

央企信托·\*\*926号集合资金信托计划  
尽职调查报告

（报告完成日期：【2023】年【】月【】日）

经办业务部门（团队）：

## 声明与保证

---

我们在此声明与保证：本报告是按照《\*\*国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

经办信托经理签字：

部门/团队负责人签字：

## 报告概要:

### 一、信托计划摘要

我部拟设立央企信托·\*\*926号集合资金信托计划，总规模不超过2亿元，融资成本不低于\*\*%/年（暂定由融资人承担\*\*%/年，施工方承担\*\*%/年），各期信托期限不超过2年。信托资金用于投资淮安市清江浦CTKG集团有限公司（以下简称“城投控股”或融资人，非隐债主体，非名单内平台，AA+）发行的专项债权，专项债权资金用于置换金融机构借款，不涉及新增地方政府隐性债务。

### 二、项目内容摘要

我部拟设立央企信托·\*\*926号集合资金信托计划，规模暂定为不超过2亿元，融资成本不低于\*\*%/年（暂定由融资人承担\*\*%/年，施工方承担\*\*%/年），各期信托期限不超过2年。信托资金用于投资淮安市清江浦CTKG集团有限公司（以下简称“城投控股”或融资人，非隐债主体，非名单内平台，AA+）发行的专项债权，专项债权资金用于置换金融机构借款，不涉及新增地方政府隐性债务，淮安市清江浦RHTZ控股集团有限公司（以下简称“RHTZ”或“保证人”，清江浦第二大平台，AA发债主体）提供连带责任担保，并由融资人二级子公司淮安市淮创商务有限公司提供预评估价值253,016,727元的淮安市兴业国际广场64套商铺抵押，本项目与\*\*925号项目抵押物位于同一区域，同一时间评估，申请申请与\*\*925号项目使用同一评估机构。

### 三、风控措施摘要

1、由淮安市清江浦RHTZ控股集团有限公司提供连带责任担保；

2、子公司淮安市淮创商务有限公司提供预评估价值253,016,727元的淮安市兴业国际广场64套商铺抵押；

### 四、信托报酬

信托报酬率不低于为0.5%/年。

### 五、发行方式

有资格的金融机构代销或直投。

# 目录

第一部分、信托项目背景与信托要素 .....	5
一、尽调工作简要介绍 .....	5
二、信托要素 .....	6
第二部分、信托资金投向的业务模式或交易结构 .....	8
一、信托资金投向的交易结构 .....	8
二、流程图 .....	8
三、具体步骤 .....	9
四、业务中涉及的法律文件 .....	9
第三部分、交易对手-淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司 .....	10
一、基本情况 .....	10
二、历史沿革 .....	10
表：融资人历史沿革信息 .....	10
三、股东背景 .....	11
四、公司治理与组织架构 .....	13
五、经营业绩 .....	15
六、资信状况 .....	21
七、财务分析 .....	22
八、信用状况分析 .....	39
九、综合评价 .....	90
第四部分、保证人—淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司 .....	91
一、公司概况 .....	91
二、历史沿革 .....	91
三、股东背景及主要下属子公司 .....	93
四、股权结构和公司治理 .....	96
五、资信状况 .....	100
六、经营业绩 .....	101
七、财务分析 .....	108
最近两年及一期公司主要偿债能力指标 .....	126
八、信用状况分析 .....	127
九、综合评价 .....	137
第五部分、 资金需求与合规性分析 .....	137
一、基本情况 .....	137
二、合规性分析 .....	137
第六部分、 抵押物分析 .....	138
第七部分、 区域分析 .....	152
第七部分、风险控制措施情况 .....	170
第八部分、可行性结论 .....	172

## 第一部分、信托项目背景与信托要素

### 一、尽调工作简要介绍

我部基于与城投控股的良好合作关系，经其介绍，拟与淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司发行信托计划。我部遵循双人调查、实地查看、真实反映的原则，对信托计划项下的交易主体、投融资项目、增信措施等进行尽职调查，完成交易模式和交易结构的设计，并经分析整理后形成尽职调查报告。

1、 调查人员：

2、 调查对象：融资人淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司、担保人淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司，抵押物现场，抵押人淮创商务为融资人直接管理，合署办公，未挂牌。资金用途为置换金融机构借款，不涉及新增地方政府隐性债务。

3、 调查时间、调查地点、调查方法：

1) 项目组于 2023 年 9 月 18 日下午前往城投控股及融合控股，2023 年 10 月 26 日前往抵押物现场，了解项目的基本情况，现场调查会见了交易对手和担保人的副总经理田浩，担保人融资部副总经理郭翔，担保人交易对手了解融资人和担保人的经营情况、发展规划、业务情况、财务情况、融资情况等，确认了担保人的担保意愿，并收集相关授信融资人所需材料。

2) 项目放款/成立条件：融资人和担保人的内部有关决议文件均由董事会出具；抵押人同是出具董事会决议及股东决定，合同办理签约公证。

## 二、信托要素

信托要素	内容
信托名称:	央企信托·**926号集合资金信托计划
信托目的(除投资类信托外,均应说明融资用途):	我部拟设立央企信托**926号集合资金信托计划,规模不超过2亿元,融资成本不低于**%/年(暂定由融资人承担**%/年,施工方承担**%/年),各期信托期限不超过2年,。信托资金用于投资淮安市清江浦CTKG集团有限公司发行的专项债权,专项债权资金用于置换金融机构借款,不涉及新增地方政府隐性债务。
项目来源(主动管理类 and 通道类项目均应说明项目实际来源):	自主开发寻找
委托人名称或范围:	符合要求的合格投资者
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法:	受益人:固定收益率[ ]%/年,信托计划期半年/满一年及到期退出时分配受益人收益。
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法:	商业银行,保管费费率及支付方式待定,
信托规模:	不超过2亿元
信托期限:	各期不超过2年
推介机构名称、推介费计算方法、支付期间及方法:	有资格的金融机构代销或直投
主要保障措施:	淮安市清江浦RHTZ控股集团有限公司提供无限连带责任保证担保(AA发债主体);子公司淮安市淮创商务有限公司提供预评估价值抵押提供预评估价值253,016,727元的淮安市兴业国际广场64套商铺抵押。
信托报酬、支付期间及方法(不包含增值税):	不低于0.5%/年
增值税的承担方式:	信托财产承担
信保基金的缴纳方式:	信托计划成立后5个工作日内
风险等级	R3
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	我部拟设立央企信托**926号集合资金信托计划,规模不超过2亿元,融资成本不低于**%/年(暂定由融资人承担**%/年,施工方承担**%/年),各期信托期限不超过2年,。信托资金用于投资淮安市清江浦CTKG集团有限公司发行的专项债权,专项债权资金用于置换金融机构借款,不涉及新增地方政府隐性债务。
信托财产管理中风险的揭示和承担:	主动管理类业务

信托当事人约定的其他事项:		暂无	
是否签订信托计划的代销协议:	否	是否关联交易:	否 (暂定)
是否异地推介:	否	是否创新业务:	否

## 第二部分、信托资金投向的业务模式或交易结构

### 一、信托资金投向的交易结构

#### （一）信托资金投入

我部拟设立央企信托·\*\*926号集合资金信托计划，规模不超过2亿元，融资成本不低于\*\*%/年（暂定由融资人承担\*\*%/年，施工方承担\*\*%/年），各期信托期限不超过2年。信托资金用于投资淮安市清江浦CTKG集团有限公司发行的专项债权，专项债权资金用于置换金融机构借款，淮安市清江浦RHTZ控股集团有限公司提供连带责任担保，子公司淮安市淮创商务有限公司提供提供预评估价值253,016,727元的淮安市兴业国际广场64套商铺抵押。

#### （二）信托资金的退出

信托资金的退出步骤：

- 1、第一还款来源为融资人城投控股的经营收入
- 2、第二还款来源为保证人RHTZ的经营收入
- 3、第三还款来源为抵押物处置收入。

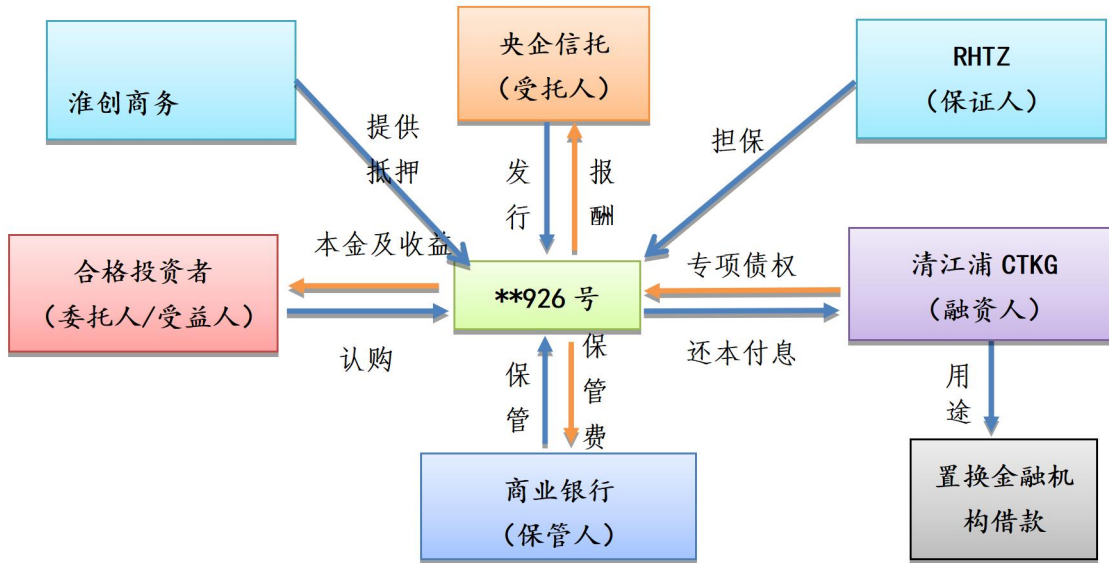
#### （三）后续管理

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

### 二、流程图

整体交易结构为：





### 三、具体步骤

- 1、我司与清江浦 CTKG 签订《专项债权投资合同》；
- 2、我司与 RHTZ 签订《保证合同》；
- 3、我司与淮创商务签署《抵押合同》
- 3、与保管人签订保管合同，开立保管账户；
- 4、与全体委托人签订《信托合同》，各期资金已募集。

### 四、业务中涉及的法律文件

- 1、集合资金信托合同、信托计划说明书、风险认购申请书
- 2、《专项债权投资合同》、《保证合同》、《抵押合同》。
- 3、《保管合同》

### 第三部分、交易对手-淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司

#### 一、基本情况

注册名称	淮安市清江浦CTKG集团有限公司
法定代表人	刘润
注册资本	50.00亿元
设立（工商注册）日期	2015年12月3日
统一社会信用代码	91320802MA1MC1X23R
住所（注册地）	淮安市清江浦区苹果国际公寓5号楼602室
邮政编码	223001
所属行业	建筑业
经营范围	政府授权的土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设、基础设施建设；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让；投资咨询服务；房屋、建设周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售；清江浦城区经营性土地及旧城改造项目用地的回收、回购、整理、储备、运作上市服务及开发配套相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	电话：0517-89337727；传真：0517-89337727
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	刘润（董事长），0517-89337727

#### 二、历史沿革

##### （一）融资人设立情况

淮安市清江浦CTKG集团有限公司原名淮安市清河城投控股发展有限公司。2015年12月3日，根据淮安市清河区人民政府《关于同意成立淮安市清河城投控股发展有限公司的批复》（河政复〔2015〕15号），淮安市清河城投控股发展有限公司成立，设立时注册资本5.50亿元，由淮安市清河区人民政府以货币形式认缴，淮安市清河区人民政府委托淮安市清河区政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责。淮安市清河区人民政府持有公司100%股权。

##### （二）融资人历史沿革

融资人历史沿革事件主要如下：

表：融资人历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2015-12-3	设立	公司成立，设立时公司名称为淮安市清河城投控股发展有限公司，注册资本 5.50 亿元，控股股东为淮安市清河区人民政府，持股比例 100.00%。
2	2016-11-24	更名	变更名称为淮安市清江浦 CTKG 发展有限公司。
3	2017-12-29	更名	变更名称为淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司。
4	2018-1-12	增资	注册资本增加至 50.00 亿元。

序号	发生时间	事件类型	基本情况
5	2018-10-11	股东名称变更 经营范围变更	股东名称变更为淮安市清江浦区人民政府。 经营范围变更。
6	2020-04-20	注册地址变更	注册地址变更为淮安市清江浦区苹果国际公寓5号楼602室。
7	2021-03-09	法定代表人变更	法定代表人变更刘进所。
8	2021-07-27	经营期限变更	经营期限变更为无限期。
9	2022-07-21	法定代表人变更	法定代表人变更刘润。

截至本尽调报告出具日，融资人上述工商变更均已办理完毕工商变更登记。

融资人历史沿革中的重要事件如下：

1、2016年7月7日，江苏省人民政府撤销淮安市清河区、清浦区两区，在两区基础上合并成立清江浦区，2016年10月8日清江浦区正式挂牌成立。2016年11月24日，根据股东决定，淮安市清河城投控股发展有限公司变更名称为“淮安市清江浦CTKG发展有限公司”。

2、2017年12月28日，根据淮安市清江浦区人民政府《清江浦区人民政府关于成立淮安市清江浦CTKG集团有限公司的批复》（清政复（2017）40号），同意成立淮安市清江浦CTKG集团有限公司，淮安市清江浦CTKG集团有限公司为集团母公司，淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司、淮安清河新区投资发展有限公司、淮安市清浦新区投资建设有限公司、淮安市清江浦银泰融资担保有限公司、淮安市清江浦城市资产经营有限公司五公司为集团子公司，并将淮安市清江浦CTKG集团有限公司注册资本逐步增至50亿元人民币。2017年12月29日，根据股东决定，淮安市清江浦CTKG发展有限公司变更名称为“淮安市清江浦CTKG集团有限公司”。

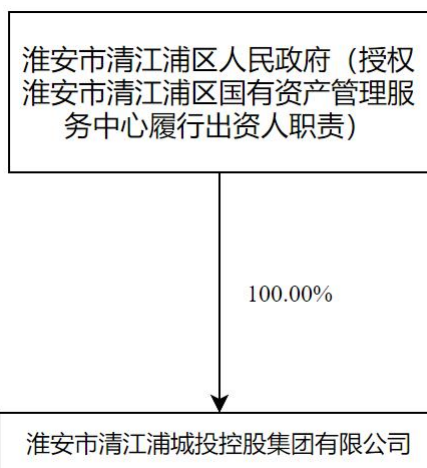
3、2018年1月12日，根据股东决定，融资人注册资本由5.5亿元增加到50亿元，新增注册资本由淮安市清河区人民政府以货币形式认缴。

4、2018年10月11日，根据股东决定，公司股东名称变更为“淮安市清江浦区人民政府”，公司的经营范围变更为：政府授权的土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设、基础设施建设；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让；投资咨询服务；房屋、建设周转材料租赁日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售；清江浦城区经营性土地及旧城改造项目用地的回收、回购、整理、储备、运作上市服务及开发配套相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

6、2020年4月20日，公司的住所由“淮安市清河区漕运西路100号社会管理大厦9楼”变更为“为淮安市清江浦区苹果国际公寓5号楼602室”。

### 三、股东背景

截至本报告日，公司控股股东和实际控制人为清江浦区人民政府（授权淮安市清江浦区国有资产管理服务中心履行出资人职责），持股100%，具体股权结构如下：



截至报告期末，融资人重要子公司共2家，基本情况及2022年经审计的主要财务数据如下：

表：融资人重要子公司情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否有重大变动
1	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	工程代建、土地整理	100.00	274.76	167.68	107.08	9.74	3.19	否
2	淮安清河新区投资发展有限公司	工程代建、土地整理	100.00	215.19	127.06	88.13	8.66	1.74	否

对融资人有重要影响的子公司基本情况如下：

### 1、淮安市清江浦城市资产经营有限公司

淮安市清江浦城市资产经营有限公司成立于2006年1月4日，法定代表人为刘润，注册资本为550000万元人民币，统一社会信用代码为913208007833780330，企业地址位于淮安市清江浦区苹果国际公寓5号楼501室，所属行业为商务服务业，经营范围包含：政府授权的土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设；固定资产投资、投资管理、资产管理、商业管理；清江浦城区经营性土地及旧城改造项目用地的回收、回购、整理、储备、运作上市服务及开发配套等相关业务；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让（授权期限至2026年1月4日）；投资咨询服务；房屋、建筑周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。淮安市清江浦城市资产经营有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

2022年末，淮安市清江浦城市资产经营有限公司（以下简称“清江浦城资”）总资产274.76亿元，总负债167.68亿元，净资产107.08亿元；2022年度，清江浦城资营业收入9.74亿元，净利润9.74亿元。总资产、总负债、净资产、收入、净利润较上年末变动比例分别为0.83%、-1.13%、4.04%、-1.32%、24.61%，基本保持稳定。

### 2、淮安清河新区投资发展有限公司

淮安清河新区投资发展有限公司成立于2006年1月24日，法定代表人为张蕾，注册资本为300000万元人民币，统一社会信用代码为91320800783379095K，企业地址位于淮

安市清河新区广州路8号206室，所属行业为商务服务业，经营范围包含：房地产开发经营（凭资质证书经营）；政府授权的工业新区土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、基础设施建设；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让；进园企业企划、投资咨询服务；房屋、建筑周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。淮安清河新区投资发展有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

2022年末，淮安清河新区投资发展有限公司（以下简称“清河新区”）总资产215.19亿元，总负债127.06亿元，净资产88.13亿元；2022年度，淮安清河新区投资发展有限公司营业收入8.66亿元，净利润1.74亿元。总资产、总负债、净资产、收入、净利润较上年末变动比例分别为3.52%、-2.01%、12.67%、-18.30%、-14.71%，基本保持稳定。

## 四、公司治理与组织架构

### 公司管理架构

公司严格按照《中华人民共和国公司法》和其他有关法律规定建立了规范化公司治理结构，建立健全了董事会、监事会、总经理等组织机构，形成了决策权、监督权、经营管理权分离的法人治理结构。

融资人按照《公司法》、其他法律法规及公司章程的规定建立了现代化法人治理结构，融资人设立了股东、董事会、监事会和经理，公司各机构产生办法和职权如下：

#### 1、出资人和股东

淮安市清江浦区人民政府授权淮安市清江浦区国有资产管理服务中心（以下简称“区国资中心”）履行出资人职责。

公司不设股东会，由淮安市清江浦区人民政府授权区国资中心履行出资人职责，行使股东职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审批董事会的报告；
- （4）审批监事会的报告；
- （5）审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）法律、行政法规或公司章程规定的其他职权。

出资人对上述事项作出决定，按照有关规定应当报淮安市清江浦区人民政府批准的，应当报经审批。

#### 2、董事会

公司设董事会，由5名董事组成，其中职工代表董事1名。董事每届任期为三年，董事会成员中非职工董事由股东委派或更换，董事会设董事长1名，由股东任命产生，董事长为法定代表人。董事会成员中有职工代表1名，由职工代表大会民主选举产生。董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）贯彻执行区国资中心的制度规定和决议，并按要求向其汇报工作；
- （2）审定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任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；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 淮安市清江浦区人民政府授权的部分职权。

### 3、监事会

公司设监事会，成员5人，监事会设主席1人，由股东任命产生。监事会中职工监事的人数为2人，股东代表监事由股东任命产生，职工监事由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、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) 向区国资中心提出议案；
- (5) 提请召开临时董事会会议；
- (6) 根据相关法律法规对董事、高级管理人员提出诉讼；
- (7) 法律法规和公司章程规定的其他职权。

### 4、经理层

公司设总经理，由董事会决定聘任或者解聘。经股东同意，总经理可以兼任董事会成员。总经理对董事会负责，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；向董事会报告（董事会闭会期间向董事长报告）工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本规章制度；
- (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) 董事会授予的其他职权。其他应由总经理办公会审议和决定的重要事项

截至本尽调报告出具日，融资人董事、监事及高级管理人员情况如下：

**表：公司董事、监事、高级管理人员基本信息表**

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否存在公务员兼职情况
刘润	董事长、总经理	2023年-2026年	是	否	否
吴敏	董事	2023年-2026年	是	否	否
唐文涛	董事	2023年-2026年	是	否	否
窦鹏康	董事	2023年-2026年	是	否	否
张蕾	职工董事	2023年-2026年	是	否	否
朱光荣	监事会主席	2023年-2026年	是	否	否
刘思	监事	2023年-2026年	是	否	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否存在公务员兼职情况
王蓉	监事	2023年-2026年	是	否	否
王玉红	职工监事	2023年-2026年	是	否	否
朱华西	职工监事	2023年-2026年	是	否	否

## （二）董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

### 1、董事会成员

刘润，男，1979年出生，大学学历，现任公司董事长、总经理。曾任盱眙县地震局办事员，盱眙县委老干部局老干部活动中心办事员、副主任、主任，盱眙县重点项目督查考核办公室督查考核一科科长；盱眙县委组织部电教中心副主任，清浦区招商局副局长，清浦区盐河镇副镇长，商务区招商服务局副局长，冶金机械工业园管理办公室主任，清浦工业园区财政局副局长，清江浦区柳树湾街道人大工委主任，清江浦区清河街道办事处主任，淮安市清浦新区投资公司总经理、清河经济开发区管委会党工委委员、副主任（挂）。

吴敏，女，1985年出生，本科学历，现任公司董事。曾任淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司职工。

窦鹏康，男，1981年出生，大专学历，现任公司董事。曾任淮安市燃料公司职工，淮安市汽车公司出租车分公司职工，淮安市振华科技发展有限公司职工，淮安市华石建材有限公司职工，山东省菏泽市华安建材有限公司职工。

唐文涛，男，1979年出生，本科学历，现任公司董事。曾任清河区软建办副主任、清江浦区“阳光·清江浦”办公室副主任、清江浦区投资促进中心（招商局）副主任、清江浦区黄码镇政法委员、清江浦经济开发区党工委委员、经发局局长。

张蕾，女，1982年出生，本科学历，现任公司职工董事。曾任淮安市大润发超市会计，清浦工业园会计，淮安市清浦新区投资建设有限公司总经理助理。

### 2、监事会成员

朱光荣，男，1980年出生，本科学历，现任公司监事会主席。曾任淮安市汇能热力有限责任公司综合部副主任，江苏盱眙村镇银行股份有限公司/市场营销部总助，淮安淮阴兴福村镇银行有限责任公司北京北路支行行长，淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司运营管理部副经理。

刘思，女，1989年出生，本科学历，现任公司监事。曾任江苏引航律师事务所律师，淮安市清江浦区域投控股集团有限公司法律合规部负责人。

王蓉，女，1969年出生，本科学历，现任公司监事。曾任淮阴县缫丝厂工人，淮阴县房地产开发公司会计，清河区财政局委派会计，淮安清河新区投资发展有限公司会计、财务部主任，淮安市清江浦城市资产经营有限公司监察审计部主任。

王玉红，女，1978年出生，本科学历，现任公司职工监事。曾任西金圩小学幼儿园老师，红绿蓝大酒店有限公司前厅经理，清江浦区府前街道办事处办事员，清江浦 CTKG 集团有限公司综合办公室主任。

朱华西，男，1975年出生，现任公司职工监事。曾部队服兵役。

## 五、经营业绩

### 1、营业收入及结构分析

报告期各期，融资人营业收入情况如下：

表：公司报告期内营业收入构成情况

单位：万元，%

业务板块名称	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>主营业务</b>	<b>48,037.47</b>	<b>98.95</b>	<b>208,553.53</b>	<b>97.73</b>	<b>216,808.09</b>	<b>98.29</b>
其中：工程建设	29,333.82	60.42	134,469.93	63.01	126,738.29	57.46
土地整理	16,043.69	33.05	64,174.76	30.07	81,154.71	36.79
房屋销售	-	-	-	-	180.48	0.08
建筑材料销售	504.90	1.04	1,517.87	0.71	-	-
其他	2,155.06	4.44	8,390.97	3.93	8,734.61	3.96
<b>其他业务</b>	<b>509.55</b>	<b>1.05</b>	<b>4,843.39</b>	<b>2.27</b>	<b>3,763.72</b>	<b>1.71</b>
其中：房租	447.02	0.92	3,556.46	1.67	1,561.88	0.71
其他	62.53	0.13	1,286.93	0.60	2,201.83	1.00
<b>合计</b>	<b>48,547.02</b>	<b>100.00</b>	<b>213,396.92</b>	<b>100.00</b>	<b>220,571.81</b>	<b>100.00</b>

2021年度、2022年度和2023年1-3月，公司营业收入分别为220,571.81万元、213,396.92万元和48,547.02万元，公司营业收入主要来自工程建设收入和土地整理收入。

## 2、营业成本及结构分析

报告期各期，融资人营业成本情况如下：

表：公司报告期内营业成本构成情况

单位：万元，%

业务板块名称	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>主营业务</b>	<b>40,119.43</b>	<b>99.12</b>	<b>176,282.03</b>	<b>99.05</b>	<b>182,780.32</b>	<b>99.05</b>
其中：工程建设	25,063.89	61.93	116,570.69	65.50	109,972.14	59.59
土地整理	14,003.39	34.60	56,013.56	31.47	70,845.75	38.39
房屋销售	-	-	-	-	138.40	0.08
建筑材料销售	483.36	1.19	1,474.69	0.83	-	-
其他	568.79	1.41	2,223.09	1.25	1,824.02	0.99
<b>其他业务</b>	<b>354.65</b>	<b>0.88</b>	<b>1,688.73</b>	<b>0.95</b>	<b>1,759.21</b>	<b>0.95</b>
其中：房租	242.84	0.60	386.36	0.22	306.69	0.17
其他	111.80	0.28	1,302.37	0.73	1,452.52	0.79
<b>合计</b>	<b>40,474.08</b>	<b>100.00</b>	<b>177,970.76</b>	<b>100.00</b>	<b>184,539.53</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，融资人营业成本分别为220,571.81万元、213,396.92万元和48,547.02万元，主要来源于工程代建和土地整理板块。报告期各期，公司营业成本分别为184,539.53万元、177,970.76万元和40,474.08万元，保持稳定。

## 3、毛利润及结构分析

报告期各期，融资人营业毛利润情况如下：

表：公司报告期内营业毛利润构成情况

单位：万元，%

业务板块名称	2022年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>主营业务</b>	<b>7,918.04</b>	<b>98.08</b>	<b>32,271.49</b>	<b>91.10</b>	<b>34,027.77</b>	<b>94.44</b>
其中：工程建设	4,269.93	52.89	17,899.23	50.53	16,766.15	46.53
土地整理	2,040.30	25.27	8,161.20	23.04	10,308.95	28.61
房屋销售	-	-	-	-	42.07	0.12



业务板块名称	2022年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑材料销售	21.54	0.27	43.18	0.12	-	-
其他	1,586.26	19.65	6,167.88	17.41	6,910.59	19.18
<b>其他业务</b>	<b>154.90</b>	<b>1.92</b>	<b>3,154.66</b>	<b>8.90</b>	<b>2,004.51</b>	<b>5.56</b>
其中：房租	204.18	2.53	3,170.10	8.95	1,255.20	3.48
其他	-49.28	-0.61	-15.44	-0.04	749.31	2.08
<b>合计</b>	<b>8,072.94</b>	<b>100.00</b>	<b>35,426.16</b>	<b>100.00</b>	<b>36,032.28</b>	<b>100.00</b>

2021年度、2022年度和2023年1-3月，公司营业毛利润分别为36,032.28万元、35,426.16万元和8,072.94万元。报告期内，公司营业毛利润水平较为稳定。

#### 4、毛利率及结构分析

报告期各期，融资人营业毛利率情况如下：

表：公司报告期内毛利率构成情况

单位：%

业务板块名称	2023年1-3月	2022年度	2021年度
<b>主营业务</b>	<b>16.48</b>	<b>15.47</b>	<b>15.69</b>
工程建设	14.56	13.31	13.23
土地整理	12.72	12.72	12.70
房屋销售	-	-	23.31
建筑材料销售	4.27	2.84	-
其他	73.61	73.51	79.12
<b>其他业务</b>	<b>30.40</b>	<b>65.13</b>	<b>53.26</b>
其中：房租	45.67	89.14	80.36
其他	-78.81	-1.20	34.03
<b>合计</b>	<b>16.63</b>	<b>16.60</b>	<b>16.34</b>

2021年度、2022年度和2023年1-3月，公司主营业务毛利率分别为15.69%、15.47%和16.48%，营业毛利率分别为16.34%、16.60%和16.63%。

#### (二) 主要业务板块

##### 1、工程建设业务

报告期各期，融资人工程代建板块收入分别为126,738.29万元、134,469.93万元和29,333.82万元，占主营业务收入比重分别为57.46%、63.01%和60.42%；毛利润分别为16,766.15万元、17,899.23万元和4,269.93万元，占主营业务收入毛利润比重分别为46.53%、50.53%和52.89%；毛利率分别为13.23%、13.31%和14.56%。

##### 1.1 工程建设（代建）业务

###### (1) 运营主体

报告期内，工程代建业务主要集中在融资人子公司淮安市清江浦城市资产经营有限公司、淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司（2022年9月份，已划出合并范围）、淮安清河新区投资发展有限公司和淮安市新宝建设有限公司。

###### (2) 业务模式

融资人与淮安市清江浦区财政局、淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司和淮安市清江浦投资建设有限公司等委托方签署委托代建协议，由融资人组建项目管理机构，具体负责项目管理和协调工作。融资人筹措资金用于项目建设，并负责项目实施过程中所涉及的征地拆迁、土地一级开发、工程建设和对外关系协调处理等事宜。

