 发行人子公司情况

截至 2022 年 3 月，发行人纳入合并范围的一级子公司共 8 家，基本情况如下：

合并范围子公司列表

单位：万元、%

序号	单位名称	注册资本	持股比例	表决权比例	级次
1	淮安市淮安区城投置业有限公司	10,500.00	100.00	100.00	1
2	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	20,060.00	99.95	99.95	1
3	淮安市淮安区水利建筑工程公司	3,533.82	100.00	100.00	1
4	淮安市兴淮水务有限公司	38,000.00	93.16	100.00	1
5	淮安市淮安区农村供水有限公司	50,000.00	100.00	100.00	2
6	淮安市农村供水建设工程有限公司	10.00	100.00	100.00	3
7	淮安强民水务建设有限公司	100.00	100.00	100.00	3
8	淮安市第二市政有限公司	5,077.60	100.00	100.00	1
9	淮安市大众建筑劳务有限公司	500.00	66.67	66.67	2
10	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	50,000.00	100.00	100.00	1
11	淮安立之新贸易有限公司	3,000.00	100.00	100.00	1
12	苏州苏淮鼎联贸易有限公司	5,000.00	100.00	100.00	1

上述纳入合并范围的主要子公司情况介绍如下：

### **(1) 淮安市淮安区域投资置业有限公司**

成立时间：2008年5月23日

注册资本：10,500.00 万元人民币

经营范围：房地产开发（无资质禁止开发）。（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，淮安市淮安区域投资置业有限公司资产总额为667,212.82万元，负债总额为538,197.28万元，所有者权益为129,015.54万元；2021年实现营业收入62,332.24万元，净利润4,065.07万元。

### **(2) 淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司**

成立时间：2003年6月11日

注册资本：20,060.00 万元人民币

经营范围：旅游景点、景观设计；旅游景点开发；旅游景点服务；停车服务；旅游纪念品制造、销售；茶楼服务（须取得许可证后方可经营）；讲解服务；祈福用品、食品（须取得许可证后方可经营）销售；住宿服务（须取得许可证后方可经营）；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司资产总额为456,847.34万元，负债总额为170,545.02万元，所有者权益为286,302.32万元；2021年，实现营业收入234.24万元，净利润-66.15万元。淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司主要业务为代建小型基础设施等项目，亏损主要因在建项目较少，营业收入较为薄弱，管理费用相对较高。

### **(3) 淮安市淮安水利建筑工程公司**

成立时间：1992年8月12日

注册资本：3,533.82 万元整

经营范围：水利水电工程施工总承包（二级）；堤防工程专业承包（二级）。  
（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，淮安市淮安区水利建筑工程公司资产总额为84,316.61万元，  
负债总额为75,549.08万元，所有者权益为8,767.53万元；2021年实现营业收入  
9,360.57万元，净利润340.74万元。

#### **（4）淮安市兴淮水务有限公司**

成立时间：2011年12月1日

注册资本：38,000.00万元人民币

经营范围：集中式供水；污水处理；给排水管道维护；以企业自有资产对外  
投资。（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，淮安市兴淮水务有限公司资产总额为467,317.11万元，负  
债总额为329,094.86万元，所有者权益为138,222.25万元；2021年实现营业收  
入7,838.04万元，净利润2,052.17万元。

#### **（5）淮安市淮安区农村供水有限公司**

成立时间：2016年10月17日

注册资本：50,000.00万元人民币

经营范围：自来水生产、销售、运营管理服务（须取得许可证后方可经营）；  
供排水工程建设、设计、施工；管道安装、维修、养护；污水处理；水质化验；  
二次供水设施维修、养护；水务技术开发、技术咨询；涉水设备租赁；涉水设备、  
器材供应。（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，淮安市淮安区农村供水有限公司资产总额为84,223.91万元，  
负债总额为42,004.02万元，所有者权益为42,219.89万元；2021年实现营业收  
入5,017.77万元，净利润-1,927.38万元，2021年净利润为负，主要因支付经营  
产生的管理费用规模较大。



**(6) 淮安市农村供水建设工程有限公司**

成立时间：2017年2月16日

注册资本：10.00万元人民币

经营范围：供排水工程建设、设计、施工；管道安装、维修、养护；水务技术开发；市政工程、供排水器材供应。（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）。

**(7) 淮安强民水务建设有限公司**

成立时间：2019年4月24日

注册资本：100.00万元人民币

经营范围：城乡供水一体化工程、供排水工程设计、施工；净化水生产、销售（须取得许可证后方可经营）；管道安装、维修、养护；水务技术开发、技术咨询；净水设备销售。住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

**(8) 淮安市第二市政有限公司**

成立时间：1993年3月4日

注册资本：5,077.60万元人民币

经营范围：市政公用工程施工总承包二级；本公司机械设备租赁；城市园林绿化工程施工（叁级）；房地产开发；交通安全标志、标线工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，淮安市第二市政有限公司资产总额为65,545.58万元，负债总额为57,050.83万元，所有者权益为8,494.75万元；2021年，实现营业收入17,435.83万元，净利润553.43万元。

**(9) 淮安市大众建筑劳务有限公司**

成立时间：2003年1月22日

注册资本：5000 万元人民币

经营范围：建筑劳务分包。（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）。

#### **(10) 淮安市宏淮农业产业发展有限公司**

成立时间：2009 年 3 月 18 日

注册资本：50,000.00 万元人民币

经营范围：淮安市淮安区人民政府授权的淮安区交通资产经营。（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）。一般项目：农业生产资料的购买、使用；农业专业及辅助性活动；农业园艺服务；农业生产托管服务；智能农业管理；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；农作物栽培服务；农作物收割服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农村生活垃圾经营性服务；农村集体经济组织管理；园区管理服务；集贸市场管理服务；休闲观光活动；会议及展览服务（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）

截至 2021 年末，淮安市宏淮农业产业发展有限公司资产总额为 131,309.93 万元，负债总额为 111,901.98 万元，所有者权益为 19,407.95 万元；2021 年实现营业收入 0 万元，净利润-3,387.83 万元。2021 年净利润为负，主要因企业支付经营产生的费用和融资费用规模相对较大。

#### **(11) 淮安立之新贸易有限公司**

成立时间：2014 年 07 月 17 日

注册资本：3,000.00 万元人民币

经营范围：建筑材料、金属材料、机械设备、电子产品、家用电器、针纺织品、日用百货、教学器具、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、日用杂品销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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)一般项目:软件销售(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,淮安立之新贸易有限公司资产总额为 1,331,032.00 万元,负债总额为 1,337,208.19 万元,所有者权益为-6,176.19 万元;2021 年实现营业收入 0 万元,净利润-4,202.90 万元,2021 年净利润为负,主要因支付经营产生的财务费用规模较大。

### (12) 苏州苏淮鼎联贸易有限公司

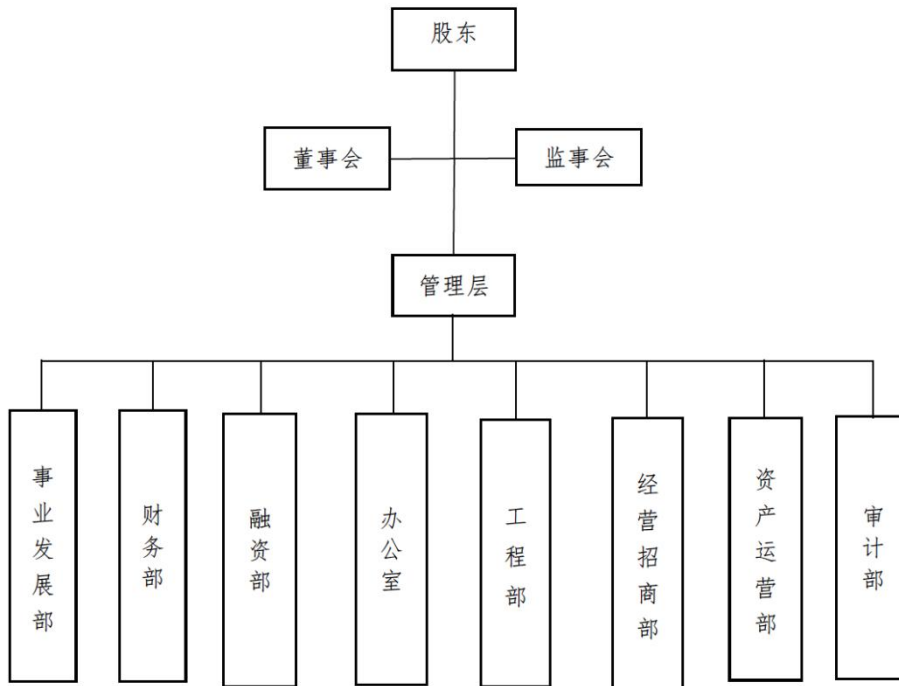
成立时间:2015 年 04 月 1 日

注册资本:5,000.00 万元人民币

经营范围:销售:建筑装饰装潢材料、金属材料、花木、纺织原料、针纺织品、日用百货、文化用品、办公用品、办公设备、五金交电、电子产品、玻璃制品、通信设备、仪器仪表、电线电缆、机电设备及配件。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

#### 5. 组织架构

公司本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能、适应企业快速发展的需要,设立办公室、财务部、融资部、审计部、工程部、经营招商部、资产运营部和事业发展部等 8 个部门。公司各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。截至目前,发行人组织结构图如下:



## （二）发行人的管理水平概述

### 1. 公司治理结构

发行人严格根据《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，制定了《淮安市淮安城市资产经营有限公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。《淮安市淮安城市资产经营有限公司章程》规定了出资人（股东）的权利和义务，设立董事会、监事会和经理，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。截至目前，发行人相关权力机构具体情况如下：

#### 1.1 股东

股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）决定和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审查批准董事会的报告；
- （4）审查批准监事的报告；
- （5）审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （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。

### 1.2 董事会

公司设董事会，由5名董事组成，由股东决定。董事任期3年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长1人，由董事会选举产生。董事长任期3年，任期届满，可连选连任。董事会会议应当由二分之一以上的董事出席方可举行。每一董事享有一票表决权。董事会做出决议，必须经全体董事的过半数通过。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案和融资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

### 1.3 监事会

发行人设立监事会，监事会是公司的监督机构，监事会由3名监事组成，监事会成员由股东决定，监事每届任期3年。监事会设召集人一名，由监事会选举产生。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；
- (4) 提议召开临时董事会。

### 1.4 经理

公司设经理，由董事会决定聘任或解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司生产经营管理工作，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) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 拟定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司副经理、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。

## 2. 领导人简历：

发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

**发行人董事会、监事会和高级管理人员的基本情况**

姓名	性别	职务	出生年月	本届任期
<b>董事会成员</b>				
岳云俊	男	董事长兼总经理	1966年02月	2020.4.1-2023.4.1
张军	男	董事	1976年07月	2021.6.26-2024.6.26
马维娜	女	董事	1988年01月	2021.6.26-2024.6.26
朱士超	男	董事	1965年06月	2021.3.23-2024.3.23
胡光红	男	董事	1970年08月	2019.6.21-2022.6.21
<b>监事会成员</b>				
张志明	男	监事会主席	1966年08月	2021.4.27-2024.4.27
徐江	男	职工监事	1970年12月	2021.4.27-2024.4.27
刘长建	男	监事	1974年10月	2021.4.27-2024.4.27
<b>高级管理人员</b>				
岳云俊	男	总经理	1966年02月	2020.4.1-2023.4.1

岳云俊先生，1966年2月出生，汉族，大专学历，中共党员，经济管理专业，高级经济师，国家一级注册建造师执业资格。曾任淮安市房地产公司工程技术人员，淮安市（楚州区）墙改办副主任，楚州区燃气办党支部书记，华夏建设资产公司经理，淮安市淮安城市资产投资发展中心副主任等职。现任淮安市淮安城市资产经营有限公司董事长、总经理，兼任淮安市淮安城市资产管理服务中心副主任。

张军先生，1976年7月出生，中共党员，毕业于中国人民解放军宣化炮兵指挥学院政治工作专业。曾任中国人民解放军陆军哈尔滨预备役炮兵旅战士，淮安

区化工厂办事员，淮安区勺湖小学办事员，淮安市青少年实践基地管理服务中心办事员，淮安市淮安区城市资产经营有限公司融资部办事员。现任淮安市淮安区城市资产经营有限公司办公室副主任、董事。

马维娜女士，1988年1月出生，中共党员，研究生学历。曾任江苏省国信淮安工业园管委会投资发展部办事员。现任淮安市淮安区城市资产经营有限公司融资部办事员、董事。

朱士超先生，1965年6月出生，中共党员，扬州大学本科毕业。现任淮安市淮安区城市资产经营有限公司董事，兼任淮安区质监站主任。

胡光红先生，1970年8月出生，中共党员，大专学历。曾任淮安市淮安区外事接待办主任。现任淮安市淮安区城市资产经营有限公司董事，淮安市淮安区城投置业有限公司董事长，兼任淮安市淮安区城市建设办公室主任。

张志明先生，1966年8月出生，中共党员。曾任财政局国资科办事员，财政局农业科副科长，财政局政府采购科科长，财政监督管理办公室主任，财政局基层科科长。现任财政局党委委员，淮安市淮安区城市资产经营有限公司监事会主席。

徐江先生，1970年12月出生，中共党员，毕业于淮阴商业技校营业核算专业。曾任淮安区卫生局审计股副股长，淮安区财政局会计核算中心副主任，淮安市淮安区城市资产经营有限公司财务部副部长、财务总监。现任淮安市淮安区城市资产经营有限公司职工监事。

刘长建先生，1974年10月出生，中共党员，毕业于中国矿业大学社会科学系思想政治教育专业，法学学位。曾任楚州区政府法制局办事员、科员，楚州区政府办公室综合三科副科长，淮安区政府法制办公室依法行政科科长。现任淮安区政府法制办公室副主任，淮安市淮安区城市资产经营有限公司监事。

### （三）发行人主营业务经营情况

近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 221,944.46 万元、261,588.47 万元、265,345.72 万元和 202,245.82 万元，其中土地整理开发业务收入分别为 102,697.57 万元、160,757.71 万元、170,846.50 万元、126,426.41 万元，占主营业务收入的比重分别为 46.27%、61.45%、64.39%和 62.51%，占比较大且有逐年增高趋势，主营业务构成方面，公司形成了以土地开发整理为核心，以城市基础设施建设和保障房建设销售为支撑，以租赁、自来水销售等其他业务为补充的

业务体系。近三年一期，公司各项业务均取得长足发展，经营性收入保持良好增长态势。

公司三年一期主营业务收入及占比

单位：万元、%

项目	2022年1-9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
土地开发整理	126,426.41	62.51	170,846.50	64.39	160,757.71	61.45	102,697.57	46.27
房地产销售	57,168.84	28.27	62,332.24	23.49	67,901.09	25.96	94,709.60	42.67
工程施工	12,487.61	6.17	28,916.10	10.9	28,128.83	10.75	14,779.96	6.66
租赁	3,508.31	1.73	-	-	1,712.48	0.65	2,416.88	1.09
自来水收入	2,654.66	1.31	3,250.88	1.23	3,088.35	1.18	7,340.46	3.31
<b>合计</b>	<b>202,245.82</b>	<b>100</b>	<b>265,345.72</b>	<b>100</b>	<b>261,588.47</b>	<b>100</b>	<b>221,944.46</b>	<b>100</b>

公司三年一期主营业务成本及占比

单位：万元、%

项目	2022年1-9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
土地开发整理	82,697.29	55.63	111,753.10	57.95	105,700.00	56.14	68,989.97	41.48
房地产销售	48,593.51	32.69	52,982.40	27.47	57,713.13	30.65	80,503.16	48.4
工程施工	11,694.20	7.87	25,612.56	13.28	22,496.84	11.95	12,022.23	7.23
租赁业务	3,634.56	2.45	-	-	176.69	0.09	178.15	0.11
销售自来水收入	2,032.85	1.37	2,510.92	1.3	2,191.12	1.16	4,634.08	2.78
<b>合计</b>	<b>148,652.41</b>	<b>100</b>	<b>192,858.99</b>	<b>100</b>	<b>188,277.78</b>	<b>100</b>	<b>166,327.60</b>	<b>100</b>

发行人主营业务情况如下：

(1) 土地开发整理业务

发行人土地开发整理业务的主要运营主体为淮安市淮安区城市资产经营有限公司。主要业务模式方面，公司接受政府及相关部门委托，对国土局等相关部门征用、收购的土地进行一级整理开发。待土地开发完成后，由国土局等相关部门进行出让，公司负责的土地整理、土地出让等相关收入全部进入财政后，经审计扣除相关的交易费用、财政应收取的廉租房租金、国有土地收益金（出让金的5%）、农业重点开发基金等费用后全部拨入公司。该业务模式存续于财综【2016】



4号文政策下发之前，符合当时的相关政策规定。财综【2016】4号文下发之后，发行人土地开发整理收入不再与土地出让金挂钩，而是采用成本加成的模式。发行人根据项目进度，定期对已完工的土地整理项目向委托方出具费用结算单，委托方审核无异议后依据项目总成本、工程管理费、财务费用等确定回款金额（约为总成本基础上加成15-35%），并按照约定安排付款，正常情况下结算回款周期为5年以内。

土地开发整理业务是发行人主营业务收入的主要来源，最近三年一期业务收入分别为102,697.57万元、160,757.71万元、170,846.50万元和126,426.41万元。近三年，土地开发整理业务收入规模较高，占比呈上升态势，土地开发整理业务盈利能力较强。报告期内，土地开发整理业务是公司营业收入的核心来源，为公司营业收入保持持续、稳定增长提供根本保障。

## （2）保障房建设业务

发行人保障房建设业务的主要运营主体为淮安市淮安区域置业有限公司。业务模式方面，发行人保障房建设业务一般由项目业主（主要为淮安市淮安城市资产管理服务中心）委托发行人作为保障房项目的代建人，负责工程项目的组织实施和建设指挥，具有完全的、充分的项目建设指挥权。发行人与项目业主签订代建协议，协议中明确价格，按照市场化定价模式，能够完全覆盖发行人建设成本，在发行人建设成本（根据保障房项目建筑安装工程及绿化、水、电、气、电信、电线迁移等附属设施产生的实际建设成本以及根据实际投入成本确认的金额）的基础上加成一定比例（一般为15%）支付工程款。

保障房建设业务是发行人主营业务收入的另一重要来源，主要运营主体为淮安市淮安区域置业有限公司。最近三年一期，发行人保障房建设业务收入分别为94,709.60万元、67,901.09万元、62,332.24万元和57,168.84万元，在主营业务收入中的占比分别为42.66%、25.96%、23.49%和28.27%。近三年一期，保障房建设业务收入占比相对稳定，为发行人第二大收入来源。

## （3）工程施工业务

发行人是淮安区最重要的城市基础设施建设主体,承接淮安市区市政、道路、园林绿化等基础设施及公共配套设施建设。报告期内,工程施工业务主要的运营主体为淮安市第二市政有限公司、淮安市淮安区水利建筑工程公司和淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司。淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司无施工资质,主要是代建政府小型基础设施和文化旅游相关项目。

业务模式方面,发行人按照市场化竞争方式,主要依靠竞标方式取得项目建设资格,并主要采用项目总承包模式进行,在中标后由具有施工资质的发行人子公司与业主方签订建筑施工合同,按照合同约定开展施工业务。近年来,发行人主要参与市政工程、水利等基础设施项目的施工建设,包括管道改造工程、污水管网工程、道路改造工程等基础设施及公共配套设施建设。工程施工业务的项目结算方式方面,通常由发行人前期垫付工程款,并严格按照工程进度对项目进行结算及根据合同回款。在项目结算后按照国家相关规定预留 1%-5%的工程款作为质量保证金,质量保证金预留的时间因项目不同,通常为 1-3 年,如果在预留期间未出现质量问题,发行人及时要求支付质量保证金。为了控制应收账款回收风险,避免出现损失,发行人在合同签订时,严格保证合同签订质量;在项目施工过程中积极与业主对接,按时办理已完工项目结算,回收进度款;同时每年通过绩效考核、分解指标等措施将回收应收账款责任分项目落实到人。

工程施工业务主要的运营主体为淮安市第二市政有限公司、淮安市淮安区水利建筑工程公司和淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司。最近三年一期,发行人工程施工业务收入分别为 14,779.96 万元、28,128.83 万元、28,916.10 万元和 11,694.20 万元,在主营业务收入中的占比分别为 6.66%、10.75%、10.90%和 6.17%,工程施工业务收入占比及规模总体保持稳定。