项目完工后，融资人将验收合格的工程移交给委托方，委托方按照协议的约定在一定期限内向融资人支付工程款。工程款包括经决算审计后的项目实际投入成本以及按照

实际投入成本的15%左右计算的代建费用。项目回款期限一般为5-10年。

### (3) 会计处理方式

资产负债表项目会计处理：工程项目建设过程中，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，企业代建项目借记会计科目“存货—开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”，当工程项目确认收入时，借记“银行存款”或者“应收账款”，贷记“主营业务收入”；并相应结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。

损益表项目会计处理：融资人每年根据进度确认收入及代建服务费，借记“应收账款”，贷记“营业收入”科目；计提缴纳各项税金，贷记“税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，借记“营业成本”，贷记“存货”等。

现金流量表项目会计处理：融资人根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目；在收到管委会委托代建服务费用时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### (4) 基本业务情况

融资人积极从事市场化运作经营，进行业务转型，由原来单一的市政代建工程转向多元化的工程建设、施工运营。报告期内主要受淮安市清江浦区财政局、淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司和淮安市清江浦投资建设有限公司的委托，完成了繁荣村孙大庄地块棚户改造、淮安市清河新区工业园基础设施工程项目等。

最近两年，融资人主要的工程建设业务（代建）收入及成本明细情况如下：

单位：万元

年份	项目名称	项目成本	当期确认收入
2021年度	淮安市清河新区工业基础设施工程项目	48,170.73	56,012.48
	繁荣村孙大庄地块棚户改造项目	50,654.28	58,252.43
	园区内总体道路、安置房等项目	8,352.18	9,605.00
	<b>合计</b>	<b>107,177.19</b>	<b>123,869.91</b>
2022年度	繁荣村孙大庄地块棚户改造项目	42,211.90	48,543.69
	老坝口小学	14,200.14	16,330.16
	汽车产业园基础设施建设工程	16,739.20	19,417.48
	都市工业园基础设施提升项目	18,413.12	21,359.22
	园区内总体道路，安置房等项目	1,259.79	1,448.76
	御码头运河文化中心项目	21,105.95	24,271.84
	<b>合计</b>	<b>113,930.10</b>	<b>131,371.15</b>

截至2022年末，融资人主要已完工代建项目如下：

表：截至2022年末主要已完工项目情况

单位：亿元，年

序号	项目名称	代建单位	建设期限	计划总投资	已投资	拟回款金额	已确认收入	累计已回款	未来回款计划
1	繁荣村孙大庄地块棚户改造	清江浦城资	2018-2022	30.00	37.20	42.78	26.06	22.76	1-5年内完成回款
2	淮安市清河新区工业园基础设施工程项目	清河新区	2018-2022	24.50	24.50	28.42	25.46	25.46	1-5年内完成回款
<b>合计</b>				<b>54.50</b>	<b>61.70</b>	<b>71.20</b>	<b>51.52</b>	<b>48.22</b>	-

截至2022年末，融资人主要在建的代建项目如下：

表：截至2022年末融资人主要在建的代建项目

单位：亿元、年

序号	项目名称	代建单位	计划建设期限	总投资	已投资	已确认收入	累计已回款	未来回款计划
1	汽车产业园基础设施建设工程	清河新区	2022-2025	15.00	1.80	1.94	1.94	根据实际完工进度回款
2	都市工业园基础设施提升工程	清河新区	2022-2025	15.00	1.95	2.14	2.14	根据实际完工进度回款
合计				<b>30.00</b>	<b>3.75</b>	<b>4.08</b>	<b>4.08</b>	

截至 2022 年末，融资人工程代建业务中主要拟建工程项目如下：

表：截至2022年末公司主要拟建的代建项目

单位：亿元

序号	项目名称	总投资额	计划建设期限
1	创意产业园基础设施建设（提升）工程	15.00	2023-2025
2	文化创意园基础设施建设（提升）工程	15.00	2023-2025
3	清江浦区生活垃圾分类基础设施建设	1.50	2023-2025
合计		<b>31.50</b>	-

## 1.2 工程建设（自营）业务

### （1）运营主体

报告期内，融资人工程建设（自营）业务主要由融资人子公司负责。

### （2）运营模式

工程建设业务自营模式的项目资金来源一部分由融资人通过内部自筹，另一部分通过外部融资取得。收入未来主要来源于定向销售、市场化销售以及景区门票、停车设施、文创销售及配套商业办公租金收入等。项目投入未来回收周期长，且租售收益不确定。

### （3）项目情况

截至2022年末，公司主要在建的自营项目共5个，计划总投资130.66亿元，已投资73.34亿元，待投资额57.32亿元，待投资金额较大。在建自营项目中大运河标志性城市清江浦段城市更新一期项目位于清江浦区，淮安市主城中心南部边缘，是淮安老城重要组成部分，占地约 19.8 公顷，该片区约有居民 915 户。文物点33处，其中市级文保单位 4 处，文物点 29 处，未来收入以景区门票、停车设施、文创销售及配套商业办公租金收入为主。整体来看，公司自营项目投资规模较大，目前尚未确认收入，未来收入存在一定不确定性。

截至2022年末，融资人主要在建的自营项目如下：

表：截至2022年末融资人主要在建的自营项目

单位：亿元

序号	项目名称	建设期限	计划总投资	已投资	类型	未来收入来源
1	大运河标志性城市清江浦段城市更新一期项目	2020-2025	92.41	52.98	城市更新	销售、出租、景区门票等
2	石塔湖商业开发项目	2021-2025	18.00	7.76	商业开发	出售
3	上淮府	2021-2024	13.86	8.90	商业开发	出售
4	融茂广场	2021-2024	3.00	1.23	商业开发	出售
5	广瑞翔盛汽车展示体验中心	2020-2024	3.39	2.47	商业开发	出租
合计			<b>130.66</b>	<b>73.34</b>		

## 2、土地整理业务

2021年-2023年3月末，融资人土地整理板块收入分别为81,154.71万元、64,174.76万

元和16,043.69万元，占主营业务收入比重分别为36.79%、30.07%和33.05%；毛利润分别为10,308.95万元、8,161.20万元和2,040.30万元，占主营业务毛利润比重分别为28.61%、23.04%和25.27%；毛利率分别为12.70%、12.72%和12.72%。

### (1) 运营主体

报告期内，土地整理业务主要集中在融资人子公司淮安市清江浦城市资产经营有限公司和淮安清河新区投资发展有限公司。

### (2) 业务模式

根据淮安市清河区人民政府（后更名为“淮安市清江浦区人民政府”）与淮安市清江浦城市资产经营有限公司（后更名为“淮安市清江浦城市资产经营有限公司”）签署的《淮安市清河旧城改造项目协议书》，淮安市清河区人民政府将清河旧城改造项目的土地一级整理与开发事项指定委托给淮安市清河城市资产经营有限公司，淮安市清河城市资产经营有限公司负责清河城区范围旧城改造项目土地一级整理与开发。

根据淮安市清河区人民政府（后更名为“淮安市清江浦区人民政府”）与淮安清河新区投资发展有限公司签署的《淮安市清河区人民政府与淮安清河新区投资发展有限公司关于对淮安市清河新区土地开发项目相关协议》，淮安市清河区人民政府将清河新区规划范围内所有的土地开发委托给淮安清河新区投资发展有限公司。

融资人对待开发整理地块进行征地补偿、拆迁安置和一级开发整理。融资人土地开发整理业务采用成本加成的模式，加成比例约为15%左右。融资人根据项目进度，定期对已完工的土地开发整理项目与委托方进行结算。经双方验收合格后，双方就委托方回购的项目签订项目结算确认函，确认相应的回购项目、成本价和应支付融资人的回购价款（回购价款为成本价加成一定比例的委托建设管理费）。委托方按照协议的约定在一定期限内向融资人支付相关款项。

### (3) 会计处理方式

融资人在土地开发整理过程中产生的成本，按发生的实际支出作为土地开发整理业务成本，借记“存货-开发成本”，贷记相应支出科目，现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。土地整理开发完成后，融资人依据与委托方的项目结算确认函确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，结转相应成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。融资人收到回款时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，相应现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### (4) 基本业务情况

最近两年，融资人主要的土地整理业务收入及成本明细情况如下：

单位：万元

年份	项目名称	项目成本	当期确认收入
2021年度	新区土地开发项目	42,239.65	49,115.87
	人民剧场地块	28,606.10	32,038.83
	合计	<b>70,845.75</b>	<b>81,154.71</b>
2022年度	新区土地开发项目	35,989.29	41,747.57
	人民剧场地块	20,024.27	22,427.18
	合计	<b>56,013.56</b>	<b>64,174.76</b>

截至2022年末，融资人尚无已完工的土地整理项目。

截至2022年末，融资人主要在建的土地整理项目如下：

表：截至2022年末融资人主要在建的土地整理项目

单位：亿元，年

序号	项目名称	实施单位	建设期限	预计总投资	已投资	累计已确认收入	累计已回款	未来回款计划
----	------	------	------	-------	-----	---------	-------	--------

序号	项目名称	实施单位	建设期限	预计总投资	已投资	累计已确认收入	累计已回款	未来回款计划
1	新区土地开发项目	清河新区	2015-2023	55.00	51.58	25.16	21.22	竣工后5年内完成回款
2	人民剧场地块	清江浦城资	2015-2022	25.00	29.28	9.87	9.00	竣工后5年内完成回款

截至 2022 年末，融资人土地整理业务中主要拟建项目如下：

**表：截至 2022 年末公司主要拟建的土地整理项目**

单位：亿元，年

序号	项目名称	计划总投资额	建设期限	项目类型
1	医药公司地块	7.40	2023-2026	土地整理
合计		7.40		

### 3、其他业务

公司其他业务较为多元，主要包括房屋、建筑材料销售和贷款收入等。报告期内，融资人其他业务收入占整体营业收入比重较小，但对利润形成一定补充。

具体来看，公司房屋销售收入来源于安置房销售和自营商住项目销售，运营模式为定向销售 and 市场化销售，2021 年公司房屋销售收入为180.48万元，占当期营业收入的比重为0.08%。公司贷款收入主要来自于从事小额贷款业务的子公司淮安市城源科技小额贷款有限公司和淮安市清江浦区益农农村小额贷款有限公司，业务内容包括发放科技、助农等小额贷款。公司文创收入、景区收入（白鹭湖景区和古淮河景区）、租金收入（景区配套的商业用房）和酒店收入等来源于淮安市清江浦文化创意产业投资发展有限公司、淮安市淮创商务有限公司和淮安市古淮河景区管理有限公司等子公司。此外，公司担保收入来源于淮安市清江浦银泰融资担保有限公司（以下简称“银泰融资担保”）实施的小企业贷款担保业务，担保业务均已落实足额抵押物等反担保措施，担保客户均为清江浦区域内企业，区域较为集中，其中民营企业较多，历史担保代偿率低于 2.00%。2021-2022 年及 2023 年 1-3月，公司贷款及担保收入分别为0.35亿元、0.38亿元和0.07亿元，占当期公司营业收入的比重分别为1.60%、1.77%和1.45%。

## 六、资信状况

经项目组查询全国法院被执行人信息查询系统，融资人无相关的被执行信息。

The screenshot shows the '被执行人信息查询' (Search for Executed Person Information) page on the China Execution Information Disclosure System. The search criteria are:
 

- 被执行人姓名/名称: 淮安市清江浦城投控股集团有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 91320802MA1MC1X23R
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: dbwk

 The search results section, titled '查询结果', displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91320802MA1MC1X23R 淮安市清江浦城投控股集团有限公司相关的结果。' (No results found for 91320802MA1MC1X23R 淮安市清江浦城投控股集团有限公司 within the scope of all courts (including local courts at all levels).)

## 七、财务分析

公司聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司 2019-2022 年末的财务报表附注进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告，同时企业提供了 2023 年 3 月末未经审计的报表。详细情况如下：

### （一）资产负债表分析

#### 融资人 2021-2023 年 3 月末资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
货币资金	715,908.36	451,643.32	414,837.62
应收票据	5,407.04	1,833.11	-
应收账款	590,683.05	566,675.03	626,916.09
预付款项	27,752.53	24,066.45	15,672.50
发放贷款及垫款	32,482.73	31,618.85	32,211.62
其他应收款	1,082,431.30	1,135,351.04	1,233,838.56
存货	2,303,874.54	2,224,486.96	1,572,696.85
其他流动资产	52,987.86	47,623.88	53,023.80
<b>流动资产合计</b>	<b>4,811,527.41</b>	<b>4,483,298.64</b>	<b>3,949,197.04</b>
可供出售金融资产	-	-	-
长期股权投资	59,054.82	58,820.98	57,215.54
其他权益工具投资	48,550.00	48,550.00	51,850.00
其他非流动金融资产	3,500.00	3,500.00	3,500.00
投资性房地产	862,425.10	862,592.81	760,412.15
固定资产	31,257.20	30,383.48	60,210.50
在建工程	81,228.83	77,779.64	31,644.37
无形资产	3,401.44	3,426.57	2,152.81
长期待摊费用	13,681.39	14,018.78	15,020.70
递延所得税资产	597.65	588.13	319.58
其他非流动资产	492,818.28	492,640.60	492,168.39
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,596,514.72</b>	<b>1,592,300.98</b>	<b>1,474,494.02</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,408,042.13</b>	<b>6,075,599.62</b>	<b>5,423,691.06</b>
短期借款	312,742.32	237,879.06	228,970.57
存入保证金	1.72	3.73	8.46
应付票据	261,978.84	134,473.87	104,706.53
应付账款	25,723.48	33,794.80	28,578.52
预收款项	955.87	680.68	321.83
应付职工薪酬	183.06	184.40	218.00
合同负债	146,184.62	108,390.28	269.88
应交税费	83,804.75	82,396.93	64,628.99
其他应付款	265,660.88	220,430.08	162,491.30
一年内到期的非流动负债	741,828.05	729,718.43	878,463.96
其他流动负债	49,943.14	57,771.82	22,552.10
<b>流动负债合计</b>	<b>1,889,006.72</b>	<b>1,605,724.07</b>	<b>1,491,210.13</b>
长期借款	1,270,605.20	1,019,235.00	813,074.62
应付债券	257,240.40	337,537.08	499,794.91
长期应付款	518,721.67	645,292.66	527,713.85

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末
递延所得税负债	88,450.63	88,451.98	78,427.14
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,135,017.90</b>	<b>2,090,516.72</b>	<b>1,919,010.52</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,024,024.62</b>	<b>3,696,240.79</b>	<b>3,410,220.65</b>
实收资本	67,000.00	67,000.00	67,000.00
资本公积	1,847,025.82	1,843,947.98	1,545,970.46
其他综合收益	229,741.12	229,741.12	228,111.21
担保扶持基金	242.47	242.47	502.65
一般风险准备	869.25	1,371.90	693.41
未分配利润	162,217.70	160,503.08	113,001.65
归属于母公司所有者权益合计	2,307,096.37	2,302,806.56	1,955,279.37
少数股东权益	76,921.14	76,552.28	58,191.04
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,384,017.51</b>	<b>2,379,358.83</b>	<b>2,013,470.41</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,408,042.13</b>	<b>6,075,599.62</b>	<b>5,423,691.06</b>

公司资产情况如下：

表：报告期内公司资产构成情况

单位：万元，%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	715,908.36	11.17	451,643.32	7.43	414,837.62	7.65
应收票据	5,407.04	0.08	1,833.11	0.03	-	-
应收账款	590,683.05	9.22	566,675.03	9.33	626,916.09	11.56
预付款项	27,752.53	0.43	24,066.45	0.40	15,672.50	0.29
发放贷款及垫款	32,482.73	0.51	31,618.85	0.52	32,211.62	0.59
其他应收款	1,082,431.30	16.89	1,135,351.04	18.69	1,233,838.56	22.75
存货	2,303,874.54	35.95	2,224,486.96	36.61	1,572,696.85	29.00
其他流动资产	52,987.86	0.83	47,623.88	0.78	53,023.80	0.98
<b>流动资产合计</b>	<b>4,811,527.41</b>	<b>75.09</b>	<b>4,483,298.64</b>	<b>73.79</b>	<b>3,949,197.04</b>	<b>72.81</b>
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	59,054.82	0.92	58,820.98	0.97	57,215.54	1.05
其他权益工具投资	48,550.00	0.76	48,550.00	0.80	51,850.00	0.96
其他非流动金融资产	3,500.00	0.05	3,500.00	0.06	3,500.00	0.06
投资性房地产	862,425.10	13.46	862,592.81	14.20	760,412.15	14.02
固定资产	31,257.20	0.49	30,383.48	0.50	60,210.50	1.11
在建工程	81,228.83	1.27	77,779.64	1.28	31,644.37	0.58
无形资产	3,401.44	0.05	3,426.57	0.06	2,152.81	0.04
长期待摊费用	13,681.39	0.21	14,018.78	0.23	15,020.70	0.28
递延所得税资产	597.65	0.01	588.13	0.01	319.58	0.01
其他非流动资产	492,818.28	7.69	492,640.60	8.11	492,168.39	9.07
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,596,514.72</b>	<b>24.91</b>	<b>1,592,300.98</b>	<b>26.21</b>	<b>1,474,494.02</b>	<b>27.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,408,042.13</b>	<b>100.00</b>	<b>6,075,599.62</b>	<b>100.00</b>	<b>5,423,691.06</b>	<b>100.00</b>

### 1、货币资金

2021年-2023年3月末，公司货币资金账面价值分别为414,837.62万元、451,643.32万元和715,908.36万元，占总资产比重分别为7.65%、7.43%和11.17%。报告期内，公司货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，其他货币资金主要为质押的定期存单。2023年3月末，公司货币资金账面价值较上年末增幅58.51%，主要系收回其他应收款较多所致。

表：最近一年及 2023 年 3 月末公司货币资金构成明细

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	8.06	0.00	764.09	0.17
银行存款	237,262.24	33.14	152,896.82	33.85
其他货币资金	478,638.07	66.86	297,982.42	65.98
合计	715,908.36	100.00	451,643.32	100.00

表：2023 年 3 月末公司其他货币资金情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
汇票保证金存款	45,005.83	9.40
支付宝、微信	3.29	0.00
信用证保证金存单	90,050.00	18.81
质押的定期存单	288,271.95	60.23
委托贷款保证金	14,300.00	2.99
结构性定期存款/通知存款	41,007.00	8.57
合计	478,638.07	100.00

## 2、应收票据

2021 年-2023 年 3 月末，公司应收票据账面价值分别 0.00 万元、1,833.11 万元和 5,407.04 万元，占总资产的比重分别 0.00%、0.03%和 0.08%，占比较小。2023 年 3 月末，公司应收票据账面价值较上年末增幅 194.97%，主要系商业承兑汇票大幅增加所致。

## 3、应收账款

2021 年-2023 年 3 月末，公司应收账款账面价值分别为 626,916.09 万元、566,675.03 万元和 590,683.05 万元，占总资产的比重分别为 11.56%、9.33%和 9.22%。公司应收账款主要为对淮安市清江浦区财政局和淮安市清江浦投资建设有限公司的应收土地开发款和工程建设款。报告期末，公司应收账款前五大明细如下：

表：截至报告期末前五大应收账款明细情况

单位：万元、%

序号	债务人名称	余额	占应收账款期末余额合计数的比例
1	淮安市清江浦区财政局	544,587.35	92.11
2	淮安市清江浦投资建设有限公司	31,468.63	5.32
3	淮安市清江浦区住房和城乡建设局	1,454.03	0.25
4	江苏南北热再生环保材料有限公司	947.74	0.16
5	淮安市清河房屋拆迁安置有限公司	912.18	0.15
	合计	579,369.93	98.00

## 4、预付款项

2021 年-2023 年 3 月末，公司预付款项账面价值分别为 15,672.50 万元、24,066.45 万元和 27,752.53 元，占总资产比重分别为 0.29%、0.40%和 0.43%。公司预付款项主要为预付采购款和工程款。2022 年末预付款项账面价值较上年末增幅 53.56%，主要系公司业务规模扩大，预付工程款增加所致。2021 年-2023 年 3 月末，公司预付账款账龄情况如下：

表：报告期内公司预付账款账龄分布明细表

单位：万元、%

账龄	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
----	-------------	---------	---------



	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	7,569.23	27.27	10,799.84	44.88	10,043.74	64.09
1-2年	14,172.69	51.07	7,706.01	32.02	706.03	4.50
2-3年	701.03	2.53	706.03	2.93	5.00	0.03
3年以上	5,309.57	19.13	4,854.57	20.17	4,917.72	31.38
合计	27,752.53	100.00	24,066.45	100.00	15,672.50	100.00

报告期末，公司预付款项前五大明细如下：

表：截至2023年3月末预付款项前五大明细

单位：万元、%

序号	债务人名称	账面金额	款项性质	占期末余额比例
1	江苏昌润城建开发有限公司	7,000.00	工程款	25.22
2	江苏镇淮建设集团有限公司淮安清江浦区分公司	3,691.27	工程款	13.3
3	江苏镇淮建设集团有限公司淮安清江浦区分公司	2,792.93	工程款	10.06
4	淮安市东海房地产有限公司	825.00	工程款	2.97
5	丰球集团（淮安）房地产有限公司	748.01	工程款	2.70
	合计	15,057.21		54.26

### 5、其他应收款

2021年-2023年3月末，公司其他应收款账面价值分别为1,233,838.56万元、1,135,351.04万元和1,082,431.30万元，占总资产比重分别为22.75%、18.69%和16.89%。公司其他应收款主要为工程款和往来款。

报告期末，公司其他应收款账龄结构如下：

表：报告期末公司其他应收款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	期末余额	占比
1年以内	539,886.51	49.76
1至2年	348,469.17	32.12
2至3年	50,770.08	4.68
3年以上	145,936.27	13.45
小计	1,085,062.03	100.00
减：坏账准备	2,644.18	
合计	1,082,417.85	

报告期末，公司其他应收账款前五大明细如下：

单位：万元、%

单位名称	关联关系	余额	账龄	占期末余额比例
淮安市清江浦投资建设有限公司	非关联方	163,591.03	1-2年	15.08
淮安市清江浦区财政局	非关联方	84,852.47	1年以内	7.82
淮安市清江浦区房屋征收服务中心	非关联方	55,253.55	1年以内	5.09
淮安聚仁经贸发展有限公司	非关联方	51,628.74	1年以内	4.76
淮安市清浦区水务投资管理有限公司	非关联方	46,487.54	1年以内，1-2年	4.29
合计		401,813.33	-	37.12

公司对淮安市清江浦区财政局等政府性单位的往来款符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步

步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务，具体说明如下：

（1）关于公司是否涉及新增地方政府债务的说明

公司目前融资主要为银行借款和债券融资，公司举借债务利用其自身主营业务收入进行偿还，地方政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。公司不承担政府融资职能，不存在替政府垫资的情形，公司举借债务不涉及新增地方政府隐性债务，符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于建立规范地方政府举债融资机制、妥善处理存量债务、禁止新增地方政府债务、防范化解地方政府隐性债务风险的有关规定。

（2）关于公司是否涉及地方政府违规为其提供担保的情形的说明

公司债务融资不存在由地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体为公司融资提供保证担保或承诺承担偿债责任的情形，也不存在以机关事业单位及社会团体的国有资产为公司融资进行抵质押担保的情形，符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等关于禁止地方政府违规提供担保的有关规定。

（3）关于公司是否涉及融资平台公司违规行为的说明

公司与地方政府在业务、资产、人员、财务及机构上互相独立，公司不在国家审计署2013年全国政府性债务审计涉及的7170家融资平台公司名单和银保监会政府融资平台公司名单（监管类）范围内，不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能。公司已根据市场化要求，建立起了较为完善的公司法人治理结构，按照《公司法》、公司章程的规定开展市场化融资，相关应收款项均按照公司内部决策权限，履行了相应的决策程序，不存在地方政府及其所属部门干预公司日常运营和市场化融资的情形，符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等关于依法合规开展市场化融资行为。

报告期末，公司非经营性其他应收款余额为327,273.56万元，占当期末总资产的比重为5.11%。公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元、%

项目	账面余额	占其他应收款期末账面余额比例
经营性	755,157.74	69.76
非经营性	327,273.56	39.24
合计	1,082,431.30	100.00

报告期末，非经营性往来款前五大明细情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	与本公司关系	余额	形成原因	回款安排
1	淮安市清浦区水务投资管理有限公司	非关联方	46,487.54	资金拆借	1-5年内回款
2	淮安市清浦区国有资产经营有限公司	非关联方	45,588.18	资金拆借	1-5年内回款
3	淮安市清浦区三产经营服务中心	非关联方	24,260.00	资金拆借	1-5年内回款
4	淮安市清浦区华安投资发展有限公司	非关联方	18,503.00	资金拆借	1-5年内回款

序号	欠款单位	与本公司关系	余额	形成原因	回款安排
5	淮安市清河区业兴贸易有限公司	非关联方	17,677.16	资金拆借	1-5 内回款
	合计	-	152,515.88		

## 6、存货

2021 年-2023 年 3 月末，公司的存货账面价值分别为 1,572,696.85 万元、2,224,486.96 万元和 2,303,874.54 万元，占总资产比重分别为 29.00%、36.61%和 35.95%。2022 年末存货账面价值较上年末增幅 41.44%，主要系公司对项目建设的持续投入所致。公司存货主要为合同履约成本。截至报告期末，公司未计提存货跌价准备。

报告期末，公司存货明细如下：

表：截至报告期末公司存货构成明细

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
合同履约成本	2,302,729.27	99.95
原材料及库存商品	1,055.18	0.05
低值易耗品	90.09	0.00
合计	2,303,874.54	100.00

报告期末，公司合同履约成本中主要项目明细如下：

表：截至报告期末公司合同履约成本中主要项目明细

单位：万元

项目	金额
御码头	240,591.96
人民剧场地块	219,300.51
西区土地开发成本	132,436.96
都市工业园基础设施提升工程	124,775.19
和平片区	105,972.02
上淮府	96,382.51
和平镇和韵苑一期（和平镇和韵蘑菇特色小镇一期）	83,226.95
石塔湖项目	81,665.45
汽车产业园基础设施建设工程	78,709.87
淮自然（浦）挂 2022 年第 25 号地块	77,606.04
繁荣村孙大庄地块棚户改造	74,589.81
1415 街区	71,692.79
御码头运河文化中心	68,516.61
万瑞花园安置小区	64,286.25
万瑞花园二期	56,036.93
和平镇和顺苑	55,356.41
繁荣庄	54,975.12
盐河镇王元佳苑小区二期	52,375.95
盐河镇王元安置房	46,051.86
和平镇和韵苑二期	45,389.51
淮自然（浦）挂 2022 年第 8 号	37,094.16
古淮河二期	30,527.44
和平镇新型农村社区建设改造工程	26,618.00
安置房八期	25,797.01
安置房六期	24,289.09

安置房 1-4 期	21,924.84
七点一线综合项目	21,238.68
金佳园小学	21,115.78
都天庙历史风貌区（包含原在水一方地块）	21,018.14
淮自然（浦）挂 2022 年第 7 号	20,712.46
淮安市万达小学（文津小学）	20,006.16
安置房七期	19,759.65
古淮河文化广场	13,969.09
淮安市清江浦实验小学	13,285.41
黄码镇甘露村新型农村社区建设改造工程	12,442.00
宏进菜场	11,435.84
淮自然（浦）挂 2019 第 5 号	8,836.27
都天庙历史文化街区项目	8,617.56
融茂广场	8,596.83
和韵一期（和平片区）	7,709.64
白鹭湖广场	7,458.46
教育社区	7,362.90
烟厂大学生宿舍地块	6,838.38
土地买价或出让金	6,300.00
本期资本化利息(账面+后 10 天利息增加)	6,179.52
华新桥地块等项目	4,834.56
修理厂地块	4,084.77
老旧小区	3,989.45
七星岛	3,527.56
人民南路项目（丰济仓）	3,321.86
武墩中心幼儿园	2,799.32
污水提质增效	2,444.09
淮安市老坝口小学	2,438.12
2021 老旧小区	2,315.03
游客接待中心	2,276.16
淮河老街	2,004.81
武墩安置房建设项目	1,704.37
和平镇唐桥村	1,469.47
社区用房等	1,451.18
白鹭美食街 5 号	1,358.47
北环路南侧	1,353.40
水渡 1 期 1-8 号楼	1,098.73
中心商业区	1,061.66
合计	2,282,605.00

## 7、长期股权投资

2021 年-2023 年 3 月末，公司长期股权投资账面价值分别为 57,215.54 万元、58,820.98 万元和 59,054.82 万元，占总资产比重分别为 1.05%、0.97%和 0.92%。公司长期股权投资主要为对清江浦区当地联营企业的股权投资。

2021 年-2023 年 3 月末，公司长期股权投资明细如下：

表：报告期内公司长期股权投资明细

单位：万元，%

被投资单位	持股比例	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
-------	------	-------------	---------	---------

被投资单位	持股比例	2023年3月末	2022年末	2021年末
淮安御码头餐饮文化有限公司	49.00	9.60	9.6	9.60
淮安市永源置业有限公司	49.00	1,803.68	1,803.68	980.00
淮安淮扬菜文化发展有限公司	49.00	456.15	459.95	475.17
淮扬菜集团股份有限公司	25.49	23,656.71	23,779.68	24,271.60
淮安市融资担保集团有限公司	11.44	32,638.69	32,265.55	30,773.02
淮安市宏进清江农副产品批发市场有限公司	31.51	351.40	351.4	505.00
成都准众智字投资管理有限公司	45.00	138.61	151.12	201.15
合计	-	59,054.82	58,820.98	57,215.54