#### (四) 发行人的财务情况分析

##### 1. 合并报表

##### 资产负债表

单位:万元

科目	2022/季报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
资产				
流动资产				

货币资金	446,753.28	259,409.11	176,800.96	158,890.63
应收票据及应收账款	599,229.82	561,931.53	564,181.68	472,704.84
应收票据	40	--	--	--
应收账款	599,189.82	561,931.53	564,181.68	472,704.84
预付款项	3,037.40	3,186.61	5,171.32	84,803.21
其他应收款	771,524.89	660,567.07	847,769.78	739,144.41
存货	590,499.03	699,041.02	904,017.82	816,828.71
其他流动资产	54,327.24	58,349.31	64,664.02	69,933.35
<b>流动资产合计</b>	<b>2,465,371.65</b>	<b>2,242,484.64</b>	<b>2,562,605.59</b>	<b>2,342,305.14</b>
非流动资产				
可供出售金融资产	--	--	25,371	26,056
其他债权投资	24,556	24,556	--	--
长期股权投资	27,258.60	27,258.60	27,151.85	27,148.37
其他权益工具投资	1,449.88	1,449.88	--	--
在建工程	95,357.46	89,527.28	73,769.64	166,620.97
固定资产合计	314,581.86	163,654.74	171,606.58	21,503.85
无形资产	900.95	939.32	984.37	1,029.64
递延所得税资产	11.6	11.6	40.42	41.38
其他非流动资产	269,823.80	269,823.80	269,823.80	269,823.80
<b>非流动资产合计</b>	<b>733,940.14</b>	<b>577,221.22</b>	<b>568,747.66</b>	<b>512,224</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,199,311.79</b>	<b>2,819,705.86</b>	<b>3,131,353.25</b>	<b>2,854,529.14</b>
负债				
流动负债				
短期借款	88,910	110,660	99,280	141,836
应付票据	221,000	210,950	--	--
应付账款	31,050.39	31,955.30	52,624.68	7,641.02
预收款项	--	--	6,304.15	19,142.88
合同负债	4,460.90	7,836.32	--	--
应付职工薪酬	78.93	239.47	171.55	300.66
应交税费	87,015.38	77,682.03	67,086.71	53,783.12
其他应付款	98,325.13	90,937.80	92,333.85	75,034.84
一年内到期的非流动负债	161,789.15	248,724.38	345,620.39	271,689.30
其他流动负债	11,327.98	22,440.06	23,999.68	4,617.10
<b>流动负债合计</b>	<b>703,957.85</b>	<b>801,425.36</b>	<b>687,421.01</b>	<b>574,044.92</b>
非流动负债				
长期借款	307,798.40	336,870.40	711,885.20	578,280
应付债券	461,922.74	468,503.74	479,759.87	517,957.32
长期应付款合计	647,945.49	301,338.62	280,109.52	275,508.33
长期应付款	--	301,338.62	--	103,478.40
其他非流动负债	50,000	50,000	55,900	--
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,467,666.63</b>	<b>1,156,712.76</b>	<b>1,527,654.60</b>	<b>1,371,745.65</b>

负债合计	2,171,624.48	1,958,138.13	2,215,075.61	1,945,790.57
所有者权益				
归属于母公司所有者权益合计	1,026,150.29	860,037.97	913,767.81	905,739.66
所有者权益（或股东权益）合计	1,027,687.30	861,567.74	916,277.64	908,738.57
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>3,199,311.79</b>	<b>2,819,705.86</b>	<b>3,131,353.25</b>	<b>2,854,529.14</b>
实收资本（或股本）	54,000	54,000	54,000	54,000
资本公积	640,022.04	485,005.77	546,851.32	546,851.32
盈余公积	24,334.51	23,389.31	21,766.60	20,451.82
未分配利润	307,793.73	297,642.89	291,149.89	284,436.53
少数股东权益	1,537.02	1,529.76	2,509.83	2,998.91

### 利润表

单位：万元

科目	2022/三季度	2021/年报	2020/年报	2019/年报
营业总收入				
营业收入	202,245.82	270,349.07	261,857.77	221,993.13
营业总收入合计	202,245.82	270,349.07	261,857.77	221,993.13
营业总成本				
营业成本	148,652.41	197,639.75	188,277.78	166,327.60
营业税金及附加	1,618.26	2,282.34	3,090.29	2,458.62
销售费用	45.86	31.63	213.37	165.68
管理费用	3,758.62	6,809.44	7,046.55	6,495.69
资产减值损失		--	9.82	122.61
信用减值损失	0.01	-35.26	--	--
财务费用	39,940.98	53,353.46	52,955.77	40,113.90
营业总成本合计	194,016.13	260,116.63	251,583.77	215,561.50
营业利润				
营业利润合计	16,743.97	23,609.56	19,348.97	12,076.98
加：营业外收入	27.88	4.09	3,620.49	12,754.60
减：营业外支出	789.14	3,190.76	347.9	177.06
利润总额				
利润总额合计	15,982.71	20,422.88	22,621.56	24,654.52
减：所得税费用	4,879.41	6,989.05	6,039.50	5,925.51
净利润总额合计	11,103.29	13,433.84	16,582.06	18,729

## 现金流量表

单位：万元

科目	2022/三季度报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
销售商品、提供劳务收到的现金	161,524.03	212,389.05	189,305.42	119,135.70
收到的税费返还	--	--	1,530.65	--
收到其他与经营活动有关的现金	48,076.34	397,465.57	267,291	226,868.96
经营活动现金流入小计	209,600.37	609,854.62	458,127.06	346,004.66
购买商品、接受劳务支付的现金	42,945.03	210,941.03	246,579.50	176,335.43
支付给职工以及为职工支付的现金	1,267.32	2,839.29	3,424.24	3,753.30
支付的各项税费	3,512.37	2,830.19	2,879.30	2,047.06
支付其他与经营活动有关的现金	109,180.63	248,608.42	248,784.32	285,548.52
经营活动现金流出小计	156,905.35	465,218.93	501,667.36	467,684.32
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>52,695.03</b>	<b>144,635.69</b>	<b>-43,540.30</b>	<b>-121,679.66</b>
投资活动现金流量				
收回投资收到的现金	--	--	--	--
取得投资收益收到的现金	617.13	1,272.22	1,259	1,243.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	--	5,317.40	--	--
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	--	--	--
投资活动现金流入小计	617.13	6,589.62	1,259	1,243.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,078.95	17,376.70	21,520.29	12,884.70
投资支付的现金	--	634.88	315	--
支付其他与投资活动有关的现金	--	--	55.34	--
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	--	--	1,350
投资活动现金流出小计	6,078.95	18,011.58	21,890.63	14,234.70
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,461.82</b>	<b>-11,421.96</b>	<b>-20,631.63</b>	<b>-12,990.77</b>
吸收投资收到的现金	--	--	--	--
取得借款收到的现金	637,922.26	481,195.41	671,429.10	425,262.57
收到其他与筹资活动有关的现金	123,200	98,801	60,399.68	59,800
发行债券收到的现金	--	--	148,000	50,000
筹资活动现金流入小计	761,122.26	579,996.41	731,828.78	535,062.57
偿还债务支付的现金	445,435.09	459,444.39	539,493.19	393,483.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,376.20	70,172.32	61,438.80	49,386.06
支付其他与筹资活动有关的现金	230,444.03	242,127.02	105,698.80	15,664.58
筹资活动现金流出小计	728,255.33	771,743.73	706,630.79	458,533.96

筹资活动产生的现金流量净额	32,866.93	-191,747.32	25,197.99	76,528.62
现金及现金等价物				
现金及现金等价物净增加额	80,100.14	-58,533.59	-38,973.94	-58,141.82
加：期初现金及现金等价物余额	29,183.09	87,716.69	126,690.63	184,832.44
期末现金及现金等价物余额	109,283.23	29,183.09	87,716.69	126,690.63

## 2. 资产结构分析

公司三年一期资产结构情况（列示主要科目）

单位：万元

指标名称	2022年三季度		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产</b>								
货币资金	446,753.28	13.96%	259,409.11	9.20%	176,800.96	5.65%	158,890.63	5.57%
应收票据及 应收账款	599,229.82	18.73%	561,931.53	19.93%	564,181.68	18.02%	472,704.84	16.56%
其他应收款 项	771,524.89	24.12%	660,567.07	23.43%	847,769.78	27.07%	739,144.41	25.89%
存货	590,499.03	18.46%	699,041.02	24.79%	904,017.82	28.87%	816,828.71	28.62%
<b>流动资产合 计</b>	<b>2,465,371.6 5</b>	<b>77.06%</b>	<b>2,242,484. 64</b>	<b>79.53%</b>	<b>2,562,605.5 9</b>	<b>81.84%</b>	<b>2,342,305.1 4</b>	<b>82.06%</b>
<b>非流动资产</b>								
固定资产及 清理合计	314,581.86	9.83%	163,654.74	5.80%	171,606.58	5.48%	21,503.85	0.75%
在建工程合 计	95,357.46	2.98%	89,527.28	3.18%	73,769.64	2.36%	166,620.97	5.84%
其他非流动 资产	269,823.80	8.43%	269,823.80	9.57%	269,823.80	8.62%	269,823.80	9.45%
<b>非流动资产 合计</b>	<b>733,940.14</b>	<b>22.94%</b>	<b>577,221.22</b>	<b>20.47%</b>	<b>568,747.66</b>	<b>18.16%</b>	<b>512,224.00</b>	<b>17.94%</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,199,311.7 9</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,819,705. 86</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,131,353.2 5</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,854,529.1 4</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期末，发行人流动资产总额为 2,342,305.14 万元、2,562,605.59 万元、2,242,484.64 万元、2,465,371.65 万元，主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、存货。其他应收款项近三年及一期在总资产占比分别为 25.89%、27.07%、23.43%、24.12%，存货三年及一期在总资产占比分别为

28.62%、28.87%、24.79%、18.46%，应收票据及应收账款占总资产比例 16.56%、18.02%、19.93%、18.73%。近三年及一期末，发行人非流动资产总额为分别 512,224.00、568,747.66、577,221.22、733,940.14 万元，主要包括固定资产、在建工程和其他非流动资产，占比较低，占总资产比例最高不超过 23%。总体来说，发行人流动资产占总资产比重较高，主要以应收账款、其他应收和存货的存在，符合发行人行业特点，发行人流动性尚可；从长期看，土地开发整理业务，工程施工等业务的进一步开展和未结工程款的回收，公司的资产规模将不断扩大，业务持续性有较好保障。

#### (1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 158,890.63 万元、176,800.96 万元、259,409.11 万元和 446,753.28 万元，占总资产比例分别为 5.57%、5.65%、9.20%和 13.96%，整体呈上升势态。近年来，公司货币资金数额持续上升，占总资产的比重处于较高水平，在一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。发行人货币资金 2021 年末较 2020 年末增加 82,608.15 万元，增幅为 46.72%，主要系发行人其他货币资金增加所致；2022 年 9 月末较 2021 年末增幅较大，主要为金融机构借款增加导致发行人银行存款和其他货币资金增加。(2) 应收票据及应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 472,704.84 万元、563,885.44 万元、561,931.53 万元、599,229.82 万元，占总资产的比重分别为 16.56%、19.95%、19.93%、18.73%，规模总体保持较为稳定。从应收账款集中度来看，发行人应收账款较为集中，主要是应收淮安市淮安区城市资产管理服务中心的土地整理款和安置房回款等，占 2021 年末应收账款的比例为 97.98%。2022 年 9 月末，发行人对淮安市淮安区城市资产管理服务中心的应收账款余额为 580,830.41 万元，基本持平。

#### 截至 2022 年 9 月末发行人应收账款大额对手方情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项的性质	年末余额	账龄	占比

淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	补偿款、土地整理款、安置房回购款	580,830.41	1年以内： 116,445.43	96.93
				1-2年以内： 175,971.89	
				2-3年： 165,580.44	
				3-4年： 122,524.12	
				4-5年： 308.53	
<b>合计</b>			<b>580,830.41</b>		<b>96.93</b>

### (3) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 739,144.41 万元、847,769.78 万元、660,567.07 万元和 771,524.89 万元，占总资产的比重分别为 25.89%、27.07%、23.43%和 24.12%。发行人其他应收款主要为与市内其他国有企业之间的往来款。发行人其他应收款呈波动趋势，2021 年末下降主要因发行人近年来进一步加强其他应收款管理，收回部分往来款项所致，2022 年 9 月小幅上升，主要为年中业务挂账等，预计年底会有所下降。发行人大额其他应收款对象基本稳定，主要为当地事业单位及国企。

#### 截至 2022 年 9 月末发行人大额其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项的性质	期末余额	占比
淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	往来款	394,860.44	51.18%
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	非关联方	往来款	120,802.12	15.66%
江苏淮安经开建设投资有限公司	非关联方	往来款	42,900.00	5.56%
淮安市淮安区城市资产投资发展中心	非关联方	往来款	35,838.97	4.65%
淮安市天元管网建设经营投资有限公司	非关联方	往来款	32,521.00	4.22%

### (4) 存货



近三年及一期末，发行人存货余额分别为 816,828.71 万元、904,017.82 万元、699,041.02 万元和 590,499.03 万元，占总资产比例为 28.62%、28.87%、24.79% 和 18.46%，总体呈下降趋势。发行人存货主要由待开发土地、开发成本和工程施工等构成。2021 年末发行人存货余额较上年末减少 204,976.80 万元，降幅为 22.67%，主要由于子公司经适房公司股权划转导致存货中开发成本和待开发土地减少所致，2022 年 6 月、9 月随着开发成本结转进一步减少。近一年及一期存货构成明细如下，因 9 月明细不齐，此处一期为 6 月末明细。

#### 发行人 2021 年及 2022 年 6 月存货构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
待开发土地	123,230.92	19.47	123,230.92	17.63
开发成本	500,262.16	79.04	567,172.94	81.14
工程施工	9,353.60	1.48	8,561.18	1.22
低值易耗品	18.66	0.00	18.66	0.00
库存商品	79.92	0.01	57.32	0.01
<b>合计</b>	<b>632,945.26</b>	<b>100.00</b>	<b>699,041.02</b>	<b>100.00</b>

#### (5) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产分别为 21,503.85 万元、171,606.58 万元、163,654.74 万元和 314,581.86 万元，占总资产的比重分别为 0.75%、5.48%、5.80% 和 9.83%。发行人固定资产主要为房屋及建筑物、运输设备和机器设备等，具体如下（因 2022 年 6 月明细不齐，此处为 2021 年 12 月末明细）：

#### 截至 2021 年末发行人固定资产明细

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	163,093.34	99.66
专用设备	42.81	0.03
机器设备	19.67	0.01
运输设备	126.49	0.08
电子及办公设备	334.59	0.20

其他	37.85	0.02
合计	163,654.74	100.00

### (6) 在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 166,620.97 万元、73,769.64 万元、89,527.28 万元和 93,357.46 万元，占总资产比例分别为 5.84%、2.36%、3.18%和 2.98%。作为政府小型项目的代建主体，子公司淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司、淮安市兴淮水务有限公司、淮安市第二市政有限公司对应的旅游建设工程、水利建设工程、市政维护工程支出计入“在建工程”，待项目完工后转入“固定资产”。

### (7) 其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产账面价值均为 269,823.80 万元，占比总资产分别为 9.45%、8.62%、9.57%和 8.43%。发行人其他非流动资产规模近几年保持不变，主要为河下古镇房产，依据《关于无偿划转淮安博润公司相关资产的通知》（淮国资【2016】01号），淮安市淮安区国有资产监督管理办公室将淮安博润文化旅游资产经营有限公司持有的河下相关房产划拨至发行人子公司淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司，该资产尚未办理权属证书主要因资产占地面积较大，权属证书正在申请办理过程之中。

## 3. 负债结构分析

公司三年一期负债结构情况（列示主要科目）

单位：万元

指标名称	2022 年三季度		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债</b>								
短期借款	88,910.00	4.09%	110,660.00	5.65%	99,280.00	4.48%	141,836.00	7.29%
应付票据及应付账款	252,050.39	11.61%	242,905.30	12.40%	52,624.68	2.38%	7,641.02	0.39%
应交税费	87,015.38	4.01%	77,682.03	3.97%	67,086.71	3.03%	53,783.12	2.76%
其他应付款项	98,325.13	4.53%	90,937.80	4.64%	92,333.85	4.17%	75,034.84	3.86%
一年内到期非流动负债	161,789.15	7.45%	248,724.38	12.70%	345,620.39	15.60%	271,689.30	13.96%

流动负债合计	703,957.85	32.42%	801,425.36	40.93%	687,421.01	31.03%	574,044.92	29.50%
非流动负债								
长期借款	307,798.40	14.17%	336,870.40	17.20%	711,885.20	32.14%	578,280.00	29.72%
应付债券	461,922.74	21.27%	468,503.74	23.93%	479,759.87	21.66%	517,957.32	26.62%
长期应付款合计	647,945.49	29.84%	301,338.62	15.39%	280,109.52	12.65%	275,508.33	14.16%
非流动负债合计	1,467,666.63	67.58%	1,156,712.76	59.07%	1,527,654.60	68.97%	1,371,745.65	70.50%
负债合计	2,171,624.48	100.00%	1,958,138.13	100.00%	2,215,075.61	100.00%	1,945,790.57	100.00%

### (1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 141,836.00 万元、99,280.00 万元、110,660.00 万元和 88,910.00 万元，占总负债的比重分别为 7.29%、4.48%、5.65% 和 4.09%，占比和规模变动平缓，小幅波动。发行人短期借款主要为保证借款和质押借款。2021 年末短期借款较上年末增长 11,380.00 万元，增幅 11.46%，主要系发行人因业务发展及流动性需要，新增了部分保证借款所致。

### (2) 应付票据及应付账款

近三年及一期末，发行人应付票据及应付账款分别为 7,641.02 万元、52,624.68 万元、242,905.30 万元、252,050.39 万元，占总负债的比重分别为 0.39%、2.38%、12.40%、11.61%，主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。2021 年末应付票据余额较 2020 年末增加 210,950.00 万元，主要系发行人为节约资金成本，新增开立银行承兑汇票所致。2021 年末发行人应付账款较上年末减少 20,669.38 万元，减幅为 39.28%，主要因工程款结转所致。2022 年 9 月末发行人应付票据及应付账款较上年末小幅增加 7,387.33 万元，增幅 3.76%，年中业务新增部分工程款。

### (3) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 75,034.84 万元、92,333.85 万元、90,937.80 万元和 98,325.13 万元，占总负债的比重分别为 3.86%、4.17%、4.64% 和 4.53%，其他应付款规模呈波动上升趋势。2021 年末发行人其他应付款较上年末减少 1,396.04 万元，减幅为 1.51%，主要系减少应付利息和对南京阔楷建设工

程有限公司的往来款结转所致。2022年9月末发行人其他应付款较上年末增加9145.09万元，增幅8.12%，主要为新增对淮安市淮安区文化旅游开发中心等单位的往来款所致。

#### (5) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为271,689.30万元、345,620.39万元、248,724.38万元和161,789.15万元，占总负债的比重分别为13.96%、15.60%、12.70%和7.45%，规模和余额呈下降趋势。发行人一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款和一年内到期的应付债券构成。2021年末发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少96,896.00万元，降幅为28.04%，主要系子公司股权划转导致一年内到期的长期借款大幅减少，2022年9月比2021年减少86935.23万元，降幅34.95%，主要为较大比例负债到期偿还所致。

#### (6) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为578,280.00万元、711,885.20万元、336,870.40万元和307,127.00万元，占总负债的比重分别为29.72%、32.14%、17.20%和14.17%。发行人长期借款中主要为保证借款。2021年末发行人长期借款较上年末减少375,014.80万元，降幅为52.68%，主要系部分子公司股权划转导致长期借款减少及部分借款到期偿还所致。2022年9月较上年末略有下降，主要受期间内借款到期偿还影响。

#### (7) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为517,957.32万元、479,759.87万元、468,503.74万元和461,922.74万元，占总负债比重分别为26.62%、21.66%、23.93%和21.27%，占比较高，规模呈波动上升趋势。2021年末发行人应付债券余额较上年末减少11,256.14万元，降幅为2.35%，主要由于偿还2016年淮安市淮安区城市资产经营有限公司债券和淮安市淮安区城市资产经营有限公司2018年第一期非公开定向债务融资工具的部分本金。2022年9月末发行人应付债券较上年

未减少 6,580.99 万元，主要由于偿还了 2016 年淮安市淮安区城市资产经营有限公司债券、淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2017 年第一期非公开定向债务融资工具、淮安市区城资产经营有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第三期）、淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具等。

#### 发行人近一年及一期末应付债券明细

单位：万元

项目	2021 年末	2022 年 9 月末
2016 年淮安市淮安区城市资产经营有限公司债券	47,645.33	23,821.19
淮安市兴淮水务有限公司 2016 年度第一期项目收益票据	49,415.09	49,564.94
淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2017 年第一期非公开定向债务融资工具	34,933.93	0.00
淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2018 年第一期非公开定向债务融资工具	34,971.55	34,995.18
淮安市区城资产经营有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）	50,914.81	50,949.06
淮安市区城资产经营有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期）	49,732.37	49,823.07
淮安市区城资产经营有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第三期）	98,881.78	68,449.07
淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具	49,799.18	24,855.73
淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2020 年度第一期中期票据	99,572.93	99,733.57
22 淮安淮安 MTN001(102200135)	0.00	49,789.89
应付利息	21,570.70	19,941.04
减：一年内到期的应付债券	68,933.93	10,000.00
<b>合计</b>	<b>468,503.74</b>	<b>461,922.74</b>

#### （8）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 275,508.33 万元、280,109.52 万元、301,338.62 万元和 647,945.49 万元，占总负债比重分别为 14.16%、12.65%、15.39%和 29.84%，规模和占比逐年上升。2020 年末发行人长期应付款中包含专

项应付款 194,342.96 万元，为 2021 年划出的淮安市淮安区经济适用房开发有限公司所属的财政专项资金拨款。2021 年末发行人长期应付款较上年末增加 21,229.10 万元，增幅为 7.58%；2022 年 9 月末发行人长期应付款较上年末增加 346,606.87 万元，主要为 2022 年长期应付中信托租赁融资新增 291.345.10 万元。

#### 4. 盈利能力分析

##### 发行人盈利情况

指标名称	2022 年 9 月末	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入（万）	202,245.82	270,349.07	261,857.77	221,993.13
同比（%）	8.12	3.24	17.96	9.53
利润总额（万）	15,982.71	20,422.88	22,621.56	24,654.52
净利润（万）	11,103.29	13,433.84	16,582.06	18,729.00
同比（%）	38.19	-18.99	-11.46	-58.05
净资产收益率（%）	1.08	1.56	1.83	2.07

近三年及一期，发行人营业收入分别为 221,993.13 万元、261,857.77 万元、270,349.07 万元和 202,245.82 万元。最近两年（2020 年-2021 年），发行人营业收入主要来源于土地开发整理业务、保障房建设业务及工程施工业务，合计金额分别为 256,787.64 万元、262,094.83 万元，占当期营业收入比重分别为 98.06%和 96.95%。2021 年度发行人营业总收入较 2020 年度增加 8,491.30 万元，增幅为 3.25%，主要系土地开发整理业务收入增加及新增其他业务收入中管网租赁业务收入所致。管网租赁业务由子公司淮安市兴淮水务有限公司负责，承租人为淮安明通环保工程有限公司。根据租赁协议约定，自 2021 年起前三年租用管网的费用为 5,000 万元/年，每年支付一次，租赁费之后每年按 5%幅度增长。未来管网租赁收入预计较为稳定，对发行人营业收入形成一定补充。

近三年及一期，发行人利润总额分别为 24,654.52 万元、22,621.56 万元、20,422.88 万元和 15,982.71 万元，净利润分别为 18,729.00 万元、16,582.06 万元、13,433.84 万元和 11,103.29 万元。2021 年度发行人利润总额较上年有所下滑，主要系当年营业外支出中缴纳土地出让违约金 3121.56 万元所致。发行人于 2020 年 8 月 13 日获得的东城花园二期地块（淮自然（安）挂 2020 第 13 号）应缴纳土地出让金共计 3.016 亿元，前期发行人已缴纳 1.508 亿元。由于剩余的土地出

让金 1.508 亿元未在《国有土地使用权出让合同》约定的日期前缴清，发行人需缴纳违约金 3121.56 万元。截至目前，上述土地出让金及违约金已缴清。

## 5. 偿债能力分析

### 发行人偿债能力情况

指标名称	2022年9月末	2021年	2020年	2019年
资产负债率（%）	67.88	69.44	70.74	68.17
流动比率	3.50	2.80	3.73	4.08
速动比率	2.66	1.93	2.41	2.66
EBIT 保障倍数（倍）	1.43	1.41	1.49	1.61
EBITDA 保障倍数（倍）		1.53	1.52	1.64
有息债务/EBITDA（倍）		15.37	23.51	22.85

发行人三年一期的流动比率分别为 4.08、3.73、2.80 和 3.50，速动比率分别为 2.66、2.41、1.93 和 2.66，呈波动趋势，总体来看均处于较高水平，资产流动性较强，具备较强的短期偿债能力。

发行人三年一期的资产负债率分别为 68.17%、70.74%、69.44%和 67.88%，发行人资产负债率较高，主要系发行人从事保障房建设及土地开发业务的特性所致，公司资本性投入大，项目建设周期长，财务杠杆较高。报告期内，发行人资产负债率总体有所下降，长期偿债能力向好发展。整体来看发行人负债处于合理水平。

### （五）发行人的资信情况

#### 1. 有息负债情况

#### 截至 2022 年 9 月末发行人有息负债明细

单位：万元

借款人	贷款单位	讫止日期	期末余额	担保方式
淮安市兴淮水务有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	2026/1/3	9,850.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/3/5	499.00	保证

淮安市兴淮水务有限公司	平安国际融资租赁有限公司	2023/3/26	2,467.95	保证
淮安市兴淮水务有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2024/4/9	7,000.00	保证、 质押
淮安市兴淮水务有限公司	江苏省再保融资租赁有限公司	2024/5/23	1,260.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	徽银金融租赁有限公司	2024/5/30	6,560.26	保证
淮安市兴淮水务有限公司	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2025/7/28	5,000.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	苏州园恒融资租赁有限公司	2023/5/17	1,875.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	中建投租赁（上海）有限责任公司	2023/5/13	2,093.91	保证
淮安市兴淮水务有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	2023/11/17	2,600.00	明股 实债
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	2023/8/27	32,450.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	安徽国元信托有限责任公司	2024/2/25	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	中建投信托有限责任公司	2024/4/29	19,810.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	紫金信托有限责任公司	2024/4/19	57,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	紫金信托有限责任公司	2025/4/19	20,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	华鑫国际信托有限公司	2024/4/13	200,117.26	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	华宝信托有限责任公司	2024/11/5	50,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	西部信托有限公司	2024/3/30	20,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	上海爱建信托有限责任公司	2023/6/29	20,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮鑫融资租赁有限公司	2026/6/20	15,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	大业信托有限责任公司	2024/3/1	17,563.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	苏州信托有限公司	2024/3/3	42,989.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	中国 XX 国际信托有限责任公司	2024/7/14	14,500.00	保证



淮安市淮安区城市资产经营有限公司	中粮信托有限责任公司	2024/9/16	41,420.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	2025/5/30	20,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	招商银行（省再保公司委托）	2024/5/31	10,000.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2024/8/3	13,238.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2024/8/3	5,710.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	2024/8/3	2,052.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2028/6/20	1,650.00	保证+抵押
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2028/6/20	1,650.00	保证+抵押
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2028/6/20	1,375.00	保证+抵押
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2028/6/20	825.00	保证+抵押
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/3/5	499.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司	2023/6/18	4,999.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	2024/7/12	19,950.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	2024/1/18	3,378.69	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	江苏金融租赁有限公司	2023/5/18	2,328.20	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	青岛城乡建设融资租赁有限公司	2025/7/14	6,058.88	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2024/3/19	5,054.47	保证
淮安市楚州区城投置业有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	2023/8/31	14,980.00	保证
淮安市楚州区城投置业有限公司	江苏银行股份有限公司淮安楚州支行	2025/12/21	158,090.80	保证
淮安市第二市政公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司	2023/7/8	9,900.00	保证
淮安市第二市政公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	2023/9/17	4,560.00	保证

淮安市第二市政公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2024/9/8	4,000.00	保证
淮安市第二市政公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/3/5	499.00	保证
淮安市淮安区农村供水有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2024/4/30	5,800.00	保证
淮安市淮安区农村供水有限公司	华夏银行股份有限公司淮安支行	2024/9/23	1,800.00	保证
淮安市淮安区农村供水有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2023/1/13	490.00	保证
淮安市淮安区农村供水有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2025/4/9	6,416.92	保证
淮安市淮安区农村供水有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2024/1/5	5,850.00	保证
淮安市淮安区农村供水有限公司	国泰租赁有限公司	2025/4/28	15,000.00	保证
淮安市淮安区农村供水有限公司	中远海运租赁有限公司	2023/5/26	2,497.17	保证
淮安立之新贸易有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2023/1/14	20,000.00	保证
淮安立之新贸易有限公司	兴业银行股份有限公司南京分行	2023/2/26	22,990.00	保证
淮安立之新贸易有限公司	兴业银行股份有限公司南京分行	2023/2/26	8,380.00	保证
淮安立之新贸易有限公司	淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/1/22	499.00	保证
淮安市淮安区水利建筑工程公司	苏州银行股份有限公司淮安支行	2023/12/28	4,800.00	保证
淮安市淮安区水利建筑工程公司	中国光大银行股份有限公司南京分行	2023/8/20	3,800.00	保证
淮安市淮安区水利建筑工程公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/2/26	499.00	保证借款
淮安市淮安区水利建筑工程公司	远东国际融资租赁有限公司	2024/1/28	20,901.00	保证借款
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	中国建设银行淮安市楚州支行	2029/1/1	9,800.00	保证借款
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	兴业银行	2032/1/20	15,000.00	保证借款
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	农业银行	2023/8/28	7,000.00	保证借款
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司淮安区支行	2024/3/29	4,850.00	保证

淮安市宏淮农业产业发展有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司淮安区支行	2024/3/29	6,100.00	保证
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	华夏银行股份有限公司淮安支行	2027/3/30	9,000.00	保证
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安区支行	2027/3/30	4,000.00	保证
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2024/3/18	4,206.53	保证
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	徽银金融租赁公司	2027/8/31	12,000.00	保证
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	南京通汇融资租赁股份有限公司	2025/6/29	5,000.00	保证
淮安市楚州区城市资产经营有限公司	南京银行债权融资计划	2023/4/17	50,000.00	保证
淮安市楚州区城市资产经营有限公司	民生银行淮安支行	2022/12/10	30,000.00	保证
淮安市楚州区城市资产经营有限公司	浙商银行淮安分行	2022/11/2	10,000.00	保证
淮安市楚州区城市资产经营有限公司	浙商银行淮安分行	2022/11/5	5,000.00	保证
淮安市楚州区城市资产经营有限公司	浙商银行淮安分行	2022/12/1	3,700.00	保证
淮安市楚州区城市资产经营有限公司	浙商银行淮安分行	2023/1/5	1,300.00	保证
淮安市楚州区城市资产经营有限公司	南京银行淮安分行	2022/12/14	10,000.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	2023/3/31	3,800.00	保证
淮安市淮安区农村供水有限公司	兴业银行股份有限公司淮安楚州大道支行	2022/12/22	2,500.00	保证
淮安市第二市政公司	苏州银行股份有限公司淮安支行	2022/12/16	10,000.00	保证
淮安立之新贸易有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	2023/4/29	4,900.00	保证
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	淮安市银融科技小额贷款有限公司	2023/6/10	1,000.00	保证
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	2022/11/22	3,830.00	保证
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	2022/11/24	2,880.00	保证
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	江苏信保科技贷款公司	2025/7/13	1,500.00	保证

淮安市楚州区城市资产经营有限公司	南京鑫欣商业保理公司	2022/11/4	9,691.15	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2033/6/14	20,000.00	保证
2016年淮安市淮安区城市资产经营有限公司债券		2023/5/3	23,821.19	信用
淮安市兴淮水务有限公司2016年度第一期项目收益票据		2023/5/3	49,564.94	信用
淮安市淮安区城市资产经营有限公司2018年第一期非公开定向债务融资工具		2023/3/14	34,995.18	信用
淮安市区城资产经营有限公司2018年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）		2023/3/23	50,949.06	信用
淮安市区城资产经营有限公司2018年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期）		2023/8/23	49,823.07	信用
淮安市区城资产经营有限公司2018年非公开发行公司债券（保障性住房）（第三期）		2023/10/11	68,449.07	信用
淮安市淮安区城市资产经营有限公司2019年第一期非公开定向债务融资工具		2024/1/10	24,855.73	信用
淮安市淮安区城市资产经营有限公司2020年度第一期中期票据		2023/5/29	99,733.57	信用
22 淮安淮安 MTN001(102200135)		2024/3/31	49,789.89	信用
合计			1,709,615.89	

### 截至2022年9月末发行人有息负债结构

单位：万元

项目	银行借款	债券融资	信托融资	其他融资（租赁保理等）	合计
金额	547,044.80	451,981.70	565,849.26	144,740.13	1,709,615.89
占比	32.00%	26.44%	33.10%	8.47%	100.00%

### 截至2022年9月末发行人有息负债期限结构

单位：万元、%

项目	2022年已到期	2023年到期	2024年到期	2025年到期	2025年之后到期	合计
金额	87,601.15	606,547.31	678,250.83	237,066.60	100,150.00	1,709,615.89
占比	5.12%	35.48%	39.67%	13.87%	5.86%	100.00%

截至2022年9月末，发行人有息负债金额合计1,709,615.89万元，从类型来看，以银行借款和债券为主，分别为54.70亿和45.20亿，合计占比58.44%，其次信托融资，占比约1/3，其他融资主要包括租赁和少量保理，占比8.47%。从期限结构看，2023、2024、2025年以内到期金额分别为60.65亿、57.83亿、23.71亿，短期偿债压力较大。

## 2. 银行授信情况

发行人已与多家商业银行建立了良好的、长期的合作关系，拥有较高的授信额度。截至2022年3月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计87.93亿元，已使用额度72.95亿元，尚未使用的授信额度为14.98亿元。至2022年12月，发行人授信额度82.86亿，已使用额度74.40亿，结余8.46亿额度未使用。12月数据暂无明细，3月授信明细具体情况如下：

### 截至2022年3月末发行人的授信明细

单位：万元

序号	银行名称	授信总额	已使用额度	未使用额度
1	光大银行	14,000.00	14,000.00	-
2	光大村镇银行	3,974.00	3,974.00	-
3	广州银行	5,000.00	5,000.00	-
4	杭州银行	10,000.00	10,000.00	-
5	恒丰银行	6,000.00	6,000.00	-
6	华夏银行	27,310.00	27,310.00	-
7	淮安农商行	60,900.00	60,900.00	-
8	江南农商行	64,300.00	64,300.00	-
9	江苏银行	362,159.30	212,544.00	149,615.30
10	交通银行	35,000.00	35,000.00	-
11	民生银行	88,916.00	88,916.00	-
12	南京银行	60,000.00	60,000.00	-
13	浦发银行	26,000.00	26,000.00	-
14	苏州银行	14,900.00	14,900.00	-
15	兴业银行	54,400.00	54,400.00	-
16	浙商银行	18,700.00	18,700.00	-
17	邮储银行	3,250.00	3,250.00	-
18	招商银行	3,000.00	3,000.00	-
19	建设银行	10,000.00	9,800.00	200.00
20	农业银行	7,000.00	7,000.00	-
21	农发行	4,500.00	4,500.00	-

	合计	879,309.30	729,494.00	149,815.30
--	----	------------	------------	------------

### 3. 对外担保情况

截至2022年12月末,发行人及下属子公司对外担保余额合计1,156,432.18万元,除对民营企业江苏华东施河教具城有限公司担保0.98亿元外,其他担保对象均为区域内国有企业,代偿风险较小。具体明细如下:

#### 截至2022年12月末发行人的对外担保明细

单位:万元

序号	被担保人	金融机构	担保余额	开始时间	结束时间
1	淮安市宏运市政有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安楚州支行	6,000.00	2016/6/1	2024/6/15
2	淮安市宏运市政有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安楚州支行	2,000.00	2016/6/1	2023/6/15
3	淮安市宏运市政有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安楚州支行	3,000.00	2016/6/1	2026/5/30
4	淮安市宏运市政有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安楚州支行	6,000.00	2016/6/1	2025/12/15
5	淮安市宏运市政有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安楚州支行	6,000.00	2016/6/1	2025/6/15
6	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	兴业银行股份有限公司	27,498.00	2016/7/22	2028/7/21
7	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	5,000.00	2016/8/15	2023/8/15
8	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	兴业银行股份有限公司	18,332.00	2016/9/8	2028/7/21
9	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	10,800.00	2016/10/17	2023/10/14
10	淮安市民惠住房投资开发有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	12,000.00	2017/1/3	2024/12/20
11	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	兴业银行股份有限公司	20,170.00	2017/1/3	2028/7/21
12	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	5,400.00	2017/1/4	2023/10/14
13	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	4,800.00	2017/1/23	2024/1/23
14	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	1,800.00	2017/2/3	2023/10/14
15	淮安市民惠住房投资开发有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	10,000.00	2017/3/1	2026/6/20

16	淮安市民惠住房投资开发有限公司	中国民生银行股份有限公司翔宇大道支行	10,000.00	2017/6/7	2026/12/20
17	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	800.00	2018/4/28	2024/1/23
18	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	3,700.00	2018/5/11	2024/1/23
19	淮安市星兴生态农业发展有限公司	江南金融租赁股份有限公司	4,650.77	2019/1/7	2024/1/10
20	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	徽银金融租赁有限公司	4,075.01	2019/2/27	2024/2/27
21	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	6,124.00	2019/8/1	2023/12/20
22	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	2,100.00	2019/10/21	2023/11/30
23	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	2,400.00	2019/12/27	2023/11/30
24	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	苏州银行股份有限公司淮安支行	13,550.00	2020/1/3	2023/12/9
25	淮安市名城资产经营有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	490.00	2020/1/10	2023/1/10
26	淮安礼遇旅游发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	490.00	2020/1/13	2023/1/13
27	淮安市淮安区清源排水有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	490.00	2020/1/13	2023/1/13
28	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	3,582.00	2020/1/15	2023/12/20
29	淮安市星兴生态农业发展有限公司	华夏银行股份有限公司淮安支行	5,820.00	2020/1/20	2027/1/20
30	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2,048.00	2020/2/17	2023/12/20
31	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	1,500.00	2020/2/28	2023/5/31
32	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中建投融资租赁(上海)有限公司	2,859.91	2020/3/25	2024/3/25
33	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中建投融资租赁(上海)有限公司	1,225.68	2020/3/25	2024/3/25
34	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安楚州支行	2,000.00	2020/3/25	2023/5/31
35	江苏省淮安市客车运输总公司	江苏金融租赁股份有限公司	3,307.56	2020/4/14	2025/4/14
36	淮安市星兴生态农业发展有限公司	华夏银行股份有限公司淮安支行	4,160.00	2020/4/14	2027/1/20

37	江苏省淮安市客车运输总公司	江苏金融租赁股份有限公司	2,205.04	2020/4/14	2025/4/14
38	淮安市安澜水利资产经营有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	4,903.08	2020/4/30	2025/4/30
39	淮安市安澜水利资产经营有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	4,358.29	2020/4/30	2025/4/30
40	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安楚州支行	2,000.00	2020/5/26	2023/11/30
41	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中航国际租赁有限公司	2,500.00	2020/5/28	2023/5/28
42	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	4,098.00	2020/6/18	2023/12/20
43	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	10,000.00	2020/6/24	2023/6/24
44	淮安市安澜水利资产经营有限公司	徽银金融租赁有限公司	6,000.00	2020/6/28	2025/6/28
45	淮安市宏运市政有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	3,600.00	2020/8/21	2023/8/20
46	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	安徽中安融资租赁股份有限公司	1,250.00	2020/9/9	2023/9/9
47	淮安市宏运市政有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2,530.00	2020/9/25	2023/9/15
48	淮安市安澜水利资产经营有限公司	国药控股(中国)融资租赁有限公司	786.02	2020/10/28	2023/10/28
49	淮安市安澜水利资产经营有限公司	国药控股(中国)融资租赁有限公司	786.02	2020/10/28	2023/10/28
50	淮安楚韵文化旅游(集团)有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2020/11/19	2023/11/19
51	淮安楚韵教育文化发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2020/11/19	2023/11/19
52	淮安市宏运来物业管理服务有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2,100.00	2020/12/2	2023/12/1
53	淮安明通环保工程有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2020/12/15	2023/12/14
54	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	华夏银行股份有限公司淮安支行	10,500.00	2020/12/25	2028/12/25
55	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2,700.00	2021/1/4	2024/1/3
56	淮安市淮安区清源排水有限公司	江南金融租赁股份有限公司	10,562.45	2021/1/15	2024/1/10
57	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	7,500.00	2021/1/21	2025/11/30



58	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	苏州银行股份有限公司淮安支行	6,080.00	2021/1/21	2023/12/9
59	淮安市民惠住房投资开发有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/1/21	2024/1/21
60	淮安市翔宇土地信息咨询有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/1/21	2024/1/21
61	淮安市中汇安贸易有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/1/21	2024/1/21
62	淮安市博远建筑工程有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/1/22	2024/1/22
63	淮安市宏信港口运营有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/1/22	2024/1/22
64	淮安市宏润资源开发有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/1/22	2024/1/22
65	淮安市宏运来物业管理服务有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/1/22	2024/1/22
66	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/2/26	2024/2/26
67	淮安市星兴生态农业发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/2/26	2024/2/26
68	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/2/26	2024/2/26
69	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/2/26	2024/2/26
70	淮安市淮安区园林古建有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/3/5	2024/3/5
71	淮安市安澜水利资产经营有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	499.00	2021/3/5	2024/3/5
72	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	3,560.42	2021/3/18	2024/3/18
73	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	4,100.00	2021/3/23	2025/3/1
74	淮安市宏运市政有限公司	长江联合金融租赁有限公司	11,068.24	2021/3/25	2026/3/25
75	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙江稠州商业银行股份有限公司南京莫愁湖支行	14,500.00	2021/3/31	2023/3/6
76	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	3,000.00	2021/4/2	2025/3/1
77	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	2,800.00	2021/4/22	2025/3/1
78	淮安市星兴生态农业发展有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	13,750.00	2021/4/26	2024/4/24

79	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙江稠州商业银行股份有限公司南京莫愁湖支行	5,500.00	2021/4/27	2023/3/6
80	淮安市安澜水利资产经营有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2,310.26	2021/5/10	2024/5/10
81	淮安市安澜水利资产经营有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2,310.26	2021/5/10	2024/5/10
82	淮安市安澜水利资产经营有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2,310.26	2021/5/10	2024/5/10
83	淮安市安澜水利资产经营有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2,310.26	2021/5/10	2024/5/10
84	淮安市安澜水利资产经营有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2,310.26	2021/5/10	2024/5/10
85	淮安市宏运市政有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	4,219.21	2021/6/28	2024/6/25
86	江苏省淮安市客车运输总公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	5,200.00	2021/6/30	2030/6/28
87	江苏华东施河教具城有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司	4,900.00	2021/7/9	2023/7/9
88	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	19,850.00	2021/7/15	2024/7/14
89	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	19,850.00	2021/7/16	2024/7/14
90	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	江南金融租赁股份有限公司	6,923.52	2021/9/24	2024/9/10
91	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	4,000.00	2021/11/12	2025/11/30
92	淮安市星兴生态农业发展有限公司	远东国际租赁有限公司	4,864.16	2021/11/19	2024/11/19
93	淮安市星兴生态农业发展有限公司	远东国际租赁有限公司	3,468.21	2021/11/19	2024/11/19
94	淮安市星兴生态农业发展有限公司	远东国际租赁有限公司	2,750.76	2021/11/19	2024/11/19
95	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	375.00	2021/11/24	2025/11/30
96	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	14,125.00	2021/11/25	2025/11/30
97	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	5,500.00	2021/11/26	2025/11/30
98	淮安市宏运市政有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	20,000.00	2021/11/29	2029/11/29
99	淮安市宏运市政有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司	8,000.00	2021/11/30	2029/11/29