### 8、投资性房地产

2021年-2023年3月末，公司投资性房地产账面价值分别为760,412.15万元、862,592.81万元和862,425.10万元，占总资产的比重分别为14.02%、14.20%和13.46%。公司投资性房地产均采用公允价值模式计量。公司投资性房地产均为房屋、建筑物。报告期内，公司投资性房地产变动情况如下：

表：报告期内公司投资性房地产构成明细

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末
房屋、建筑物	862,425.10	862,592.81	760,412.15
合计	862,425.10	862,592.81	760,412.15

截至报告期末，公司投资性房地产中未办妥产权证书的资产价值约230,195.97万元，占当期末投资性房地产的比例为26.69%，相关权属证书正积极办理中，上述事项不会对公司偿债能力造成重大不利影响。

### 9、在建工程

2021年-2023年3月末，公司在建工程账面价值分别为31,644.37万元、77,779.64万元和81,228.83万元，占总资产比重分别为0.58%、1.28%和1.27%。2022年末，公司在建工程账面价值较上年末增幅145.79%，主要系公司在建项目的持续投入以及对新开工项目的投入增加所致。

截至报告期末，公司在建工程明细如下：

表：报告期末公司在建工程明细

单位：万元

序号	项目	账面金额
1	淮安市广瑞翔盛汽车文化展示体验中心	24,705.17
2	茂业翔盛酒店	2,920.55
3	伊美酒店	9,675.61
4	总部经济园项目	6,339.55
5	1415街区二标段	37,587.96
	合计	81,228.83

### 10、无形资产

2021年-2023年3月末，公司无形资产账面价值分别为2,152.81万元、3,426.57万元和3,401.44万元，占总资产比重分别为0.04%、0.06%和0.05%，占比较小。公司无形资产主要为土地使用权。2022年末公司无形资产账面价值较上年末增加59.17%，主要系公司土地使用权增加所致。

最近两年及一期，公司无形资产明细如下：

表：报告期内公司无形资产明细表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末
土地使用权	3,062.83	3,081.68	1,839.82
软件	338.61	344.88	312.98
合计	3,401.44	3,426.57	2,152.81

## 负债结构分析

2021年-2023年3月末，公司负债情况如下：

表：报告期内公司负债构成情况

单位：万元，%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	312,742.32	7.77	237,879.06	6.44	228,970.57	6.71
存入保证金	1.72	0.00	3.73	0.00	8.46	0.00
应付票据	261,978.84	6.51	134,473.87	3.64	104,706.53	3.07
应付账款	25,723.48	0.64	33,794.80	0.91	28,578.52	0.84
预收款项	955.87	0.02	680.68	0.02	321.83	0.01
应付职工薪酬	183.06	0.00	184.4	0.00	218.00	0.01
合同负债	146,184.62	3.63	108,390.28	2.93	269.88	0.01
应交税费	83,804.75	2.08	82,396.93	2.23	64,628.99	1.90
其他应付款	265,660.88	6.60	220,430.08	5.96	162,491.30	4.76
一年内到期的非流动负债	741,828.05	18.43	729,718.43	19.74	878,463.96	25.76
其他流动负债	49,943.14	1.24	57,771.82	1.56	22,552.10	0.66
<b>流动负债合计</b>	<b>1,889,006.72</b>	<b>46.94</b>	<b>1,605,724.07</b>	<b>43.44</b>	<b>1,491,210.13</b>	<b>43.73</b>
长期借款	1,270,605.20	31.58	1,019,235.00	27.57	813,074.62	23.84
应付债券	257,240.40	6.39	337,537.08	9.13	499,794.91	14.66
长期应付款	518,721.67	12.89	645,292.66	17.46	527,713.85	15.47
递延所得税负债	88,450.63	2.20	88,451.98	2.39	78,427.14	2.30
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,135,017.90</b>	<b>53.06</b>	<b>2,090,516.72</b>	<b>56.56</b>	<b>1,919,010.52</b>	<b>56.27</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,024,024.62</b>	<b>100.00</b>	<b>3,696,240.79</b>	<b>100.00</b>	<b>3,410,220.65</b>	<b>100.00</b>

### 1、短期借款

2021年-2023年3月末，公司的短期借款账面价值分别为228,970.57万元、237,879.06万元和312,742.32万元，占总负债比重分别为6.71%、6.44%和7.77%。2023年3月末，公司短期借款较上年末增幅31.47%，主要因公司业务发展的需要，融资规模进一步扩大所致。

报告期末，公司短期借款结构如下：

表：报告期内公司短期借款构成情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	107,240.50	34.29
保证借款	205,104.76	65.58
短期借款应付利息	397.06	0.13
合计	312,742.32	100.00

### 2、存入保证金

2021年-2023年3月末，公司的存入保证金账面价值分别为8.46万元、3.73万元

和 1.72 万元，占总负债比重分别为 0.00%、0.00%和 0.00%，占比较小。2023 年 3 月末，发信人存入保证金账面价值较上年末降幅 53.89%，主要因公司到期退还部分保证金所致。

### 3、应付票据

2021 年-2023 年 3 月末，公司应付票据账面价值分别为 104,706.53 万元、134,473.87 万元和 261,978.84 万元，占总负债比重分别为 3.07%、3.64%和 6.51%。公司应付票据主要为国内信用证和银行承兑汇票。2023 年 3 月末，公司应付票据账面价值较上年末增幅 94.82%，主要系应付国内信用证和银行承兑汇票余额上升所致。

2021 年-2023 年 3 月末，公司应付票据明细如下：

**表：报告期内公司应付票据构成情况**

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
国内信用证	-	-	20,000.00
商业承兑汇票	24,978.84	12,473.87	455.92
银行承兑汇票	237,000.00	122,000.00	84,250.60
<b>合计</b>	<b>261,978.84</b>	<b>134,473.87</b>	<b>104,706.53</b>

### 4、其他应付款

2021 年-2023 年 3 月末，公司其他应付款账面价值分别为 162,491.30 万元、220,430.08 万元和 265,660.88 万元，占总负债比重分别为 4.76%、5.96%和 6.60%。公司其他应付款主要为往来款和暂借款及代收代付款。2022 年末公司其他应付款账面价值增长较多，较上年末增幅 35.66%，主要系取得往来款较多所致。

2021 年-2023 年 3 月末，公司其他应付款明细如下：

**表：报告期内公司其他应付款构成情况**

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
往来款	247,863.07	199,005.12	21,024.33
保证金、押金	7,619.08	11,389.37	373.94
暂借款及代收代付款	10,178.74	10,035.58	141,093.03
<b>合计</b>	<b>265,660.88</b>	<b>220,430.08</b>	<b>162,491.30</b>

报告期末，公司其他应付款前五大明细如下：

**表：报告期末公司前五大其他应付款情况**

单位：万元

序号	项目	金额	未偿还或结转的原因
1	淮安市浦和农业服务有限公司	45,008.20	未到结算期
2	淮安市清江浦城建投资有限公司	22,676.58	未到结算期
3	淮安市清浦新城置业有限公司	20,000.00	未到结算期
4	淮安市清江浦区教育体育局	11,000.00	未到结算期
5	淮安市清浦区文化传播有限公司	5,365.00	未到结算期
	<b>合计</b>	<b>104,049.79</b>	

### 5、一年内到期的非流动负债

2021 年-2023 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债账面价值分别为 878,463.96 万元、729,718.43 万元和 741,828.05 万元，占总负债比重分别为 25.76%、19.74%和 18.43%。公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。

报告期末，公司一年内到期的非流动负债结构如下：

**表：报告期末公司一年内到期的非流动负债明细**

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	379,607.80	51.17
一年内到期的长期应付款	232,180.49	31.30
一年内到期的应付债券	108,970.29	14.69
一年内到期的非流动负债应付利息	2,185.77	0.29
长期借款的应付利息	1,638.68	0.22
应付债券的应付利息	17,245.02	2.32
<b>合计</b>	<b>741,828.05</b>	<b>100.00</b>

#### 6、其他流动负债

2021年-2023年3月末，公司其他流动负债账面价值分别为22,552.10万元、57,771.82万元和49,943.14万元，占总负债比重分别为0.66%、1.56%和1.24%。公司其他流动负债主要为一年期理财直融。2022年末，公司其他流动负债账面价值增长较快，较上年末增幅156.17%，主要系一年期理财直融增加所致。

2021年-2023年3月末，公司其他流动负债明细如下：

表：报告期末公司其他流动负债明细

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末
合同负债待转销项税	7,392.01	5,236.12	13.49
一年期理财直融	40,000.00	50,000.00	20,000.00
风险准备金	2,551.13	2,535.71	2,538.61
<b>合计</b>	<b>49,943.14</b>	<b>57,771.82</b>	<b>22,552.10</b>

#### 7、长期借款

2021年-2023年3月末，公司长期借款账面价值分别为813,074.62万元、1,019,235.00万元和1,270,605.20万元，占总负债比重分别为23.84%、27.57%和31.58%。

报告期末，公司长期借款结构如下：

表：报告期末公司长期借款明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
抵押借款	25,188.00	1.98
质押借款	69,290.00	5.45
保证借款	1,555,735.00	122.44
减：一年内到期的长期借款	379,607.80	29.88
<b>合计</b>	<b>1,270,605.20</b>	<b>100.00</b>

#### 8、应付债券

2021年-2023年3月末，公司应付债券账面价值分别为499,794.91万元、337,537.08万元和257,240.40万元，占总负债比重分别为14.66%、9.13%和6.39%。

报告期末，公司应付债券明细如下：

表：报告期末公司应付债券明细

单位：万元

项目	金额	占比
债权融资计划2年期	9,091.00	3.53
债权融资计划3年期	67,971.00	26.42
PPN	44,652.01	17.36
20淮清01	61,681.22	23.98
21淮清01	27,880.18	10.84
23淮清02	52,500.00	20.41



23 淮清 03	82,500.00	32.07
21 苏淮清河新区 ZR001	19,935.28	7.75
减：一年内到期的应付债券	108,970.29	42.36
<b>合计</b>	<b>257,240.40</b>	<b>100.00</b>

### 9、长期应付款

2021 年-2023 年 3 月末，公司长期应付款账面价值分别为 527,713.85 万元、645,292.66 万元和 518,721.67 万元，占总负债比重分别为 15.47%、17.46%和 12.89%。公司长期应付款主要为信托借款、融资租赁借款和专项应付款。

报告期末，公司长期应付款明细如下：

**表：报告期末公司长期应付款明细**

单位：万元、%

项目	金额	占比
信托借款	106,899.97	20.61
融资租赁借款	225,249.28	43.42
保理借款	77,810.00	15.00
专项应付款	340,942.90	65.73
减：一年内到期的部分	232,180.49	44.76
<b>合计</b>	<b>518,721.67</b>	<b>100.00</b>

### 所有者权益分析

2021 年-2023 年 3 月末，公司所有者权益构成如下表所示：

**表：报告期内公司所有者权益构成情况**

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年 12 月末	2021 年 12 月末
实收资本	67,000.00	67,000.00	67,000.00
资本公积	1,847,025.82	1,843,947.98	1,545,970.46
其他综合收益	229,741.12	229,741.12	228,111.21
担保扶持基金	242.47	242.47	502.65
一般风险准备	869.25	1,371.90	693.41
未分配利润	162,217.70	160,503.08	113,001.65
归属于母公司所有者权益合计	2,307,096.37	2,302,806.56	1,955,279.37
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,384,017.51</b>	<b>2,379,358.83</b>	<b>2,013,470.41</b>

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末和 2023 年 3 月末，公司所有者权益合计分别为 2,013,470.41 万元、2,379,358.83 万元和 2,384,017.51 万元，所有者权益规模较为稳定。报告期内，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积、未分配利润等构成，其中资本公积规模最大。

截至 2022 年 12 月末，公司所有者权益合计较上年末增加 365,888.42 万元，增幅为 18.17%，主要因公司资本公积和未分配利润增加所致。

截至 2023 年 3 月末，公司所有者权益合计较上年末增加 4,658.68 万元，增幅为 0.20%，基本保持稳定。

### （二）利润表分析

#### 融资人 2019-2022 年 3 月末利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>48,547.02</b>	<b>213,396.92</b>	<b>220,571.81</b>
其中：营业收入	48,547.02	213,396.92	220,571.81
<b>二、营业总成本</b>	<b>50,162.61</b>	<b>207,548.60</b>	<b>212,016.48</b>
其中：营业成本	40,474.08	177,970.76	184,539.53
税金及附加	1,250.93	9,465.60	3,298.44
销售费用	628.19	1,470.19	1,757.33
管理费用	4,103.71	13,323.19	9,272.70
财务费用	3,705.69	5,318.85	13,148.49
其中：利息费用	-	5,806.59	5,487.55
利息收入	-	1,865.19	3,690.27
加：其他收益	4,529.12	23,969.33	31,393.46
投资收益（损失以“-”号填列）	233.84	11,758.81	1,177.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,605.44	815.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	4,401.76	-1,907.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-41.20	-1,875.91	-263.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2.51	-59.58	-61.29
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,103.66</b>	<b>44,042.74</b>	<b>38,893.96</b>
加：营业外收入	29.60	11,550.86	789.43
减：营业外支出	139.78	1,161.96	1,362.32
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>2,993.48</b>	<b>54,431.65</b>	<b>38,321.07</b>
减：所得税费用	910.00	11,205.04	2,696.49
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,083.48</b>	<b>43,226.60</b>	<b>35,624.58</b>
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,083.48	43,226.60	35,624.58
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,714.62	41,987.63	35,093.36
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	368.86	1,238.97	531.22
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>1,629.92</b>	<b>42,418.65</b>
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	1,629.92	42,418.65
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	1,629.92	42,418.65
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-	-
（3）可供出售金融资产投资公允价值变动	-	-	-
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
（6）其他债权投资信用减值准备	-	-	-
（7）现金流量套期储备	-	-	-
（8）外币财务报表折算差额	-	-	-
（9）其他	-	1,629.92	42,418.65
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后	-	-	-

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度
净额			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>2,083.48</b>	<b>44,856.52</b>	<b>78,043.23</b>
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	1,714.62	43,617.54	77,512.01
(二)归属于少数股东的综合收益总额	368.86	1,238.97	531.22

报告期各期，公司营业收入及营业成本情况如下：

**表：报告期内公司营业收入构成情况**

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>主营业务</b>	<b>48,037.47</b>	<b>98.95</b>	<b>208,553.53</b>	<b>97.73</b>	<b>216,808.09</b>	<b>98.29</b>
其中：工程建设	29,333.82	60.42	134,469.93	63.01	126,738.29	57.46
土地整理	16,043.69	33.05	64,174.76	30.07	81,154.71	36.79
房屋销售	-	-	-	-	180.48	0.08
建筑材料销售	504.90	1.04	1,517.87	0.71	-	-
其他	2,155.06	4.44	8,390.97	3.93	8,734.61	3.96
<b>其他业务</b>	<b>509.55</b>	<b>1.05</b>	<b>4,843.39</b>	<b>2.27</b>	<b>3,763.72</b>	<b>1.71</b>
其中：房租	447.02	0.92	3,556.46	1.67	1,561.88	0.71
其他	62.53	0.13	1,286.93	0.60	2,201.83	1.00
<b>合计</b>	<b>48,547.02</b>	<b>100.00</b>	<b>213,396.92</b>	<b>100.00</b>	<b>220,571.81</b>	<b>100.00</b>

**表：报告期内公司营业成本构成情况**

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>主营业务</b>	<b>40,119.43</b>	<b>99.12</b>	<b>176,282.03</b>	<b>99.05</b>	<b>182,780.32</b>	<b>99.05</b>
其中：工程建设	25,063.89	61.93	116,570.69	65.50	109,972.14	59.59
土地整理	14,003.39	34.60	56,013.56	31.47	70,845.75	38.39
房屋销售	-	-	-	-	138.40	0.08
建筑材料销售	483.36	1.19	1,474.69	0.83	-	-
其他	568.79	1.41	2,223.09	1.25	1,824.02	0.99
<b>其他业务</b>	<b>354.65</b>	<b>0.88</b>	<b>1,688.73</b>	<b>0.95</b>	<b>1,759.21</b>	<b>0.95</b>
其中：房租	242.84	0.60	386.36	0.22	306.69	0.17
其他	111.80	0.28	1,302.37	0.73	1,452.52	0.79
<b>合计</b>	<b>40,474.08</b>	<b>100.00</b>	<b>177,970.76</b>	<b>100.00</b>	<b>184,539.53</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，公司营业收入分别为 220,571.81 万元、213,396.92 万元和 48,547.02 万元，主要来源于工程代建和土地整理板块。报告期各期，公司营业成本分别为 184,539.53 万元、177,970.76 万元和 40,474.08 万元，保持稳定。

## 2、营业毛利率

报告期各期，公司营业毛利率情况如下：

**表：报告期内公司营业毛利率构成情况**

单位：%

业务板块名称	2023年1-3月	2022年度	2021年度
<b>主营业务</b>	<b>16.48</b>	<b>15.47</b>	<b>15.69</b>

业务板块名称	2023年1-3月	2022年度	2021年度
工程建设	14.56	13.31	13.23
土地整理	12.72	12.72	12.70
房屋销售	-	-	23.31
建筑材料销售	4.27	2.84	-
其他	73.61	73.51	79.12
<b>其他业务</b>	<b>30.40</b>	<b>65.13</b>	<b>53.26</b>
其中：房租	45.67	89.14	80.36
其他	-78.81	-1.20	34.03
<b>合计</b>	<b>16.63</b>	<b>16.60</b>	<b>16.34</b>

报告期各期，公司营业毛利率分别为16.34%、16.60%和16.63%，公司营业总体情况保持稳定。

### 3、期间费用

报告期内，公司期间费用构成如下表所示：

表：报告期内公司期间费用情况

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	628.19	1.29	1,470.19	0.69	1,757.33	0.80
管理费用	4,103.71	8.45	13,323.19	6.24	9,272.70	4.20
财务费用	3,705.69	7.63	5,318.85	2.49	13,148.49	5.96
<b>合计</b>	<b>8,437.59</b>	<b>17.38</b>	<b>20,112.23</b>	<b>9.42</b>	<b>24,178.52</b>	<b>10.96</b>

注：占比为各期间费用板块支出与当期营业收入的比值。

报告期各期，公司期间费用分别为主要为24,178.52万元、20,112.23万元和8,437.59万元，占营业收入比重分别为10.96%、9.42%和17.38%，主要为管理费用和财务费用。

### 4、其他收益

报告期各期，公司其他收益分别为31,393.46万元、23,969.33万元和4,529.12万元，占利润总额比重分别为81.92%、44.04%和151.30%，公司盈利较为依赖其他收益。公司其他收益主要为政府补助。公司作为淮安市清江浦区最重要的土地整理开发和基础设施投资建设主体，得到了地方政府在资金注入、资产划拨和财政补贴等方面的有力支持。公司政府补助收入具有可持续性。

表：报告期内公司其他收益构成情况

单位：万元

项目名称	2023年1-3月	2022年度	2021年度
基础设施建设补贴	4,437.50	23,750.00	31,000.00
以工代训补贴	-	-	19.55
稳岗返还	-	6.29	0.50
个税手续费返款	89.47	0.43	0.02
住建局物业奖补资金	-	-	31.37
普惠金融补贴	-	146.00	260.38
地方金融监督管理局补贴	-	-	10.00
发改委产业发展扶持资金	-	-	22.35

项目名称	2023年1-3月	2022年度	2021年度
厕所补助资金	-	-	40.41
2021省商务发展专项资金	-	-	2.67
宣传部20年扶持实体书店发展补贴款	-	-	3.50
清江浦区文广新局2020年补助	-	52.50	-
文博会补助	-	4.78	-
增值税加计抵减	0.65	9.34	-
2022省级商务发展专项资金	0.50	-	-
其他补贴	1.00	-	2.70
<b>合计</b>	<b>4,529.12</b>	<b>23,969.33</b>	<b>31,393.46</b>

### 5、利润水平

报告期各期，公司分别实现净利润 35,624.58 万元、43,226.60 万元和 2,083.48 万元。公司报告期内平均总资产回报率分别为 0.20%、0.26%和 0.01%，加权平均净资产收益率分别为 3.40%、4.09%和 0.14%。报告期内，公司盈利能力有所增强。

### （三）现金流量分析

最近两年及一期，公司现金流量情况如下：

**表：报告期内公司现金流量金额和构成情况**

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
经营活动现金流入小计	616,382.85	1,579,232.58	1,352,098.28
经营活动现金流出小计	509,632.73	1,378,798.01	1,181,502.32
经营活动产生的现金流量净额	106,750.13	200,434.57	170,595.96
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
投资活动现金流入小计	180.00	3,027.90	8,467.05
投资活动现金流出小计	1,617.48	78,697.18	166,547.70
投资活动产生的现金流量净额	-1,437.48	-75,669.28	-158,080.65
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
筹资活动现金流入小计	721,275.17	1,644,833.46	1,709,210.70
筹资活动现金流出小计	743,486.54	1,846,944.05	1,614,102.19
筹资活动产生的现金流量净额	-22,211.38	-202,110.59	95,108.51
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>83,101.28</b>	<b>-77,345.30</b>	<b>107,623.82</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>236,764.53</b>	<b>153,663.25</b>	<b>222,108.51</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2021年度、2022年度和2023年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为170,595.96万元、200,434.57万元和106,750.13万元。经营活动现金流入分别为1,352,098.28万元、1,579,232.58万元和616,382.85万元，主要来自于销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金。其中收到的其他与经营活动有关的现金分别为1,193,779.83万元、1,277,906.25万元和545,808.67万元，占经营活动现金流入的比重分别为88.29%、80.92%和88.55%，公司报告期内经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖度较高。具体情况如下：

#### 2、投资活动产生的现金流量分析

2021年度、2022年度和2023年1-3月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-158,080.65万元、-75,669.28万元和-1,437.48万元，报告期内持续为负，主要系投资支付的现金较高所致。报告期各期，公司投资支付的现金109,980.00万元、55,852.97万元和0.00万元，主要为对淮安市融资担保集团有限公司等当地企业的股权投资。公司预计可通过上述长期股权投资取得持续的投资收益。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2021年度、2022年度和2023年1-3月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为95,108.51万元、-202,110.59万元和-22,211.38万元。报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额由正转负，主要系公司有效控制债务规模，取得借款收到的现金有所下降，而偿还债务支付的现金增加所致，对公司的偿债能力无重大不利影响。

报告期内，公司筹资活动现金流入分别为1,709,210.70万元、1,644,833.46万元和721,275.17万元，规模较大，主要系公司取得借款收到的现金增加较多所致。

报告期内，公司筹资活动现金流出分别为1,614,102.19万元、1,846,944.05万元和743,486.54万元，主要由公司偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金构成。

综上，公司资产负债结构合理、盈利水平稳步提高，随着公司生产经营规模的不断扩大，收入实现质量趋好，经营活动获取现金的能力将不断增强。随着淮安市清江浦区基础设施水平的提升和公司业务规模的增长，投资建设项目和偿还债务的资金需求将得到较好的保障。

## （四）主要财务指标

报告期内，公司主要偿债能力指标如下：

表：报告期内公司主要偿债能力指标

项目	2023年3月末/1-3月	2022年末/度	2021年末/度
流动比率（倍）	2.54	2.79	2.65
速动比率（倍）	1.33	1.41	1.59
资产负债率（%）	62.80	60.84	62.88
债务资本比率（%）	56.23	54.23	59.81
EBITDA（亿元）	-	6.35	4.76
EBITDA全部债务比（%）	-	2.25	1.59
EBITDA利息倍数	-	0.31	0.20

### 1、短期偿债能力分析

从短期偿债能力看，报告期各期末，公司流动比率分别为2.65、2.79和2.54，速动比率分别为1.59、1.41和1.33。报告期内，公司流动比率、速动比率处于行业合理水平，短期偿债能力较强，公司流动资产和速动资产对流动负债的保障程度均较高。

### 2、长期偿债能力分析

从长期偿债能力看，报告期各期末，公司资产负债率分别为62.88%、60.84%和62.80%。报告期内，公司资产负债率较为稳定，处于行业合理水平。

最近两年，公司EBITDA分别为4.76亿元和6.35亿元，EBITDA全部债务比分别为1.59%和2.25%，EBITDA利息保障倍数分别为0.20和0.31。最近两年，公司EBITDA利息保障倍数呈上升态势，但EBITDA对利息的覆盖程度仍偏低。

综上所述，报告期内，公司财务稳健，流动比率、速动比率处于行业较高水平，短期偿债能力较强；资产负债率处于合理水平，融资渠道畅通，EBITDA利息保障倍数对利

息的覆盖程度偏低，长期偿债能力有待于加强。

## 八、信用状况分析

### (一) 对外融资情况

融资人 2023 年 6 月末对外融资情况

单位：万元

入账单位	借款银行名称	借款日	到期日	期末金额 (元)
南通胜卓贸易有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2022/7/27	2023/7/19	47,500,000.00
南通胜卓贸易有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2023/5/23	2023/11/20	95,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	浙江稠州商业银行	2022/8/9	2023/8/2	90,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	南京银行淮安分行	2023/1/4	2023/7/3	66,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	2023/1/19	2024/1/19	100,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	2023/2/22	2024/2/22	50,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	南京银行淮安分行	2023/3/16	2024/3/1	199,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	招商银行南京分行	2023/3/22	2023/9/21	100,000,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	浦发银行淮安分行	2022/7/29	2023/7/29	35,000,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	广发银行淮安分行	2022/1/30	2023/11/26	40,000,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	江苏银行清河支行	2022/1/21	2023/12/19	27,900,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	江南农商行	2023/1/13	2024/1/13	45,000,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	兴业银行淮安分行	2023/1/19	2024/1/18	9,000,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	兴业银行淮安分行	2023/1/19	2024/1/18	18,000,000.00

				00
淮安市清江浦市政工程有限公 司	华夏银行淮安分行	2023/2 /1	2023/9/ 19	66,000,000. 00
淮安市清江浦市政工程有限公 司	民生银行淮安分行	2023/6 /12	2024/6/ 11	28,000,000. 00
淮安市清江浦市政工程有限公 司	光大银行淮安分行	2023/5 /24	2024/5/ 23	100,000,000 .00
淮安市古淮河景区管理有限公 司	江南农商行淮安分行	2023/1 /6	2024/1/ 6	47,000,000. 00
淮安市古淮河景区管理有限公 司	光大银行	2022/1 2/28	2023/7/ 28	40,000,000. 00
淮安市古淮河景区管理有限公 司	淮安农商行	2022/9 /30	2023/9/ 30	1,000,000.0 0
淮安市古淮河景区管理有限公 司	淮安农商行	2023/3 /1	2024/2/ 28	33,250,000. 00
淮安市白鹭湖酒店管理有限公 司	南京银行淮安分行	2023/6 /30	2024/6/ 6	10,000,000. 00
淮安市白鹭湖酒店管理有限公 司	工商银行淮安城南支行	2023/3 /24	2024/3/ 20	10,000,000. 00
淮安市白鹭湖酒店管理有限公 司	浙商银行淮安分行	2023/3 /10	2024/3/ 8	20,000,000. 00
淮安市白鹭湖酒店管理有限公 司	民生银行淮安分行	2023/3 /2	2024/3/ 1	20,000,000. 00
淮安市白鹭湖酒店管理有限公 司	光大银行淮安分行	2023/1 /4	2023/8/ 9	10,000,000. 00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	光大银行淮安分行	2023/3 /23	2024/3/ 22	30,000,000. 00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	浙商银行淮安分行	2023/1 /1	2024/1/ 1	20,000,000. 00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	交通银行清河支行	2023/1 /1	2023/12 /31	9,000,000.0 0
淮安市清江蔬菜种植有限公司	中行淮海科技支行	2023/3 /29	2024/3/ 28	19,000,000. 00
淮安市清江浦城乡建设投资发 展有限公司	无锡农村商业银行股份有限公司 楚州支行	2023/3 /2	2024/3/ 1	9,700,000.0 0
淮安市清江浦城乡建设投资发	无锡金控商业保理有限公司	2023/3	2024/3/	



展有限公司		/24	19	50,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国邮政储蓄银行淮安市分行	2023/1/12	2024/1/11	50,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国邮政储蓄银行淮安市分行	2023/1/12	2024/1/10	15,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国邮政储蓄银行淮安市分行	2023/1/18	2024/1/12	4,433,349.78
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国邮政储蓄银行淮安市分行	2023/1/17	2024/1/12	4,932,946.60
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国邮政储蓄银行淮安市分行	2023/1/18	2024/1/16	19,700,227.19
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国邮政储蓄银行淮安市分行	2023/1/19	2024/1/16	22,131,078.18
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国邮政储蓄银行淮安市分行	2023/1/19	2024/1/16	29,801,200.00
淮安清江浦旅游投资发展有限公司	工行营业部	2023/2/22	2024/2/10	10,000,000.00
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	兴业银行淮安分行	2023/1/29	2024/1/28	172,000,000.00
淮安壹零捌文化艺术有限公司	南京银行淮安分行	2023/6/30	2024/6/30	10,000,000.00
淮安壹零捌文化艺术有限公司	邮储银行淮安分行营业部	2023/3/30	2024/3/29	10,000,000.00
淮安诺丁希尔文化旅游有限公司	工行城南支行	2022/9/30	2023/9/29	10,000,000.00
淮安诺丁希尔文化旅游有限公司	江苏银行营业部	2022/12/12	2023/12/8	8,000,000.00
淮安诺丁希尔文化旅游有限公司	广发银行淮安分行	2023/2/10	2024/2/9	10,000,000.00
淮安诺丁希尔文化旅游有限公司	民生银行淮安分行	2023/4/4	2023-10-03	100,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2023/1/16	2024/1/12	99,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	浙商银行股份有限公司淮安分行	2023/1/6	2024/1/5	198,000,000.00

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	2023/1/6	2024/1/6	44,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	2023/6/30	2024/6/30	60,000,000.00
淮安广硕建设有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2023/3/27	2023/9/25	95,000,000.00
淮安市城泰物业服务发展有限公司	江苏银行淮安分行营业部	2023/1/19	2024/1/18	3,000,000.00
淮安市城泰物业服务发展有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司淮安市新区支行	2023/6/20	2024/6/19	10,000,000.00
淮安市城泰物业服务发展有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2023/3/28	2023/9/15	10,000,000.00
淮安市瑞恒投资发展有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2022/1/24	2023/11/23	106,270,000.00
淮安市华雄创业投资有限公司	中国银行淮安开发区支行	2023/5/31	2024/5/31	324,000,000.00
淮安市华雄创业投资有限公司	民生银行淮安分行	2023/6/30	2024/6/30	216,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	浦发银行淮安分行	2022/1/25	2023/11/25	70,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	华夏银行淮安分行	2022/1/20	2023/8/20	190,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	淮安农商行	2023/5/31	2024/5/20	49,000,000.00
淮安市清江浦忆淮物资贸易有限公司	民生银行清江浦支行	2022/1/13	2023/12/1	9,600,000.00
淮安市清江浦忆淮物资贸易有限公司	南京银行淮安分行	2023/3/10	2024/3/6	10,000,000.00
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏银行淮安清河支行	2023/3/23	2024/3/23	97,000,000.00
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏银行淮安清河支行	2023/3/14	2024/3/13	97,000,000.00
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏银行淮安清河支行	2022/1/29	2023/11/29	67,900,000.00
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏银行淮安清河支行	2023/5/31	2024/5/25	57,000,000.00
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏银行淮安清河支行	2023/5/24	2024/5/24	95,000,000.00

				00
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	2022/7/17	2023/7/16	47,975,000.00
淮安华荣市政工程有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	2023/6/28	2024/6/28	19,000,000.00
淮安华荣市政工程有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	2023/1/18	2024/1/18	34,793,123.54
淮安华荣市政工程有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	2023/2/28	2024/2/28	45,600,000.00
淮安悠然园林绿化有限公司	华夏银行股份有限公司淮安分行	2023/6/15	2024/5/30	19,000,000.00
淮安悠然园林绿化有限公司	中国光大银行南京分行营业部	2023/3/23	2023/9/28	27,000,000.00
淮安悠然园林绿化有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2022/10/26	2023/10/24	45,000,000.00
淮安悠然园林绿化有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	2023/3/31	2024/3/31	45,585,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	邮储银行营业部	2023.01.01	2024/11/29	11,910,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	邮储银行营业部	2023.01.01	2024/12/20	17,910,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国联信托股份有限公司	2020/7/10	2024/7/10	132,400,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国联信托股份有限公司	2020/7/24	2024/7/24	114,100,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国联信托股份有限公司	2020/9/23	2024/9/23	10,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国投泰康信托	2022/7/5	2024/7/5	20,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国投泰康信托	2022/7/8	2024/7/8	5,700,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国投泰康信托	2022/8/12	2024/8/12	194,100,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国投泰康信托	2022/8/17	2024/8/17	5,900,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限	苏州信托有限公司	2022/7	2024/7/	

公司		/8	8	1,500,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中融信托	2022/8/12	2024/8/12	48,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中融信托	2022/9/30	2024/9/30	10,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2022/11/25	2024/11/25	40,100,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2022/12/2	2024/12/2	23,300,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2022/12/9	2024/12/9	14,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2022/12/16	2024/12/16	39,300,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2022/12/30	2024/12/30	8,200,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/3/31	2025/3/31	20,400,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/4/7	2025/4/7	31,400,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/4/14	2025/4/14	15,400,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/4/21	2025/4/21	80,600,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/4/28	2025/4/28	12,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中融国际信托有限公司	2023/4/19	2025/4/4	11,500,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中融国际信托有限公司	2023/4/21	2025/4/4	6,800,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中融国际信托有限公司	2023/4/24	2025/4/4	18,900,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中融国际信托有限公司	2023/4/12	2025/4/4	82,200,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中融国际信托有限公司	2023/4/14	2025/4/4	15,300,000.00

淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中融国际信托有限公司	2023/4/7	2025/4/4	179,500,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中融国际信托有限公司	2023/4/4	2025/4/4	210,900,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	光大银行淮安分行	2023/5/30	2026/5/29	100,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/5/25	2025/5/25	21,800,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/5/19	2025/5/19	17,400,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/5/12	2025/5/12	15,300,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/5/6	2025/5/6	17,900,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/6/29	2025/6/29	31,200,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/6/16	2025/6/16	17,100,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/6/16	2025/6/16	10,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/6/14	2025/6/14	12,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/6/2	2025/6/2	8,200,000.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	国家开发银行江苏分行	2021/12/15	2046/12/15	1,000,000,000.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	国家开发银行江苏分行	2021/12/31	2046/12/15	1,059,000,000.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	国家开发银行江苏分行	2022/3/18	2046/12/15	2,008,630,000.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	国家开发银行江苏分行	2022/10/21	2046/12/15	10,000,000.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	国家开发银行江苏分行	2022/10/21	2046/12/15	15,000,000.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	南京银行淮安分行	2022/2/23	2027/2/19	500,000,000

				.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	国家开发银行江苏分行	2023/3/31	2046/12/15	200,000,000.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	国家开发银行江苏分行	2023-01-09	2046/12/15	25,000,000.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	国家开发银行江苏分行	2023/5/31	2046/12/15	80,000,000.00
淮安市融祥置业有限公司	光大银行淮安分行	2022/9/16	2027/7/25	490,000,000.00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	江苏银行营业部	2022/12/16	2029/9/28	76,000,000.00
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	邮储银清河支行	2023/1/1	2024/12/31	29,850,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2020/8/27	2024/8/26	18,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2020/9/8	2024/8/19	250,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2020/11/11	2024/8/19	4,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2021/1/2	2024/8/19	35,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行	2021/10/29	2024/8/19	10,250,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安分行	2021/12/22	2024/12/31	30,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安分行	2022/1/1	2025/2/28	15,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安分行	2023/6/27	2024/12/21	17,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安分行	2023/6/27	2025/6/21	16,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2022/3/22	2024/9/17	1,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2022/3/22	2025/3/17	1,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2022/3/23	2024/9/17	65,660,000.00

				00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2022/3/23	2025/3/17	65,680,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2022/4/29	2024/9/17	33,340,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行	2022/4/29	2025/3/17	33,320,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2020/12/8	2024/12/25	75,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/6/24	2025/12/20	25,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/6/24	2026/6/20	25,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/6/24	2027/6/20	10,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/6/24	2027/12/20	30,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/9/29	2028/6/20	10,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/9/29	2024/12/20	25,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/9/29	2025/6/20	25,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/9/29	2026/12/20	25,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/9/29	2027/6/20	15,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/9/29	2028/6/20	10,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/12/20	2029/6/16	20,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/12/20	2029/12/16	40,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/12/20	2030/6/16	40,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发	中国农业发展银行淮安市分行	2021/1	2030/12	

展有限公司		2/20	/16	40,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/12/20	2031/6/16	40,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2021/12/20	2031/12/16	10,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/1/4	2027/12/16	30,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/1/4	2028/6/16	40,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/1/4	2028/12/16	40,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/1/4	2029/6/16	20,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/1/4	2031/12/16	10,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/3/3	2026/6/16	20,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/3/3	2026/12/16	30,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/3/3	2027/6/16	30,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/3/3	2031/12/16	10,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/3/18	2024/12/16	30,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/3/18	2025/6/16	30,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/3/18	2026/6/16	15,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/3/18	2031/12/16	5,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/7/19	2025/12/16	30,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/7/19	2026/6/16	5,000,000.00



淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/7/19	2026/12/16	4,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2022/7/19	2031/12/16	1,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2023/1/9	2026/12/16	6,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2023/1/9	2027/6/16	10,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2023/1/9	2027/12/16	10,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行	2023/1/9	2031/12/16	4,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2022/12/23	2026/6/8	12,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2022/12/23	2026/12/8	25,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2022/12/23	2027/6/8	45,830,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2022/12/23	2027/12/8	66,670,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2022/12/23	2028/6/8	58,330,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2022/12/23	2028/10/8	41,670,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2023/1/1	2026/6/8	4,800,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2023/1/1	2026/12/8	9,600,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2023/1/1	2027/6/8	17,600,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2023/1/1	2027/12/8	25,600,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2023/1/1	2028/6/8	22,400,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏银行城北支行	2023/1/1	2028/10/8	16,000,000.00

				00
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	兴业银行淮安分行	2023/1/29	2026/1/28	206,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行	2020/9/15	2024/9/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行	2021/1/1	2025/3/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行	2021/1/1	2025/9/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行	2021/1/1	2026/3/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行	2021/6/28	2026/9/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行	2021/6/28	2027/3/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行	2021/6/28	2027/9/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行	2021/6/28	2028/3/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行	2021/6/28	2028/9/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/6/22	2024/12/20	6,660,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/6/22	2025/6/20	6,670,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/6/22	2025/12/20	6,660,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/6/22	2026/6/20	6,670,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/6/22	2026/12/20	6,670,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/6/22	2027/6/20	6,670,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/6/22	2027/12/20	8,330,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/6/22	2028/6/20	

限公司		/22	22	8,340,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/7/5	2024/12/20	13,340,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/7/5	2025/6/20	13,330,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/7/5	2025/12/20	13,340,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/7/5	2026/6/20	13,330,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/7/5	2026/12/20	13,330,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/7/5	2027/6/20	13,330,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/7/5	2027/12/20	16,670,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2018/7/5	2028/6/22	16,660,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2019/10/15	2024/12/15	24,390,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2019/10/15	2025/6/15	24,630,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2019/10/15	2025/12/15	24,630,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2019/10/15	2026/6/15	27,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2019/10/15	2026/12/15	27,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2019/10/15	2027/6/15	30,200,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2019/10/15	2027/12/15	30,200,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2019/10/15	2028/6/15	30,200,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行	2019/10/15	2028/10/15	30,200,000.00

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司开发区支行	2017/3/1	2024/9/20	2,250,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司开发区支行	2017/3/1	2025/3/20	750,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国农业银行淮安市新区支行	2017/3/1	2024/9/20	72,750,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国农业银行淮安市新区支行	2017/3/1	2025/3/20	24,250,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司板桥支行	2017/2/28	2024/12/21	100,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/13	2024/11/10	1,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/13	2025/5/10	1,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/13	2025/11/10	1,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/13	2026/5/10	1,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/13	2026/11/10	1,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/13	2027/5/10	1,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/13	2027/11/10	1,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/13	2028/5/10	40,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/13	2028/11/10	46,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/2/3	2024/11/10	500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/2/3	2025/5/10	500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/2/3	2025/11/10	500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/2/3	2026/5/10	500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/2/3	2026/11/10	500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1/2/3	2027/5/10	500,000.00

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/3	2027/11 /10	500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/3	2028/5/ 10	20,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/3	2028/11 /10	23,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/10	2024/11 /10	3,500,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/10	2025/5/ 10	3,500,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/10	2025/11 /10	3,500,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/10	2026/5/ 10	3,500,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/10	2026/11 /10	3,500,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/10	2027/5/ 10	3,500,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/10	2027/11 /10	3,500,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/10	2028/5/ 10	140,000,000 .00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/1 2/10	2028/11 /10	161,000,000 .00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/7 /17	2024/7/ 17	18,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/7 /17	2025/1/ 17	18,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/7 /17	2025/7/ 17	18,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/7 /17	2026/1/ 17	24,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/7 /17	2026/7/ 17	24,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/7 /17	2027/1/ 17	24,000,000. 00

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/7/17	2027/7/17	24,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/7/17	2028/1/17	30,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/7/17	2028/7/17	30,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/20	2024/7/17	6,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/20	2025/1/17	6,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/20	2025/7/17	6,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/20	2026/1/17	8,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/20	2026/7/17	8,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/20	2027/1/17	8,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/20	2027/7/17	8,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/20	2028/1/17	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/20	2028/7/17	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/24	2024/7/17	6,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/24	2025/1/17	6,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/24	2025/7/17	6,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/24	2026/1/17	8,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/24	2026/7/17	8,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1/24	2027/1/17	8,000,000.00

				0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1 2/24	2027/7/ 17	8,000,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1 2/24	2028/1/ 17	10,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2018/1 2/24	2028/7/ 17	10,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2022/7 /4	2025/7/ 4	71,900,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2022/7 /14	2025/7/ 14	3,400,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2022/7 /21	2025/7/ 21	7,500,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2022/7 /26	2025/7/ 26	70,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/2 /3	2025/2/ 3	19,100,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/2 /10	2025/2/ 10	43,900,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/2 /17	2025/2/ 10	26,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/2 /24	2025/2/ 24	21,600,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/3 /3	2025/3/ 3	27,500,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/3 /10	2025/3/ 10	25,800,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/3 /16	2025/3/ 16	9,000,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/4 /28	2025-04 -28	36,400,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/4 /21	2025-04 -21	44,000,000. 00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/5 /31	2025-05 -31	4,000,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有	金谷信托	2023/5	2025-05	

限公司		/26	-26	44,700,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/5/19	2025-05-19	68,100,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/5/12	2025-05-12	59,900,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/5/6	2025-05-06	51,300,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/6/30	2025-06-30	24,900,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/6/21	2025-06-21	12,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/6/14	2025-06-14	20,500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/6/16	2025-06-16	23,500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/6/8	2025-06-08	31,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托	2023/6/2	2025-06-02	49,400,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中智天宏商业保理有限公司	2022/12/21	2025/3/31	1,000,200,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/9/30	2024/9/30	17,970,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/10/14	2024/10/14	25,300,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/10/21	2024/10/21	12,400,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/10/28	2024/10/28	9,330,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/11/4	2024/11/4	6,100,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/11/11	2024/11/11	5,200,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/11/18	2024/11/18	26,160,000.00



淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/1 1/25	2024/11 /25	6,950,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/1 2/2	2024/12 /2	4,100,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/1 2/9	2024/12 /9	5,000,000.0 0
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	央企信托	2022/1 2/16	2024/12 /16	2,000,000.0 0
淮安市淮创商务有限公司	江苏淮安农商行	2022/9 /7	2025/9/ 5	40,500,000. 00
淮安市淮创商务有限公司	紫金信托有限责任公司	2020/1 2/4	2024/12 /4	14,953,271. 03
淮安市淮创商务有限公司	紫金信托有限责任公司	2020/1 2/4	2025/6/ 4	14,953,271. 03
淮安市淮创商务有限公司	紫金信托有限责任公司	2020/1 2/4	2025/12 /3	7,476,635.5 1
淮安市广瑞置业有限公司	江苏银行淮安清江浦支行	2022/4 /13	2032/4/ 12	42,000,000. 00
淮安市广瑞置业有限公司	江苏银行淮安清江浦支行	2023/1 /1	2032/4/ 12	45,000,000. 00
淮安市瑞恒投资发展有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2022/1 1/24	2025/11 /22	135,720,000 .00
淮安市瑞恒投资发展有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行	2022/1 1/24	2025/11 /23	36,180,000. 00
淮安市瑞恒投资发展有限公司	江苏银行解放东路支行	2023/1 /1	2027/12 /20	200,000,000 .00
淮安市瑞恒投资发展有限公司	江苏银行解放东路支行	2023/3 /29	2027/12 /20	100,000,000 .00
淮安市瑞恒投资发展有限公司	江苏银行解放东路支行	2023/6 /5	2027/12 /20	82,700,000. 00
淮安市瑞恒投资发展有限公司	浙商银行淮安分行	2023/6 /8	2025/6/ 30	200,000,000 .00
淮安市融茂置业有限公司	江苏银行清江浦支行	2023/1 /3	2025/6/ 1	46,500,000. 00
淮安市融茂置业有限公司	江苏银行清江浦支行	2023/6 /28	2025/6/ 1	14,725,000.

				00
淮安广硕建设有限公司	邮储银行营业部	2023/1/1	2024/12/29	29,800,000.00
淮安广硕建设有限公司	中行清江浦支行	2023/2/17	2026/2/16	7,992,000.00
淮安广硕建设有限公司	宿迁产发商业保理有限公司	2023/4/25	2026/4/25	70,000,000.00
淮安广硕建设有限公司	淮安农商行	2023/6/30	2026/6/28	42,000,000.00
淮安广硕建设有限公司	农行清江浦支行	2023/6/1	2029/5/30	329,130,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	兴业银行淮安分行	2016/3/8	2024/9/21	5,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	兴业银行淮安分行	2016/3/8	2025/3/21	5,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	兴业银行淮安分行	2016/3/8	2025/9/21	5,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	兴业银行淮安分行	2016/3/8	2026/3/21	5,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	兴业银行淮安分行	2016/3/8	2026/9/21	5,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	兴业银行淮安分行	2016/3/8	2027/3/21	5,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	兴业银行淮安分行	2016/3/8	2027/9/21	5,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	兴业银行淮安分行	2016/3/8	2028/3/7	10,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏银行清河支行	2019/12/20	2024/12/28	10,500,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏银行清河支行	2019/12/20	2025/6/28	11,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏银行清河支行	2019/12/20	2025/12/28	11,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏银行清河支行	2019/12/20	2026/6/28	12,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限	江苏银行清河支行	2019/1	2026/12	

公司（合并）		2/20	/28	12,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏银行清河支行	2019/12/20	2027/6/28	16,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏银行清河支行	2019/12/20	2027/12/28	16,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏银行清河支行	2019/12/20	2028/6/28	16,450,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏银行清河支行	2019/12/20	2028/12/14	16,450,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	苏州银行淮安分行	2020/1/17	2024/12/21	14,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	苏州银行淮安分行	2020/1/17	2025/6/21	1,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	苏州银行淮安分行	2020/1/17	2025/12/21	14,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	苏州银行淮安分行	2020/1/17	2026/6/21	1,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	苏州银行淮安分行	2020/1/17	2026/12/21	14,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	苏州银行淮安分行	2020/1/17	2027/6/21	1,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	苏州银行淮安分行	2020/1/17	2027/12/21	14,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	苏州银行淮安分行	2020/1/17	2028/3/2	55,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/2/1	2024/12/20	8,800,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/2/1	2025/6/20	8,800,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/2/1	2025/12/20	8,800,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/2/1	2026/6/20	8,800,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/2/1	2026/12/20	8,800,000.00

淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/2/1	2027/6/20	8,800,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/2/1	2027/12/20	8,800,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/2/1	2028/6/20	58,300,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/2/1	2028/12/20	43,350,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/7/16	2024/12/20	13,200,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/7/16	2025/6/20	13,200,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/7/16	2025/12/20	13,200,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/7/16	2026/6/20	13,200,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/7/16	2026/12/20	13,200,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/7/16	2027/6/20	13,200,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/7/16	2027/12/20	13,200,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/7/16	2028/6/20	87,450,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行	2021/7/16	2028/12/20	102,400,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏资产管理有限公司	2022/12/23	2024/12/23	200,000,000.00
淮安市清江浦忆淮物资贸易有限公司	中行清江浦支行	2023/2/17	2026/2/16	7,560,000.00
淮安市清江浦忆淮物资贸易有限公司	邮储银行淮安分行营业部	2023/1/11	2025/1/9	23,850,000.00
淮安市清江浦忆淮物资贸易有限公司	江南农商行淮安分行	2023/4/14	2025/4/14	10,000,000.00
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	光大银行淮安分行	2023/3/24	2033/3/23	10,000,000.00

				00
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	光大银行淮安分行	2023/6/27	2033/3/23	95,000,000.00
淮安悠然园林绿化有限公司	江苏银行淮安清河支行	2019/12/20	2028/12/18	20,700,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	徽银金融租赁有限公司	2020/3/18	2024/9/18	20,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	徽银金融租赁有限公司	2020/3/18	2025/3/18	20,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	2021/6/22	2024/12/22	10,473,425.97
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	2021/6/22	2025/6/22	10,835,822.62
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	2021/6/22	2025/12/22	11,210,758.75
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	2021/6/22	2026/6/22	11,598,668.24
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	蓝满设备租赁（上海）有限公司	2021/8/12	2024/8/12	9,038,778.67
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁	2022/3/22	2024/9/22	4,397,223.67
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁	2022/3/22	2024/12/22	4,469,710.86
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁	2022/3/22	2025/3/22	4,541,800.03
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁	2022/3/23	2024/9/23	4,397,223.67
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁	2022/3/23	2024/12/23	4,469,710.86
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁	2022/3/23	2025/3/23	4,541,800.03
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁	2022/3/25	2024/9/25	4,397,223.67
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁	2022/3/25	2024/12/25	4,469,710.86
淮安市清江浦 CTKG 集团有限	国泰租赁	2022/3	2025/3/	

公司		/25	25	4,541,800.03
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2023/6/20	2024/9/20	12,121,175.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2023/6/20	2024/12/20	12,354,571.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2023/6/20	2025/3/20	12,592,462.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2023/6/20	2025/6/20	12,834,933.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2023/6/20	2025/9/20	13,082,073.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2023/6/20	2025/12/20	13,333,971.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2023/6/20	2026/3/20	13,590,720.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2023/6/20	2026/6/20	13,852,413.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	青岛城乡建设融资租赁有限公司	2019/1/29	2024/11/29	5,562,695.92
淮安市古淮河景区管理有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	2020/1/16	2025/1/16	17,325,939.73
淮安市古淮河景区管理有限公司	江苏省再保融资租赁有限公司	2020/8/12	2025/8/12	11,192,735.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	上海中成融资租赁有限公司	2021/9/29	2024/9/28	4,516,809.29
淮安市古淮河景区管理有限公司	无锡财通融资租赁有限公司	2023/6/30	2026/6/30	102,829,970.07
淮安市古淮河景区管理有限公司	江苏华文融资租赁有限公司	2021/2/5	2024/4/4	17,500,000.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	南通海汇资本投资有限公司	2021/10/21	2024/10/21	11,106,319.90
淮安市古淮河景区管理有限公司	国药控股(中国)融资租赁有限公司	2022/1/27	2025/1/27	13,418,741.72
淮安市古淮河景区管理有限公司	顺泰融资租赁股份有限公司	2022/8/2	2025/8/2	26,248,129.88

淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	省再保租赁	2021/10/28	2026/10/15	27,045,879.00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2022/1/28	2027/1/28	59,823,506.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2024/7/3	2,892,175.44
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2024/10/3	2,934,111.98
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2025/1/3	2,976,656.61
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2025/4/3	3,019,818.13
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2025/7/3	3,063,605.49
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2025/10/3	3,108,027.77
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2026/1/3	3,153,094.21
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2024/7/3	2,892,175.44
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2024/10/3	2,934,111.98
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2025/1/3	2,976,656.61
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2025/4/3	3,019,818.13
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2025/7/3	3,063,605.49
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2025/10/3	3,108,027.77
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2023/1/3	2026/1/3	3,153,094.21
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏淮海融资租赁有限公司	2023/6/21	2024/12/21	29,395,993.18
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏淮海融资租赁有限公司	2023/6/21	2025/6/21	30,496,153.

				41
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏淮海融资租赁有限公司	2023/6/21	2025/12/21	31,637,487.71
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏淮海融资租赁有限公司	2023/6/21	2026/6/21	32,821,537.02
淮安清江浦旅游投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2022/2/25	2025/2/25	19,044,898.00
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	华文租赁	2022/1/14	2026/1/13	25,000,000.00
淮安市淮创商务有限公司	江南金融租赁股份有限公司	2020/1/14	2025/1/10	11,174,520.50
淮安市淮创商务有限公司	江南金融租赁股份有限公司	2020/2/24	2025/2/10	11,783,536.91
淮安市淮创商务有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022/2/24	2024/8/24	7,038,677.20
淮安市淮创商务有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022/2/24	2024/11/24	7,151,823.94
淮安市淮创商务有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	2022/2/24	2025/2/24	7,266,789.36
淮安市淮创商务有限公司	省再保租赁	2022/6/24	2024/12/24	8,781,090.00
淮安市淮创商务有限公司	省再保租赁	2022/6/24	2025/6/24	9,104,444.00
淮安市淮创商务有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	2023/3/7	2024/9/7	18,000,000.00
淮安市淮创商务有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	2023/3/10	2025/3/7	18,000,000.00
淮安市淮创商务有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	2023/3/10	2025/9/7	20,000,000.00
淮安市淮创商务有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	2023/3/10	2026/3/7	20,000,000.00
淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司	2023/1/12	2024/7/12	4,135,732.47
淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司	2023/1/12	2024/10/12	4,189,496.99



淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司	2023/1/12	2025/1/12	4,243,960.45
淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司	2023/1/12	2025/4/12	4,299,131.94
淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司	2023/1/12	2025/7/12	4,355,020.65
淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司	2023/1/12	2025/10/12	4,411,635.92
淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司	2023/1/12	2026/1/12	4,468,985.69
淮安市淮创商务有限公司	徽银金融租赁有限公司	2023/5/25	2024-11-25	9,149,690.35
淮安市淮创商务有限公司	徽银金融租赁有限公司	2023/5/25	2025-05-25	9,463,067.24
淮安市淮创商务有限公司	徽银金融租赁有限公司	2023/5/25	2025-11-25	9,787,177.30
淮安市淮创商务有限公司	徽银金融租赁有限公司	2023/5/25	2026-05-25	10,122,388.12
淮安市淮创商务有限公司	徽银金融租赁有限公司	2023/5/25	2026-11-25	10,469,079.91
淮安市淮创商务有限公司	徽银金融租赁有限公司	2023/5/25	2027-05-25	10,827,645.90
淮安市淮创商务有限公司	徽银金融租赁有限公司	2023/5/25	2027-11-25	11,198,492.77
淮安市淮创商务有限公司	徽银金融租赁有限公司	2023/5/25	2028-05-25	11,582,041.17
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	徽银金融租赁有限公司		2023/9/18	20,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	徽银金融租赁有限公司		2024/3/18	20,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	河北省金融租赁有限公司		2023/12/18	1,811,597.45
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	河北省金融租赁有限公司		2023/9/18	15,771,099.53
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	河北省金融租赁有限公司		2024/3/18	16,341,709.