100	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	11,600.00	2021/12/6	2025/11/30
101	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	西部信托有限公司	10,000.00	2021/12/9	2023/12/9
102	淮安市宏运市政有限公司	江苏苏豪融资租赁有限公司	4,238.12	2021/12/24	2024/12/24
103	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	6,500.00	2021/12/24	2025/11/30
104	江苏省淮安市客车运输总公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	3,372.75	2022/1/4	2030/6/28
105	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	西部信托有限公司	10,000.00	2022/1/12	2024/1/12
106	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	9,000.00	2022/1/19	2023/1/18
107	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国投泰康信托有限公司	10,920.00	2022/1/20	2024/1/20
108	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司翔宇大道支行	35,000.00	2022/1/21	2024/1/19
109	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	江苏银行股份有限公司淮安楚州支行	4,000.00	2022/1/28	2023/1/27
110	淮安市名城资产经营有限公司	江苏银行股份有限公司淮安楚州支行	4,000.00	2022/1/28	2023/1/27
111	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国投泰康信托有限公司	2,960.00	2022/1/28	2024/1/28
112	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	20,000.00	2022/2/11	2024/1/19
113	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国投泰康信托有限公司	1,530.00	2022/2/11	2024/2/11
114	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	20,000.00	2022/2/17	2024/2/17
115	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国投泰康信托有限公司	1,300.00	2022/2/18	2024/2/18
116	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国投泰康信托有限公司	1,150.00	2022/2/24	2024/2/24
117	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	9,000.00	2022/2/28	2025/11/30
118	淮安市宏信港口运营有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	6,984.90	2022/2/28	2027/2/28
119	淮安市宏信港口运营有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	6,111.78	2022/2/28	2027/2/28
120	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	5,750.00	2022/2/28	2025/11/30

121	淮安市淮安区园林古建有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	3,000.00	2022/3/8	2023/3/7
122	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	4,000.00	2022/3/9	2023/3/8
123	淮安市星兴生态农业发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	6,000.00	2022/3/10	2023/3/9
124	淮安市星兴生态农业发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	3,000.00	2022/3/14	2023/3/13
125	淮安市星兴生态农业发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	3,000.00	2022/3/14	2023/3/11
126	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国投泰康信托有限公司	2,020.00	2022/3/17	2024/3/17
127	淮安市星兴生态农业发展有限公司	江苏银行股份有限公司淮安楚州支行	3,000.00	2022/3/23	2023/3/22
128	淮安市淮安区园林古建有限公司	江苏银行股份有限公司淮安楚州支行	2,000.00	2022/3/23	2023/3/22
129	淮安市安澜水利资产经营有限公司	江苏银行股份有限公司淮安楚州支行	2,700.00	2022/3/25	2023/2/10
130	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	苏州信托有限公司	14,000.00	2022/4/15	2024/4/15
131	淮安市宏运市政有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	3,000.00	2022/4/27	2023/4/26
132	淮安楚韵书屋有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/4/28	2023/4/27
133	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	5,130.00	2022/5/27	2024/5/27
134	淮安市中汇安贸易有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	900.00	2022/5/30	2023/5/29
135	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	广发银行股份有限公司淮安分行	24,250.00	2022/5/31	2023/5/30
136	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	4,500.00	2022/5/31	2027/5/29
137	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	3,500.00	2022/5/31	2027/5/29
138	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	800.00	2022/5/31	2024/5/27
139	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	1,700.00	2022/6/2	2024/5/27
140	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	10,000.00	2022/6/8	2023/6/8
141	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	500.00	2022/6/8	2024/5/27

142	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	750.00	2022/6/10	2024/5/27
143	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	8,000.00	2022/6/13	2025/11/30
144	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	2,140.00	2022/6/15	2024/5/27
145	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	2,050.00	2022/6/17	2024/5/27
146	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	1,200.00	2022/6/22	2024/5/27
147	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	900.00	2022/6/24	2024/5/27
148	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	950.00	2022/6/24	2025/11/30
149	淮安宏信电商物流园有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	7,444.93	2022/6/28	2027/6/28
150	淮安市宏运市政有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	11,500.00	2022/6/29	2023/6/18
151	淮安市宏运市政有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	9,000.00	2022/6/29	2023/6/28
152	淮安市淮安区园林古建有限公司	广发银行股份有限公司淮安翔宇支行	3,000.00	2022/6/29	2023/6/28
153	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	2,200.00	2022/6/29	2024/5/27
154	淮安市淮祥高效农业有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/6/29	2025/6/29
155	淮安市淮森科技发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/6/29	2025/6/29
156	淮安淮亮城市建设发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/6/29	2025/6/29
157	淮安淮亮城市建设发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/6/29	2025/6/29
158	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	5,800.00	2022/6/30	2023/6/10
159	淮安市安澜水利资产经营有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	4,800.00	2022/6/30	2023/5/28
160	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	100.00	2022/7/1	2024/5/27
161	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	8,200.00	2022/7/4	2023/7/4
162	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	1,620.00	2022/7/6	2024/5/27

163	淮安市宏信港口运营有限公司	江南金融租赁股份有限公司	5,000.00	2022/7/8	2027/7/10
164	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	310.00	2022/7/8	2024/5/27
165	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	300.00	2022/7/8	2024/5/27
166	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	300.00	2022/7/15	2024/5/27
167	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	400.00	2022/7/20	2024/5/27
168	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国联信托股份有限公司	16,330.00	2022/7/22	2024/7/22
169	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	400.00	2022/7/22	2024/5/27
170	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	700.00	2022/7/27	2024/5/27
171	淮安市安澜水利资产经营有限公司	国药控股(中国)融资租赁有限公司	4,621.40	2022/7/28	2025/7/28
172	淮安市宏信港口运营有限公司	江南金融租赁股份有限公司	10,000.00	2022/7/28	2027/7/10
173	江苏华东施河教县城有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司	4,900.00	2022/7/29	2023/7/29
174	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	300.00	2022/7/29	2024/5/27
175	淮安市宏运市政有限公司	苏州信托有限公司	15,890.00	2022/7/29	2024/7/29
176	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	810.00	2022/8/3	2024/5/27
177	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	2,100.00	2022/8/17	2024/5/27
178	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	6,500.00	2022/8/18	2023/8/18
179	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国联信托股份有限公司	7,000.00	2022/8/19	2024/8/19
180	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	1,320.00	2022/8/24	2024/2/18
181	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国联信托股份有限公司	3,000.00	2022/8/26	2024/8/26
182	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	300.00	2022/8/26	2024/5/27
183	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	江苏国际信托有限责任公司	20,000.00	2022/9/2	2024/9/2

184	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	江苏银行股份有限公司淮安楚州支行	15,000.00	2022/9/8	2029/8/11
185	淮安市宏运市政有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	9,000.00	2022/9/14	2023/9/13
186	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	5,300.00	2022/9/14	2023/9/14
187	淮安市安澜水利资产经营有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	4,000.00	2022/9/16	2023/6/10
188	淮安市淮隆新型城镇化建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安楚州支行	38,000.00	2022/9/22	2028/9/20
189	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	广发银行股份有限公司淮安翔宇支行	3,000.00	2022/9/26	2023/9/25
190	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	7,000.00	2022/9/29	2023/9/28
191	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/9/29	2025/9/29
192	淮安宏信电商物流园有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/9/29	2025/9/29
193	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/9/29	2025/9/29
194	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/9/29	2025/9/29
195	淮安市楚城文化产业发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/9/29	2025/9/29
196	淮安市益宏人力资源服务有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	495.00	2022/9/29	2025/9/29
197	淮安市淮安医院	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	4,000.00	2022/9/30	2024/1/19
198	淮安市宏运市政有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	8,000.00	2022/10/13	2023/6/18
199	江苏省淮安市客车运输总公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2,223.65	2022/10/26	2030/6/28
200	淮安明通环保工程有限公司	江南金融租赁股份有限公司	10,000.00	2022/10/28	2027/10/28
201	淮安明通环保工程有限公司	江南金融租赁股份有限公司	5,000.00	2022/11/2	2027/11/10
202	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	5,000.00	2022/11/4	2023/11/03
203	淮安市宏运市政有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	10,000.00	2022/11/11	2023/11/10
204	淮安市安澜水利资产经营有限公司	中建投融资租赁(上海)有限公司	5,000.00	2022/11/15	2025/11/15

205	淮安宏信电商物流园有限公司	远东国际融资租赁有限公司	7,000.00	2022/11/18	2025/11/18
206	淮安宏信电商物流园有限公司	远东国际融资租赁有限公司	7,000.00	2022/11/18	2025/11/18
207	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	恒丰银行股份有限公司南京城东支行	5,000.00	2022/11/30	2023/11/29
208	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中信银行国际(中国)有限公司上海分行	4,000.00	2022/11/29	2023/11/28
209	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中信银行股份有限公司淮安分行	5,000.00	2022/11/29	2023/11/28
210	淮安明通环保工程有限公司	江南金融租赁股份有限公司	5,000.00	2022/12/8	2027/12/10
211	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	10,000.00	2022/12/9	2023/12/6
212	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	15,000.00	2022/12/28	2023/12/27
213	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	江苏银行股份有限公司淮安楚州支行	5,000.00	2022/12/20	2030/9/15
214	江苏省淮安市客车运输总公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	490.00	2022/12/28	2025/12/28
215	淮安市淮溪农业科技有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	490.00	2022/12/28	2025/12/28
216	淮安市淮安区华光路灯管理有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	490.00	2022/12/20	2025/12/20
217	淮安市玉奇畜禽有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	490.00	2022/12/23	2025/12/22
218	淮安市淮安区保安服务有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	490.00	2022/12/23	2025/12/22
219	淮安市安澜水利资产经营有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	4,000.00	2022/12/21	2023/12/20
合计			1,156,432.18		

#### (六) 重大法律诉讼事项

截至目前，通过“中国执行信息公开网”查询，公司无被执行信息。



**综合查询被执行人**

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:

**查询结果**

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 淮安市淮安区城市资产经营有限公司 相关的结果。

裁判文书网显示, 相关文书共 23 份, 以民事合同纠纷为主, 2022 年共 2 份, 均为民事案件, 均已结案, 无重大不利影响。


**中国裁判文书网**  
 China Judgements Online

[首页](#) [刑事案件](#) [民事案件](#) [行政案件](#) [赔偿案件](#) [执行案件](#) [其他案件](#) [民族语言文书](#)

高级检索

已选条件:

共检索到 23 篇文书

法院层级: 裁判文书 | 审判程序

行政二审

张兰芳与淮安市淮安区人民政府行政强制二审行政裁定书

江苏省高级人民法院 (2018) 苏行终 1516 号 2019-07-08

[裁判文书理由]

本院认为, 上诉人张兰芳向本院申请撤回上诉的申请, 经本院组织听证过程中向其特别授权的代理人核实, 属其真实意思表示, 且不违反法律、法规规定, 亦未损害国家、集体和他人合法权益, 应予准许。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十二条之规定, 裁定如下:

民事二审

根据国税总局查询结果, 发行人无重大税收违法失信情况。



首页 > 新闻动态 > 专题专栏 > 热点专题 > 重大税收违法失信主体信息公布栏 > 重大税收违法失信主体信息公布栏(企业)

<p>地区查询 <input type="button" value="v"/></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>南京</li> <li>无锡</li> <li>徐州</li> <li>常州</li> <li>苏州</li> <li>南通</li> <li>连云港</li> </ul>	<p>纳税人名称: <input type="text" value="淮安市淮安区城市资产经营有限公"/> 纳税人识别号: <input type="text"/></p> <p>注册地址: <input type="text"/> 确定失信主体的税务机关: <input type="text"/></p> <p>地区: <input type="text"/> 年度: <input type="text"/> 月份: <input type="text"/></p> <p>法定代表人姓名: <input type="text"/> 法定代表人身份证号码: <input type="text"/></p> <p style="text-align: right;"><input type="button" value="搜索"/> <input type="button" value="重置"/></p>										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>所属税务机关</th> <th>失信主体名称</th> <th>纳税人识别号</th> <th>主体违法性质</th> <th>操作</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">很遗憾, 没有检索到任何记录!</td> </tr> </tbody> </table>		所属税务机关	失信主体名称	纳税人识别号	主体违法性质	操作	很遗憾, 没有检索到任何记录!				
所属税务机关	失信主体名称	纳税人识别号	主体违法性质	操作							
很遗憾, 没有检索到任何记录!											

根据发行人提供的征信报告显示, 截至 2023 年 2 月, 发行人主体借贷余额 45.37 亿元, 均处于正常状态, 无不良和关注类贷款。

企业名称	淮安市淮安区城市资产经营有限公司
中征码	3212040000490854
统一社会信用代码	91320803748197595X
组织机构代码	748197325
工商注册号	91320803748197595X
纳税人识别号(国税)	91320803748197595X
纳税人识别号(地税)	91320803748197595X

### 信息概要

首次有借贷交易的年份	发生借贷交易的机构数	当前有未结清借贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2003	32	19	2015

借贷交易		担保交易	
余额	453700	余额	130000
其中: 被追偿余额	0	其中: 关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

### (七) 其它重要事项总结

经查询, 该企业非信达暂停续作客户。

集团暂停续作客户清单 ×

客户名称 淮安市淮安区城市资   说明: 请输入客户名称或集团客户名称进行查询

集团客户名称	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位
无数据				

经查询，该企业非反洗钱系统黑名单。

[请点击此处下载结果! 20221025185118307\(6940\)反洗钱.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	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	统一社会信用代码	91320803748197595X	2022/10/25 18:51:19	0000		0
2	机构	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	统一社会信用代码	91320803MA1MB3P732	2022/10/25 18:51:19	0000		0

### （八）发行人小结

（1）发行人经营所在地经济发展稳健，2021 年，淮安区经济运行显著恢复，全年实现地区生产总值 708.25 亿元，按可比价格计算，同比增长 12.10%，在淮安市下辖各区县中，地区生产总值位列第一，持续增长的区域经济为公司业务发展提供了良好的外部环境。

（2）平台重要性高，外部支持力度大。公司作为淮安区唯二平台，重点工程核心实施主体，在区域地位、业务竞争和外部支持方面具有较强的竞争优势。公司作为淮安区重要的城市资产经营主体，承担政府土地整理开发、保障房建设及基础设施项目建设等多项职能，同时运营管理供水公司等资产，为此，公司能得到淮安区政府在财政补助等方面的持续支持。2021 年，公司获得政府补助 0.72 亿元，其中区域供水项目补贴为 0.70 亿元，为政府补助的主要来源。

## 三、担保方分析

### （一）担保方的基本情况介绍

#### 1. 企业概况

注册名称	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司
法定代表人	王学民
注册资本	人民币 700,000.00 万元
实缴资本	人民币 408,663.00 万元
设立日期	2015 年 11 月 11 日
统一社会信用代码	91320803MA1MB3P732
住所	淮安市淮安区翔宇大道 1007 号宏信大厦
邮政编码	223200
所属行业	参照《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011) 相关规定, 公司属于“E 建筑业”; 参照《上市公司行业分类指引》(2012 年修订) 相关规定, 公司属于“E 建筑业”。
经营范围	淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理、房地产开发、销售(须取得许可后方可经营)。(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) 一般项目: 园林绿化工程施工; 规划设计管理; 城市公园管理; 灌溉服务; 水利相关咨询服务; 工程管理服务(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)
电话及传真号码	0517-89703061
企业类型	有限责任公司(国有独资)

## 2. 设立情况

担保人系根据《区政府关于同意成立淮安市宏信国有资产投资管理有限公司的批复》(淮政发【2015】258 号), 由淮安市淮安区人民政府出资设立的国有独资公司, 登记注册资本为 200,000.00 万元, 由出资人于担保人经营期限内缴足。2015 年 11 月 20 日, 淮安市淮安区人民政府出资 50,000.00 万元, 均为货币出资, 本次出资为首次出资, 经淮安三淮联合会计师事务所(特殊普通合伙)(淮三联合验字【2015】第 063 号《验资报告》) 审验。担保人法定代表人为陈波, 住所为淮安市淮安区关天培路 155 号翡翠城 29 号楼 117 号房, 经营范围为: 淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务。(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)

2015 年 11 月 11 日, 担保人取得淮安市淮安区市场监督管理局核发的《营业执照》, 统一社会信用代码为 91320803MA1MB3P732。担保人已完成上述工商登记事宜。

## 3. 历史沿革

担保人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况

1	2016-4-5	经营范围变更	经营范围变更：淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理。（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）。
2	2016-7-28	第二期注册资本到位	淮安市淮安区人民政府对淮安市宏信国有资产投资管理有限公司进行货币出资50,000.00万元，实收资本由50,000.00万元增至100,000.00万元。本期出资为第二期出资，业经淮安三淮联合会计师事务所（特殊普通合伙）（淮三联会验字【2016】第022号《验资报告》）审验。
3	2017-7-23	法定代表人变更	担保人法定代表人由陈波变更为韩云中。
4	2017-8-10	第三期注册资本到位	淮安市淮安区人民政府对淮安市宏信国有资产投资管理有限公司进行货币出资100,000.00万元，实收资本由100,000.00万元增至200,000.00万元。本期出资为第三期出资，业经淮安三淮联合会计师事务所（特殊普通合伙）（淮三联会验字【2017】第021号《验资报告》）审验。
5	2018-3-20	经营范围变更	经营范围变更：淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理、房地产开发、销售（须经取得许可后方可经营）。（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）
6	2018-8-7	法定代表人变更	担保人法定代表人由韩云中变更为王学民。
7	2020-10-21	注册资本、住所地址、经营范围变更	担保人注册资本由200,000.00万元变更为700,000.00万元；住所地址变更为：淮安市淮安区翔宇大道1007号宏信大厦；同时，经营范围变更：淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理、房地产开发、销售（须经取得许可后方可经营）。（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）一般项目：园林绿化工程施工；规划设计管理；城市公园管理；灌溉服务；水利相关咨询服务；工程管理服务（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）

			营活动)。
--	--	--	-------

截至 2022 年 9 月，上述事项已完成工商变更。担保人历次股权变动后的股东认缴资本与实缴资本的金额与比例如下表所示：

公司认缴资本与实缴资本变动情况

单位：万元、%

时间	变动前股东	变动前注册资本	变动前实缴资本	变动前持股比例	变动后股东	变动后注册资本	变动后实缴资本	变动后持股比例
2015. 11. 11	淮安市淮安区人民政府	200,000.00	-	100.00	-	-	-	-
2015. 11. 20	淮安市淮安区人民政府	200,000.00	-	100.00	淮安市淮安区人民政府	200,000.00	50,000.00	100.00
2016. 7. 28	淮安市淮安区人民政府	200,000.00	50,000.00	100.00	淮安市淮安区人民政府	200,000.00	100,000.00	100.00
2017. 8. 10	淮安市淮安区人民政府	200,000.00	100,000.00	100.00	淮安市淮安区人民政府	200,000.00	200,000.00	100.00
2020. 10. 21	淮安市淮安区人民政府	200,000.00	200,000.00	100.00	淮安市淮安区人民政府	700,000.00	200,000.00	100.00
2020. 11. 26	淮安市淮安区人民政府	700,000.00	200,000.00	100.00	淮安市淮安区人民政府	700,000.00	300,000.00	100.00
2020. 12. 18	淮安市淮安区人民政府	700,000.00	300,000.00	100.00	淮安市淮安区人民政府	700,000.00	340,000.00	100.00
2020. 12. 23	淮安市淮安区人民政府	700,000.00	340,000.00	100.00	淮安市淮安区人民政府	700,000.00	400,000.00	100.00
2020. 12. 28	淮安市淮安区人民政府	700,000.00	400,000.00	100.00	淮安市淮安区人民政府	700,000.00	408,663.00	100.00

4. 股权情况及实控人

公司股本总额及股东持股情况如下：

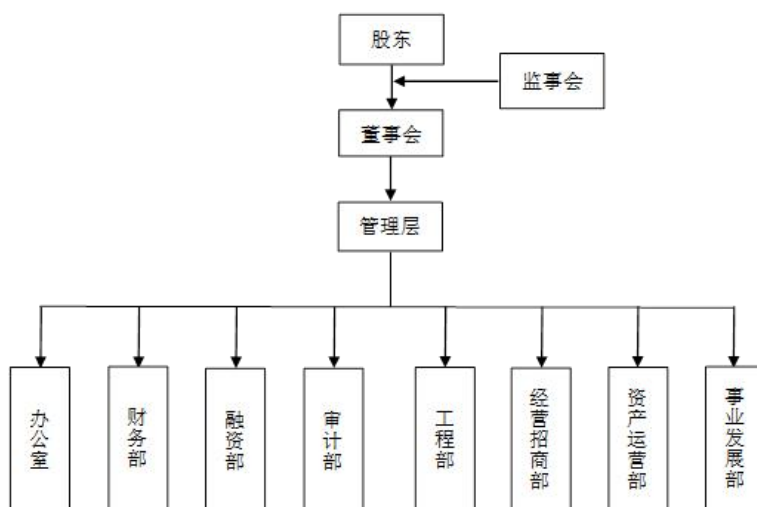
单位：万元、%

股东名称	实缴金额	持股比例
淮安市淮安区人民政府	408,663.00	100.00
合计	408,663.00	100.00

截至 2022 年 9 月，淮安市淮安区人民政府持有公司 100.00% 股权，是公司唯一股东，公司控股股东未发生变化。

## （二）担保方组织机构

截至 2022 年 3 月 31 日，担保人的组织结构关系如下图所示：



公司本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能、适应企业快速发展的需要，设立办公室、财务部、融资部、审计部、工程部、经营招商部、资产运营部和事业发展部等 8 个部门。公司各职能部门职能情况如下：

### 1、办公室

(1) 建立并维护好通畅的内部信息系统，确保上情下达、下情上达准确及时完整，向外报送信息准确及时有效；(2) 综合协调各部门的内部事务；(3) 保管公司公章和法定代表人印章，严格按审批程序办理相关业务；(4) 负责公司的文字工作，包括文件、函件等公文、文书的起草、审核；(5) 协助做好各项接待工作，组织安排各种会议；(6) 负责人力资源工作。包括：人才资源需求预测、招录；确立工资体系；对拟晋级、任职人员的考察；日常的职工考核；相关档案建立；拟定公司中层以上干部、关键岗位人才培养计划和职工培训计划并组织实施；(7) 统一办理物资采购、印刷，办公设备维护；做好后勤保障和后勤服务工作；(8) 协调党务、工会、共青团、妇女工作；(9) 负责各有关文书、档案的管理；(10) 牵头并组织上级对公司的各类考核；(11) 负责本公司城市长效管理。