				53
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2023/8/19	13,269,620.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2023/11/19	13,505,206.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2024/2/19	13,744,975.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	上海越秀融资租赁有限公司		2023/12/22	9,784,587.65
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	上海越秀融资租赁有限公司		2024/6/22	10,123,149.43
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	蓝满设备租赁（上海）有限公司		2023/8/11	8,511,756.29
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	蓝满设备租赁（上海）有限公司		2023/11/10	8,640,558.67
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	蓝满设备租赁（上海）有限公司		2024/2/12	8,771,310.12
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	蓝满设备租赁（上海）有限公司		2024/5/10	8,904,040.14
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	苏州信托有限公司		2023/11/5	149,700,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/11/5	87,800,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/11/12	48,900,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/11/16	24,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/11/19	38,300,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/11/24	20,900,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/11/26	19,300,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/12/3	27,900,000.00

淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/12 /14	25,600,000. 00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/12 /16	37,000,000. 00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/12 /30	31,900,000. 00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2024/1/ 7	38,400,000. 00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/12 /22	300,000,000 .00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/12 /29	49,300,000. 00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/12 /30	59,400,000. 00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2023/12 /31	28,500,000. 00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	央企信托		2024/1/ 5	62,800,000. 00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2023/9/ 22	4,124,537.6 3
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2023/12 /22	4,195,639.3 8
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2024/3/ 22	4,262,561.0 0
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2024/6/ 22	4,327,441.2 7
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2023/9/ 23	4,124,537.6 3
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2023/12 /23	4,195,639.3 8
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2024/3/ 23	4,262,561.0 0
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2024/6/ 23	4,327,441.2 7
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2023/9/ 25	4,124,537.6

				3
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2023/12/25	4,195,639.38
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2024/3/25	4,262,561.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国泰租赁		2024/6/25	4,327,441.27
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中粮信托		2024/4/15	165,500,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	中粮信托		2024/4/22	231,200,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	杭州银行南京分行		2024/5/17	100,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国投泰康信托		2024/6/8	90,270,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国投泰康信托		2024/6/17	7,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国投泰康信托		2024/6/24	147,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	国投泰康信托		2024/6/30	30,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	江苏省国际信托有限责任公司		2024/6/24	100,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	苏州信托有限公司		2024/6/28	98,110,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	邮储银行营业部		2023/12/20	30,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	邮储银行营业部		2024/6/20	30,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	邮储银行营业部		2023/12/20	30,000.00
淮安市清江浦市政工程有限公司	邮储银行营业部		2024/6/20	30,000.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2023/9/20	11,230,857.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2023/12/20	11,447,110.00

淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2024/3/20	11,667,527.00
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2024/6/20	11,892,188.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	苏银金融租赁有限公司		2023/9/14	8,426,334.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	苏银金融租赁有限公司		2023/12/14	8,586,434.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	苏银金融租赁有限公司		2024/3/14	8,749,577.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	苏银金融租赁有限公司		2024/6/14	8,915,816.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	青岛城乡建设融资租赁有限公司		2023/8/29	5,452,073.97
淮安市古淮河景区管理有限公司	青岛城乡建设融资租赁有限公司		2023/12/1	5,558,414.44
淮安市古淮河景区管理有限公司	青岛城乡建设融资租赁有限公司		2024/2/28	5,690,188.76
淮安市古淮河景区管理有限公司	洛银金融租赁股份有限公司		2023/7/18	5,309,946.51
淮安市古淮河景区管理有限公司	洛银金融租赁股份有限公司		2023/10/18	5,399,817.36
淮安市古淮河景区管理有限公司	洛银金融租赁股份有限公司		2024/1/18	5,491,209.27
淮安市古淮河景区管理有限公司	洛银金融租赁股份有限公司		2024/4/18	5,584,147.99
淮安市古淮河景区管理有限公司	江苏省再保融资租赁有限公司		2023/12/12	5,180,637.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	江苏省再保融资租赁有限公司		2024/6/12	5,354,896.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	云能融资租赁（上海）有限公司		2023/12/2	21,657,752.90
淮安市古淮河景区管理有限公司	上海中成融资租赁有限公司		2023/9/2	4,449,955.97

淮安市古淮河景区管理有限公司	上海中成融资租赁有限公司		2023/12/2	4,516,809.29
淮安市古淮河景区管理有限公司	上海中成融资租赁有限公司		2023/9/26	4,255,274.58
淮安市古淮河景区管理有限公司	上海中成融资租赁有限公司		2023/12/26	4,319,203.14
淮安市古淮河景区管理有限公司	上海中成融资租赁有限公司		2024/3/26	4,384,092.13
淮安市古淮河景区管理有限公司	上海中成融资租赁有限公司		2024/6/26	4,449,955.97
淮安市古淮河景区管理有限公司	杭州金投融资租赁有限公司		2023/9/15	4,386,572.85
淮安市古淮河景区管理有限公司	杭州金投融资租赁有限公司		2023/12/15	4,437,787.47
淮安市古淮河景区管理有限公司	杭州金投融资租赁有限公司		2023/7/15	4,386,572.85
淮安市古淮河景区管理有限公司	杭州金投融资租赁有限公司		2023/10/15	4,386,572.85
淮安市古淮河景区管理有限公司	杭州金投融资租赁有限公司		2024/1/15	4,387,163.89
淮安市古淮河景区管理有限公司	杭州金投融资租赁有限公司		2024/1/15	3,000,000.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	河北省金融租赁有限公司		2023/12/18	1,811,597.45
淮安市古淮河景区管理有限公司	河北省金融租赁有限公司		2023/9/18	7,027,799.56
淮安市古淮河景区管理有限公司	河北省金融租赁有限公司		2024/3/18	7,282,070.51
淮安市古淮河景区管理有限公司	江苏华文融资租赁有限公司		2023/8/4	8,750,000.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	江苏华文融资租赁有限公司		2024/2/4	8,750,000.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	无锡财通融资租赁有限公司		2024/2/26	8,717,186.17
淮安市古淮河景区管理有限公司	无锡财通融资租赁有限公司		2023/12/30	7,749,306.7

				1
淮安市古淮河景区管理有限公司	无锡财通融资租赁有限公司		2024/6/30	7,974,036.60
淮安市古淮河景区管理有限公司	无锡财通融资租赁有限公司		2023/12/30	7,749,306.71
淮安市古淮河景区管理有限公司	无锡财通融资租赁有限公司		2024/6/30	7,974,036.60
淮安市古淮河景区管理有限公司	无锡财通融资租赁有限公司		2023/12/30	7,749,306.71
淮安市古淮河景区管理有限公司	无锡财通融资租赁有限公司		2024/6/30	7,974,036.60
淮安市古淮河景区管理有限公司	通州湾租赁-南通海汇资本投资有限公司		2023/7/20	5,031,019.61
淮安市古淮河景区管理有限公司	通州湾租赁-南通海汇资本投资有限公司		2023/10/20	5,129,789.61
淮安市古淮河景区管理有限公司	通州湾租赁-南通海汇资本投资有限公司		2024/1/20	5,237,942.61
淮安市古淮河景区管理有限公司	通州湾租赁-南通海汇资本投资有限公司		2024/4/20	5,352,147.61
淮安市古淮河景区管理有限公司	国药控股（中国）融资租赁有限公司		2023/7/25	4,126,372.28
淮安市古淮河景区管理有限公司	国药控股（中国）融资租赁有限公司		2023/10/25	4,194,093.60
淮安市古淮河景区管理有限公司	国药控股（中国）融资租赁有限公司		2024/1/25	4,264,765.81
淮安市古淮河景区管理有限公司	国药控股（中国）融资租赁有限公司		2024/4/25	4,331,554.71
淮安市古淮河景区管理有限公司	顺泰租赁		2023/8/2	7,929,726.96
淮安市古淮河景区管理有限公司	顺泰租赁		2024/2/2	8,175,778.60
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	江苏洪泽湖融资租赁有限公司		2023/9/6	6,289,046.22
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	江苏洪泽湖融资租赁有限公司		2023/12/6	6,397,532.27

淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	省再保租赁		2023/12/10	4,738,833.00
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	省再保租赁		2024/6/10	4,896,880.00
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	邮储银清河支行		2023/12/30	50,000.00
淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	邮储银清河支行		2024/6/30	50,000.00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2024/4/28	4,823,439.00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2023/7/28	4,546,906.00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2023/10/28	4,637,275.00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2024/1/28	4,729,441.00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	江苏银行营业部		2024/6/15	2,500,000.00
淮安市清江蔬菜种植有限公司	江苏银行营业部		2024/6/15	1,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行		2023/8/26	13,450,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行		2024/2/26	18,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行		2023/9/15	250,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行		2024/3/15	250,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行		2023/9/15	4,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行		2024/3/15	4,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行		2023/9/15	35,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行		2024/3/15	35,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行		2023/9/15	10,250,000.00



淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司淮安分行		2024/3/15	10,250,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安分行		2023/12/20	94,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安分行		2024/6/20	30,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司淮安分行		2024/6/21	17,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2023/9/11	70,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2024/3/11	930,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2023/9/11	3,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2024/3/11	46,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2023/9/11	9,950,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2024/3/11	139,050,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2023/9/11	3,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2024/3/11	46,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2023/9/11	3,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2024/3/11	46,500,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2024/3/17	1,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2024/3/17	65,660,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司淮安分行		2024/3/17	33,340,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行		2023/12/25	75,000,000.00

淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行		2024/6/25	75,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行		2023/12/20	25,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行		2024/6/20	25,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行		2024/6/16	10,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业发展银行淮安市分行		2024/6/16	20,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司淮安淮海西路支行		2024/2/24	5,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司淮安淮海西路支行		2023/8/24	70,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司淮安淮海西路支行		2024/2/24	55,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2023/7/3	2,730,338.09
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2023/10/3	2,769,928.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2024/1/3	2,810,091.95
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2024/4/3	2,850,838.29
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2023/7/3	2,730,338.09
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2023/10/3	2,769,928.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2024/1/3	2,810,091.95
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2024/4/3	2,850,838.29
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏淮海融资租赁有限公司		2023/12/21	27,313,307.03
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	江苏淮海融资租赁有限公司		2024/6/21	28,335,521.00

				65
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	债权融资计划 2 年期		2024/1/15	17,440,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	债权融资计划 3 年期		2024/1/15	226,820,000.00
淮安市融祥置业有限公司	光大银行淮安分行		2024/1/25	53,750,000.00
淮安市融祥置业有限公司	光大银行淮安分行		2024/1/25	12,500,000.00
淮安市融祥置业有限公司	光大银行淮安分行		2024/1/25	3,750,000.00
淮安清江浦旅游投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2023/8/25	5,764,665.00
淮安清江浦旅游投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2023/11/25	5,876,787.00
淮安清江浦旅游投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2024/2/25	5,991,091.00
淮安清江浦旅游投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2024/5/25	6,107,618.00
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2023.08.07	4,543,893.00
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	华文租赁		2023.07.13	6,250,000.00
江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	华文租赁		2024.01.13	6,250,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行		2023/9/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国工商银行淮安市城南支行		2024/3/21	10,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行		2023/12/20	6,660,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行		2024/6/20	6,670,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行		2023/12/20	13,340,000.00

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行		2024/6/20	13,330,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行		2023/12/15	23,920,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	民生银行淮安分行		2024/6/15	24,390,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国光大银行南京雨花支行		2023/12/28	1,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国光大银行南京雨花支行		2024/6/28	145,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司开发区支行		2023/9/20	1,500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司开发区支行		2024/3/20	1,500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国农业银行淮安市新区支行		2023/9/20	48,500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国农业银行淮安市新区支行		2024/3/20	48,500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司板桥支行		2023/12/21	100,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司板桥支行		2024/6/21	100,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行		2023/11/10	1,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行		2024/5/10	1,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行		2023/11/10	500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行		2024/5/10	500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行		2023/11/10	3,500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行		2024/5/10	3,500,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行		2023/12/20	70,000,000.00

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行		2023/7/17	18,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行		2024/1/17	18,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行		2023/7/17	6,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行		2024/1/17	6,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行		2023/7/17	6,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	兴业银行股份有限公司淮安分行		2024/1/17	6,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	中国华融资产管理股份有限公司		2023/12/15	233,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	苏州信托有限公司		2023/7/14	145,370,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	苏州信托有限公司		2023/7/29	4,630,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托		2024/1/13	19,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	金谷信托		2024/1/19	53,000,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2023/7/20	13,038,143.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2023/10/20	13,269,620.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2024/1/20	13,505,206.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏金融租赁股份有限公司		2024/4/20	13,744,975.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	18 清江浦 PPN001		2023/9/7	97,819,097.30
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	22 清江浦 PPN001		2024/3/11	349,969,505.28

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安市清江浦城市资产经营有限公司代建古淮河文化生态景区二期建设应收账款权益项目产品		2022/6/13	71,450,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	清江浦城市资产经营有限公司一号至十六号融资计划		2023/3/18	91,490,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	淮安清江浦城资1至10号定向融资计划		2023/7/3	96,510,000.00
淮安市淮创商务有限公司	江苏淮安农商行		2023/12/20	1,500,000.00
淮安市淮创商务有限公司	江苏淮安农商行		2024/6/20	1,500,000.00
淮安市淮创商务有限公司	江南金融租赁股份有限公司		2023/7/10	10,708,550.00
淮安市淮创商务有限公司	江南金融租赁股份有限公司		2024/1/10	11,197,580.50
淮安市淮创商务有限公司	江南金融租赁股份有限公司		2023/8/10	10,926,036.94
淮安市淮创商务有限公司	江南金融租赁股份有限公司		2024/2/10	11,346,689.36
淮安市淮创商务有限公司	紫金信托有限责任公司		2024/6/4	14,953,271.03
淮安市淮创商务有限公司	紫金信托有限责任公司		2023/12/4	7,476,635.51
淮安市淮创商务有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2024/5/24	6,927,320.52
淮安市淮创商务有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2023/8/24	6,603,709.88
淮安市淮创商务有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2023/11/24	6,709,864.50
淮安市淮创商务有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司		2024/2/24	6,817,725.58
淮安市淮创商务有限公司	省再保租赁		2024/6/24	8,469,220.00
淮安市淮创商务有限公司	省再保租赁		2023/12/24	8,168,425.00
淮安市淮创商务有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司		2023/9/	

			7	12,000,000.00
淮安市淮创商务有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司		2024/3/7	12,000,000.00
淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司		2024/4/12	4,082,657.91
淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司		2023/7/12	3,927,486.09
淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司		2023/10/12	3,978,543.41
淮安市淮创商务有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司		2024/1/12	4,030,264.48
淮安市淮创商务有限公司	徽银金融租赁有限公司		2023-11-25	8,553,726.06
淮安市淮创商务有限公司	徽银金融租赁有限公司		2024-05-25	8,846,691.18
淮安市广瑞置业有限公司	江苏银行淮安清江浦支行		2032/4/12	5,000,000.00
淮安市广瑞置业有限公司	江苏银行淮安清江浦支行		2032/4/12	5,000,000.00
淮安广硕建设有限公司	邮储银行营业部		2024/12/29	200,000.00
淮安广硕建设有限公司	中行清江浦支行		2026/2/16	888,000.00
淮安广硕建设有限公司	宿迁产发商业保理有限公司		2026/4/25	20,000,000.00
淮安广硕建设有限公司	淮安农商行		2026/6/28	2,000,000.00
淮安市融茂置业有限公司	江苏银行清江浦支行		2025/6/1	13,500,000.00
淮安市融茂置业有限公司	江苏银行清江浦支行		2025/6/1	4,275,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	兴业银行淮安分行		2023/9/21	5,000,000.00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	兴业银行淮安分行		2024/3/21	5,000,000.00

淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏银行清河支行		2023/1 2/28	8,900,000. 00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	江苏银行清河支行		2024/6 /28	10,500,000 .00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	苏州银行淮安分行		2023/1 2/21	14,000,000 .00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	苏州银行淮安分行		2024/6 /21	1,000,000. 00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行		2023/1 2/20	6,600,000. 00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行		2024/6 /20	8,800,000. 00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行		2023/1 2/20	9,900,000. 00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	中信银行淮安分行		2024/6 /20	13,200,000 .00
淮安清河新区投资发展有限公司（合并）	21 苏淮清河新区 ZR001			199,568,55 2.34
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	光大银行淮安分行		2024-09 -23	5,000,000.0 0
淮安悠然园林绿化有限公司	苏银金融租赁有限公司		2023.0 9.25	4,543,893.0 0
淮安悠然园林绿化有限公司	江苏银行清河支行		2023.1 2.18	1,050,000.0 0
淮安悠然园林绿化有限公司	江苏银行清河支行		2024.0 6.18	1,800,000.0 0
淮安市清江浦忆淮物资贸易有限公司	中行清江浦支行		2026/2 /16	840,000.00
淮安市清江浦忆淮物资贸易有限公司	邮储银行淮安分行营业部		2025/1 /9	100,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	20 淮清 01	2020/1 2/1	2025/12 /1	617,091,59 9.23
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	21 淮清 01	2021/2 /2	2026/2/ 2	278,899,50 3.85



淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	21 淮清 02	2021/2/2	2026/2/2	-
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	21 淮浦 01	2021/2/1	2026/2/1	-
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	23 淮清 02	2023/1/19	2026/1/19	525,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	23 淮清 03	2023/3/10	2025/3/10	825,000,000.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	债权融资计划 1 年期			-
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	债权融资计划 2 年期			-
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	债权融资计划 3 年期			-
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	一年内到期			
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	债权融资计划 1 年期			-
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	债权融资计划 2 年期			-
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	债权融资计划 3 年期			-
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	18 清江浦 PPN001	2018/9/30	5 年	-
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	18 清江浦 PPN002	2018/11/30	5 年	-
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	22 清江浦 PPN001	2022/3/9	2 年	-
淮安清河新区投资发展有限公司	21 苏淮清河新区 ZR001	2021/10/22	2 年	-
淮安市古淮河景区管理有限公司	一年期租赁借款	2023/5/9	2024/5/8	50,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	两年期理财直融	2022/12/23	2024/12/23	200,000,000.00
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	两年期理财直融	2023/2/24	2025/2/24	100,000,000.00
淮安市古淮河景区管理有限公司	江苏信保科技小额贷款	2023/5/15	2025/3/29	10,000,000.00
淮安市淮创商务有限公司	淮安市银融科技小额贷款有限公司	2022/9/22	2023/9/21	10,000,000.00
淮安市清河地产开发有限公司（合并）	南通金控商业保理有限公司	2022/12/8	2025/12/8	42,684,242.48
淮安悠然园林绿化有限公司	江苏信保科技贷款	2022/7/15	2024/7/31	15,000,000.

				00
淮安悠然园林绿化有限公司	宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	2023/1/9	2024/1/9	15,000,000.00
淮安悠然园林绿化有限公司	银融科贷贷款	2022/9/22	2023/9/21	10,000,000.00

截至 2023 年 6 月末，公司的对外融资余额共计 290.28 亿元，融资渠道主要为银行渠道，其次为信托租赁、再次为债券，具体结构及到期如下：

类型	银行	信托	租赁	债券	其他(定融、保理、小贷)	合计
金额	178.07	47.68	19.63	26.93	17.94	290.25
占比	61.35%	16.43%	6.76%	9.28%	6.18%	100%

年份	2023	2024	2025	2026 及以后
金额	43.68	83.24	57.03	106.3
占比	15.05%	28.68%	19.65%	36.62%

## (二) 对外担保情况

融资人 2023 年 6 月末对外担保情况

单位：万元

提供担保单位名称	担保情况		担保金额(万元)	约定担保起始时间	约定担保终止时间
	被担保单位名称	是否合并内关联方			
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	否	33,000.00	2021/07/01	2025/12/15
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	否	10,000.00	2021/02/07	2026/02/04
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	否	20,000.00	2021/05/27	2026/04/15
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	否	20,000.00	2021/04/16	2026/04/15
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	淮安金诚食品博览城管理有限公司	否	15,000.00	2021/01/04	2030/04/03
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	淮安市清浦区宁淮浦发科技产业园开发有限公司	否	10,000.00	2021/04/29	2024/04/29
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	淮安市运河文化产业有限公司	否	10,000.00	2021/04/28	2024/04/28

淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦新区投资建设有限公司	否	10,000.00	2021/04/02	2024/04/02
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安金诚食品博览城管理有限公司	否	8,000.00	2021/04/30	2026/04/30
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安金诚食品博览城管理有限公司	否	7,000.00	2021/04/30	2026/04/30
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	否	9,000.00	2021/06/30	2023/12/15
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	否	33,000.00	2021/12/29	2027/12/10
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	否	10,000.00	2021/12/10	2024/12/10
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	否	9,000.00	2021/06/30	2025/12/12
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	否	6,000.00	2021/11/29	2024/11/28
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦区国有资产经营有限公司	否	30,000.00	2022/06/29	2027/06/14
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市城改置业有限公司	否	30,000.00	2022/12/09	2026/06/07
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	30,000.00	2022/04/28	2028/03/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	否	24,400.00	2022/01/01	2030/06/30
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	20,000.00	2022/12/19	2025/12/07
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	否	20,000.00	2022/11/10	2028/10/30
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	否	20,000.00	2022/10/31	2028/10/30
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安金诚食品博览城管理有限公司	否	15,000.00	2022/06/28	2037/06/24
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市城改置业有限公司	否	15,000.00	2022/12/28	2026/06/07
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安金诚食品博览城管理有限公司	否	20,000.00	2022/06/29	2037/06/24

司					
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦区国有资产经营有限公司	否	14,686.00	2022/12/23	2026/12/22
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市金吉投资发展有限公司	否	13,878.00	2022/06/02	2036/12/15
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	否	12,000.00	2022/03/25	2030/03/15
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦城建投资有限公司	否	11,500.00	2022/06/21	2025/06/20
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	否	11,200.00	2022/07/19	2025/07/18
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	否	10,000.00	2022/10/31	2025/10/31
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	10,000.00	2022/06/02	2028/03/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城控股集团有限公司	否	10,000.00	2022/12/09	2037/12/28
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	10,000.00	2022/06/13	2028/03/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦区国有资产经营有限公司	否	10,000.00	2022/07/28	2027/06/14
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦区宁淮浦发科技产业园开发有限公司	否	9,000.00	2022/12/16	2032/12/14
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦区国有资产经营有限公司	否	8,678.00	2022/12/23	2028/12/21
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市金吉投资发展有限公司	否	8,220.00	2022/05/31	2036/12/15
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城控股集团有限公司	否	10,000.00	2022/02/07	2025/02/07
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	否	10,000.00	2022/01/06	2025/01/05
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	7,499.00	2022/04/28	2028/03/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	7,000.00	2022/11/09	2028/03/17

淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	6,360.00	2022/04/07	2027/04/01
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	6,360.00	2022/04/07	2026/10/01
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市金吉投资发展有限公司	否	6,000.00	2022/04/01	2030/03/15
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市金吉投资发展有限公司	否	7,000.00	2022/02/28	2025/02/28
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市金吉投资发展有限公司	否	5,397.00	2022/06/02	2036/12/15
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	5,000.00	2022/09/28	2028/03/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城控股有限公司	否	5,000.00	2022/11/30	2029/08/31
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城控股有限公司	否	5,000.00	2022/09/02	2029/08/31
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	否	5,000.00	2022/05/18	2032/05/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清河盐河生态科技投资发展有限公司	否	5,000.00	2022/03/11	2027/03/11
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清河盐河生态科技投资发展有限公司	否	5,000.00	2022/04/14	2027/04/14
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦流通资产管理有限公司	否	4,500.00	2022/07/27	2023/07/26
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	否	4,500.00	2022/06/30	2027/06/28
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	否	4,500.00	2022/08/18	2023/08/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	4,010.00	2022/06/22	2024/06/22
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦农业产业发展有限公司	否	4,000.00	2022/08/23	2026/12/10
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	3,840.00	2022/10/21	2024/10/21
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦区宁淮浦发科技产业园开发有	否	3,600.00	2022/12/23	2036/12/15

司	限公司				
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安聚仁经贸发展有限公司	否	3,500.00	2022/07/28	2023/07/27
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	3,150.00	2022/11/04	2024/11/04
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安南浦建筑工程有限公司	否	3,000.00	2022/09/30	2032/05/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安南浦建筑工程有限公司	否	3,000.00	2022/12/20	2023/07/24
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	3,000.00	2022/04/07	2026/04/01
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	否	3,000.00	2022/09/30	2027/07/25
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	3,000.00	2022/04/07	2028/04/01
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	3,000.00	2022/04/07	2027/10/01
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	2,850.00	2022/10/28	2024/10/28
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	2,500.00	2022/06/02	2028/03/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	2,500.00	2022/06/14	2028/03/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	2,360.00	2022/12/09	2023/12/09
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	2,040.00	2022/12/16	2023/12/16
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	1,750.00	2022/11/10	2028/03/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦区国有资产经营有限公司	否	1,636.00	2022/12/23	2028/4/22
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	1,540.00	2022/11/18	2024/11/18
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	否	1,500.00	2022/3/21	2029/2/19

淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦农业产业发展有限公司	否	1,500.00	2022/8/23	2025/12/10
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	否	1,500.00	2022/4/24	2029/2/19
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	否	1,500.00	2022/9/6	2030/8/3
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦农业产业发展有限公司	否	1,500.00	2022/8/23	2027/8/19
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	1,250.00	2022/9/29	2028/3/17
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	否	1,200.00	2022/3/26	2030/12/30
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	1,180.00	2022/11/11	2024/11/11
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	1,170.00	2022/9/23	2024/9/23
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城控股集团有限公司	否	1,000.00	2022/9/30	2023/9/26
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	1,000.00	2022/4/7	2026/4/1
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦流通资产管理有限公司	否	1,000.00	2022/11/24	2023/11/22
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城控股集团有限公司	否	1,000.00	2022/9/27	2029/8/31
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	990.00	2022/11/9	2024/11/9
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦农业产业发展有限公司	否	800.00	2022/8/23	2024/12/10
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	800.00	2022/11/25	2024/11/25
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦农业产业发展有限公司	否	800.00	2022/8/23	2023/12/10
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	680.00	2022/12/16	2024/12/16
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	540.00	2022/9/16	2024/9/16

司					
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	520.00	2022/12/23	2024/12/23
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦农业产业发展有限公司	否	500.00	2022/8/23	2027/6/10
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦农业产业发展有限公司	否	500.00	2022/8/23	2026/6/10
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	490.00	2022/12/2	2024/12/2
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	400.00	2022/12/23	2023/12/23
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	370.00	2022/11/25	2024/11/25
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	310.00	2022/11/28	2024/11/18
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	220.00	2022/9/2	2024/9/2
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	200.00	2022/12/9	2024/12/9
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	200.00	2022/6/22	2024/6/22
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦农业产业发展有限公司	否	200.00	2022/8/23	2025/6/10
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦农业产业发展有限公司	否	200.00	2022/8/23	2024/6/10
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	100.00	2022/7/6	2024/7/6
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	否	37,000.00	2023/4/3	2029/12/15
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦区融浦农业科技有限公司	否	2,700.00	2023/5/24	2032/10/13
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	否	500.00	2023/5/30	2030/8/3
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	否	35,000.00	2023/6/9	2030/6/6



淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	8,000.00	2023/6/26	2024/6/25
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	否	6,000.00	2023/6/28	2024/6/27
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦城建投资有限公司	否	4,500.00	2023/6/28	2024/2/16
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	否	4,900.00	2023/1/6	2024/1/5
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安科奥医疗器械产业园开发有限公司	否	40,000.00	2023/1/13	2037/12/15
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市古楚园艺建设有限公司	否	4,700.00	2023/3/21	2024/3/20
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安耀浦建设工程有限公司	否	7,000.00	2023/3/16	2026/3/15
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦产业发展集团有限公司	否	4,640.00	2023/5/31	2023/11/15
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦新城园林资产有限公司	否	3,000.00	2023/3/10	2024/3/9
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安科奥医疗器械产业园开发有限公司	否	40,000.00	2023/4/28	2038/3/29
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	否	2,000.00	2023/4/26	2024/4/25
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市金吉投资发展有限公司	否	30,000.00	2023/4/28	2035/4/20
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	否	2,900.00	2023/4/28	2024/4/26
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦新城控股集团有限公司	否	80,000.00	2023/5/31	2030/5/30
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清江浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	否	4,900.00	2023/5/31	2026/5/28
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市清浦新城园林资产有限公司	否	1,000.00	2023/6/29	2024/6/29
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安市南浦农业产业发展有限公司	否	10,000.00	2023/6/28	2025/6/28
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	淮安耀浦建设工程有限公司	否	4,400.00	2023/6/30	2024/6/28

司					
---	--	--	--	--	--

截至本报告日，公司对外担保余额合计为 109.82 亿元，主要为对市内其他国有企业的担保，被担保人财务状况良好，还款能力正常，因此整体担保风险可控。

## 九、综合评价

清江浦 CTKG 是淮安市清江浦区基础设施建设主体，主要从事基础设施建设清江浦区、安置房等项目建设，实际控制人为清江浦区人民政府。截止 2022 年末，公司总资产 607.55 亿元，资产负债率 62.31%，营业收入 21.39 亿元，净利润 4.32 亿元；2023 年大公评级对其的主体信用评级为 AA+，为清江浦区最主要平台公司。

整体而言，项目组通过调查后认为，融资人的成长空间较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，是较理想的合作对象。

## 第四部分、保证人一淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司

### 一、公司概况

公司中文名称:	淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司
法定代表人:	杨小兵
注册资本:	人民币拾亿元
实缴资本:	人民币拾亿元
营业期限:	2008-07-02 至无固定期限
统一信用代码号:	913208006776185230
公司类型:	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址:	淮安市清浦区联盛国际广场 3B31 室
经营范围:	经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；标准化厂房建设；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让；建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、水利工程、管道工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；数字文化创意内容应用服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；土地整治服务；农林废物资源化无害化利用技术研发；生态恢复及生态保护服务；农作物栽培服务；农业科学研究和试验发展；园区管理服务；土壤污染治理与修复服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；蔬菜种植；中草药种植；养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）（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）

### 二、历史沿革

淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司系经淮安市人民政府批准（淮政复[2008]35 号）于 2008 年 6 月组建的有限责任公司，注册资本 1 亿元，分二期出资。

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

2008 年 11 月 21 日第二期出资 8,000 万元，由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从清浦区预算外资金管理办公室转入 8,000 万元代为出资。注册资本经淮安国信会计师事务所出具淮国信验[2008]262 号验资报告验证。

2008 年 11 月 25 日，江苏省淮安工商行政管理局向公司核发了注册号为 320800000055031 的《企业法人营业执照》

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

2010年7月16日，经淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资[2010]100号）批准，同意公司增加注册资本10,000万元，变更后公司的注册资本为40,000万元，新增注册资本由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从清浦区预算外资金管理办公室转入。变更后注册资本经淮安三淮联合会计师事务所出具（淮三联席会验字（2010）614号）验资报告验证。

根据2010年9月2日淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资[2010]120号）批准，同意公司注册资本由40,000万元增加到50,000万元，新增注册资本由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从清浦区预算外资金管理办公室转入。变更后注册资本经淮安三淮联合会计师事务所出具（淮三联席会验字（2010）826号）验资报告验证。

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

2011年1月20日，经淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资[2011]06号）批准，同意公司增加注册资本20,000万元，由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从淮安市清浦区财政局转入，变更后公司的注册资本为80,000万元。变更后注册资本经淮安三淮联合会计师事务所出具（淮三联席会验字（2011）077号）验资报告验证。

2011年1月27日，经淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资[2011]09号）批准，同意公司注册资本由80,000万元增加至100,000万元，新增注册资本由淮安市人民政府授权清浦区人民政府从清浦区预算外资金管理办公室转入。变更后注册资本经淮安三淮联合会计师事务所出具（淮三联席会验字（2011）089号）验资报告验证。

2014年9月3日，担保人法定代表人由颜海燕变更为仲凤章；

2015年8月21日，担保人经营范围变更为：经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；土地储备和一级开发；标准化厂房建设；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让；建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、水利工程、管道工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2019年9月4日，担保人法定代表人由仲凤章变更为葛晓惠。

2020年7月10日，担保人经营范围变更为：经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；土地储备和一级开发；标准化厂房建设；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让；建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、水利工程、管道工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：土地整治服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；数字文化创意内容应用服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2021年2月2日，担保人法定代表人由葛晓惠变更为孟凡亮。

2022年8月19日，担保人法定代表人由孟凡亮变更为杨小兵。

2022年10月25日，担保名称由“淮安市清浦城市建设投资开发有限公司”变更为“淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司”。

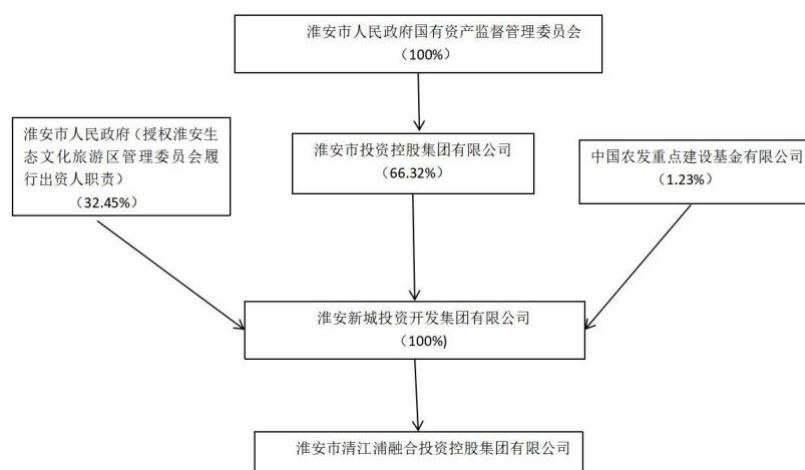
截至2023年9月末，担保人注册（实收）资本为10亿元，其中实物资产权属清晰，不存在公益性资产，均为有效资产。

### 三、股东背景及主要下属子公司

2012年1月20日，根据淮安市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意无偿划拨淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司国有股权的批复》（淮国资[2012]11号）批准，将持有的公司100.00%国有股权无偿划拨给淮安新城投资开发集团有限公司。淮安新城投资开发集团有限公司对公司形成100%控股，实际控制人仍为淮安市人民政府。

截至2023年9月末，担保人的控股股东及实际控制人未将担保人的股权进行质押，也不存在任何的股权争议情。

截至2023年9月末，公司股权结构图如下：



截至2023年3月末，担保人纳入合并报表范围的子公司共13家，各子公司简要情况如下表所示：

截至2023年3月末担保人纳入合并范围的子公司

单位：万元、%

序号	子公司全称	全资或控股	注册资本	持股比例	是否表决	子公司层级
----	-------	-------	------	------	------	-------

1	淮安市清浦新城置业有限公司	全资	25,000.00	100	是	一级
2	淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	全资	100,000.00	100	是	一级
3	淮安市城改置业有限公司	全资	50,000.00	100	是	二级
4	淮安市天诺贸易有限公司	全资	1,000.00	100	是	一级
5	淮安市博力贸易有限公司	全资	20,000.00	100	是	二级
6	淮安金诚食品博览城管理有限公司	全资	20,000.00	100	是	一级
7	淮安国际博览管理有限公司	全资	5,000.00	100	是	二级
8	淮安市浦瑞拓置业有限公司	全资	3,000.00	100	是	二级
9	淮安市南浦农业产业发展有限公司	全资	20,000.00	100	是	一级
10	淮安耀浦建设工程有限公司	全资	1,000.00	100	是	一级
11	淮安市浦瑞诚置业有限公司	全资	3,000.00	100	是	二级
12	淮安市浦诺物资有限公司	全资	10,000.00	100	是	二级
13	淮安市淮博餐饮管理有限公司	全资	50	100	是	二级

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

#### 1、淮安市清浦新城置业有限公司

淮安市清浦新城置业有限公司，注册地址：淮安市清浦区东大街综合市场5306室法定代表人：葛晓惠注册资本：25,000万元成立时间：2009年11月17日经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产中介服务（房地产评估除外）；物业管理；利用自有资产对外投资；房屋建筑工程施工总承包；苗圃种植；绿化工程施工、养护。（经营范围中涉及专项审批规定的，需办理专项审批后方可经营）许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

截至2022年末，该公司总资产984,272.46万元，净资产51,434.91万元；2022年该公司实现营业收入41,835.25万元，净利润2,425.60万元。

#### 1、淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司

淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司，注册地址：淮安市淮海南路268号10楼法定代表人：孙开国注册资本：100,000万元；成立时间：2009年1月15日经营范围：经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资

项目建设；房屋建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、管道工程施工；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；土地储备；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司总资产 700,906.82 万元，净资产 262,578.46 万元；2022 年该公司实现营业收入 11,723.30 万元，净利润 609.79 万元。

## 2、淮安市天诺贸易有限公司

淮安市天诺贸易有限公司，注册地址：淮安市清浦区淮海南路 268 号法定代表人：张玲注册资本：1,000 万元成立时间：2012 年 7 月 3 日经营范围：五金交电、日用百货、针纺织品、服装、文化用品、体育用品及器材、包装材料、橡塑制品、缝纫机、工艺品、纸制品、机械设备及配件、建材、电子产品、电脑耗材、通讯器材、管材、阀门、钟表、眼镜、玻璃制品、电线电缆、酒店用品、卫生洁具、消防设备、机电产品、电镀设备、汽摩配件、花卉、摩托车、电动车、装饰材料、农产品批发零售；园林绿化工程施工；道路养护工程施工；机械设备租赁；劳务派遣（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年末，该公司总资产为 366,050.44 万元，净资产-2,168.43 万元；2022 年该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-39.41 万元。该公司 2022 年度未发生实际经营故未产生营业收入，但是产生了一定的管理费用从而导致净利润为负。

## 3、淮安金诚食品博览城管理有限公司

淮安金诚食品博览城管理有限公司，注册地址：淮安市清江浦区淮海南路 268 号法定代表人：许晓庆注册资本：20,000 万元成立时间：2017 年 8 月 3 日经营范围：食品博览城企业管理；会议及展览服务；自有设施租赁服务；商务信息咨询；百货销售及网上销售；保健食品、护肤用品、预包装食品兼散装食品批发零售；市场营销策划；代理、发布国内各类广告；各类产业项目（国家限定或禁止除外）的建设、开发、经营管理；自营或代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定或禁止的除外）；物业管理；物流信息咨询服务；室内娱乐活动；仓储服务（不含维修品，危险品除外）；停车场管理；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司总资产为 349,527.52 万元，净资产 10,541.52 万元；2022 年该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-3,964.29 万元。该公司 2022 年度未发生实际经营，但是产生了一定的管理费用从而导致净利润为负。

## 5、淮安市南浦农业产业发展有限公司

淮安市南浦农业产业发展有限公司，注册地址：淮安市清江浦区水岸风情街 C 区 11 幢法定代表人：高岩注册资本：20,000 万元成立时间：2021 年 8 月 11 日经营范围：许可项目：水产养殖；水产苗种生产；渔业捕捞（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农业园艺服务；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；智能农业管理；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农作物栽培服务；谷物种植；豆类种植；薯类种植；棉花种植；糖料作物种植；蔬菜种植；园艺产品种植；园林绿化工程施工；休闲观光活动；农林牧副渔业专业机械的安装、维修；农林牧渔业废弃物综合利用；水产品零售；水产品批发；畜牧渔业饲料销售；渔业专业及辅助性

活动;渔需物资销售;水产品收购;渔具销售;水产养殖珍珠购销(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 2022 年末, 该公司总资产为 53,879.01 万元, 净资产 3,515.41 万元; 2022 年该公司实现营业收入 0.00 万元, 净利润-484.59 万元。该公司 2022 年度未发生实际经营, 但是产生了一定的管理费用从而导致净利润为负。

## 6、淮安耀浦建设工程有限公司

淮安耀浦建设工程有限公司, 注册地址: 淮安市清江浦区解放西路 100 号南门尚城 1 区 6 幢 102 室法定代表人: 高超; 注册资本: 1,000 万元成立时间: 2019 年 11 月 8 日经营范围: 许可项目: 建设工程施工; 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包; 建筑劳务分包; 输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验; 施工专业作业; 住宅室内装饰装修; 建设工程监理; 建设工程设计; 建设工程勘察(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 工程造价咨询业务; 人防工程设计; 园林绿化工程施工; 体育场地设施工程施工; 土石方工程施工; 对外承包工程; 金属门窗工程施工; 工程管理服务; 建筑材料销售; 建筑装饰材料销售; 建筑用金属配件制造; 建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造; 建筑用木料及木材组件加工; 电子元器件批发; 办公设备销售; 文具用品批发; 家用电器销售; 日用品销售; 劳动保护用品销售; 计算机软硬件及辅助设备批发; 通讯设备销售; 环境保护专用设备销售; 体育用品及器材零售; 五金产品批发; 玩具、动漫及游艺用品销售; 卫生洁具销售; 家具销售; 门窗制造加工; 建筑物清洁服务; 建筑工程机械与设备租赁; 软件开发(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 2022 年末, 该公司总资产为 154,498.96 万元, 净资产 579.49 万元; 2022 年该公司实现营业收入 10,386.32 万元, 净利润 583.45 万元。

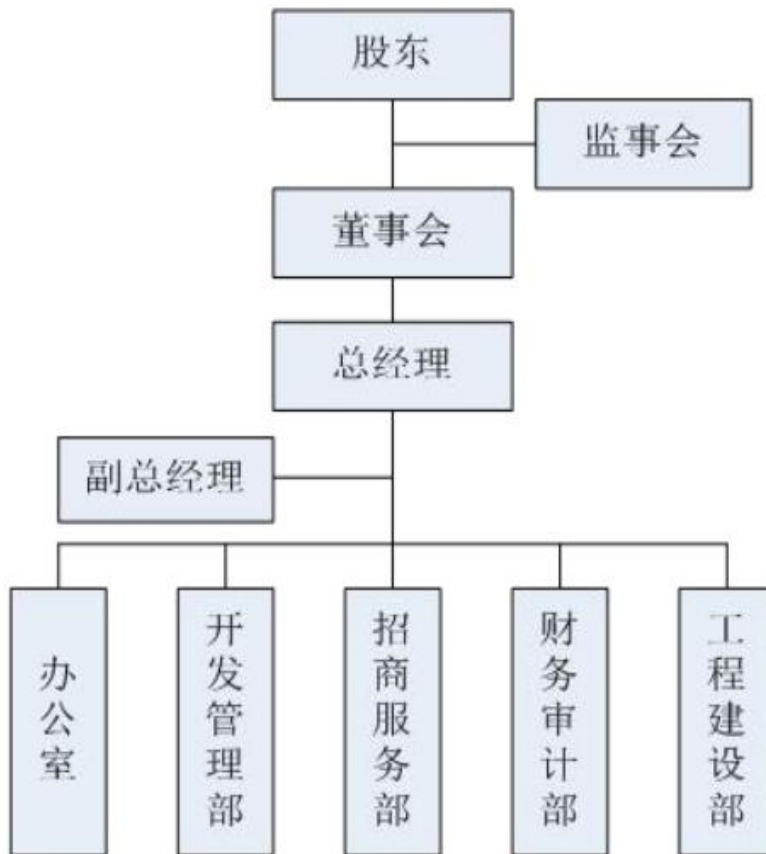
## 四、股权结构和公司治理

### (一) 组织结构

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、开发管理部、招商服务部、财务审计部和工程建设部等 5 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。公司组织架构完备, 不存在违法、违规行为。公司组织结构如下图所示:

担保人组织架构图





担保人各部门主要职责如下：

1、办公室

负责公司行政事务工作、人力资源管理工作、工作人员的考勤和考核工作；负责协调与城市建设相关部门的关系；负责及时处理文件及资料收发、档案管理、草拟公司有关文件及对外宣传报道工作；负责印章的保管、使用和登记工作；负责办公用品采购、保管及使用；从严控制招待费及其它费用支出的日常管理工作；负责公司车辆使用、维护及管理工作；负责本单位自用财产的经营和管理，力争资产收益最大化；负责信访接待及矛盾调解处理工作；负责业务单位来访接待事宜；负责公司环境卫生和安全保卫工作。

2、开发管理部

负责企业工程建设管理；负责编制公司年度工程建设计划与项目实施计划；负责公司项目建设、安全生产、工程预决算及工程档案管理工作。负责公司各项工程项目的合同审核、签订；严格依靠合同进行项目管理，定期上报工程计划与形象进度；负责项目的施工预算审核、竣工结算及配合工程审计工作；负责公司工程现场协调管理工作，建立健全各项现场管理制度，督促监理单位，对项目实施工程进度、质量、投资控制及文明施工安全管理；负责建设计划工作，做好工程量变更审核工作；负责项目竣工验收及办理移交手续；负责工程资料的收集整理管理备案等工作。

3、招商服务部

完成区委、区政府下达的年度土地经营项目招商引资任务。编制城建招商

画册及公司网站维护管理，开展重点挂牌上市地块的招商推介工作，做好充分宣传，力争挂牌交易成功。做好各地来访客商的接待工作，建立客商档案，提供相关资料，陪同现场看地，解答客商疑问，及时反馈信息，全面细致服务。积极搜集健全具有开发潜力但尚未具备上市条件的地块资料，以备工作需要。积极做好与经贸委、外经处等相关部门间的沟通、协调工作。配合服务全区各相关招商部门，交流沟通招商信息，共同推进招商工作。对引入项目做好帮办跟踪服务，做好稳老拓新服务工作。认真及时完成领导交办的其它工作。

#### 4、财务审计部

负责公司土地出让金缴纳方面的工作；负责公司贷款融资方面的工作，及时向公司领导通报有关情况；及时准备贷款、还贷资料，上报有关财务收支状况；积极协调银行、国土、委托贷款等单位的业务关系，创造良好工作环境；积极筹措资金；负责公司建设工程支出方面的工作，根据合同、领导批示及工程进度办理付款手续；积极筹措资金保证工程款的支付；做好工程台帐，协助工程项目审计；负责财务审计方面的工作，建立健全公司内部财务审计制度；保证财务档案规范、完整，财务报表准确、及时；做好单次审核及年度审计工作；负责与淮安市财政、税务、审计等部门间的沟通、协调工作。

#### 5、工程建设部

负责公司工程建设方面的工作：根据建设规划和拆迁安置需要，制定项目建设计划；及时办理建设项目前期规划、评审、立项、审批等工作；组织工程项目的设计、勘测、施工许可、招投标工作；管理、监督工程建设，确保工期、质量、安全工作合格；负责施工现场中的设计、施工、监理、检测等相关单位间的协调工作，以及变更签证；在建项目和施工现场的文明生产、安全生产和突发事件的应急处理；完工项目的竣工验收、交付使用和工程造价审计的协调工作；审核项目工程款支付；完工项目的工程资料、图纸及有关资料的收集、整理、立卷和归档；完工项目的养护、维修、管理工作；做好与电力、设计、建设等部门的沟通、协调工作。

#### （二）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《淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司章程》，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。《淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司章程》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

公司的股东：常州新运城市发展集团有限公司。公司不设股东会，股东作出股东行使职权所列决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

股东行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）委派和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；（3）审批执行董事的报告；（4）审批监事的报告；（5）审批公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（8）对发行公司债券作出决；（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）修订公司章程；（11）公司章程规定的其他职权。

##### 2. 董事会

根据《章程》的规定，公司设董事会，由6名董事组成，其中职工董事1名，非职工董事由股东委派产生。职工董事由职工代表大会选举产生。董事任期三年。董事会设董事长1人，董事长由董事会选举产生，董事会行使下列职权：

(1) 负责向股东报告工作 (2) 执行股东的决定； (3) 审定公司的经营计划和投资方案； (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案； (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案； (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案； (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案； (8) 决定公司内部管理机构的设置； (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项； (10) 制定公司的基本管理制度； (11) 股东授予的其他职权； (12) 除法律及章程规定股东拥有的公司职权以外的一切职权由董事会行使。

董事长行使下列职权： (1) 召集、主持董事会； (2) 领导董事会工作，检查董事会决议实施情况； (3) 因特殊情况不能履行职务时，指定其他董事代为履行。

召开董事会会议，应当于会议召开十日前以书面形式通知全体董事。三分之一以上董事可以提议召开董事会会议。董事会实行一人一票制，董事会至少有三分之二董事出席为有效。董事会决议分为普通会议决议和特别会议决议。普通会议决议以多数通过的决议有效。当赞成和反对票相等时，董事长有最终裁决权；特别会议决议以三分之二董事同意方可通过。董事因故不能出席董事会会议时，可以书面委托其它董事代为出席董事会，委托书中应阐明授权范围。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

公司设经理，由董事会聘任。经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定； (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) 制定公司的具体规则； (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股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员； (8) 在发生不可抗力等重大事件时，可对一切事务行使特别裁定权的罢免权，但必须符合公司利益，事后向董事会报告； (9) 股东授予的其他职权。

### 3、监事会

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

(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定的董事、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) 向股东提出方案； (5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。 (6) 股东授予的其他职权。

### 4、经理

根据《章程》的规定，公司设经理，由董事会聘任。经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定； (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) 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）在发生不可抗力等重大事件时，可对一切事物行使特别裁决权的罢免权，但必须符合公司利益，事后向董事会报告。（9）股东授予的其他职权。

## 五、资信状况

担保人最近的评级报告维持担保人的主体信用评级为 AA，维持评级展望为稳定；担保人发行过多只债券，截止目前存量规模 62.10 亿元，

经我部人员查询全国法院被执行人信息查询系统，担保人无相关的被执行信息。

The screenshot displays the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Public Network) interface. The search section, titled '综合查询被执行人', contains the following fields and values:

- 被执行人姓名/名称: 淮南市清江浦融合投资控股集团有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 913208006776185230
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: faAn

The search result section, titled '查询结果', displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 913208006776185230 淮南市清江浦融合投资控股集团有限公司相关的结果.'



### 失信被执行人(自然人)公布

姓名/名称	证件号码
钟来平	5129211973****3853
雍先全	5129011961****2911
张云飞	1302811988****005X
丁朝伦	5102321963****6314
何智南	5130011977****0846

### 失信被执行人(法人或其他组织)公布

姓名/名称	证件号码
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
河池市弘农加油站	9145120159****977J
河池市弘农加油站	9145120159****977J
河池市弘农加油站	9145120159****977J
上海立钧物资有限公司	70316927-5

### 查询条件

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

省份:

验证码:

### 查询结果

在全国范围内没有找到 913208006776185230 淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司相关的结果。

## 六、经营业绩

根据公司现行有效的营业执照，其经营范围为：经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；标准化厂房建设；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让；建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、水利工程、管道工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：土地整治服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；数字文化创意内容应用服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

公司是经淮安市人民政府批准设立的国有企业，是淮安市清江浦区重要的基础设施投融资及建设与国有资产运营主体，主要承担淮安市清江浦区土地开发整理、城市基础设施建设、安置房建设等职能。公司主营业务收入主要来自于土地开发业务、基础设施建设业务、安置房开发业务等，具有良好、稳定的收益来源。

### (二) 公司最近两年及一期主营业务收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，公司主营业务收入情况如下所示：

#### 最近两年及一期公司主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发业务	11,723.30	39.60	52,321.14	44.41	27,912.62	24.06
基础设施建设业务	3,669.33	12.39	22,109.63	18.77	11,165.05	9.63
安置房开发业务	13,956.31	47.14	41,019.54	34.82	44,660.19	38.50
房产销售业务	-	-	-	-	31,809.47	27.42
货物销售业务	218.76	0.74	2,067.19	1.75	-	-
会展业务	6.56	0.02	273.06	0.23	421.42	0.36
其他业务	30.19	0.10	15.64	0.01	25.22	0.02
<b>合计</b>	<b>29,604.45</b>	<b>100.00</b>	<b>117,806.19</b>	<b>100.00</b>	<b>115,993.97</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，公司主营业务收入分别为 115,993.97 万元、117,806.19 万元和 29,604.45 万元。2022 年度，公司主营业务收入较 2021 年度增加 1,812.22 万元，增幅为 1.56%，主要系公司土地开发业务收入和基础设施建设业务收入增加所致。

从收入构成来看，报告期内，公司主营业务收入主要由土地开发业务收入、基础设施建设业务收入、安置房开发业务收入构成。最近两年及一期，公司土地开发收入分别为 27,912.62 万元、52,321.14 万元和 11,723.30 万元，占主营业务收入的比例分别为 24.06%、44.41%和 39.60%。2022 年度，公司土地开发业务收入较 2021 年度增加 24,408.52 万元，增幅为 87.45%，主要系公司土地开发完工项目增加所致。

最近两年及一期，公司基础设施建设业务收入分别为 11,165.05 万元、22,109.63 万元和 3,669.33 万元，占主营业务收入的比例分别为 9.63%、18.77%和 12.39%。2022 年度，公司基础设施建设业务收入较 2021 年度增加 10,944.58 万元，增幅为 98.03%，主要系公司承建的基础设施完工项目增加并确认收入所致。

最近两年及一期，公司安置房开发业务收入分别为 44,660.19 万元、41,019.54 万元和 13,956.31 万元，占主营业务收入的比例分别为 38.50%、34.82%和 47.14%。2022 年度，公司安置房开发业务收入较 2021 年度减少 3,640.65 万元，减幅为 8.15%。报告期内，公司安置房开发业务收入下降，主要系公司承建安置房项目减少所致。

报告期各期，公司主营业务成本情况如下：

#### 最近两年及一期公司主营业务成本情况

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发业务	10,500.00	41.25	46,861.54	44.84	25,000.00	24.97
基础设施建设业务	2,293.58	9.01	18,943.27	18.12	10,000.00	9.99
安置房开发业务	12,500.00	49.11	36,719.52	35.13	40,000.00	39.95
房产销售业务	-	-	-	-	24,991.55	24.96
货物销售业务	149.57	0.59	1,936.58	1.85	-	-

会展业务	0.46	0.00	49.88	0.05	131.42	0.13
其他业务	11.10	0.04	8.95	0.01	10.37	0.01
<b>合计</b>	<b>25,454.72</b>	<b>100.00</b>	<b>104,519.74</b>	<b>100.00</b>	<b>100,133.34</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，公司主营业务成本分别为 100,133.34 万元、104,519.74 万元和 25,454.72 万元。2022 年度，公司主营业务成本较 2021 年度增加 4,386.40 万元，增幅为 4.38%，主要系公司土地开发业务成本和安置房开发业务成本增加所致。

从成本构成来看，报告期内，公司主营业务成本主要由土地开发业务成本、基础设施建设业务成本、安置房开发业务成本构成。最近两年及一期，公司土地开发成本分别为 25,000.00 万元、46,861.54 万元和 10,500.00 万元，占主营业务成本的比例分别为 24.97%、44.84% 和 41.25%。2022 年度，公司土地开发业务成本较 2021 年度增加 21,861.54 万元，增幅为 87.45%，主要系公司土地开发完工项目出让增加并结转成本增加所致。

最近两年及一期，公司基础设施建设业务成本分别为 10,000.00 万元、18,943.27 万元和 2,293.58 万元，占主营业务成本的比例分别为 9.99%、18.12 % 和 9.01%。2022 年度，公司基础设施建设业务成本较 2021 年度增加 8,943.27 万元，增幅为 89.43%，主要系公司承建的基础设施项目确认收入增加并结转成本所致。

最近两年及一期，公司安置房开发业务成本分别为 40,000.00 万元、36,719.52 万元和 12,500.00 万元，占主营业务成本的比例分别为 39.95%、35.13 % 和 49.11%。2022 年度，公司安置房开发业务成本较 2021 年度减少 3,280.48 万元，减幅为 8.20%。报告期内，公司安置房开发业务成本下降，主要系公司承建安置房项目确认收入减少对应结转成本减少所致。

报告期各期，公司主营业务毛利润情况如下表所示：

#### 最近两年及一期公司主营业务毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发业务	1,223.30	29.48	5,459.60	41.09	2,912.62	18.36
基础设施建设业务	1,375.75	33.15	3,166.36	23.83	1,165.05	7.35
安置房开发业务	1,456.31	35.09	4,300.02	32.36	4,660.19	29.38
房产销售业务	-	-	-	-	6,817.93	42.99
货物销售业务	69.19	1.67	130.61	0.98	-	-
会展业务	6.10	0.15	223.17	1.68	290.00	1.83
其他业务	19.08	0.46	6.69	0.05	14.84	0.09
<b>合计</b>	<b>4,149.74</b>	<b>100.00</b>	<b>13,286.45</b>	<b>100.00</b>	<b>15,860.63</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，公司主营业务毛利润分别为 15,860.63 万元、13,286.45 万元和 4,149.74 万元。2022 年度，公司主营业务毛利润较 2021 年度减少 2,574.17 万元，减幅为 16.23%，主要系公司安置房开发业务和房产销售业务毛利润减少所致。

从毛利润构成来看，报告期内，公司主营业务毛利润主要由土地开发业务毛利润、基础设施建设业务毛利润、安置房开发业务毛利润构成。最近两年及一期，公司土地开发业务毛利润分别为 2,912.62 万元、5,459.60 万元和 1,223.30 万元，占主营业务毛利润的比例分别

为 18.36%、41.09%和 29.48%。2022 年度，公司土地开发业务毛利润较 2021 年度增加 2,546.98 万元，增幅为 87.45%，主要系公司土地开发完工项目增加所致。

最近两年及一期，公司基础设施建设业务毛利润分别为 1,165.05 万元、3,166.36 万元和 1,375.75 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 7.35%、23.83%和 33.15%。2022 年度，公司基础设施建设业务毛利润较 2021 年度增加 2,001.31 万元，增幅为 171.78%。

最近两年及一期，公司安置房开发业务毛利润分别为 4,660.19 万元、4,300.02 万元和 1,456.31 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 29.38%、32.36 %和 35.09 万元。2022 年度，公司安置房开发业务毛利润较 2021 年度减少 360.17 万元，减幅为 7.73%。

报告期各期，公司主营业务毛利率情况如下表所示：

最近两年及一期公司主营业务毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度
土地开发业务	10.43	10.43	10.43
基础设施建设业务	37.49	14.32	10.43
安置房开发业务	10.43	10.48	10.43
房产销售业务	-	-	21.43
货物销售业务	31.63	6.32	-
会展业务	92.94	81.73	68.81
其他业务	63.22	42.77	58.86
<b>综合毛利率</b>	<b>14.02</b>	<b>11.28</b>	<b>13.67</b>

最近两年及一期，公司主营业务综合毛利率分别为 13.67%、11.28%和 14.02%。2022 年度，公司主营业务综合毛利率较 2021 年度减少 2.40%，主要系公司毛利率较高的房产销售业务未产生收入所致。虽然公司土地开发业务、基础设施建设业务和安置房开发业务板块未来收入较有保障，但由于相关项目建设周期长、短期投资大且受政府回购力度和国家调控政策的影响，且公司房产销售业务板块项目收入不稳定，进而影响了公司主营业务综合毛利率的稳定性。

整体来看，公司报告期内主营业务毛利率呈现下滑态势。一方面，公司主营业务收入主要来自于土地开发业务、基础设施建设业务和安置房开发业务，其毛利率在报告期内持续增加，未来也将对公司主营业务综合毛利率起到主要的支撑作用；另一方面，公司在建房地产项目数量较少，且无拟建房地产项目，不稳定的房产销售业务毛利率对公司主营业务综合毛利率的影响也将变小。因此预计未来公司主营业务毛利率趋势将出现好转，对公司盈利能力不会造成重大不利影响。

### （三）主要业务板块

#### 1、土地开发业务

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



### （1）业务模式

土地开发整理指通过拆迁、土方工程对土地表层状况进行改造，拆除建筑物、构筑物以及存在较明显的土地不同位置的高差，以达到后续施工的要求。

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

### （2）会计处理方法

会计处理方面，土地前期整理的相关成本借记会计科目“存货-土地开发成本”，贷记“货币资金”；在现金流量表中归入“经营活动现金流出”，计入“销售商品、提供劳务支付的现金”。土地开发整理完工后，公司以审定造价成本的 115%与清江浦区财政局确认土地开发业务收入，同时形成对清江浦区财政局的相应应收款项。在资产负债表上列入“应收账款”科目，在利润表上列入“主营业务收入”科目，借记“应收账款-回购方”，贷记“主营业务收入—土地开发收入”，同时结转相应地块的成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-土地开发成本”。在收到回款时，借“银行存款”，贷“应收账款-回购方”；在现金流量表中归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### （3）经营情况

公司未来土地回购进度依赖当期政府整理规划和土地市场，存在一定不确定性。除委托代建项目以外，公司将部分开发整理土地经出让后留以自用，主要用于公司安置房项目建设。最近两年及一期，公司土地开发业务回购情况如下：

#### 最近两年及一期公司土地开发回购情况

单位：亿元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度
年末或期末存货科目中尚未结转土地开发成本	157.44	153.62	68.12
当年或当期确认土地开发成本	1.05	4.69	2.50
当年或当期确认土地开发收入	1.17	5.23	2.79
当年或当期实际收到的土地开发收入	-	1.86	3.50

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

## 2、基础设施建设业务

公司基础设施建设业务主要的经营主体为公司下属子公司淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司，采用委托代建模式。根据《委托建设协议》，公司基础设施工程纳入了政府回购当中，清江浦区政府向公司支付项目实际投入的建设成本和建设成本 15%的委托开发建设管理费。除此之外，公司子公司淮安耀浦建设工程有限公司采用工程总承包模式承建了清江浦区内部分建制镇污水处理等基础设施工程，定期按照工程进度确认收入（根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度按照投入法确定）。

### （1）业务模式

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

### （2）会计处理方式

会计处理方面，公司前期工程建设成本借记会计科目“存货-基础设施项目建设成本”，贷记“货币资金”；在现金流量表中归入“经营活动现金流出”，计入“销售商品、提供劳务支付的现金”。项目完工并竣工决算后，公司以决算价的 115%与清江浦区财政局按照每年实际工程投资支付进度确认基础设施建设业务收入，同时形成对清江浦区财政局的相应应收款项。在资产负债表上列入“应收账款”科目，在利润表上列入“主营业务收入”科目，借记“应收账款-回购方”，贷记“主营业务收入—基础建设收入”，同时确认相关项目的成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。在收到项目回款时，借“银行存款”，贷“应收账款-回购方”；在现金流量表中归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### （3）经营情况