## 2、财务部

(1) 会同有关部门编制城建项目年度资金使用计划；(2) 负责经营性资金、区政府投资项目资金的筹集、监管、支付和核算工作；(3) 统一收取出让地块城建规费并分解；统一收取、支付拆迁安置费用；(4) 负责公司的财务管理、纳税申报工作；(5) 参与涉及财务收支方面的文件、合同审查会签；(6) 每周向本公司领导和区领导报送财务收支信息，按月编写财务报告；(7) 拟定本公司财务制度并监督执行情况；(8) 对本公司的资金安全和使用效率负责，向公司领导提供合理化建议；(9) 设立储备资金，建立债务风险的预警机制，主动偿还到期债务；(10) 协助各类统计工作。

## 3、融资部

(1) 拟定年度融资、还款计划并组织实施；(2) 指导、协调全区城建资金融资业务；(3) 建立融资类负债的台账和档案；提前 10 天做好下月度的还款计划并与财务部充分沟通；(4) 负责融资项目的可行性研究，具体方案报批，筛选资金成本率低的融资项目并负责实施；(5) 负责与融资有关的业务办理。就有关融资问题，会同工程部、财务部、经营招商部、资产运营部等部门联合办理本公司的工程咨询、土地房产评估、财务审计等中介单位的招标工作。

## 4、审计部

(1) 拟定年度内部审计计划并组织实施；(2) 独立开展内部控制制度执行情况、财务、专项等审计业务；(3) 就内部控制制度及其执行情况，资金资产管理的安全性、效益性、合法性，财务报表的合规性、完整性以及专项审计发现的问题等提出建议并督促整改；(4) 定期、不定期地就投资、债务、资产收购、经营、担保等业务的风险和收益进行独立的专项评估；(5) 负责本公司对外的担保业务。建立健全担保制度，依照制度办理担保具体业务。建立担保追踪和监控制度以及风险防范机制。

## 5、工程部

(1) 负责政府回购安置房的建设进度推进、督查、交付和统计工作；(2) 参与区内所有 PPP 项目建设；(3) 负责经营项目和本公司承担的政府性投资建设工程档案资料的收集、整理、建档及使用管理工作；(4) 负责本公司承担的政府



性投资建设工程的招投标、过程监督、管理、服务、工程建设等工作；(5) 对本公司所涉及的所有工程进行扎口管理，对项目工程进行全过程管控；(6) 制定工程标准化管理流程；(7) 负责投资房地产项目建设管理；(8) 负责本公司城市长效管理工作；(9) 负责安置房维修工作。

## 6、经营招商部

(1) 负责年度土地经营计划的编制、上报工作；(2) 负责储备地块的调查评估、成本测算工作；牵头杆线迁移、征地补偿及交地等工作；(3) 负责拟挂牌出让地块的资料组建，做好与国土部门的工作对接；(4) 负责土地出让项目的包装、推介及招商接待工作，编制土地推介材料；(5) 负责客商接待，建立客商信息库；(6) 负责本公司招商引资工作安排及考核；(7) 负责出让地块建设进度的跟踪及供地条件的执行情况督查；(8) 负责拆迁协议方面统计；(9) 负责招商进度及出让地块开发进度的统计汇报；(10) 负责安置小区、融资地块的摘牌、办证工作；(11) 负责清收土地出让金；(12) 帮办服务推进招商引资项目；(13) 做好外出招商引资工作；(14) 与督查办、招商报务中心、经信委、发改委等部门对接并上报招商引资工作进展。

## 7、资产运营部

(1) 拟定年度资产收购、整合计划并组织实施；(2) 负责国有资产（城市土地除外）出让、转让、出租、抵押等工作；(3) 对各公司资产管理、运作的合理性、安全性进行指导、监控、分析和规范；对资产的保值增值提出建议；(4) 负责对外投资的可行性研究、监控以及管理；(5) 管理各类有形、无形资产、间接投资（包括股权投资、债券投资、银行定期存款等）的证本、票据；(6) 危房收购，房产、地产储备；(7) 建立本公司存量资产台账和档案；(8) 建立并管理国有资产交易信息平台。

## 8、事业发展部

(1) 对公司中长期发展进行调查、规划，制定和修订公司战略；(2) 收集有关宏观经济、政策法规等方面的信息，深入分析研究其对公司的影响，提出对策和措施的建议；(3) 对行业深入调研，收集先进企业的管理方式、经营状况、发展规划和企业文化特征等方面的信息，为公司领导决策提供参考意见；(4) 拟

定公司组织架构、岗位设定、岗位职责；(5) 拟定全面预算及绩效考评方案并组织实施。包括：拟定年度目标任务和考核方案并细化到部门；进行月度、季度、年度考核。对考核中出现的关键问题进行调研，会同有关部门制定解决方案，并付诸实施；(6) 负责内部控制制度拟定，检查执行情况，定期提供报告；(7) 组织重大项目（包括但不限于资产收购、资产重组、投资等项目）、重大决策可行性研究，组织编写可行性报告；(8) 负责公司文化建设、信息发布、宣传工作；负责公司网站管理；(9) 负责法律事务、法律咨询以及重要文书、文本、协议等审核把关；(10) 协助领导抓好纪检及经济发展软环境建设工作；(11) 撰写本公司的计划和总结。

### （三）担保人治理结构

公司严格根据《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，制定了《淮安市宏信国有资产投资管理有限公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。《淮安市宏信国有资产投资管理有限公司章程》规定了出资人（股东）的权利和义务，设立董事会、监事会和经理，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### 1、股东

公司不设股东会，淮安市淮安区人民政府行使《公司法》规定的股东职权，行使以下职权：

- (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。

#### 2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，由出资人委派，其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事会任期 3 年，任期届满，可连任。董事会设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- (1) 审定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (4) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 出资人授权的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，成员为 5 人，监事会成员由出资人委派，其中职工监事 2 名，由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由出资人从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。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、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 国务院规定的其他职权。

### 4、经理

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 制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。

公司股东淮安市淮安区人民政府依据《公司法》及有关法律、法规的规定，制定《淮安市宏信国有资产投资管理有限公司章程》。《淮安市宏信国有资产投资管理有限公司章程》规定公司设立董事会、监事会和经理。公司股东、董事会、监事会及经理均按照《淮安市宏信国有资产投资管理有限公司章程》的规定，在明确分工基础上各行其职，各负其责，对公司进行了有效的公司治理。

#### 5. 董监高情况

截至本报告日，公司拥有董事5名、监事5名、高级管理人员2名。公司董事、监事、高级管理人员基本信息如下表所示：

姓名	现任职务	任期（如有）	设置是否符合《公司法》等及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
王学民	董事长、总经理	2018.10.30-2024.10.30	是	否
宗鸿亮	董事	2018.10.30-2024.10.30	是	否
施志峰	董事	2018.10.30-2024.10.30	是	否
王凯	董事	2020.5.24-2023.5.24	是	否
吉玮	董事	2021.9-2024.9	是	否
夏风干	监事会主席	2018.10.30-2024.10.30	是	否
李爱娟	职工监事	2018.10.30-2024.10.30	是	否
陈艳	职工监事	2018.8.2-2024.8.2	是	否
关星	监事	2018.8.2-2024.8.2	是	否
许飞	监事	2018.8.2-2024.8.2	是	否
胡耀	财务负责人	2018.8.2-2024.8.2	是	否

公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

##### (1) 董事简历

王学民，男，1975年5月出生，中共党员，大专学历，土地评估师。曾任职于淮安市淮安区国土资源局，淮安市淮安区城市资产管理服务中心招商科、融资科。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事长、总经理，兼任淮安市宏运市政有限公司董事长、淮安市宏运来物业管理服务有限公司董事、苏州苏淮鼎联贸易有限公司监事、淮安市中汇安贸易有限公司监事、淮安市博远建筑工程有限公司监事。

宗鸿亮，男，1971年12月出生，中共党员，中专学历。曾任职于淮安市第二百货公司办事员，原淮安市楚州区副食杂品公司副经理，淮安市楚州区副食杂品公司经理，淮安市淮安区副食杂品公司经理、党支部书记，淮安市淮安区贸易资产管理公司经理助理。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事，兼任淮安市淮安区饮食服务公司法定代表人。

施志峰，男，1975年1月出生，中共党员，大专学历。曾任职于淮安市淮安区轻工资产管理公司办事员，淮安市淮安区轻工资产管理公司生产经营科副科长，淮安市淮安区轻工资产管理公司安全生产科科长、办公室主任。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事，兼任淮安区政协十四届委员。

王凯，男，1987年1月出生，本科学历。曾任职于宿迁邮政局金融业务局，淮安市淮安区城市资产管理服务中心。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事，兼任淮安市宏运来物业管理服务有限公司总经理、淮安市博远建筑工程有限公司董事长兼总经理、淮安市京信康安养老有限公司董事、淮安市宏博置业有限公司董事、淮安市中汇安贸易有限公司监事、淮安市宏运市政有限公司总经理及董事。

吉玮，男，1993年1月出生，本科学历。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事、融资部负责人，兼任淮安市淮安区城市资产经营有限公司融资部部长。

## 2、监事会成员

夏风干，男，1965年6月出生，中共党员，毕业于江苏省淮阴供销学校。曾任职于淮安区审计局，历任办事员、科员、副科长、科长。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司监事会主席，兼任淮安区审计局财政金融审计科科长。

李爱娟，女，1980年6月出生，中共党员，大专学历。曾任职于淮安市淮安区城东乡教育办。现任淮安宏信国有资产投资管理有限公司职工监事、淮安市宏信国有资产投资管理有限公司财务部副部长，兼任淮安市中汇安贸易有限公司监事、淮安市博远建筑工程有限公司监事、淮安市宏运市政有限公司监事、淮安市宏运来物业管理服务有限公司监事、淮安市宏珏置业有限公司监事、淮安市迅达企业管理服务有限公司监事。

陈艳，女，1982年7月出生，本科学历。曾任职于淮安日报淮海商报社，淮安市淮安城市资产经营有限公司办公室、财务部。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司职工监事、淮安市宏信国有资产投资管理有限公司审计部部长，兼任淮安市楚城文化产业发展有限公司监事、淮安市宏博新农村发展建设有限公司监事、淮安市宏盛金创控股集团有限公司监事、淮安市淮彬城市建设发展有限公司监事、淮安市淮祥高效农业有限公司监事、淮安市淮森科技发展有限公司监事、淮安市宏信港口运营有限公司监事等。

关星，男，1983年4月出生，本科学历，助理政工师。曾任职于江苏中山路桥工程有限公司，现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司监事，兼任淮安市淮安城市资产管理服务中心工程科副科长、淮安市博远建筑工程有限公司监事、淮安市中汇安贸易有限公司监事、淮安市宏运市政有限公司监事、淮安市宏运来物业管理服务有限公司监事。

许飞，女，1978年10月出生，大专学历。曾任职于淮安市文教印刷厂，淮安市淮安城市资产经营有限公司财务部办事员。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司监事，兼任淮安市淮安城市资产经营有限公司财务部副部长、淮安市宏鹏置业有限公司监事、淮安市宏博置业有限公司监事、淮安市宏健置业有限公司监事。

### 3、高级管理人员

王学民，董事长、总经理，履历详见董事简介部分。

胡耀，男，1987年11月出生，本科学历。曾任职于淮安淮城城中医院总账会计。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司财务负责人。

## （四）担保人主营业务经营情况

### 1. 主营业务概况

担保人作为淮安市淮安区人民政府重点构建的建设与经营主体，下辖27个控股子公司。担保人负责淮安的基础设施建设业务、保障性住房建设业务、旅游开发业务和租赁业务等，淮安市兴淮农村经济发展有限公司（以下简称“兴淮农村”）承担淮安土地开发整理和工程施工职责，淮安市淮安园林古建有限

公司（以下简称“古建公司”）是淮安区重要专营的园林绿化公司，以上公司开展的业务收入为担保人营业收入的主要组成部分。

最近三年及一期，公司营业收入分别为 102,070.88 万元、106,245.28 万元、115,338.96 万元及 78,598.89 万元，营业收入规模较高，整体盈利能力增强。从业务构成来看，公司形成了以土地开发整理为核心、以城市基础设施建设和旅游门票等业务为支撑的业务体系。报告期内，公司各项业务均取得长足发展，经营性收入保持良好增长态势。

## 2. 担保人报告期营业收入、营业成本、利润情况

### 公司三年一期营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 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
租赁	11,882.00	15.12	16,678.51	14.46	11,878.62	11.18	12,933.71	12.67
旅游门票	9,471.94	12.05	13,373.27	11.59	13,423.96	12.63	17,974.28	17.61
工程施工	27,597.00	35.11	35,490.41	30.77	31,351.43	29.51	28,168.04	27.60
土地整理	24,428.89	31.08	40,853.33	35.42	43,355.20	40.81	24,764.70	24.26
保安服务	3,435.68	4.37	4,633.16	4.02	4,445.54	4.18	3,952.45	3.87
融资租赁	430.55	0.55	1,319.32	1.14	1,212.64	1.14	1,243.83	1.22
客车运输	-	-	1,413.01	1.23	-	-	-	-
工程监理	-	-	904.56	0.78	-	-	-	-
其他业务	1,352.83	1.72	673.40	0.58	577.90	0.54	13,033.88	12.77
<b>合计</b>	<b>78,598.89</b>	<b>100.00</b>	<b>115,338.96</b>	<b>100.00</b>	<b>106,245.28</b>	<b>100.00</b>	<b>102,070.88</b>	<b>100.00</b>

### 公司主营业务成本情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 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
租赁	657.58	1.45	974.31	1.46	593.93	0.93	3,408.40	5.32
旅游门票	1,543.93	3.41	2,445.59	3.67	2,482.84	3.89	3,295.41	5.15
工程施工	23,710.44	52.35	30,297.49	45.47	29,452.80	46.13	24,495.58	38.26
土地整理	15,145.91	33.44	25,241.06	37.88	26,935.22	42.18	17,907.02	27.97
保安服务	2,871.92	6.34	4,026.96	6.04	3,892.97	6.10	3,461.17	5.41
融资租赁	264.63	0.58	472.06	0.71	215.86	0.34	-	-

客车运输	-	-	2,240.43	3.36	-	-	-	-
工程监理	-	-	497.1	0.75	-	-	-	-
其他业务	1,098.74	2.43	434.05	0.65	280.01	0.44	11,463.70	17.90
<b>合计</b>	<b>45,293.14</b>	<b>100.00</b>	<b>66,629.05</b>	<b>100.00</b>	<b>63,853.64</b>	<b>100.00</b>	<b>64,031.27</b>	<b>100.00</b>

公司主营业务毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2022年1-9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
租赁	11,224.43	33.70	15,704.20	32.24	11,284.69	26.62	9,525.31	25.04
旅游门票	7,928.02	23.80	10,927.68	22.43	10,941.12	25.81	14,678.87	38.59
工程施工	3,886.56	11.67	5,192.92	10.66	1,898.63	4.48	3,672.46	9.65
土地整理	9,282.98	27.87	15,612.27	32.05	16,419.98	38.73	6,857.68	18.03
保安服务	563.75	1.69	606.20	1.24	552.57	1.30	491.28	1.29
融资租赁	165.92	0.50	847.26	1.74	996.77	2.35	1,243.83	3.27
客车运输	-	-	-827.42	-1.70	-	-	-	-
工程监理	-	-	407.46	0.84	-	-	-	-
其他业务	254.09	0.76	239.35	0.49	297.89	0.70	1,570.18	4.13
<b>合计</b>	<b>33,305.75</b>	<b>100.00</b>	<b>48,709.91</b>	<b>100.00</b>	<b>42,391.65</b>	<b>100.00</b>	<b>38,039.61</b>	<b>100.00</b>

公司主营业务毛利率情况表

单位：%

板块	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
租赁	94.47	94.16	95.00	73.65
旅游门票	83.70	81.71	81.50	81.67
工程施工	14.08	14.63	14.09	13.04
土地整理	38.00	38.22	37.87	27.69
保安服务	16.41	13.08	12.43	12.43
融资租赁	38.54	64.22	82.20	100.00
客车运输		-58.56	-	-



工程监理		45.05	-	-
其他业务	18.78	35.54	51.55	12.05
<b>合计</b>	<b>42.37</b>	<b>42.23</b>	<b>39.90</b>	<b>37.27</b>

担保人主营业务主要分为租赁、旅游门票、工程施工、土地整理、保安服务、融资租赁、客车运输、工程监理及其他板块。土地开发整理业务和工程施工业务是公司营业收入的核心来源,为公司营业收入保持持续、稳定增长提供根本保障。最近三年及一期,公司土地开发整理业务收入分别为 24,764.70 万元、43,355.20 万元、40,853.33 万元、24,428.89 万元,在当期营业收入中的占比分别为 24.26%、40.81%、35.42%、31.08%。最近三年及一期,公司工程施工业务收入分别为 28,168.04 万元、31,351.43 万元、35,490.41 万元、27,597.00 万元,在当期营业收入中的占比分别为 27.60%、29.51%、30.77%、35.11%。土地开发整理业务和工程施工业务占主营业务收入 60%以上,为公司主要营收来源。符合城投公司属性。

最近三年及一期,担保人主营业务成本分别为 64,031.27 万元、63,853.64 万元、66,629.05 万元和 45,293.14 万元,与营业收入变动情况基本一致,各业务板块成本与收入规模基本匹配。

最近三年及一期,担保人营业毛利润分别为 38,039.61 万元、42,391.65 万元、48,709.91 万元和 33,305.75 万元,担保人近三年及一期营业毛利润规模较高,盈利能力较强。

最近三年及一期,担保人营业毛利率分别为 37.27%、39.90%、42.23%和 42.37%,担保人营业毛利率整体维持在较高水平,盈利能力相对较强。

## 5. 各业务板块经营情况

### (1) 土地开发整理业务

报告期内,土地开发整理业务的运营主体为担保人全资子公司兴淮农村。

依据淮安市淮安区人民政府出具的《授权函》,兴淮农村负责淮安区乡镇的相关地块整理和土地出让运作。兴淮农村作为土地开发整理业务的代建方,按照淮安市淮安区城市资产管理服务中心(以下简称“淮安区城资中心”)盖章确认的土地开发整理业务收入成本结算表结算土地整理款项,兴淮农村据此确认土地

整理收入，并结转成本。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，担保人土地整理业务收入分别为 24,764.70 万元、43,355.20 万元、40,853.33 万元和 24,428.89 万元，在当期营业收入中的占比分别为 24.26%、40.81%、35.42%和 31.08%，土地开发整理业务收入规模较高，盈利能力较强。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，担保人土地整理业务毛利润分别为 6,857.68 万元、16,419.98 万元、15,612.27 万元和 9,282.98 万元，土地整理业务毛利率分别为 27.69%、37.87%、38.22%和 38%，毛利率保持较高水平。截至 2021 年末，担保人已完成土地开发整理业务总面积为 1067.79 亩，实现收入 83,598.12 万元。

## （2）工程施工业务

近三年工程施工业务重要的运营主体为担保人、全资子公司兴淮农村、淮安市安澜水利资产经营有限公司（以下简称“安澜水利”）和古建公司。担保人主要负责代建市政工程、道路改造工程等基础设施及公共配套设施工程。兴淮农村、安澜水利主要负责淮安区农村水利工程建设业务。古建公司主要负责淮安区的园林绿化养护工程。

担保人负责的城市基础设施建设业务主要通过委托代建模式和招投标模式进行开展。担保人本部开展市政基础设施建设采用委托代建模式，担保人承担项目建设职能。担保人与淮安区城资中心签订委托代建协议，淮安区城资中心根据合同约定安排资金支付项目工程款，担保人获取相应业务收入。

担保人全资子公司安澜水利主要通过委托代建模式承接水利工程项目。安澜水利与项目业主方签订委托代建协议，安澜水利作为项目建设方负责工程项目的组织实施和建设指挥。代建协议根据项目的实际建设成本及加成代建服务费确定总工程款。

担保人全资子公司兴淮农村和古建公司开展的工程施工业务采用招投标模式。兴淮农村通过招投标形式与委托单位签订中标合同，由兴淮农村负责进行淮安区水利工程建设，兴淮农村与工程施工单位签订工程施工合同。资金结算方面，根据兴淮农村与委托单位签订的合同，委托单位按水利工程项目的进度确认工程

款，待工程保修期结束、款项付清协议即终止。兴淮农村与施工单位的工程资金结算以合同为准。古建公司主要负责淮安区范围内的园林绿化工程，具有一定的区域专营优势。古建公司通过招投标形式与委托单位签订中标合同，负责合同范围内的园林绿化工程，资金结算一般按照合同约定支付工程款。淮安市淮安区园林管理处将园林养护管理工程发包给古建公司，古建公司负责淮安区范围内的园林养护管理工程，古建公司将园林养护管理工程移交淮安市淮安区园林管理处后，政府每月给予一定的园林养护经费。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，担保人工程施工业务收入分别为 28,168.04 万元、31,351.43 万元、35,490.41 万元和 27,597.00 万元，在当期营业收入中的占比分别为 27.60%、29.51%、30.77%和 35.11%，最近三年工程施工业务收入规模波动上升。随着淮安区当地经济的稳步发展，基础设施等项目建设需求进一步增加，担保人工程施工业务发展前景广阔。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，担保人工程施工业务毛利润分别为 3,672.46 万元、1,898.63 万元、5,192.92 万元和 3,886.56 万元，工程施工业务毛利率分别为 13.04%、14.09%、14.63%和 14.08%，毛利率保持波动趋势。(3)

#### 保障房建设业务

报告期内，保障房建设业务的主要运营主体为担保人、全资子公司江苏淮安经济开发区资产经营有限公司（以下简称“淮安经开”）和淮安市民惠住房投资开发有限公司（以下简称“民惠住房”）。

保障性住房建设业务方面，主要由担保人和淮安经开负责开展。保障性住房建设采用委托代建模式和自营模式。委托代建模式中，担保人承担项目建设职能，淮安区域资中心根据合同约定安排资金支付项目工程款，担保人获取相应业务收入。自营模式中，担保人通过招投标方式选定施工单位进行施工，待项目完工验收合格后，保障房向安置居民定向销售，安置居民前期收到较多拆迁补偿款，可用于购买安置房。民惠住房负责淮安区棚户区改造项目，由淮安区域资中心进行回购。

#### (4) 旅游开发与服务业务

旅游开发与服务方面，主要由担保人对淮安区所有旅游景点进行统一经营管

理，在淮安区具有垄断优势。旅游景点的统一经营管理业经淮安市淮安区人民政府授权，确保旅游开发与服务合规高效经营。

担保人主要经营管理的旅游景点共计 20 处，全部位于淮安区内，具有集中突出的历史人文景观，旅游景点主要以门票收入作为收入来源。担保人经营的旅游景点具有良好资质，其中河下古镇为国家 5A 级旅游景区，吴承恩故居、淮安府署为国家 4A 级旅游景区。

担保人经营管理的旅游景点门票价格根据《江苏省景区门票及相关报务价格管理办法》并经淮安市淮安区物价局批准，划分为四种：第一，免收门票。该部分景点以承载的革命历史、革命事迹和革命精神为内涵，组织接待旅游者开展缅怀学习、参观游览的主题性旅游活动为目的，如新安旅行团历史纪念馆、中共华中分局旧址、大胡庄战斗纪念园、车桥战役陈列馆等；第二，门票实行最高限价，如中国漕运博物馆、沈坤状元府第等景点；第三，实行联票价格，如龙光阁、镇淮楼、古城墙遗址、东岳庙、拈花寺实行联票价格；第四，实行淡旺季票价，核定中准门票，规定旺季上浮幅度和上浮时间；淡季下浮幅度由担保人确定，如吴承恩故居。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，担保人旅游门票业务收入分别为 17,974.28 万元、13,423.96 万元、13,373.27 万元和 9,471.94 万元，在当期营业收入中的占比分别为 17.61%、12.63%、11.59%和 12.05%，公司旅游门票业务营业毛利润分别为 10,941.12 万元、10,927.67 万元、7,928.02 万元。旅游门票业务成为公司利润的稳定来源，近三年一期公司旅游门票业务营业毛利率分别为 81.67%、81.50%、81.71%、83.70%，旅游门票业务毛利润和毛利率因疫情原因而有所下降，仍维持较高水平，是公司利润的稳定来源。担保人通过整合淮安区的旅游资源，实行统一经营管理，使旅游资源得到有效利用，增加了公司的收入来源。

#### （5）租赁业务

报告期内，租赁业务的运营主体主要为担保人主体。

担保人将淮安市淮安区人民政府划拨及授权的资产对外委托经营，获取的资产租赁收入是公司营业收入的重要补充。

担保人用于出租的资产主要包括两种出租标的，一种是担保人的投资性房地产，担保人投资性房地产的出租用途主要包括住宅、商业和办公，整体出租率约为 54.28%，租赁价格根据出租用途决定。另一种出租标的是淮安市淮安区人民政府授权担保人统一经营管理的出租资产，包括地下停车场，市场及菜场，水利堤防、场地及林权等资产，该部分资产并未入账，担保人享有统一经营管理该部分资产出租带来的收益，出租率为 100.00%，租赁价格根据出租用途决定。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，担保人租赁业务收入分别为 12,933.71 万元、11,878.62 万元、16,678.51 万元和 11,882 万元，在当期营业收入中的占比分别为 12.67%、11.18%、14.46 和 15.12%，租赁业务收入规模和占比保持稳定，有助于进一步优化公司收入结构。

#### （五）担保方的财务情况分析

##### 1. 合并报表

合并资产负债表（单位：万元）

科目	2022/三季报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
流动资产				
流动资产合计	3,406,165.01	3,212,449.50	2,169,779.10	1,525,766.30
货币资金	586,250.61	460,947.51	351,631.40	249,291.33
应收票据及应收账款	126,930.31	87,128.47	70,817.10	77,550.42
应收票据	10,000	--	--	--
应收账款	116,930.31	87,128.47	70,817.10	77,550.42
预付款项	81,633.20	116,519.14	146,980.90	150,038.38
其他应收款	822,866.06	1,035,158.69	703,481.30	494,524.19
存货	1,783,412.62	1,506,940	896,550.23	554,034.99
其他流动资产	5,072.22	5,755.69	318.16	326.99
<b>非流动资产合计</b>	<b>900,743.88</b>	<b>659,086.65</b>	<b>635,663.67</b>	<b>643,908.07</b>
可供出售金融资产	--	--	31,081.01	38,964.91
长期应收款	8,886.73	8,661.70	7,781.27	9,873.83
长期股权投资	153,963.49	153,865.49	140,184.49	140,031.32
其他权益工具投资	17,033.86	17,033.86	--	--
其他非流动金融资产	3,400	12,300	--	--
投资性房地产	434,310.55	434,310.55	426,034.54	415,748.11
在建工程	--	--	--	--
固定资产合计	140,988.40	32,193.68	28,707.62	38,488.45
无形资产	142,012.12	572.64	190.4	194.6

递延所得税资产	148.74	148.74	1,684.33	606.86
<b>资产总计</b>	<b>4,306,908.89</b>	<b>3,871,536.15</b>	<b>2,805,442.76</b>	<b>2,169,674.38</b>
负债				
流动负债				
流动负债合计	910,482.38	858,142.24	537,247.16	441,147.43
短期借款	195,855	186,345	264,084.06	171,037.30
应付票据	163,867	130,057	19,800	2,600
应付账款	56,422.17	5,320.86	577.13	6,602.18
预收款项	--	--	14,021.08	25,651.16
合同负债	15,973.46	15,623.10	--	--
应付职工薪酬	91.28	18.7	18.12	9.36
应交税费	88,182.83	80,224.96	61,907.25	46,830.94
其他应付款	36,038.91	28,808.41	16,106.36	40,003.21
一年内到期的非流动负债	351,122.31	361,890.92	160,733.15	148,413.29
其他流动负债	2,929.42	49,853.29	--	--
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,840,519.87</b>	<b>1,713,973.92</b>	<b>1,068,953.59</b>	<b>746,667.31</b>
长期借款	1,293,915	1,142,272	896,583.86	701,340
应付债券	--	167,289.06	81,433.10	--
长期应付款合计	465,410.13	321,296.13	72,664.01	29,626.31
长期应付款	--	321,296.13	72,664.01	29,626.31
递延所得税负债	20,945.33	20,945.33	18,272.62	15,701.01
其他非流动负债	60,249.40	62,171.40	--	--
<b>负债合计</b>	<b>2,751,002.25</b>	<b>2,572,116.16</b>	<b>1,606,200.75</b>	<b>1,187,814.74</b>
所有者权益				
归属于母公司所有者权益合计	1,554,809.73	1,298,305.40	1,198,768.45	980,530.27
所有者权益（或股东权益）合计	1,555,906.64	1,299,419.99	1,199,242.01	981,859.64
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>4,306,908.89</b>	<b>3,871,536.15</b>	<b>2,805,442.76</b>	<b>2,169,674.38</b>

合并利润表（单位：万元）

科目	2022/三季度报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
营业总收入				
营业收入	78,598.89	115,338.96	106,245.28	102,070.88
营业总收入合计	78,598.89	115,338.96	106,245.28	102,070.88
营业总成本				
营业成本	45,293.13	66,629.05	63,853.64	64,031.27

营业税金及附加	4,678.14	3,131.26	3,230.31	2,502.52
销售费用	131.69	193.11	19.09	16.69
管理费用	4,506.02	6,144.30	2,600.85	3,848.83
资产减值损失	--	--	-691.39	18.79
信用减值损失	--	1,842.01	--	--
财务费用	4,784.48	18,395	11,754.16	11,296.46
营业总成本合计	59,393.47	94,492.74	81,458.04	81,695.77
营业利润合计	19,748.74	33,990.16	29,040.54	23,306.20
加：营业外收入	22.95	545.52	60.72	16.34
减：营业外支出	1,769.49	584.38	624.34	56.4
利润总额合计	18,002.19	33,951.30	28,476.92	23,266.13
减：所得税费用	4,878.61	12,979.19	8,257.36	5,823.72
<b>净利润总额合计</b>	<b>13,123.58</b>	<b>20,972.11</b>	<b>20,219.56</b>	<b>17,442.41</b>

合并现金流量表（单位：万元）

科目	2022/三季度	2021/年报	2020/年报	2019/年报
销售商品、提供劳务收到的现金	49,158.51	101,047.92	102,501.65	102,516.75
收到其他与经营活动有关的现金	448,180.71	238,834.97	144,178.06	205,248.99
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>497,339.23</b>	<b>339,882.89</b>	<b>246,679.71</b>	<b>307,765.74</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	235,778.50	366,958.62	387,400.80	187,089.03
支付给职工以及为职工支付的现金	2,393.17	2,392.51	1,281.72	563.97
支付的各项税费	7,290	3,196.46	1,320.89	1,232.85
支付其他与经营活动有关的现金	130,134.32	331,677.39	352,024.30	85,575.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>375,595.99</b>	<b>704,224.97</b>	<b>742,027.71</b>	<b>274,461.82</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>121,743.24</b>	<b>-364,342.08</b>	<b>-495,348</b>	<b>33,303.92</b>
收回投资收到的现金	8,900	2,000	12,040	53,750
取得投资收益收到的现金	118.81	410.26	271.51	860.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.09	31.59	1,071.52	2.43
收到其他与投资活动有关的现金			55.34	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				1,806.73
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>9,018.90</b>	<b>2,441.85</b>	<b>13,438.37</b>	<b>56,419.48</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,236.54	357.85	3,983.12	7,611.51
投资支付的现金	98	12,000	6,768.90	56,712.11
支付其他与投资活动有关的现金			2,167.53	--
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,334.54</b>	<b>12,357.85</b>	<b>12,919.54</b>	<b>64,323.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,684.36</b>	<b>-9,916</b>	<b>518.82</b>	<b>-7,904.14</b>

吸收投资收到的现金			208,663	
取得借款收到的现金	740,408	1,208,931.85	784,968	520,966.08
收到其他与筹资活动有关的现金	211,758.94	118,615.24	12,032.38	5,495.01
发行债券收到的现金				
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>952,166.94</b>	<b>1,327,547.09</b>	<b>1,005,663.37</b>	<b>526,461.09</b>
偿还债务支付的现金	662,514.87	643,993.23	359,919	206,203.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,017.63	81,364.43	36,542.75	47,153.99
支付其他与筹资活动有关的现金	248,525	278,947.59	89,120.86	333,659.38
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>992,057.49</b>	<b>1,004,305.24</b>	<b>485,582.61</b>	<b>587,017.28</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-39,890.56</b>	<b>323,241.85</b>	<b>520,080.76</b>	<b>-60,556.19</b>
现金及现金等价物				
现金及现金等价物净增加额	88,537.04	-51,016.24	25,251.58	-35,156.41
加：期初现金及现金等价物余额	153,324.26	204,340.50	179,088.91	214,245.32
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>241,861.30</b>	<b>153,324.26</b>	<b>204,340.50</b>	<b>179,088.91</b>

## 2. 财务分析

### (1) 资产结构

#### 三年一期资产结构（列示主要科目）

单位：万元

指标名称	2022年9月末		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	586,250.61	13.61%	460,947.51	11.91%	351,631.40	12.53%	249,291.33	11.49%
预付款项	81,633.20	1.90%	116,519.14	3.01%	146,980.90	5.24%	150,038.38	6.92%
其他应收款项	822,866.06	19.11%	1,035,158.69	26.74%	703,481.30	25.08%	494,524.19	22.79%
存货	1,783,412.62	41.41%	1,506,940.00	38.92%	896,550.23	31.96%	554,034.99	25.54%
流动资产合计	3,406,165.01	79.09%	3,212,449.50	82.98%	2,169,779.10	77.34%	1,525,766.30	70.32%
长期股权投资	153,963.49	3.57%	153,865.49	3.97%	140,184.49	5.00%	140,031.32	6.45%
投资性房地产	434,310.55	10.08%	434,310.55	11.22%	426,034.54	15.19%	415,748.11	19.16%
非流动资产合计	900,743.88	20.91%	659,086.65	17.02%	635,663.67	22.66%	643,908.07	29.68%
资产总计	4,306,908.89	100.00%	3,871,536.15	100.00%	2,805,442.76	100.00%	2,169,674.38	100.00%

最近三年及一期末，担保人资产总计余额分别为 2,169,674.38 万元、2,805,442.76 万元、3,871,536.15 万元和 4,306,908.89 万元，公司资产总额持续稳定增长，资产结构以流动资产为主，流动资产合计余额分别为 1,525,766.30 万元、2,169,779.10 万元、3,212,449.50 万元和 3,406,165.01 万元，占资产总额的比重分别为 70.32%、77.34%、82.98%和 79.09%，符合其所属行业的行业



特征。从资产结构看，流动资产占比较高，流动性较强，其中其他应收款和以开发成本为主的存货规模大，对资金形成一定占用，公司整体资产质量尚可。

担保人 2019-2021 年及 2022 年 9 月末货币资金余额分别为 249,291.33 万元、351,631.40 万元、460,947.51 万元和 586,250.61 万元，占总资产比例分别为 11.49%、12.53%、11.91%和 13.61%。2020 年末，担保人货币资金较上年末增加 102,340.07 万元，增幅为 41.05%。2021 年末，担保人货币资金较 2020 年末增加 109,316.11 万元，增幅为 31.09%，2022 年 9 月末，担保人货币资金较 2021 年末增加 125,303.10 万元，主要系其他货币资金增长较快所致。

公司近三年货币资金结构表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	24.01	2.74	6.42
银行存款	153,300.25	204,337.76	179,082.49
其他货币资金	307,623.25	147,290.90	70,202.42
合计	460,947.51	351,631.40	249,291.33

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人预付款项分别为 150,038.38 万元、146,980.90 万元、116,519.14 万元和 81,633.20 万元，占总资产比例分别为 6.92%、5.24%、3.01%和 1.90%。截至 2021 年末，担保人预付款项较 2020 年末减少 30,461.76 万元，降幅 20.72%，截至 2022 年 9 月末，预付款项较 2021 年末减少 34885.8 万元，降幅 29.93%，主要系预付淮安市淮安区水利建筑工程公司等单位款项减少及部分预付款结转所致。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人其他应收款余额分别为 494,524.19 万元、703,481.30 万元、1,035,158.69 万元和 822,866.06 万元，占总资产比例分别为 22.79%、25.08%、26.74%和 19.11%，其他应收款较快增长，近三年年均复合增长 44.68%。截至 2020 年末，公司其他应收款较上年末增加 208,957.11 万元，增幅为 42.25%，主要因公司应收淮安市淮安区城市资产管理服务中心、淮安立之新贸易有限公司等单位的往来款增加所致。截至 2021 年末，担保人其他应收款较 2020 年末增加 331,677.39 万元，增幅 47.15%，主要因公司应收

淮安市淮安区城市资产管理服务中心的往来款增加所致。截至 2022 年 9 月，担保人其他应收款较 2021 年末减少 212,292.63 万元。减少 331,677.39 万元 331,677.39 万元公司其他应收款坏账计提比例很低，政府类款项回收风险相对较小。

担保人存货主要由土地使用权和开发成本构成。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人存货分别为 554,034.99 万元、896,550.23 万元、1,506,940.00 万元和 1,783,412.62 万元，占总资产比例分别为 25.54%、31.96%、38.92%和 41.41%。2020 年末，公司存货较上年末增加 342,515.24 万元，增幅为 61.82%，2021 年末，公司存货较 2020 年末增加 610,389.77 万元，增幅 68.08%，2022 年 9 月末，公司存货较 2021 年末增加 276,472.62 万元，增幅 18.35%，近三年一期持续增加，主要因公司代建项目开发成本增加所致。公司存货主要由土地使用权和开发成本构成。其中，土地使用权为待开发的出让地，土地用途以商住用地为主；开发成本主要为棚户区改造项目、保障房项目及少量道路改造等市政项目。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人长期股权投资分别为 140,031.32 万元、140,184.49 万元、153,865.49 万元和 153,963.49 万元，占总资产比例分别为 6.45%、5.00%、3.97%和 3.57%。2019—2021 年末，公司长期股权投资年均复合增长 4.82%，2021 年末长期股权投资较 2020 年末增加 13,680.99 万元，增幅为 9.76%，2022 年 9 月与 2021 年末基本持平，主要为对淮安市宏运资产管理有限公司（以下简称“宏运资产”）、淮安市国融投资建设有限公司（以下简称“国融投资”）、江苏国信淮安新能源投资有限公司、淮安市融发土地开发有限公司等联营企业的股权投资。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人投资性房地产分别为 415,748.11 万元、434,310.55 万元、434,310.55 万元和 434,310.55 万元，占总资产比例分别为 19.16%、15.19%、11.22%和 10.08%。2019—2021 年末，公司投资性房地产年均复合增长 2.21%。2020 年末，担保人投资性房地产较 2019 年末增加 10286.43 万元，增幅为 2.47%。2021 年末，担保人投资性房地产较 2020 年末增加 8,276.01 万元，增幅为 1.94%，变化较小。2022 年 9 月余额与 2021 年末持平。公司投资性房地产主要为政府划拨用于出租的房屋和土

地使用权。

(2) 负债结构

三年一期负债结构（列示主要科目）

单位：万元

指标名称	2022 年三季度		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	195,855.00	7.12%	186,345.00	7.24%	264,084.06	16.44%	171,037.30	14.40%
应付票据及应付账款	220,289.17	8.01%	135,377.86	5.26%	20,377.13	1.27%	9,202.18	0.77%
一年内到期非流动负债	351,122.31	12.76%	361,890.92	14.07%	160,733.15	10.01%	148,413.29	12.49%
流动负债合计	910,482.38	33.10%	858,142.24	33.36%	537,247.16	33.45%	441,147.43	37.14%
长期借款	1,293,915.00	47.03%	1,142,272.00	44.41%	896,583.86	55.82%	701,340.00	59.04%
应付债券	0.00	0.00%	167,289.06	6.50%	81,433.10	5.07%		
长期应付款合计	465,410.13	16.92%	321,296.13	12.49%	72,664.01	4.52%	29,626.31	2.49%
非流动负债合计	1,840,519.87	66.90%	1,713,973.92	66.64%	1,068,953.59	66.55%	746,667.31	62.86%
负债合计	2,751,002.25	100.00%	2,572,116.16	100.00%	1,606,200.75	100.00%	1,187,814.74	100.00%

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人负债总额分别为 1,187,814.74 万元、1,606,200.75 万元、2,572,116.16 万元和 2,751,002.25 万元，增长较快，负债结构以非流动负债为主。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人流动负债合计金额分别为 441,147.43 万元、537,247.16 万元、858,142.24 万元和 910,482.38 万元，占总负债比例分别为 37.14%、33.45%、33.36%和 33.10%。担保人流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人短期借款分别为 171,037.30 万元、264,084.06 万元、186,345.00 万元和 195,855.00 万元，在总负债中占比分别为 14.40%、16.44%、7.24% 和 7.12%。2020 年末，公司短期借款较上年末增加 93,046.76 万元，增幅为 54.40%。2021 年末，公司短期借款较 2020 年末减少 77,739.06 万元，降幅 29.44%，主要为担保人优化融资结构，主动缩减短期借款规模。2022 年 9 月末较 2021 年末小幅增加 9,510 万，相对稳定。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人一年内到期的非流动负债分别为

148,413.29 万元、160,733.15 万元、361,890.92 万元和 351,122.31 万元，分别占总负债比例为 12.49%、10.01%、14.07%和 12.76%。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年末增加 12,319.86 万元，增幅为 8.30%，主要因公司一年内到期的长期借款增加较多所致。2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 201,157.76 万元，增幅 125.15%，主要因一年内到期的应付债券增加所致。2022 年 9 月末较上一年末小幅减少 10,768 万元，降幅 2.98%，基本稳定。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人非流动负债金额分别为 746,667.31 万元、1,068,953.59 万元、1,713,973.92 万元和 1,840,519.87 万元，占总负债比例分别为 62.86%、66.55%、66.64%和 66.90%。从构成上看，担保人非流动负债主要由长期借款、长期应付款和应付债券构成。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人长期借款分别为 701,340.00 万元、896,583.86 万元、1,142,272.00 万元和 1,293,915.00 万元，分别占总负债的 59.04%、55.82%、44.41%和 47.03%。2020 年末，公司长期借款较上年末增加 195,243.86 万元，增幅为 27.84%，2021 年末，公司长期借款较 2020 年末增加 245,688.14 万元，增幅 27.40%，2022 年 9 月末较 2021 年末增加 151,643 万元，增幅 13.28%，主要因公司业务发展增加了部分项目贷款所致。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人长期应付款分别为 29,626.31 万元、72,664.01 万元、321,296.13 万元和 465,410.13 万元，占总负债比例分别为 2.49%、4.52%、12.49%和 16.92%。近三年一期增长较快主要是信托租赁借款增加所致。

### (3) 偿债能力分析

公司偿债能力指标

指标名称	2022 年 9 月末	2021 年	2020 年	2019 年
资产负债率 (%)	63.87	66.44	57.25	54.75
流动比率	3.74	3.74	4.04	3.46
速动比率	1.78	1.99	2.37	2.20
EBIT 保障倍数 (倍)	4.76	2.70	3.50	3.20
EBITDA 保障倍数 (倍)		2.74	3.59	3.85
有息债务/EBITDA (倍)		33.90	34.39	25.12