截至 2023 年 3 月末，公司在建、拟建的基础设施项目规模较大的主要有文庙三期、武黄路、明远路、光明路、城商务区核心路网等，总投资规模 33.00 亿元，已完成投资 22.13 亿元，尚需投资 10.87 亿元。

#### 截至 2023 年 3 月末主要基础设施建设板块在建项目明细

单位：亿元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	是否签订合同	计划总投资	已投资	尚需投资	累计已确认收入	累计已实际到账
1	文庙三期	2020.01	2026.06	是	22.00	19.95	2.05	9.02	5.47
2	武黄路	2021.07	2026.07	是	5.00	1.35	3.65	-	
3	明远路	2019.04	2025.04	是	1.00	0.83	0.17	-	
	合计	-	-		28.00	22.13	5.87	9.02	5.47

#### 截至 2023 年 3 月末基础设施建设板块拟建项目明细

单位：亿元

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

### 3、安置房开发业务

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

#### （1）业务模式

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

### （2）会计处理方式

会计处理方面，安置房前期建设成本借记“存货-在产品”，贷记“货币资金”；在现金流量表中归入“经营活动现金流出”，计入“销售商品、提供劳务支付的现金”。委托单位和公司共同确认安置房开发项目成本，作为公司确认主营业务收入及结转成本的依据。公司按照经确认的支出成本的115%确认收入，借“应收账款”，贷“主营业务收入—安置房开发收入”，并借“主营业务成本”，贷“存货-在产品”。收到款项时，借“银行存款”，贷“应收账款”；在现金流量表中归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### （3）经营情况

截至2023年3月末，公司主要已完工的安置房项目包括关城小区、康居名城、吴圩小区等项目，具体情况如下：

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	位置	建筑面积	是否签订合同	计划总投资	已投资	尚需投资	累计已确认收入	计划回购金额	项目收益情况	累计实际到账金额
关城小区	西安路东，枚皋路南	22.00	是	8.00	13.49	-	16.62	9.20	15.00	11.92
康居名城	柯山路南侧，启秀路北侧	29.02	是	2.40	4.00	-	4.6	4.23	15.00	1.86
吴圩小区	南苑路北，启秀路东，毓秀路西	18.00	是	2.80	8.29	-	9.55	3.22	15.00	7.99
合计		<b>69.02</b>	-	<b>13.20</b>	<b>25.78</b>	-	<b>30.77</b>	<b>16.65</b>	-	<b>21.77</b>

注：表中“计划总投资”为前期项目批复的估算总投资（计划回购金额与之对应），故与实际已投存在差异。

截至2023年3月末，公司规模较大的安置房主要在建项目包括水润华庭项目、运河上城二期安置小区等项目。具体情况如下：

### 截至2023年3月末主要在建安置房项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	建设期间	建筑面积	是否签订合同	计划总投资	已投资	尚需投资	已确认收入	计划回购金额	项目收益情况	实际到账金额
------	------	------	--------	-------	-----	------	-------	--------	--------	--------

水润华庭项目	2020.5-2023.5	107.99	是	10.00	11.71	-	-	11.50	15.00	-
运河上城二期安置房	2019.3-2023.12	40.06	是	5.75	6.80	-	-	6.61	15.00	-
合计	-	148.05	-	15.75	18.51	-	-	18.11	-	-

注：表中“计划总投资”为前期项目批复的估算总投资（计划回购金额与之对应），故与实际已投存在差异。

截至 2023 年 3 月末，公司规模较大的主要拟建安置房项目包括万瑞花园三期、万瑞花园四期、关城家园、南苑小区、高升桥小区，计划总投资金额为 72.30 亿元。具体情况如下：

#### 截至 2023 年 3 月末主要拟建安置房项目情况

单位：亿元、%

序号	项目名称	建设期间	计划总投资额	是否签订合同或协议	计划回购金额	项目收益情况
1	万瑞花园三期	2023.6—2025.6	4.80	否	5.52	15.00
2	万瑞花园四期	2023.6—2025.6	4.50	否	5.18	15.00
3	关城家园	2023.12—2025.12	15.00	否	17.25	15.00
4	南苑小区	2023.12—2026.12	18.00	否	20.70	15.00
5	高升桥小区	2024.6—2027.12	30.00	否	34.50	15.00
总计		-	72.30	-	83.15	-

截至 2023 年 3 月末，公司拟建安置房项目资金需求金额较大，未来公司面临较大的资本支出压力。

#### 4、房产销售业务

报告期内，由公司下属子公司淮安市清浦新城置业有限公司负责建设的清江浦 1415 街区项目完工，公司将 1415 街区项目采用市场化方式对外销售，对外出售部分根据销售情况计算营业收入，因此形成房产销售业务收入。2021 年度，公司的房产销售收入全部来自于 1415 街区项目的销售收入。2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司该业务板块未形成相关收入。

## 七、财务分析

以下分析基于 2021 年、2022 年财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“中兴华审字（2022）第 020676 号”和“中兴华审字（2023）第 021067 号”的标准无保留意见审计报告。公司 2023 年 1-3 月财务报表未经审计。。

### （一）资产负债分析

#### 资产负债表（合并）

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	237,787.31	145,183.10	278,772.12
交易性金融资产	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	184,371.02	200,311.05	185,985.60
应收款项融资	-	-	-
预付款项	452.71	10.66	28.43
其他应收款	486,144.70	514,883.00	661,322.30
存货	1,919,032.85	1,874,560.66	1,264,931.67
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	6,152.31	5,628.78	5,251.86
<b>流动资产合计</b>	<b>2,833,940.88</b>	<b>2,740,577.26</b>	<b>2,396,291.98</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	38,615.78	38,615.78	27,076.76
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	4,000.00	4,000.00	4,000.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	112,206.62	112,911.62	109,741.28
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	14,588.05	14,684.66	15,071.10
开发支出	-	-	-

商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	816.07	816.07	812.47
其他非流动资产	-	-	90,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>170,226.53</b>	<b>171,028.14</b>	<b>246,701.61</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,004,167.42</b>	<b>2,911,605.39</b>	<b>2,642,993.59</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	140,898.36	193,582.84	129,311.16
交易性金融负债	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	89,725.53	68,555.53	66,368.05
应付账款	11,353.73	13,572.45	8,966.67
预收款项	0.58	0.19	-
应付职工薪酬	6.76	9.88	10.49
合同负债	6.83	6.40	14.58
应交税费	43,209.59	42,328.54	38,730.08
其他应付款	360,654.73	350,563.89	155,825.32
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	327,403.90	287,153.99	463,077.71
其他流动负债	0.41	0.38	0.87
<b>流动负债合计</b>	<b>973,260.41</b>	<b>955,774.09</b>	<b>862,304.94</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	483,659.74	437,509.80	282,542.46
应付债券	403,419.40	397,608.68	497,252.09
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	86,902.90	64,329.72	65,843.23
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>973,982.04</b>	<b>899,448.20</b>	<b>845,637.77</b>

负债合计	1,947,242.45	1,855,222.29	1,707,942.71
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	805,156.17	805,156.17	699,206.17
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	12,283.15	12,283.15	10,493.95
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	139,485.65	138,943.79	125,350.76
归属于母公司所有者权益合计	1,056,924.97	1,056,383.11	935,050.87
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	1,056,924.97	1,056,383.11	935,050.87
负债和所有者权益总计	3,004,167.42	2,911,605.39	2,642,993.59

### （一）资产结构分析

报告期各期末，公司资产情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	237,787.31	7.92	145,183.10	4.99	278,772.12	10.55
应收账款	184,371.02	6.14	200,311.05	6.88	185,985.60	7.04
预付款项	452.71	0.02	10.66	0.00	28.43	0.00
其他应收款	486,144.70	16.18	514,883.00	17.68	661,322.30	25.02
存货	1,919,032.85	63.88	1,874,560.66	64.38	1,264,931.67	47.86
其他流动资产	6,152.31	0.20	5,628.78	0.19	5,251.86	0.20
<b>流动资产合计</b>	<b>2,833,940.88</b>	<b>94.33</b>	<b>2,740,577.26</b>	<b>94.13</b>	<b>2,396,291.98</b>	<b>90.67</b>
非流动资产：						
长期股权投资	38,615.78	1.29	38,615.78	1.33	27,076.76	1.02
其他非流动金融资产	4,000.00	0.13	4,000.00	0.14	4,000.00	0.15
固定资产	112,206.62	3.74	112,911.62	3.88	109,741.28	4.15

无形资产	14,588.05	0.49	14,684.66	0.50	15,071.10	0.57
递延所得税资产	816.07	0.03	816.07	0.03	812.47	0.03
其他非流动资产	-	-	-	-	90,000.00	3.41
<b>非流动资产合计</b>	<b>170,226.53</b>	<b>5.67</b>	<b>171,028.14</b>	<b>5.87</b>	<b>246,701.61</b>	<b>9.33</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,004,167.42</b>	<b>100.00</b>	<b>2,911,605.39</b>	<b>100.00</b>	<b>2,642,993.59</b>	<b>100.00</b>

从资产规模来看，最近两年及一期末，公司总资产分别为 2,642,993.59 万元、2,911,605.39 万元和 3,004,167.42 万元。2022 年末，公司总资产较 2021 年末增加 268,611.80 万元，增幅为 10.16%，主要系公司存货大幅增加所致。2023 年 3 月末，公司总资产较 2022 年末增加 92,562.03 万元，增幅为 3.18%，主要系公司存货增加所致。

从资产构成来看，最近两年及一期末，公司流动资产分别为 2,396,291.98 万元、2,740,577.26 万元和 2,833,940.88 万元，占总资产的比重分别为 90.67%、94.13%和 94.33%；非流动资产分别为 246,701.61 万元、171,028.14 万元和 170,226.53 万元，占总资产的比例分别为 9.33%、5.87%和 5.67%。总体来看，公司资产结构符合公司主营业务发展实际，存货占比较高，呈现流动资产占比较高、非流动资产占比较低的特点。

### 1、货币资金

最近两年及一期末，公司货币资金分别为 278,772.12 万元、145,183.10 万元和 237,787.31 万元，占同期末总资产的比重分别为 10.55%、4.99%和 7.92%。2022 年末，公司货币资金较 2021 年末减少 133,589.02 万元，减幅为 47.92%。2023 年 3 月末，公司货币资金较 2022 年末增加 92,604.21 万元，增幅为 63.78%。

最近两年及一期末，公司的货币资金情况如下所示：

#### 最近两年及一期末公司货币资金构成情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	3.28	0.00	4.68	0.00	5.88	0.00
银行存款	164,293.93	69.09	92,767.61	63.90	227,114.99	81.47
其他货币资金	73,490.10	30.91	52,410.81	36.10	51,651.25	18.53
<b>合计</b>	<b>237,787.31</b>	<b>100.00</b>	<b>145,183.10</b>	<b>100.00</b>	<b>278,772.12</b>	<b>100.00</b>

注：报告期末公司货币资金受限情况见“第五节 公司主要财务情况”之“三、公司财务状况分析”之“（十一）受限资产情况”。

### 2、应收账款

最近两年及一期末，公司应收账款分别为 185,985.60 万元、200,311.05 万元和 184,371.02 万元，占总资产的比例分别为 7.04%、6.88%和 6.14%。2022 年末，公司应收账款较 2021 年末增加 14,325.45 万元，增幅为 7.70%。2023 年 3 月末，公司应收账款较 2022 年末减少 15,940.04 万元，减幅为 7.96%。报告期内，公司应收账款主要为淮安市清江浦区财政局所欠公司的土地开发款和基础设施建设款，以及淮安市清浦现代农村建设开发有限公司所欠公司的安置房开发款。

最近两年及一期末，公司主要应收账款按账龄分类情况如下所示：

单位：万元

账龄	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
----	-------------	---------	---------



1年以内	27,015.74	100,410.10	64,976.83
1至2年	57,495.03	57,530.12	68,266.93
2至3年	57,500.00	21,056.97	12,102.86
3至4年	21,046.38	10,894.59	11,188.99
4至5年	10,894.59	10,429.86	570.96
5年以上	10,429.86	-	28,884.32
小计	<b>184,381.60</b>	<b>200,321.64</b>	<b>185,990.89</b>
减：坏账准备	10.59	10.59	5.29
合计	<b>184,371.02</b>	<b>200,311.05</b>	<b>185,985.60</b>

最近两年及一期末，公司按账龄组合计提坏账准备的应收账款如下所示：

单位：万元、%

项目	2023年3月末			2022年末			2021年末		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	2,582.29	-		2,616.52	-	-	201.97	-	-
2至3年	105.85	10.59	10.00	105.85	10.59	10.00	105.85	5.29	5.00
合计	<b>2,688.14</b>	<b>10.59</b>	-	<b>2,722.37</b>	<b>10.59</b>	-	<b>307.82</b>	<b>5.29</b>	-

截至2023年3月末，公司应收账款前五大情况如下所示：

单位：万元、%

债务人名称	与本公司关系	应收账款期末余额	欠款年限	占应收账款期末余额比例	坏账准备期末余额
淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	非关联方	109,517.08	滚动发生	59.40	-
淮安市清江浦区财政局	非关联方	67,681.19	滚动发生	36.71	-
淮安市清江浦区住房和城乡建设局	非关联方	4,200.00	1-2年	2.28	-
江苏天成建设集团有限公司	非关联方	1,199.22	1年以内、1-2年	0.65	-
淮安宝润建设有限公司	非关联方	260.00	1年以内	0.14	-
合计	-	<b>182,857.50</b>	-	<b>99.18</b>	-

截至2022年末，公司应收账款前五大情况如下所示：

单位：万元、%

债务人名称	与本公司关系	应收账款期末余额	欠款年限	占应收账款期末余额比例	坏账准备期末余额
淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	非关联方	95,947.96	滚动发生	47.90	-
淮安市清江浦区财政局	非关联方	97,156.19	滚动发生	48.50	-

淮安市清江浦区住房和城乡建设局	非关联方	4,200.00	1年以内	2.10	-
江苏天成建设集团有限公司	非关联方	1,830.50	1年以内	0.91	-
淮安长硕房地产开发有限公司	关联方	248.46	1年以内	0.12	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>199,383.11</b>	<b>-</b>	<b>99.53</b>	<b>-</b>

截至 2021 年末，公司应收账款前五大情况如下所示：

单位：万元、%

债务人名称	与本公司关系	应收账款期末余额	欠款年限	占应收账款期末余额比例	坏账准备期末余额
淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	非关联方	104,708.26	滚动发生	56.30	-
淮安市清江浦区财政局	非关联方	79,963.61	滚动发生	42.99	-
国网江苏省电力公司	非关联方	998.21	1年以内	0.54	-
淮安市淮粮控股有限公司	非关联方	195.18	1年以内	0.10	-
江苏永坤建设有限公司	非关联方	105.85	1-2年	0.06	5.29
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>185,971.10</b>	<b>-</b>	<b>99.99</b>	<b>5.29</b>

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

截至 2023 年 3 月末，公司应收账款均存在经营业务背景，且主要应收款方均为政府或国有企业，预计不能回款的风险较小。

### 3、其他应收款

最近两年及一期末，公司其他应收款分别为 661,322.30 万元、514,883.00 万元和 486,144.70 万元，占同期末总资产的比例分别为 25.02%、17.68% 和 16.18%。2022 年末，公司其他应收款较 2021 年末减少 146,439.29 万元，减幅为 22.14%。2023 年 3 月末，公司其他应收款较 2022 年末减少 28,738.31 万元，减幅为 5.58%。

2022 年末，公司其他应收款余额前五名单位如下所示：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
淮安市清浦新城园林资产管理有限公司	往来款	288,339.87	1年以内/1-2年	56.00	-
淮安市清江浦区财政局	往来款	61,722.21	滚动发生	11.99	-
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	往来款	26,469.00	1年以内	5.14	-
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	往来款	20,000.00	1-2年	3.88	-
淮安大成港业投资股份有限公司	往来款	16,500.00	1年以内/1-2年	3.20	-

合 计	-	413,031.08	-	80.22	-
-----	---	------------	---	-------	---

2023年3月末，公司其他应收款余额前五名单位如下所示：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备 期末余额
淮安市清浦新城园林资产有限公司	往来款	235,070.43	1年以内/1-2年/2-3年	48.35	-
淮安市清江浦区财政局	往来款	61,722.21	滚动发生	12.70	-
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	往来款	26,469.00	1-2年	5.44	-
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	往来款	20,000.00	2-3年	4.11	-
淮安市南浦新城控股集团有限公司	往来款	17,720.61	1年以内	3.65	-
合计		360,982.26		74.25	

公司其他应收款的主要对手方为淮安市清浦新城园林资产有限公司、淮安市清江浦区财政局、淮安市清江浦城市资产经营有限公司、淮安市清江浦CTKG集团有限公司、淮安市南浦新城控股集团有限公司等政府部门及地方国有企业。

#### 4、存货

最近两年及一期末，公司存货分别为1,264,931.67万元、1,874,560.66万元和1,919,032.85万元，占总资产的比例分别为47.86%、64.38%和63.88%。2022年末，公司存货较2021年末增加609,628.98万元，增幅为48.19%，主要系公司土地开发项目、安置房建设项目投入增加所致。2023年3月末，公司存货较2022年末增加44,472.19万元，增幅为2.37%。

最近两年及一期末，公司存货主要由基础设施项目建设成本、土地开发成本（包括安置房开发成本）构成。具体情况如下：

#### 最近两年及一期末公司存货情况

单位：万元、%

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末
基础设施项目建设成本	344,347.18	337,814.50	583,542.26
土地开发成本	1,574,389.77	1,536,213.99	681,194.90
库存商品	295.90	532.17	194.51
合计	1,919,032.85	1,874,560.66	1,264,931.67

#### 5、固定资产

最近两年及一期末，公司固定资产分别为109,741.28万元、112,911.62万元和112,206.62万元，占总资产的比例分别为4.15%、3.88%和3.74%。2022年末，公司固定资产较2021年末增加3,170.34万元，增幅为2.89%。2023年3月末，公司固定资产较2022年末减少704.99万元，减幅为0.62%。

#### 最近两年及一期末公司固定资产情况

单位：万元、%

序号	项目	2023年3月末		2022年末		2021年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	房屋及建筑物	111,942.46	99.76	112,652.51	99.77	109,449.23	99.73
2	运输设备	31.18	0.03	31.55	0.03	34.10	0.03
3	机器设备	10.02	0.01	10.28	0.01	-	0.00
4	电子设备及其他	222.96	0.20	217.27	0.19	257.95	0.23
	合计	<b>112,206.62</b>	<b>100.00</b>	<b>112,911.62</b>	<b>100.00</b>	<b>109,741.28</b>	<b>100.00</b>

## (二) 负债结构分析

报告期各期末，公司负债情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>						
短期借款	140,898.36	7.24	193,582.84	10.43	129,311.16	7.57
应付票据	89,725.53	4.61	68,555.53	3.70	66,368.05	3.89
应付账款	11,353.73	0.58	13,572.45	0.73	8,966.67	0.52
预收款项	0.58	0.00	0.19	0.00	-	-
应付职工薪酬	6.76	0.00	9.88	0.00	10.49	0.00
合同负债	6.83	0.00	6.40	0.00	14.58	0.00
应交税费	43,209.59	2.22	42,328.54	2.27	38,730.08	2.27
其他应付款	360,654.73	18.52	350,563.89	18.90	155,825.32	9.12
一年内到期的非流动负债	327,403.90	16.81	287,153.99	15.48	463,077.71	27.11
其他流动负债	0.41	0.00	0.38	0.00	0.87	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>973,260.41</b>	<b>49.98</b>	<b>955,774.09</b>	<b>51.52</b>	<b>862,304.94</b>	<b>50.49</b>
<b>非流动负债：</b>						
长期借款	483,659.74	24.84	437,509.80	23.58	282,542.46	16.54
应付债券	403,419.40	20.72	397,608.68	21.43	497,252.09	29.11
长期应付款	86,902.90	4.46	64,329.72	3.47	65,843.23	3.86
<b>非流动负债合计</b>	<b>973,982.04</b>	<b>50.02</b>	<b>899,448.20</b>	<b>48.48</b>	<b>845,637.77</b>	<b>49.51</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,947,242.45</b>	<b>100.00</b>	<b>1,855,222.29</b>	<b>100.00</b>	<b>1,707,942.71</b>	<b>100.00</b>

从负债规模来看，最近两年及一期末，公司总负债分别为 1,707,942.71 万元、1,855,222.29 万元和 1,947,242.45 万元。2022 年末，公司总负债较 2021 年末增加

147,279.57 万元，增幅为 8.62%，主要系公司短期借款、其他应付款、长期借款增加较多所致。2023 年 3 月末，公司总负债较 2022 年末增加 92,020.16 万元，增幅为 4.96%，主要系公司一年内到期的非流动负债和长期借款增加所致。

从负债构成来看，最近两年及一期末，公司的流动负债分别为 862,304.94 万元、955,774.09 万元和 973,260.41 万元，占总负债的比例分别为 50.49%、51.52%和 49.98%；公司的非流动负债分别为 845,637.77 万元、899,448.20 万元和 973,982.04 万元，占总负债的比例分别为 49.51%、48.48%和 50.02%。

### 1、短期借款

最近两年及一期末，公司短期借款分别为 129,311.16 万元、193,582.84 万元和 140,898.36 万元，占总负债的比例分别为 7.57%、10.43%和 7.24%。2022 年末，公司短期借款较 2021 年末增加 64,271.68 万元，增幅为 49.70%，主要系公司保证和质押借款增加所致。2023 年 3 月末，公司短期借款较 2022 年末减少 52,684.48 万元，减幅为 27.22%，主要系保证和质押借款减少所致。

最近两年及一期末，公司短期借款具体情况如下：

#### 最近两年及一期末公司短期借款情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
质押借款	24,350.00	64,050.00	31,000.00
保证借款	108,120.00	129,194.00	87,923.00
信用借款	8,100.00	-	10,000.00
未到期应付利息	328.36	338.84	388.16
<b>合计</b>	<b>140,898.36</b>	<b>193,582.84</b>	<b>129,311.16</b>

### 2、应付票据

最近两年及一期末，公司应付票据金额分别为 66,368.05 万元、68,555.53 万元和 89,725.53 万元，占总负债的比例分别为 3.89%、3.70%和 4.61%。2022 年末，公司应付票据较 2021 年末增加 2,187.48 万元，增幅为 3.30%，主要系公司银行承兑汇票增加所致。2023 年 3 月末，公司应付票据较 2022 年末增加 21,170.00 万元，增幅为 30.88%，主要系公司银行承兑汇票增加所致。

#### 最近两年及一期末公司应付票据情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
商业承兑汇票	4,275.53	3,505.53	8,368.05
银行承兑汇票	85,450.00	65,050.00	58,000.00
<b>合计</b>	<b>89,725.53</b>	<b>68,555.53</b>	<b>66,368.05</b>

### 3、其他应付款

最近两年及一期末，公司其他应付款分别为 155,825.32 万元、350,563.89 万元和 360,654.73 万元，占总负债的比例分别为 9.12%、18.90%和 18.52%。2022 年末，公司其他应付款较 2021 年末增加 194,738.57 万元，增幅为 124.97%。报告期内，公司其他应付款增加主要系往来款增加所致。2023 年 3 月末，公司其他应付款较 2022 年末变化不大。

截至 2021 年末，公司其他应付款前五名单位如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占比	款项性质	账龄
淮安市清江浦区清浦街道办事处	非关联方	30,000.00	19.25	往来款	1年以内
淮安市清江浦区房屋征收办公室	非关联方	27,381.61	17.57	往来款	3年以上
淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	非关联方	20,551.09	13.19	往来款	1年以内
淮安长硕房地产开发有限公司	关联方	18,503.00	11.87	往来款	1年以内
南京鑫欣商业保理有限公司	非关联方	14,968.69	9.61	往来款	1年以内
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>111,404.38</b>	<b>71.49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

截至 2022 年末，公司其他应付款前五名单位如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占比	款项性质	账龄
淮安市清江浦区房屋征收服务中心	非关联方	76,829.00	21.92	往来款	1年以内
淮安市清江浦区房屋征收办公室	非关联方	73,787.79	21.05	往来款	1年以内/3年以上
淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	非关联方	64,977.71	18.54	往来款	1年以内
淮安南浦建筑工程有限公司	非关联方	25,133.25	7.17	往来款	1年以内
淮安市清江浦区清浦街道办事处	非关联方	21,500.00	6.13	往来款	1-2年
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>262,227.75</b>	<b>74.80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

截至 2023 年 3 月末，公司其他应付款前五名单位如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占比	款项性质	账龄
淮安市清江浦区房屋征收办公室	非关联方	73,787.79	20.46	往来款	1年以内/3年以上
淮安市清江浦区房屋征收服务中心	非关联方	71,829.00	19.92	往来款	1年以内
淮安市清浦水利资产经营有限公司	非关联方	36,016.40	9.99	往来款	1年以内
淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	非关联方	23,742.98	6.58	往来款	1年以内
淮安市清江浦区清浦街道办事处	非关联方	21,000.00	5.82	往来款	1-2年
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>226,376.17</b>	<b>62.77</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4、一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 463,077.71 万元、287,153.99

万元和 327,403.90 万元，占总负债的比例分别为 27.11%、15.48%和 16.81%。2022 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 175,923.72 万元，减幅为 37.99%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。2023 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 40,249.91 万元，增幅为 14.02%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

最近两年及一期末，公司一年内到期的非流动负债情况如下所示：

**最近两年及一期末公司一年内到期的非流动负债情况**

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
一年内到期的长期借款	118,967.35	120,138.11	366,299.85
一年内到期的应付债券	180,775.41	150,687.68	79,958.82
未到期应付利息	27,661.14	16,328.20	16,819.04
<b>合计</b>	<b>327,403.90</b>	<b>287,153.99</b>	<b>463,077.71</b>

**5、长期借款**

最近两年及一期末，公司长期借款分别为 282,542.46 万元、437,509.80 万元和 483,659.74 万元，占总负债的比例分别为 16.54%、23.58%和 24.84%。2022 年末，公司长期借款较 2021 年末增加 154,967.34 万元，增幅为 54.85%，主要系公司一年内到期的长期借款减少所致。2023 年 3 月末，公司长期借款较 2022 年末增加 46,149.94 万元，增幅为 10.55%，主要系公司组合借款增加所致。

最近两年及一期末，公司长期借款情况如下：

**最近两年及一期末公司长期借款情况**

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
保证借款	429,974.28	411,472.10	488,212.31
组合借款	172,652.80	146,175.80	160,630.00
未到期应付利息	1,436.92	1,372.79	2,626.05
减：一年内到期的长期借款	120,404.27	121,510.90	368,925.90
<b>合计</b>	<b>483,659.74</b>	<b>437,509.80</b>	<b>282,542.46</b>

**6、应付债券**

最近两年及一期末，公司应付债券金额分别为 497,252.09 万元、397,608.68 万元和 403,419.40 万元，占总负债的比例为 29.11%、21.43%和 20.72%。2022 年末，公司应付债券较 2021 年末减少 99,643.40 万元，减幅为 20.04%，主要系公司部分公司债券转入一年内到期以及部分公司债券到期偿还所致。2023 年 3 月末，公司应付债券较 2022 年末变化不大。

最近两年及一期末，公司应付债券具体情况如下：

**最近两年及一期末公司应付债券明细表**

单位：万元

债券名称	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
17 清浦城投债	29,898.89	59,873.82	59,739.95
19 清浦 01	49,885.99	49,867.62	49,797.94
19 清浦 02	49,802.38	49,855.56	49,784.97

20 清浦 01	98,843.15	98,708.70	98,177.55
20 清浦 MTN001	-	-	19,918.47
20 清浦城投 PPN001	-	-	19,938.61
21 清浦 01	-	-	35,820.20
21 清浦 02	34,831.49	34,800.92	34,683.36
21 清浦 03	-	-	74,553.73
21 清浦 PPN001	24,955.65	24,974.72	24,926.04
21 清浦 PPN002	29,918.23	29,939.58	29,911.24
22 清浦 01	49,607.63	49,587.76	-
23 清浦 01	35,676.00	-	-
合计	<b>403,419.40</b>	<b>397,608.68</b>	<b>497,252.09</b>

### 7、长期应付款

最近两年及一期末，公司长期应付款分别为 65,843.23 万元、64,329.72 万元和 86,902.90 万元，占同期末总负债比例分别为 3.86%、3.47%和 4.46%。2021 年末，公司新增长期应付款，均为专项应付款。2022 年末，公司长期应付款较 2021 年末减少 1,513.51 万元，减幅为 2.30%。2023 年 3 月末，公司长期应付款较 2022 年末增加 22,573.18 万元，增幅为 35.09%。

最近两年末，公司长期应付款具体情况如下所示：

#### 最近两年末公司长期应付款明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	形成原因
清江浦区教育装备提升工程	35.08	35.08	1,156.24	财政拨款
清江浦区幼儿园提升工程二期项目	2,715.99	3,205.22	3,686.98	财政拨款
2022 装备优化提升	26.05	84.85	-	财政拨款
清江浦区现代农业产业示范园项目	9,631.80	12,210.56	16,000.00	财政拨款
清江浦区农村综合环境提升工程项目	46,711.56	23,790.61	45,000.00	财政拨款
淮安智慧物流港	3,782.42	10,003.39	-	财政拨款
农村电网	24,000.00	15,000.00	-	财政拨款
合计	<b>86,902.90</b>	<b>64,329.72</b>	<b>65,843.23</b>	-

## (二) 利润表分析

### 利润表（合并）

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	<b>29,881.11</b>	<b>119,015.04</b>	<b>117,159.46</b>