从短期偿债指标看，最近三年一期，公司流动比率分别为 3.46、4.04、3.74 及 3.74，速动比率分别为 2.20、2.37、1.99 及 1.78，公司流动资产对短期债务的保障程度较高，短期偿债能力较好。从长期偿债指标看，EBITDA 对利息支出与全部债务的覆盖程度良好。

#### (4) 盈利能力分析

##### 公司盈利情况

单位：万元

指标名称	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入（万）	78,598.89	115,338.96	106,245.28	102,070.88
同比（%）		8.56	4.09	24.11
利润总额（万）	18,003.19	33,951.30	28,476.92	23,266.13
净利润（万）	13,123.58	20,789.80	19,746.00	17,460.95
同比（%）		5.29	13.09	0.11
净资产收益率（%）	0.84	1.67	1.81	1.98

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，担保人营业收入分别为 102,070.88 万元、106,245.28 万元、115,338.96 万元和 78,598.89 万元，最近三年营业收入规模较高，整体盈利能力增强。

公司作为当地城市资产经营主体，重点负责淮安市淮安区城市资产的开发、建设、管理和运营，现阶段主要从事区域内城市基础设施建设、土地开发整理和保障房建设、旅游门票等业务，已取得良好的经济效益和社会效益。

#### (六) 担保方的资信情况

##### 1. 有息负债情况

##### 截至 2022 年 9 月末有息负债明细

单位：万元

借款人	贷款机构	讫止日期	期末余额	担保方式
淮安礼遇旅游发展有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司	2023/1/18	3,000.00	保证
淮安礼遇旅游发展有限公司	邮储银行	2023/3/13	1,000.00	保证
淮安市淮安区保安服务有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司淮安市楚	2022/11/25	1,000.00	保证

	州支行			
淮安市淮安区保安服务有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2022/11/12	490.00	保证
淮安楚韵教育文化发展有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	2023/6/23	1,000.00	保证借款
江苏淮安经济开发区建设投资有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	2022/11/15	1,000.00	质押借款
江苏淮安经济开发区建设投资有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安楚州支行	2023/6/15	500.00	保证
淮安楚韵书屋有限公司	淮安光大村镇银行	2023/4/28	495.00	保证
淮安市客总汽车运输有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司淮安市淮安区支行	2023/9/25	1,450.00	保证
淮安市客总汽车运输有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2023/4/25	2,000.00	保证+质押
淮安市客总汽车运输有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2023/6/23	2,000.00	保证+质押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	2022/11/10	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2022/10/27	5,400.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	广发银行股份有限公司淮安分行	2023/5/31	24,250.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2022/12/25	15,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	2023/6/8	10,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	2023/7/4	8,200.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	2023/8/18	6,500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	2023/8/18	5,300.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2023/8/22	2,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	招商银行南京分行	2023/7/15	10,000.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	2023/1/1	9,000.00	信用
淮安市兴淮农村经济发	恒丰银行股份有限公司	2023/9/29		保证

展有限公司	司南京分行		7,000.00	
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	江苏省融资再担保有限责任公司	2023/1/1	5,000.00	保证
淮安市翔宇土地信息咨询有限公司	南京银行	2023/4/26	1,000.00	信用
淮安市星兴生态农业发展有限公司	江苏银行股份有限公司淮安分行	2023/3/1	3,000.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2023/6/1	2,000.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2023/4/1	1,800.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	淮安市银顿典当有限公司	2023/1/31	1,800.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	光大银行淮安分行	2023/3/1	6,000.00	保证
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	2023/6/28	9,800.00	信用
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	2022/11/5	5,000.00	保证
淮安市信远建设有限公司	农商行富康支行	2023/7/21	840.00	信用
淮安宏信电商物流园有限公司	华夏银行	2023/6/22	1,900.00	信用
淮安宏信电商物流园有限公司	光大村镇银行	2023/4/6	1,485.00	抵押
淮安宏信电商物流园有限公司	淮安市银融科技小额贷款有限公司	2023/6/1	1,000.00	保证
淮安市淮安区华光路灯管理有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司	2022/12/31	4,350.00	保证
淮安楚韵文化旅游（集团）有限公司	邮储银行	2023/2/17	1,000.00	抵押
淮安楚韵文化旅游（集团）有限公司	江苏淮安农村商业银行	2023/2/28	3,000.00	保证
淮安市楚城文化产业发展有限公司	淮安光大村镇银行	2025/9/29	495.00	信用
淮安市淮安区园林古建有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司	2022/12/13	4,300.00	保证
淮安市淮安区园林古建有限公司	兴业银行股份有限公司南京分行	2022/12/30	3,000.00	保证
淮安市淮安区园林古建有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	2023/3/7	3,000.00	保证

淮安市淮安区园林古建筑有限公司	广发银行股份有限公司淮安翔宇支行	2023/6/28	3,000.00	保证
淮安市淮安区园林古建筑有限公司	江苏银行股份有限公司淮安楚州支行	2023/3/22	2,000.00	保证
淮安市淮安区园林古建筑有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	2023/3/10	1,000.00	保证
淮安市淮安区园林古建筑有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司淮安市楚州支行	2023/3/24	1,000.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	2026/6/20	10,000.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	2024/12/20	12,000.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	2026/12/20	10,000.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	国家开发银行江苏省分行	2042/3/14	27,174.00	保证、质押
淮安市民惠住房投资开发有限公司	国家开发银行江苏省分行	2042/3/14	20,000.00	保证、质押
淮安市民惠住房投资开发有限公司	国家开发银行江苏省分行	2043/1/2	6,500.00	保证、质押
淮安市民惠住房投资开发有限公司	国家开发银行江苏省分行	2043/1/2	20,000.00	保证、质押
淮安市民惠住房投资开发有限公司	国家开发银行江苏省分行	2043/1/2	30,000.00	保证、质押
淮安市民惠住房投资开发有限公司	国家开发银行江苏省分行	2043/1/2	10,000.00	保证、质押
淮安市民惠住房投资开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2032/3/18	44,440.00	质押
淮安市民惠住房投资开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2032/2/13	84,400.00	保证、质押
淮安市民惠住房投资开发有限公司	中国银行股份有限公司淮安楚州支行	2025/5/31	12,400.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	中国银行股份有限公司淮安楚州支行	2030/11/30	17,200.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/1/21	499.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	2028/12/25	11,250.00	保证



淮安市兴淮农村经济发展有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	2024/7/14	19,900.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/2/26	499.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2025/9/29	13,700.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2025/9/29	32,000.00	保证借款
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2025/9/1	3,200.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	中国银行淮安股份有限公司淮安楚州支行	2026/11/25	5,000.00	保证借款
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	中国银行淮安股份有限公司淮安楚州支行	2027/11/25	2,000.00	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/3/5	499.00	保证
淮安礼遇旅游发展有限公司	淮安光大村镇银行股份有限公司	2023/1/13	490.00	保证
淮安市翔宇土地信息咨询有限公司	淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/1/22	499.00	保证
淮安市客总汽车运输有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2030/6/28	5,200.00	保证
淮安楚韵教育文化发展有限公司	淮安光大村镇银行	2023/11/19	495.00	保证借款
淮安楚韵文化旅游（集团）有限公司	淮安光大村镇银行	2023/11/19	495.00	保证借款
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	2024/7/14	19,700.00	保证
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司南京分行	2024/1/5	12,800.00	质押担保
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2024/1/23	2,400.00	保证
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司南京分行	2023/12/30	6,880.00	质押担保
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2024/1/23	1,400.00	保证
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	光大银行淮安分行	2023/3/10	10,000.00	保证
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/2/26	499.00	保证
淮安市淮安区园林古建有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/3/5	499.00	保证

淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2036/1/21	3,120.00	保证+抵押+质押
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2036/1/21	46,850.00	保证+抵押+质押
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2025/7/7	40,000.00	保证+抵押
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2024/9/15	30,000.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2036/1/21	20,000.00	保证+抵押+质押
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2024/9/15	13,500.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2024/9/15	13,000.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2025/7/7	11,000.00	保证+抵押
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2024/9/15	7,700.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2036/1/21	6,000.00	保证+抵押+质押
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2025/7/7	3,000.00	保证+抵押
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2024/9/15	2,000.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2024/9/15	2,000.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2025/7/7	2,000.00	保证+抵押
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2025/7/7	1,700.00	保证+抵押
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/3/5	499.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2025/7/7	50.00	保证+抵押
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2036/1/21	50.00	保证+抵押+质押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2028/7/21	27,664.00	保证、质押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2028/7/21	17,776.00	保证、质押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2028/7/21	20,560.00	保证、质押

淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	2023/8/15	8,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安翔宇大道支行	2026/9/10	3,600.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2023/11/30	3,075.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2023/11/30	7,050.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2023/2/9	6,120.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2025/3/1	4,100.00	保证、抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2025/3/1	3,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2025/3/1	2,800.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2024/1/21	55,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2024/5/30	3,500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2025/1/1	5,520.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2025/6/29	10,000.00	保证,高铁庄园项目
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2024/5/30	200.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2026/1/14	1,440.00	保证,车桥农民集中区(三庄佳苑)
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2028/2/2	20,000.00	保证,石塘镇富民佳苑农房项目
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2028/2/2	4,000.00	保证,石塘镇富民佳苑农房项目
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2027/6/28	10,000.00	保证/抵押,沙口项目
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2027/6/28	10,000.00	保证/抵押,朱桥康居雅苑项目

淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2028/2/17	7,000.00	保证, 平东社区项目
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2028/2/2	7,000.00	保证, 石塘镇富民
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2025/6/29	3,400.00	保证, 高铁庄园项目
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业发展银行淮安市淮安区支行	2028/2/2	39,500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2025/11/30	2,213.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2025/11/30	375.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2025/11/30	14,125.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2025/11/30	5,500.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2023/12/20	10,208.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2023/12/20	6,830.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2023/12/20	5,974.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2023/12/20	3,414.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	交通银行股份有限公司淮安分行	2025/11/30	4,000.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	2025/11/30	2,225.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	2025/11/30	6,500.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	2023/5/31	4,000.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	2023/5/31	2,000.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行	2023/11/3	2,000.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	苏州银行股份有限公司淮安支行	2023/12/9	13,800.00	保证+抵押
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	苏州银行股份有限公司淮安支行	2023/12/9	6,330.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安楚州支行	2027/4/30	2,600.00	保证+抵押

淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安楚州支行	2025/3/1	30,700.00	保证借款
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安楚州支行	2024/2/20	15,000.00	保证借款
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙江稠州商业银行股份有限公司南京莫愁湖支行	2023/3/6	5,500.00	保证借款
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	浙江稠州商业银行股份有限公司南京莫愁湖支行	2023/3/6	14,500.00	保证借款
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业银行股份有限公司淮安楚州支行	2023/11/23	53,050.00	保证、抵押借款
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业银行股份有限公司淮安楚州支行	2023/11/23	4,980.00	保证、抵押借款
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国农业银行股份有限公司淮安楚州支行	2023/11/23	20.00	保证、抵押借款
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	农发行淮安区支行	2042/7/31	91,791.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国银行淮安楚州支行	2027/2/28	23,700.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	江苏淮安光大村镇银行股份有限公司	2024/2/26	499.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	华夏银行股份有限公司淮安支行	2027/1/20	5,990.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	华夏银行股份有限公司淮安支行	2027/1/20	5,000.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	2024/4/24	13,800.00	保证
淮安市宏润资源开发有限公司	光大村镇银行	2024/1/22	499.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	南通金控	2023/7/13	6,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	苏州国发商业保理有限公司	2023/7/31	7,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司	2023/12/14	27,000.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	债券产品（星兴1号）	2023/4/9	2,339.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	债券产品（星兴2号）	2024/4/9	5,213.40	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	苏州农发商业保理有限公司	2022/10/27	5,900.00	保理借款

江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	淮安银融科技小额贷款	2023/6/2	1,000.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2023/6/28	1,500.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2023/2/26	3,573.09	保证借款
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	无锡财通融资租赁有限公司	2024/10/28	3,427.67	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	苏州信托有限公司	2024/4/15	14,000.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	苏州金融租赁股份有限公司	2026/5/31	4,404.76	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	徽银金融租赁有限公司	2025/6/15	4,000.00	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2025/4/30	7,283.72	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	苏州金融租赁股份有限公司	2025/9/24	3,832.61	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	江苏省再保融资租赁有限公司	2026/3/15	3,100.00	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	顺泰融资租赁股份有限公司	2024/4/15	1,199.28	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	杭州金投融资租赁有限公司	2024/4/15	2,824.61	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2024/5/10	6,288.48	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	哈银金融租赁有限责任公司	2025/8/10	10,000.00	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	苏州园恒融资租赁有限公司	2025/11/8	6,250.00	保证
淮安市安澜水利资产经营有限公司	苏州新合盛融资租赁有限公司	2025/3/11	4,437.00	保证
淮安市客总汽车运输有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2025/4/14	5,050.59	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	江南金融租赁有限公司	2024/1/10	4,650.77	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	南京金旅融资租赁公司	2023/8/3	2,135.44	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	远东国际融资租赁有限公司	2024/11/19	11,083.13	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	上海淮金融资租赁有限公司	2024/3/30	2,652.45	保证

淮安市星兴生态农业发展有限公司	苏澳融资租赁（江苏）有限公司	2024/12/30	3,444.24	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	南京金旅融资租赁公司	2025/9/23	3,446.97	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	苏州金融租赁股份有限公司	2025/9/23	3,785.32	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	南通国润融资租赁有限公司	2023/10/15	1,950.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	顺泰融资租赁股份有限公司	2023/9/28	1,787.49	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	苏州市相城融资租赁有限公司	2025/5/30	9,400.00	保证
淮安市星兴生态农业发展有限公司	苏州融华租赁有限公司	2025/7/10	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	徽银金融租赁公司	2024/2/27	6,015.86	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2024/3/25	4,107.86	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中航国际租赁有限公司	2023/5/28	2,500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	江苏华文融资租赁有限公司	2024/9/27	4,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	安徽国元信托有限公司	2024/7/22	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国投泰康信托	2024/3/17	19,900.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	江苏省国际信托公司有限责任公司	2023/6/24	10,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	江苏省国际信托公司有限责任公司	2024/9/2	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中国 XX 国际信托有限责任公司	2023/6/30	30,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	华鑫国际信托有限公司	2023/7/12	34,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	华鑫国际信托有限公司	2023/7/12	33,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	华鑫国际信托有限公司	2023/3/26	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	华鑫国际信托有限公司	2023/3/26	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	华鑫国际信托有限公司	2024/6/24	10,000.00	保证

淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	西部信托有限公司	2024/1/12	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	陆家嘴国际信托公司	2024/2/17	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	中融国际信托有限公司	2024/5/27	26,430.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国联信托股份有限公司	2024/8/26	16,330.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国联信托股份有限公司	2024/8/26	10,000.00	保证
淮安宏信电商物流园有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2027/6/28	7,653.80	保证
20 淮宏 01		2023/9/1	50,000.00	信用
20 淮宏 02		2022/12/18	32,000.00	信用
21 淮宏 01		2023/1/18	20,000.00	信用
21 淮宏 02		2023/1/27	32,700.00	信用
21 淮宏 03		2023/3/31	15,300.00	信用
21 宏信国资 PPN002		2023/8/23	50,000.00	信用
22 宏信国资 SCP001		2023/1/21	55,000.00	信用
合计			2,256,167.53	

截至 2022 年 9 月末担保人有息负债结构

单位：万元

项目	银行借款	债券融资	信托融资	其他融资(租赁等)	合计
金额	1,472,670.00	255,000.00	323,660.00	204,837.53	2,256,167.53
占比	65.27%	11.30%	14.35%	9.08%	100.00%

截至 2022 年 9 月末担保人有息负债期限结构

单位：万元、%

项目	2022 年已到期	2023 年到期	2024 年到期	2025 年到期	2025 年后到期	合计



金额	82,440.00	745,316.01	459,958.75	276,489.20	691,963.56	2,256,167.53
占比	3.65%	33.03%	20.39%	12.25%	30.67%	100.00%

截至2022年9月末，发行人有息负债金额合计2,256,167.53万元，从类型来看，以银行借款和债券为主，分别为1,472,670.00万元和255,000.00万元，合计占比76.58%，信托融资也较多，占比14.35%，前三大信托债权人为华鑫信托、江苏国信、XX信托，分别为11.7亿、3亿、3亿。从期限结构看，2025年以内到期金额1,481,763.96万元，占比65.68%，短期偿债压力较大。

## 2. 对外担保情况：

截至2022年9月末，担保人提供对外担保金额为506,174.66万元，较年初相比增长154,892.67万元。截至2022年9月末，担保人及其合并范围内子公司未发生单笔担保金额占上年末净资产20%以上的情形，担保人及其合并范围内子公司未发生对同一担保对象累计担保金额占上年末净资产20%以上的情形，被担保人均均为区域内国企单位，代偿风险可控，具体明细如下。

截至2022年9月末担保明细

单位：万元

序号	被担保单位名称	担保余额	担保方式
1	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	22,000.00	保证
2	淮安市淮安区水利建筑工程公司	15,206.29	保证
3	淮安市宏运市政有限公司	12,000.00	保证
4	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	20,000.00	保证
5	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	14,270.00	保证
6	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
7	淮安市宏运市政有限公司	10,000.00	保证
8	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
9	淮安市宏运市政有限公司	9,000.00	保证
10	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	9,810.00	保证
11	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	7,720.00	保证
12	淮安市淮安区农村供水有限公司	6,416.92	保证
13	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	6,540.35	保证
14	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	7,153.00	保证
15	淮安市淮安区农村供水有限公司	5,850.00	保证
16	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	6,100.00	保证

17	淮安市宏运市政有限公司	6,000.00	保证
18	淮安市宏运市政有限公司	6,000.00	保证
19	淮安市宏运市政有限公司	6,000.00	保证
20	淮安市淮安区农村供水有限公司	5,800.00	保证
21	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	5,730.00	保证
22	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	5,000.00	保证
23	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证
24	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证
25	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证
26	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	3,907.79	保证
27	淮安市宏运市政有限公司	4,000.00	保证
28	淮安市名城资产经营有限公司	9,700.00	保证
29	淮安市中汇安贸易有限公司	2,997.00	保证
30	淮安市名城资产经营有限公司	6,000.00	保证
31	淮安市第二市政有限公司	4,200.00	保证
32	淮安市第二市政有限公司	360	保证
33	淮安市第二市政有限公司	360	保证
34	淮安市宏珏置业有限公司	55,000.00	保证
35	淮安市淮安区农村供水有限公司	15,000.00	保证
36	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
37	淮安市宏健置业有限公司	7,000.00	保证
38	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	6,660.00	保证
39	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	4,900.00	保证
40	淮安市宏健置业有限公司	8,000.00	保证
41	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	9,000.00	保证
42	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	9,000.00	保证
43	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	11,000.00	保证
44	淮安市宏运市政有限公司	4,238.12	保证
45	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	4,900.00	保证
46	淮安市宏运市政有限公司	4,500.00	保证
47	淮安市第二市政有限公司	3,900.00	保证
48	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	3,700.00	保证
49	淮安市宏运市政有限公司	2,000.00	保证
50	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	2,328.19	保证
51	淮安市宏运市政有限公司	3,000.00	保证
52	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	2,847.00	保证
53	淮安市淮安区清源排水有限公司	2,000.00	保证

54	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	1,980.00	保证
55	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	3,494.00	保证
56	淮安市宏运市政有限公司	3,000.00	保证
57	淮安市宏健置业有限公司	3,000.00	保证
58	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	3,000.00	保证
59	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	2,751.00	保证
60	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	2,380.00	保证
61	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	1,300.00	保证
62	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	1,000.00	保证
63	淮安市宏健置业有限公司	1,000.00	保证
64	淮安市宏健置业有限公司	1,000.00	保证
65	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	970	保证
66	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	600	保证
67	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
68	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
69	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
70	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
71	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
72	淮安市宏健置业有限公司	500	保证
73	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
74	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
75	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
76	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
77	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
78	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
79	淮安市宏健置业有限公司	500	保证
80	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
81	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
82	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500	保证
83	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	405	保证
84	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	300	保证
85	淮安立之新贸易有限公司	4,900.00	保证
86	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
87	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
88	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	20,000.00	保证
89	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	5,000.00	保证
	<b>合计</b>	<b>506,174.66</b>	

### 3. 银行授信情况

担保人在各大银行等金融机构的资信情况良好,与其一直保持长期合作伙伴关系,获得较高的授信额度,间接债务融资能力较强。

截至2022年3月末,公司获得主要金融机构的授信额度为2,219,007.00万元,已用授信额度为1,651,705.75万元,剩余授信额度为567,301.25万元。公司授信情况如下表所示。后续企业无详细统计,担保人反馈至2022年9月总授信数据无重大变化。

2022年3月末公司主要银行授信情况

单位:万元

序号	授信机构名称	授信额度	已用额度	剩余额度
1	中国工商银行	3,200.00	3,200.00	-
2	淮安光大村镇银行	11,897.00	11,897.00	-
3	中国光大银行	69,490.00	69,240.00	250.00
4	广发银行	12,000.00	12,000.00	-
5	国家开发银行	400,000.00	121,000.00	279,000.00
6	恒丰银行	29,000.00	29,000.00	-
7	华夏银行	76,220.00	76,220.00	-
8	淮安农村商业银行	58,000.00	58,000.00	-
9	江南农村商业银行	21,050.00	21,050.00	-
10	中国建设银行	43,000.00	43,000.00	-
11	江苏银行	31,700.00	31,700.00	-
12	交通银行	123,100.00	54,926.00	68,174.00
13	民生银行	223,800.00	208,800.00	15,000.00
14	南京银行	16,600.00	16,600.00	-
15	中国农业发展银行	584,500.00	458,120.00	126,380.00
16	中国农业银行	63,000.00	58,050.00	4,950.00
17	浦发银行	67,000.00	55,172.75	11,827.25
18	苏州银行	43,000.00	35,430.00	7,570.00
19	兴业银行	75,400.00	75,400.00	-
20	中国邮政储蓄银行	7,250.00	7,250.00	-
21	浙江稠州银行	20,000.00	20,000.00	-
22	浙商银行	30,000.00	30,000.00	-
23	中国银行	199,500.00	145,350.00	54,150.00
24	中信银行	10,300.00	10,300.00	-
-	合计	2,219,007.00	1,651,705.75	567,301.25

#### 4. 征信情况

担保人截至 2023 年 2 月查询的征信情况无异常，借贷交易余额 79.64 亿，关注异常类为 0。

企业名称	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司
中征码	3208030001757704
统一社会信用代码	91320803MA1MB3P732
组织机构代码	MA1MB3P73
工商注册号	91320803MA1MB3P732
纳税人识别号(国税)	91320803MA1MB3P732
纳税人识别号(地税)	91320803MA1MB3P732

#### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2016	31	28	2016

借贷交易		担保交易	
余额	796401.47	余额	700
其中：被迫偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		



#### 综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:

#### 查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 淮安市宏信国有资产投资管理有限公司 相关的结果。

#### (七) 重大法律诉讼事项

截至报告日，公司不存在重大未决诉讼或仲裁。

裁判文书网显示，相关文书共 59 份，以民事案件为主，合同纠纷占比较高，无重大不利影响。



根据国税总局查询结果，担保人无重大税收违法失信情况。



#### (八) 其它重要事项总结

经查询，该企业非信达暂停续作客户。

集团暂停续作客户清单 ×

客户名称 淮安市宏信国有资产 搜索 重置 说明: 请输入客户名称或集团客户名称进行查询

集团客户名称	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位
无数据				

经查询，该企业不在反洗钱系统黑名单。

[请点击此处下载结果! 20221025185118307\(6940\)反洗钱.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	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	统一社会信用代码	91320803748197595X	2022/10/25 18:51:19	0000		0
2	机构	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	统一社会信用代码	91320803MA1MB3P732	2022/10/25 18:51:19	0000		0

### (九) 担保方小结

(1) 外部环境较好。公司是淮安区城市资产的开发、建设、管理及运营主体，主导区域内城市基础设施建设、土地开发整理、保障房建设和旅游门票等业务。近年来淮安经济快速崛起，成为长江三角洲经济圈 22 个中心城市之一，是长三角城市经济协调会成员市。长三角经济圈是全国最大的经济圈，其经济总量相当于全国 GDP 的 20%。目前，长三角内的产业和资本呈现出由南向北逐次推进的态势，而淮安市已经成为承接沪宁杭大都市圈和大经济圈经济辐射和产业转移的首选区域，经济保持平稳较快增长，财政实力较强，为公司发展提供了良好的外部环境。

(2) 公司持续获得政府的大力支持。公司的业务与淮安市的发展有着密不可分的联系，并在城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设、旅游开发业务等方面得到地方政府的大力支持。公司作为当地政府重点支持和打造的国有资产运营主体，肩负着淮安区的城市基础设施建设、土地开发整理和保障性住房重大投资开发任务，履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源的职责，获得了区、市政府在财政、税收等政策上的支持。

(3) 较强的盈利能力及融资能力优势。自成立以来，公司已先后筹集了大

量资金，为淮安地区新型城镇化推进、基础设施建设等做出了重要贡献。在长期业务合作中，公司与多家金融机构建立了稳固、良好的业务合作关系，公司融资渠道顺畅。

## 四、资金用途分析

本项目募集资金拟用于投资淮安市淮安区城市资产经营有限公司持有的永续债权，最终用于支付材料采购款及归还金融机构贷款，项目组将监督用款并及时获取用款凭证，确保不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域。

归还金融机构借款包括：淮安城资子公司淮安立之新贸易有限公司归还淮安农商行银行贷款，贷款用于本贸易公司的批发零售业务等。

采购包括：农业滴灌设备温室大棚材料等农业用途采购，桃树、梧桐、银杏、蔷薇等苗木采购，园林绿化用途；文具教学设备等贸易物资采购等。

## 五、区域情况分析

### （一）经济情况

#### 1、淮安市概况与经济发展情况

淮安市地处江苏省北部中心地域，淮河下游。北接连云港市，东毗盐城市，南连扬州市和安徽省滁州市，西邻宿迁市。东西最大直线距离 132 千米，南北最大直线距离 150 千米，面积 10030 平方千米。下辖清江浦、淮阴、淮安、洪泽 4 区和涟水、盱眙、金湖 3 县。淮安经济技术开发区、淮安工业园区计划单列，统计单独列统。全市有 57 个镇、38 个街道（办事处）。2021 年末常住人口 456.22 万人，比上年增加 0.07 万人，其中城镇常住人口 302.06 万人，常住人口城镇化率 66.21%。

近年来淮安经济快速崛起，成为长江三角洲经济圈 22 个中心城市之一，是长三角城市经济协调会成员市。长三角经济圈是全国最大的经济圈，其经济总量相当于全国 GDP 的 20%。目前，长三角内的产业和资本呈现出由南向北逐次推进的态势，而淮安市已经成为承接沪宁杭大都市圈和大经济圈经济辐射和产业转移的首选区域，经济保持平稳较快增长，主要指标增幅位居全省前列。2021 年末



全市实现地区生产总值 4550.13 亿元，按不变价格计算，比上年增长 10.0%，增速分别快于全国、全省 1.9 个、1.4 个百分点，两年平均增长 6.5%。分产业看，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%。

优势特色产业增势良好。2021 年末数据，淮安市构建主导产业“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。

淮安市近四年经济指标

淮安市	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
GDP (亿元)	4,742.42	4,550.13	4,025.37	3,840.21
GDP 增速 (%)	3.6	10.00	3.20	6.40
人均 GDP (元)	104,054	99,768.00	87,507.09	82,698.98
第一产业 (亿元)	445.42	423.32	409.70	386.21
第二产业 (亿元)	2,011.90	1,889.21	1,630.98	1,586.18
第三产业 (亿元)	2,285.10	2,237.60	1,984.69	1,867.82
社会消费品零售总额 (亿元)	1820.19	1,828.25	1,675.85	1,745.41
社会消费品零售增速 (%)	-0.4	9.10	-4.00	7.70
城镇居民人均可支配收入 (元)	46,041.00	43,954.00	40,318.00	38,952.00
人口 (万人)	/	456.22	455.92	464.09

据最新公布的初步核算数据，淮安市 2022 年地区生产总值 4742.42 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.6%。分产业看，第一产业增加值 445.42 亿元、增长 4.2%；第二产业增加值 2,011.90 亿元、增长 5.4%；第三产业增加值 2,285.10 亿元、增长 1.9%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 104,054 元。

## 2、淮安区概况与经济发展情况

淮安区位于淮安市东南部，地处京杭大运河、淮河入海水道和苏北灌溉总渠交汇处。全区面积 1452 平方公里。辖 13 个镇，3 个街道，354 个村（社区）。

淮安区地处长三角经济圈和环渤海经济圈交汇区，是苏北重要中心城市核心区，具有广泛的商机和极大的市场空间。公路：京沪、宁淮、徐宿淮盐、淮连等四条高速公路在淮安城区周边交汇，宁连、淮扬一级公路穿城而过。铁路：新长铁路、宿淮铁路已建成通车，可通往全国 30 多个城市。徐宿淮盐高铁已投入运行，连淮扬镇高铁计划 2020 年建成通车。宁淮高铁已开工建设；“京沪高铁”第二通道（北京、天津、潍坊、新沂、淮安、南通、上海）也在加紧推进；未来几年，多条高铁将以“米”字型格局交汇在淮安，高铁客运枢纽站就坐落在淮安经济开发区境内，规划近期经过列车 140 对/天，远期 190 对/天。水运：在淮安区境内，京杭大运河、淮河入海水道、苏北灌溉总渠三水交汇。淮河入海水道二期工程即将开工，将建成二级航道。淮安区内将有上河港区、入海水道两个作业区。现有淮安港是江苏省重要的内河港口，年运输量达 10 万标箱。航空：淮安机场 2010 年 9 月 26 日通航，现已开通上海、北京、深圳等 20 多条航线，并开通了泰国曼谷、柬埔寨暹粒、越南芽庄国际航线和直达台北的航班。淮安机场二期工程已正式投入运行，具备开通包括乌鲁木齐在内的所有国内航线。

主导产业有盐化新材料、机械电子、新能源等，全区项目招商建设平台主要为“一区三园”：一区即淮安经济开发区，三园即：国信工业园、新材料产业园、施河现代教育装备产业园。全区拥有各类工业企业 3000 多家，涉及机械电子、教学具、盐化工、新能源、新型建材以及纺织服装、医药、食品等 30 多个行业、1200 多种产品，其中“施塔德”电梯、“双环”齿轮、共创草坪、“建华”管桩、“海螺”水泥、“康乃馨”酒店布草、“苏食”食品、“旭日”教学具等 30 多个产品在国内外享有较高声誉。捷群电子、日恒电子多家知名台企落户淮安区，台资集聚已成为淮安区的“城市名片”，“南有昆山，北有淮安，淮安看东南”利用台资格局日益巩固。

风景名胜有青莲岗文化遗址、淮安府署、镇淮楼、文通塔、周恩来故居及

纪念馆、吴承恩故居、中国漕运博物馆等。淮安区是中国民间文化艺术之乡、中国诗词之乡、中国杂技之乡。

2021 年，淮安区经济运行显著恢复，全年实现地区生产总值 708.25 亿元，按可比价格计算，同比增长 12.10%，在淮安市下辖各区县中，地区生产总值位列第一。当年，淮安区第一产业实现增加值 80.11 亿元，同比增长 4.6%；第二产业实现增加值 301.39 亿元，同比增长 11.8%；第三产业实现增加值 326.75 亿元，同比增长 14.5%。2021 年，淮安区全年规模以上工业总产值同比增长 30.9%，规模以上工业增加值同比增长 24.0%。全年规模以上固定资产投资同比增长 2.3%；其中，工业投资同比增长 3.2%，房地产开发投资同比增长 14.2%。

据最新公布的初步核算数据，2022 年淮安区全年实现地区生产总值 751.14 亿元，按可比价格计算，同比增长 4%，在淮安市下辖各区县中，地区生产总值位列第一。

淮安市淮安区近四年经济指标

淮安市淮安区	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
GDP (亿元)	751.14	708.25	616.10	588.47
GDP 增速 (%)	4.00	12.00	3.40	6.60
人均 GDP (元)	/	88,943.00		62,029.00
第一产业 (亿元)	/	80.11	83.14	78.04
第二产业 (亿元)	/	301.39	252.40	250.67
第三产业 (亿元)	/	326.75	280.56	259.76
社会消费品零售总额 (亿元)	251.97	253.98	232.99	241.64
城镇居民人均可支配收入 (元)	40,032.00	38,148.00	34,889.00	33,677.00

## (二) 财政情况

### 1、淮安市

2021 年淮安市财政收入增长较快，一般公共预算收入 297.02 亿元，增速 12.42%，省内排名从上年的第 9 位回升至第 3 位；税收占比从上年的 78.2% 上升至 80.3%，财政收入质量较好。2021 年淮安市政府性基金收入同比增长 39.49% 至 397.26 亿元，增幅较大，主要系当年土地出让市场相对活跃。财政支出 612.9 亿，财政自给率 48.46%，还有待进一步提高。

政府债务方面，截至 2021 年末，淮安市地方政府债务余额及债务限额分别为 692.62 亿元和 753.69 亿元，负债率 15.22%，债务率 96.10%，债务负担尚可承受。

近四年淮安市财政情况

淮安市	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入（亿元）	300.10	297.02	264.21	257.31
税收收入（亿元）	210.00	238.38	206.69	209.30
转移支付收入				
财政支出（亿元）	660.40	612.91	568.25	529.15
政府性基金收入（亿元）	504.30	397.26	284.85	261.20
地方政府债务余额（亿元）	751.47	692.62	631.20	586.21
地方政府债务限额（亿元）	813.87	753.69	707.10	637.47
财政自给率（%）	45.44	48.46	46.50	48.63
负债率（%）	15.85	15.22	15.68	15.27
债务率（%）	91.16	96.10	112.16	111.29

## 2、淮安区

2021 年淮安区财政收支稳步增长，全年一般公共预算收入 33.2 亿，同比增长 24.50%，其中税收收入占比为 83.53%。财政支出方面，2021 年淮安区一般公共预算支出同比增长 20.61%；财政自给率 32.14%，自给程度较低。

根据最新核算数据，淮安区 2022 年一般公共预算收入 34.88 亿，同比增长 5.06%，其中税收占比 70.44%，财政收入质量较好，政府性基金收入受土地出让收入影响较 2021 年下降 13.36%。财政支出方面，2022 年淮安区一般公共预算支出同比下降 11.05%；财政自给率 37.96%，自给水平有所提高。

近四年淮安市淮安区财政情况

淮安市淮安区	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入（亿元）	34.88	33.20	26.66	25.19
税收收入（亿元）	24.57	27.73	22.47	21.93
转移支付收入				
财政支出（亿元）	91.88	103.30	85.65	79.87
政府性基金收入（亿元）	62.17	71.76	23.63	18.55
地方政府债务余额（亿元）	83.25	78.50	78.15	70.97
地方政府债务限额（亿元）	88.87	84.44	81.68	73.70
财政自给率（%）	37.96	32.14	31.13	31.54
负债率（%）	11.08	11.08	12.68	12.06
债务率（%）	85.78	74.38	152.75	162.22

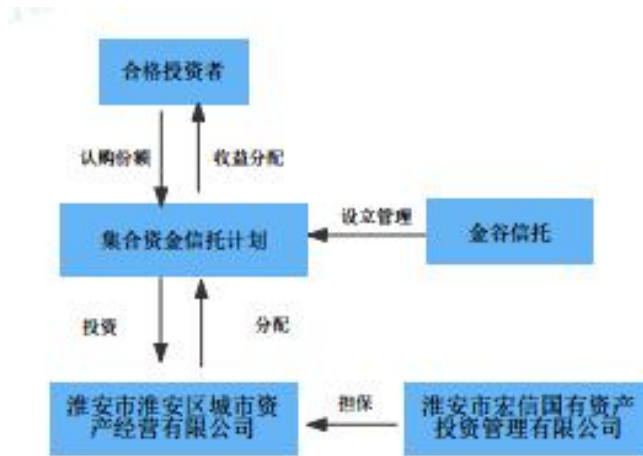
## 六、交易方案（参照信托方案）

### （一）主要信托要素

见信托概况（三）信托计划核心要素。

### （二）交易方案及交易方案结构图

结构简图



**投入：**

信托资金用于向淮安城资进行永续债权式权益性投资，淮安城资将信托资金最终用于偿还淮安城资或其子公司的金融机构借款（拟置换的金融机构借款资金用途为采购等贸易类非房用途）及支付采购款。

**退出：**

各期信托单位期限 2+N 年（初始投资期为 2 年，每 1 年为一个投资周期）。发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下简称“赎回日”）行使赎回权，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；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。若发生提前到期约定的情形等，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。

### （三）资金来源/发行方案安排

本项目拟由自然人及机构投资者认购。发行方案：机构代销发行，代销机构为方德保险。

## 七、经济技术可行性分析

### （一）项目风险及还款来源分析

（1）近三年，淮安市和淮安区经济持续增长，工业经济和固定资产投资平稳发展。2021年，淮安市和淮安区分别完成地区生产总值4550.13亿元和685.75亿元，分别同比增长10.0%和10.1%，公司外部发展环境良好。

（2）公司业务持续性较有保障，区域专营优势较强。公司作为淮安区重要的基础设施投资建设和国有资产运营主体，在上述业务方面具有较强的区域专营优势。

（3）外部支持力度大。发行人担保人是淮安市淮安区最重要的两家平台，近年来，公司在资本注入、资产划拨、股权划转及政府补助等方面持续获得有力的外部支持。

### （二）项目净利润分析

本项目发行人总成本预计不低于8.8%/年，合格自然人投资者业绩基准预计不超过7.3%/年，信托报酬率不低于0.5%/年，可为我司创造收入100万元。

## 八、项目风险分析及风险控制措施

### （一）项目风险分析

公司目前经营和财务状况良好，但在本信托计划存续期内，如果出现不可控因素如宏观经济环境、国家经济政策和资本市场状况等发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，则可能会影响本项目按期偿付，从而使投资者面临一定的偿付风险。

### （二）项目风险控制措施

1、淮安宏信为淮安城资支付永续债本息义务提供连带责任保证担保，并提供内部有权机构就该事项的有效决议；

2、强制付息事件

信托期内，如出现下列任一情况，淮安城资需立即偿还所有未支付的利息及

孳息等应付款项：

(1) 淮安城资向普通股股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 淮安城资向其他权益工具（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) 淮安城资减少注册资本。

同时，在合同中设置如下强制赎回情形或加速清偿条款：

(1) 发行人发生未能偿还到期债务的违约情况：债券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的债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行的债务；

(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债权投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益；

(4) 因监管政策变化导致本信托计划被认定为融资类；

(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。

### 3、利息递延下的限制事项

淮安城资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) 淮安城资向普通股股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 淮安城资向其他权益工具（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) 淮安城资减少注册资本。

### 4、突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在淮安城资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。在淮安城资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，我司将及时与淮安城资沟通，并有权决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 淮安城资发生未能清偿到期债务的违约情况；债券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的债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行的债务；

(2) 当发生强制付息事件时淮安城资仍未付息，或淮安城资违反利息递延

下的限制事项；

(3) 淮安城资或其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) 淮安城资发生超过净资产 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) 淮安城资做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 淮安城资受到重大行政处分、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。

#### 5、强制赎回情形或加速清偿条款

淮安城资发生下列任一情形时，我司有权宣布本笔永续权益投资计划提前到期，并收回本息：

(1) 淮安城资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淮安城资仍未付息，或淮安城资违反利息递延下的限制事项；

(3) 淮安城资主体信用评级下调的，但非因淮安城资自身信用原因，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；

(4) 负责淮安城资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的；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的。

(6) 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、在淮安城资破产清算时，本信托计划项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于淮安城资发行的普通债券和其他普通债务。

7. 本信托计划为配合定融产品转化服务专项开展，仅限组织淮安市本地投资人认购。本信托计划发行前由发行人上级股东出具信托替换定融的相关批复，批复中明确本信托计划专项用于定融置换的内容，在本信托计划成立后一个月内



取得平台公司出具盖章版的客户名单，确保投资人均为属地定融客户转换，我部在合同条款中落实如未能及时提供客户名单或提供材料不符合我司要求，则我司有权提前结束信托计划并现状返还给委托人代表，本项目签约地点为交易对手的办公场所或由其书面指定的其他办公场所。

## 九、抵质押物分析

无抵质押物。

## 十、风险资本及效益评价

### （一）计提风险资本测算

风险资本计提系数 1.5%，按信托规模 10000 万元测算，风险计提资本 150 万元。

### （二）公司收益预测

固定信托报酬率不低于 0.5%/年，按前文所述的信托规模及期限测算，受托人每年可获得信托报酬约 50 万。

## 十一、后续工作

### （一）信托计划成立前的工作

信托计划成立前需完成签署各方交易合同，各交易对手(发行人及担保人)出具内部有效决议，满足全部放款条件。

### （二）信托计划成立后的工作（应包含期间管理方案）

受托人与合格投资者签订本信托项下的《资金信托合同》及其风险说明书等信托文件，同时将其合法资金交付受托人，用于认购“XX·国兴 XX号集合资金信托计划”，成为该信托项下的委托人。

信托计划成立后需同发行人保持密切联系，跟踪发行人财务状况，提前确认

付息及还本计划。

期间管理具体工作安排：

1. 管理资料的搜集与分析

报审时取得发行人和担保人基础资料，包括营业执照、法人身份证明，三年一期审计报告等，尽职调查报告，放款后每季度形成中后期管理报告。

2. 资金监管

无。

3. 抵（质）押物监测

不涉及。

4. 现场检查

无。

5. 项目到期前管理

提前落实发行人的还款资金来源、还款意愿及还款计划，定期核实发行人还款执行情况。

6. 外派人员管理

不涉及

7. 委托第三方管理

无

8. 信息披露

按照公司及合同规定定期披露中后期管理报告，期间管理报告按季度披露，临时及清算报告根据具体合同要求及时披露。

9. 其他管理事项

无。

## 十二、部门意见及建议

我司拟设立“XX·国兴 XX号集合资金信托计划”(以下简称“本信托计划”), 信托规模不超过 1 亿元。信托资金用于向淮安市淮安城市资产经营有限公司（简称“淮安城资”，主体评级 AA）进行永续债权式权益性投资，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（简称“淮安宏信”，主体评级 AA）提供连带责任保证担保。信托计划无固定期限，各期信托计划期限为 2+N 年（初始投资期为 2

年，递延后每 1 年为一个投资周期)。信托资金用于向淮安城资进行永续债权式权益性投资。

淮安市和淮安区经济持续增长，工业经济和固定资产投资平稳发展，淮安市 2021 年末全市实现地区生产总值 4550.13 亿元，按不变价格计算，比上年增长 10.0%；淮安区 2021 年经济运行显著恢复，全年实现地区生产总值 708.25 亿元，按可比价格计算，同比增长 12.10%。2021 年淮安市财政收入增长较快，一般公共预算收入 297.02 亿元，增速 12.42%，2021 年淮安区财政收支稳步增长，全年一般公共预算收入 33.2 亿，同比增长 24.50%，其中税收收入占比为 83.53%。

总体来看，交易对手所在区域经济财政稳健，交易对手资质较优，业务模式合规，收益尚可，建议推进。