其中：营业收入	29,881.11	119,015.04	117,159.46
<b>二、营业总成本</b>	<b>28,651.56</b>	<b>114,854.96</b>	<b>117,699.67</b>
其中：营业成本	25,466.56	104,897.94	100,883.95
税金及附加	224.73	1,334.92	10,408.85
销售费用	41.31	157.46	162.19
管理费用	1,615.49	6,090.17	6,374.04
研发费用	-	-	-
财务费用	1,303.46	2,374.47	-129.37
其中：利息费用	-	2,058.66	156.33
利息收入	-	175.96	382.62
加：其他收益	-	14,575.74	15,007.19
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-535.62	677.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-535.62	157.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-14.41	464.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,229.55</b>	<b>18,185.79</b>	<b>15,608.60</b>
加：营业外收入	2.57	106.55	20.40
减：营业外支出	26.00	266.56	1,182.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,206.13</b>	<b>18,025.77</b>	<b>14,447.00</b>
减：所得税费用	664.26	2,643.54	1,676.01
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>541.86</b>	<b>15,382.23</b>	<b>12,770.99</b>
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	541.86	15,382.23	12,770.99
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-

号填列)			
(二) 按所有权归属分类:	-	-	-
1、归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	541.86	15,382.23	12,770.99
2、少数股东损益(净亏损以“-” 号填列)	-	-	-

### 1、主要盈利数据和指标

最近两年及一期，公司主要盈利数据和指标如下所示：

单位：万元、%

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度
营业收入	29,881.11	119,015.04	117,159.46
营业成本	25,466.56	104,897.94	100,883.95
利润总额	1,206.13	18,025.77	14,447.00
净利润	541.86	15,382.23	12,770.99
归属于母公司所有者的净利润	541.86	15,382.23	12,770.99
扣除非经常性损益后净利润	565.29	1,516.54	-2,216.22
营业毛利率(%)	14.02	11.28	13.67
平均总资产回报率(%)	0.10	0.72	0.59
加权平均净资产收益率(%)	0.05	1.54	1.48
扣除非经常性损益后加权平均净资产收 益率(%)	0.05	0.15	-0.26

最近两年及一期，公司营业收入分别为 117,159.46 万元、119,015.04 万元和 29,881.11 万元。2022 年度，公司营业收入较上年同期增加 1,855.58 万元，增幅为 1.58%，主要系公司土地开发业务收入增加所致。

最近两年及一期，公司营业成本分别为 100,883.95 万元、104,897.94 万元和 25,466.56 万元。2022 年度，公司营业成本较上年同期增加 4,013.98 万元，增幅为 3.98%，主要系公司土地开发业务成本增加所致。

最近两年及一期，公司营业毛利率分别为 13.67%、11.28%和 14.02%。2022 年度，公司营业毛利率较上年同期减少 0.24%，主要系公司房产销售业务未形成收入所致。

最近两年及一期，公司净利润分别为 12,770.99 万元、15,382.23 万元和 541.86 万元。2022 年度，公司净利润较 2021 年度增加 2,611.24 万元，增幅为 20.45%，主要系公司土地开发业务收入增加所致。最近两年及一期，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 12,770.99 万元、15,382.23 万元和 541.86 万元。

最近两年及一期，公司扣除非经常性损益后净利润分别为-2,216.22 万元、1,516.54 万元和 565.29 万元，金额较小，主要系公司净利润较为依赖政府补助所致。最近两年，公司净利润形成过程中来自政府的补贴收入较高，公司获得的政府补贴分别为 15,007.19 万元和 14,575.74 万元。该补贴主要系公司及下属子公司作为淮安市清江浦区基础设施建设和安置房开发建设主体，对促进地区经济社会又好又快发展做出了重要贡献所得，未来公司在继续从事基础设施建设和安置房开发业务过程中将持续获得地方政府的补助，预计不会对公司经

营业绩和盈利能力的稳定性造成不利影响。

最近两年及一期，公司平均总资产回报率分别为 0.59%、0.72%和 0.10%；加权平均净资产收益率分别为 1.48%、1.54%和 0.05%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为-0.26%、0.15%和 0.05%。

整体来看，公司主营业务发展稳定，营业收入和净利润持续增长。随着公司主营业务规模的不断扩大和项目建设正常完工并结算，公司的盈利能力将逐步提高。

公司作为清江浦区主要的土地开发、城市基础设施建设和安置房开发经营主体，在行业中处于相对垄断地位，业务竞争优势明显，未来公司的土地开发业务、城市基础设施建设业务、安置房开发业务等主营业务板块将获得持续稳定的项目来源，随着公司充分利用自身业务经营优势和投融资管理水平，公司将获得稳定的经营收入。总之，公司盈利能力具有可持续性。

## 2、期间费用

最近两年及一期，公司期间费用如下所示：

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	41.31	0.14	157.46	0.13	162.19	0.14
管理费用	1,615.49	5.41	6,090.17	5.12	6,374.04	5.44
财务费用	1,303.46	4.36	2,374.47	2.00	-129.37	-0.11
<b>期间费用合计</b>	<b>2,960.26</b>	<b>9.91</b>	<b>8,622.10</b>	<b>7.24</b>	<b>6,406.87</b>	<b>5.47</b>

最近两年及一期，公司期间费用合计分别为 6,406.87 万元、8,622.10 万元和 2,960.26 万元，占营业收入的比例分别为 5.47%、7.24%和 9.91%。近年来公司期间费用呈现上升趋势，主要系公司内控机制的逐步完善及公司业务规模的扩大，公司财务费用整体上升较多所致。

公司的期间费用包括管理费用、销售费用和财务费用。最近两年及一期，公司销售费用分别为 162.19 万元、157.46 万元和 41.31 万元，占营业收入的比重分别为 0.14%、0.13%和 0.14%。最近两年及一期，公司管理费用分别为 6,374.04 万元、6,090.17 万元和 1,615.49 万元，占营业收入的比例分别为 5.44%、5.12%和 5.41%。最近两年及一期，公司财务费用分别为-129.37 万元、2,374.47 万元和 1,303.46 万元，占营业收入的比例分别为-0.11%、2.00%和 4.36%。

## 3、投资收益

最近两年及一期，公司投资收益如下所示：

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
投资收益	0.00	0.00	-535.62	-0.45	677.07	0.58

最近两年及一期，公司投资收益分别为 677.07 万元、-535.62 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 0.58%、-0.45%和 0.00%。2022 年度，公司投资收益较 2021 年度减少 1,212.69 万元，减幅为 179.11%，主要系公司权益法核算的长期股权投资收益减少所致。2023 年 1-3 月，公司未产生投资收益。

#### 4、其他收益

最近两年及一期，公司其他收益如下所示：

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占净利润的比例	金额	占净利润的比例	金额	占净利润的比例
其他收益	-	-	14,575.74	94.76	15,007.19	117.51

最近两年及一期，公司其他收益分别为15,007.19万元、14,575.74万元和0.00元，占净利润的比例分别为117.51%、94.76%和0.00%，最近两年占比较高。公司其他收益主要为地方政府对公司承接的基础设施建设项目和安置房开发项目的补贴。

### （三）现金流量分析

#### 现金流量表（合并）

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	46,271.98	108,812.64	70,444.05
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	30,975.80	632,769.59	217,498.03
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>77,247.78</b>	<b>741,582.23</b>	<b>287,942.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	46,793.60	607,635.59	142,922.93
支付给职工以及为职工支付的现金	405.97	1,568.72	1,079.98
支付的各项税费	3,753.76	28,128.55	24,381.85
支付其他与经营活动有关的现金	20,991.74	44,848.91	25,307.55
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>71,945.06</b>	<b>682,181.77</b>	<b>193,692.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,302.72</b>	<b>59,400.47</b>	<b>94,249.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	5,532.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	0.03
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,532.07</b>
购建固定资产、无形资产和其他长	17.43	25.74	51.16

期资产支付的现金			
投资支付的现金	-	12,846.29	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>17.43</b>	<b>12,872.03</b>	<b>51.16</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-17.43</b>	<b>-12,872.03</b>	<b>5,480.92</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	122,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	152,947.00	519,026.01	477,471.53
收到其他与筹资活动有关的现金	116,918.49	430,455.01	449,191.15
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>269,865.49</b>	<b>949,481.02</b>	<b>1,048,762.68</b>
偿还债务支付的现金	112,142.62	575,899.41	534,918.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,325.75	100,180.42	116,807.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	31,157.48	437,425.20	514,784.16
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>163,625.85</b>	<b>1,113,505.04</b>	<b>1,166,510.29</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>106,239.64</b>	<b>-164,024.02</b>	<b>-117,747.60</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>111,524.92</b>	<b>-117,495.58</b>	<b>-18,016.91</b>
加：期初现金及现金等价物余额	27,772.29	145,267.87	163,284.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>139,297.21</b>	<b>27,772.29</b>	<b>145,267.87</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，公司经营活动产生的现金流入分别为 287,942.08 万元、741,582.23 万元和 77,247.78 万元，最近两年的经营活动产生的现金流入整体呈增长趋势。其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 70,444.05 万元、108,812.64 万元和 46,271.98 万元，公司销售商品、提供劳务收到的现金主要来源于土地开发、基础设施建设、安置房业务产生的收入回款。最近两年及一期，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 217,498.03 万元、632,769.59 万元和 30,975.80 万元，收到的其他与经营活动有关的现金流入主要为公司与当地其他国有企业之间的往来款。

最近两年及一期，公司收到其他与经营活动有关的现金明细情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度
----	--------------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府补助	-	-	14,575.74	2.30	15,007.19	6.90
利息收入	427.67	1.38	175.96	0.03	382.62	0.18
营业外收入	2.57	0.01	106.55	0.02	20.40	0.01
收到的往来款	30,545.56	98.61	617,911.34	97.65	202,087.83	92.91
<b>合计</b>	<b>30,975.80</b>	<b>100.00</b>	<b>632,769.59</b>	<b>100.00</b>	<b>217,498.03</b>	<b>100.00</b>

报告期内公司经营活动现金流入金额存在大幅波动且报告期内经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。其主要原因如下：①公司所从事的土地开发、基础设施建设和安置房开发行业具有前期投入大、建设期间长、后期回款相对较慢的特征。②报告期内，公司在建、拟建项目较多，其中部分项目与地区其他国有企业存在合作开发关系，相关往来款随之增加。

最近两年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 94,249.77 万元、59,400.47 万元和 5,302.72 万元。未来随着公司项目逐渐完工，工程回款增加，公司经营活动现金流净额将逐渐增加。

### 2、投资活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 5,480.92 万元、-12,872.03 万元和-17.43 万元。2022 年度，公司投资活动产生的现金流量为净流出，主要系公司对外投资支付现金增加所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，公司筹资活动产生的现金流量流入分别为 1,048,762.68 万元、949,481.02 万元和 269,865.49 万元，2022 年度较 2021 年度减少 99,281.66 万元，减幅为 9.47%。

最近两年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-117,747.60 万元 -164,024.02 万元和 106,239.64 万元，最近两年其为负，主要系报告期内公司控制债务规模，净流入持续下降所致。2023 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额由负转正，主要系偿还债务支付的现金减少所致。

公司筹资活动现金流入和流出主要是银行借款、应付债券的取得及其本息的偿付。公司近年来业务扩张较快，资金需求量大，与多家金融机构取得良好的合作关系及在资本市场积极运作，银行贷款、债券发行较多，且期限相对较长。总体来说，公司具有较强的资金筹措管理能力，融资渠道畅通。未来公司将获得更多的银行贷款、债券融资等，积极调整债务结构。预计上述事项不会对公司偿债能力造成不利影响

## （四）财务指标分析

最近两年及一期，公司主要偿债能力指标如下表所示：

最近两年及一期公司主要偿债能力指标

项目	2023 年 1-3 月/3 月末	2022 年度/末	2021 年度/末
流动比率（倍）	2.91	2.87	2.78
速动比率（倍）	0.94	0.91	1.31
资产负债率（%）	64.82	63.72	64.62

EBITDA（万元）	2,867.45	23,308.06	17,838.33
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.14	0.23	0.15

从短期偿债能力指标来看，最近两年及一期末，公司流动比率分别为 2.78、2.87 和 2.91，速动比率分别为 1.31、0.91 和 0.94，速动比率稍有下降。由于公司存货规模较大，因此公司速动比率明显低于流动比率。总体来看，公司流动比率处于较高水平，公司具备较好的短期偿债能力。

从长期偿债能力指标来看，最近两年及一期末，公司资产负债率分别为 64.62%、63.72% 和 64.82%，变化不大。最近两年及一期，公司 EBITDA 分别为 17,838.33 万元、23,308.06 万元和 2,867.45 万元；EBITDA 利息保障倍数分别为 0.15、0.23 和 0.14。2022 年度，公司 EBITDA 和 EBITDA 利息保障倍数均较 2021 年度有所改善。未来随着公司业务规模的不断扩大以及业务类型的多元化发展，公司将结合银行渠道间接融资以及资本市场渠道直接融资扩大公司的融资规模，以支持公司各类业务的平稳发展。公司将通过改善资本结构，控制公司加权平均资本成本。总体来看，公司财务结构较为稳健，盈利能力较强，具备较强的长期偿债能力。

## 八、信用状况分析

### （一）对外融资情况

截至 2023 年 6 月末，担保人合并口径对外融资余额为 135.92 亿元，具体明细如下

入账单位	银行名称	借款日期	到期日期	金额
淮安耀浦建设工程有限公司	邮储银行淮海广场支行	2023/5/19	2024/5/17	10,000,000.00
淮安耀浦建设工程有限公司	江南农村商业银行	2023/3/17	2024/3/17	10,000,000.00
淮安耀浦建设工程有限公司	江苏淮安农村商业银行清江浦支行	2023/6/30	2024/6/28	44,000,000.00
淮安耀浦建设工程有限公司	江苏新华日报商业保理有限公司	2022/6/2	2024/6/2	50,000,000.00
淮安耀浦建设工程有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2023/3/15	2026/3/15	46,194,543.00
淮安耀浦建设工程有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2023/3/20	2026/3/20	46,194,543.00
淮安耀浦建设工程有限公司	光大银行淮安分行	2023/3/16	2026/3/15	70,000,000.00

				00.00
淮安市南浦农业产业发展有限公司	江苏银行股份有限公司淮安分行	2022/7/8	2029/6/26	100,000,000.00
淮安市南浦农业产业发展有限公司	浙江稠州商业银行南京分行	2022/8/23	2027/8/19	100,000,000.00
淮安市南浦农业产业发展有限公司	南京银行淮安分行	2022/12/23	2030/12/13	140,000,000.00
淮安市南浦农业产业发展有限公司	交通银行淮安清河支行	2023/4/3	2032/12/21	78,000,000.00
淮安市南浦农业产业发展有限公司	顺泰融资租赁股份有限	2023/6/21	2026/7/6	50,000,000.00
淮安市南浦农业产业发展有限公司	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2023/6/18	2025/6/28	100,000,000.00
淮安市淮博餐饮管理有限公司	邮储银行	2023/3/15	2024/3/14	10,000,000.00
淮安市淮博餐饮管理有限公司	光大银行淮安分行	2023/3/31	2024/3/30	9,000,000.00
淮安国际博览管理有限公司	中国农业银行淮安王营支行	2022/7/13	2023/7/12	10,000,000.00
淮安国际博览管理有限公司	浙江稠州商业银行南京分行	2022/9/6	2023/9/1	100,000,000.00
淮安国际博览管理有限公司	中国银行	2023/6/15	2024/6/13	5,000,000.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	江苏银行清江浦支行	2022/11/18	2023/11/16	10,000,000.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	首都银行	2023/1/17	2024/1/18	47,500,000.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	光大银行淮安分行	2021/1/4	2030/4/3	118,000,000.00
淮安金诚食品博览城	苏州保信商业保理有限公司	2022/6/	2024/6/	



管理有限公司		23	21	64,000,000.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2021/4/30	2026/4/30	45,045,866.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2021/4/30	2026/4/30	51,480,992.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	浦发银行淮安分行	2021/3/10	2031/3/10	74,000,000.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	无锡财通融资租赁有限公司	2022/6/22	2025/6/22	34,307,443.68
淮安金诚食品博览城管理有限公司	苏州国发融资租赁有限公司	2022/3/31	2025/3/31	48,397,915.38
淮安金诚食品博览城管理有限公司	南京通汇融资租赁股份有限公司	2022/4/26	2025/4/26	23,333,333.35
淮安金诚食品博览城管理有限公司	江苏省再保融资租赁有限公司	2022/3/30	2025/4/1	36,000,000.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	苏州市相城融资租赁有限公司	2022/6/29	2025/6/29	65,500,000.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	苏州阳澄商业保理有限公司	2022/6/20	2024/6/28	50,000,000.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司	2022/7/15	2025/7/15	61,191,289.87
淮安金诚食品博览城管理有限公司	中国工商银行城南支行	2022/6/28	2037/6/24	335,000,000.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	苏澳融资租赁（江苏）有限公司	2023/4/21	2026/4/21	60,000,000.00
淮安市浦诺物资有限公司	工商银行城南支行	2023/1/9	2024/1/4	10,000,000.00
淮安市浦诺物资有限公司	农业银行	2023/2/17	2024/2/16	10,000,000.00

淮安市浦诺物资有限公司	淮安清河兴福村镇银行有限责任公司	2023/2/24	2024/2/20	4,950,000.00
淮安市浦诺物资有限公司	中国邮政储蓄银行	2022/12/28	2024/12/26	18,000,000.00
淮安市浦诺物资有限公司	中国邮政储蓄银行	2023/1/1	2024/12/28	12,000,000.00
淮安市天诺贸易有限公司	江苏江南农村商业银行淮安分行	2023/3/21	2024/3/21	81,000,000.00
淮安市天诺贸易有限公司	江苏银行清江浦支行	2023/1/12	2024/1/6	96,000,000.00
淮安市天诺贸易有限公司	南京银行淮安分行	2023/5/12	2024/5/10	23,500,000.00
淮安市清浦新城置业有限公司	苏州国发商业保理有限公司	2022/9/30	2023/9/30	50,000,000.00
淮安市清浦新城置业有限公司	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2028/12/31	80,000,000.00
淮安市清浦新城置业有限公司	兴业银行淮安分行	2021/3/12	2028/12/31	110,000,000.00
淮安市清浦新城置业有限公司	兴业银行淮安分行	2022/2/24	2028/12/31	125,390,100.00
淮安市清浦新城置业有限公司	苏州国发商业保理有限公司	2021/9/17	2024/9/17	50,000,000.00
淮安市清浦新城置业有限公司	农发行	2021/9/24	2031/9/23	400,000,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	渤海银行苏州分行	2023/1/6	2024/1/5	49,000,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	浙商银行淮安分行	2022/7/22	2023/7/21	198,000,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	陆家嘴国际信托有限公司（债权融资）	2022/8/31	2023/8/31	250,000,

				000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2022/7/28	2023/7/28	100,000,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	淮安市农发行营业部	2015/10/27	2025/10/17	61,000,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	2022/9/9	2023/9/9	50,000,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2019/12/30	2024/12/27	23,333,300.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2019/12/30	2024/12/27	95,000,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2019/12/31	2024/12/27	125,000,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/9/29	2024/12/27	23,333,300.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/11/13	2024/12/27	186,666,680.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2023/5/19	2024/5/18	100,000,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	南京银行股份有限公司淮安分行	2023/5/30	2024/5/29	100,000,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	中国工商银行股份有限公司淮安城南支行(南京银行股份有限公司淮安分行)	2020/12/2	2024/12/27	46,666,720.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	中信银行淮安分行	2020/9/24	2028/6/20	96,600,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	民生银行淮安分行	2021/8/30	2023/12/21	11,250,000.00
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	2023/4/7	2025/6/30	207,600,000.00
淮安市清浦城市改造	江苏银行	2023/3/	2024/3/	

建设投资开发有限公司		24	23	70,000,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	保理	2023/6/21	2023/6/20	12,750,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	南京银行淮安分行	2023/6/19	2023/12/18	120,000,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	安徽国元信托有限责任公司	2023/2/22	2025/2/21	17,010,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	安徽国元信托有限责任公司	2023/3/3	2025/3/23	71,960,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	安徽国元信托有限责任公司	2023/3/24	2025/3/24	23,850,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	安徽国元信托有限责任公司	2022/10/14	2024/10/14	10,600,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	安徽国元信托有限责任公司	2022/10/28	2024/10/28	8,000,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	安徽国元信托有限责任公司	2022/11/4	2024/11/4	17,200,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	安徽国元信托有限责任公司	2022/11/11	2024/11/11	30,380,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	安徽国元信托有限责任公司	2022/12/2	2024/12/2	21,000,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	紫金信托有限责任公司	2021/12/29	2023/12/29	150,000,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	江苏银行（南京萃达投资管理有限公司）定融项目（2020）萃达3年	2020年6月份	2023年6月份	288,320,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	速联资本二年期	2022/1/1	2024/1/1	100,000,

司				000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	速联资本三年期	2021/11/1	2024/11/1	63,350,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	速联资本三年期	2022/1/1	2025/1/1	236,650,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	苏州信托股份有限公司	2022/6/29	2024/6/29	99,900,000.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	保理	2023/2/21	2025/3/10	18,050,000.00
淮安市博力贸易有限公司	江苏银行股份有限公司淮安分行	2022/11/30	2023/11/29	10,000,000.00
淮安市博力贸易有限公司	交通银行淮安科技分行	2023/6/9	2023/12/1	49,100,000.00
淮安市博力贸易有限公司	中国银行	2023/6/16	2023/6/14	5,000,000.00
淮安市城改置业有限公司	定融（淮安投资有限公司）	2022/7/31	2023/7/31	18,790,000.00
淮安市城改置业有限公司	交通银行淮安科技分行	2019/12/27	2025/5/30	199,128,000.00
淮安市城改置业有限公司	定融淮安投资有限公司（二年期）	2022/3/1	2024/3/1	47,260,000.00
淮安市城改置业有限公司	定融淮安投资有限公司（三年期）	2022/5/1	2025/5/1	79,810,000.00
淮安市城改置业有限公司	江苏银行（南京三庄投资管理有限公司）（三年期）	2020/8/14	2023/9/25	194,500,000.00
淮安市城改置业有限公司	速联资本（三年期）	2021/5/1	2024/5/1	63,051,600.00
淮安市城改置业有限公司	工商银行	2022/12/9	2026/6/7	300,000,000.00
淮安市城改置业有限公司	工商银行	2022/12	2026/6/	

公司		/28	7	150,000,000.00
淮安市城改置业有限公司	工商银行	2023/1/1	2026/6/8	300,000,000.00
淮安市城改置业有限公司	工商银行	2023/2/27	2026/6/9	25,000,000.00
淮安市城改置业有限公司	工商银行	2023/3/1	2026/6/10	25,000,000.00
	23 清浦 01	2023-03-30	2028-03-31	360,000,000.00
	22 清浦 01	2022-07-12	2027-07-13	500,000,000.00
	21 清浦城投 PPN002	2021-12-13	2024-12-15	300,000,000.00
	21 清浦城投 PPN001	2021-12-13	2024-12-15	250,000,000.00
	21 清浦 03	2021-09-08	2023-09-10	750,000,000.00
	21 清浦 02	2021-07-21	2024-07-23	350,000,000.00
	21 清浦 01	2021-05-28	2023-05-31	360,000,000.00
	20 清浦城投 PPN001	2020-12-21	2023-12-22	200,000,000.00
	20 清浦城投 MTN001	2020-12-18	2023-12-22	200,000,000.00
	20 清浦 01	2020-03-13	2025-03-17	1,000,000,000.00
	19 清浦 02	2019-11-06	2024-11-08	500,000,000.00

	19 清浦 01	2019-09-19	2024-09-23	500,000,000.00
	17 清浦城投债	2017-09-28	2024-09-29	600,000,000.00

对上述表格进行分析，从融资渠道上来看，具体情况如下：

	债券	银行	信托	租赁	其他（定融、保理等）	合计
金额	58.7	47.1	9.58	6.67	13.86	135.91
占比	43.19%	34.66%	7.05%	4.91%	10.20%	100.00%

从到期期限上来看，情况如下：

还款时间	还款金额	占比
2023 年	31.37	23.08%
2024 年	43.84	32.26%
2025 年	22.83	16.80%
2026 年及以后	37.87	27.86%
合计	135.91	100.00%

## （二）对外担保情况

截至 2023 年 6 月末，担保人对外担保 19.21 亿元，均为对国有企业担保

单位：万元

被担保人	贷款机构	担保金额（万元）	担保余额（万元）	年限	是否进征信	放款日期	结束日期
淮安卓睿建设发展公司	农业银行	70000	39203	6	是	2023.1.1	2026.12.22
							2027.6.22
							2027.12.22
							2028.6.22
							2028.12.22
淮安泽远建设发展有限公司	农业银行清江浦支行	39985	39985	6	是	2023.1.6	2027.1.5
							2027.7.5
							2028.1.5
							2028.7.5
							2029.1.5

淮安市清江浦城市资产经营有限公司	浙商银行淮安分行	19800	19800	1	是	2023. 1. 6	2024. 1. 5
淮安市融禾林木种苗种植有限公司	江南金融租赁股份有限公司	10000	9572.8073	5	否	2023. 1. 12	2023. 4. 10
							2023. 10. 10
							2024. 4. 10
							2024. 10. 10
							2025. 4. 10
							2025. 10. 10
							2026. 4. 10
							2026. 10. 10
							2027. 4. 10
						2028. 1. 10	
						2023. 4. 4	2023. 7. 10
							2024. 1. 10
							2024. 7. 10
							2025. 1. 10
							2025. 7. 10
							2026. 1. 10
							2026. 7. 10
2027. 1. 10							
2027. 7. 10							
2028. 4. 10							
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	15000	15000	1	否	2023. 1. 19	2024. 1. 19
						2023. 2. 22	2024. 2. 22
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	中国邮政储蓄银行	20000	11619.76018	1	否	2023. 1. 12	2024. 1. 10
							2024. 1. 11
						2023. 1. 17	2024. 1. 12
							2023. 1. 18
2024. 1. 16							
2023. 1. 19	2024. 1. 16						
淮安市清江浦CTKG集团有限公司	中粮信托有限责任公司	40000	40000	3	否	2023. 1. 19	2026. 1. 19
淮安大成港业投资股份有限公司	邮政储蓄银行淮安分行	10000	2000	1	是	2023. 1. 16	2024. 1. 14
淮安市清江浦城乡建设	无锡金控商业保理	5000	5000	1	是	2023. 3. 24	2024. 3. 19



投资发展有 限公司	有限公司						
淮安市清江 浦 CTKG 集团 有限公司	江苏省信 用再担保 集团有限 公司	10000	10000	0.5	否	2023. 3. 22	2023. 9. 20

## 九、综合评价

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

近年来，公司资产总额增长较快，截止 2022 年 12 月末，公司资产规模已达 291.16 亿元；同时，担保人的营业收入进一步增长，具有较强的盈利能力和偿债能力。公司具有良好的信用水平，与多家国有银行以及大型商业银行建立了稳固的合作关系，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大。担保人主体评级为 AA，信用状况良好，具有一定的社会公信力。担保人资产规模较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，具备相当的还款能力。

综上所述，我认为保证人为本信托计划提供连带责任担保，能有效保证项目安全兑付，加强了对本信托计划的连带责任担保能力。

## 第五部分、资金需求与合规性分析

本次信托计划募集的不超过 2 亿元的资金用于置换金融机构借款。

### 一、基本情况

本次信托计划募集的 2 亿元的资金用于置换金融机构借款(不用于房地产且不涉及政府隐债)，拟置换的金融机构借款在放款前提供

### 二、合规性分析

融资人城投控股为非隐债主体，非名单内平台，资金最终用于置换金融机构借款(不用于房地产且不涉及政府隐债)

综上所述，我认为资金用途合法合规，本项目符合银监部门的相关规定和要求

## 第六部分、抵押物分析

### 1、基本情况

(1)名称：淮安兴业国际广场 1—3 层商铺

(2)坐落：淮安市淮海南路 88 号，项目东临淮海南路、南临新民西路、西临新民路小学、北临环城西路。属于淮安楚秀园片区。

(3)权属证明文件编号：已办理房地产权证，房屋具体对应权证编号如下：

产证编号	位置	面积
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046111 号	1—309	54.73
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046108 号	1—308	155.56
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046104 号	1—307	150.76
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046098 号	1—306	67.27
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046095 号	1—305	68.36
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046092 号	1—304	196.7
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046071 号	1—303	76.29
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046063 号	1—302	75.56
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046060 号	1—301	4940.8
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046053 号	1—245	191.65
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046041 号	1—244	66.48
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046049 号	1—243	84.22
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046046 号	1—242	82.87
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046035 号	1—241	93.99
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046018 号	1—240	92.81
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046020 号	1—239	45.27
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046010 号	1—238	44.55
苏（2018）淮安市不动产权证第 0046005 号	1—237	45.27
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045999 号	1—236	44.55
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045994 号	1—235	43.12
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045996 号	1—234	43.51
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045956 号	1—233	44.21
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045938 号	1—232	43.51
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045958 号	1—231	45.27
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045917 号	1—230	44.55
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045913 号	1—229	45.27
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045900 号	1—228	44.55

苏（2018）淮安市不动产权证第 0045892 号	1—227	58.67
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045895 号	1—226	118.78
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045884 号	1—225	58.67
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045881 号	1—224	57.3
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045870 号	1—223	114.87
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045867 号	1—222	57.3
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045838 号	1—220	185.74
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045736 号	1—219	125.52
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045732 号	1—218	102.05
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045729 号	1—217	167.89
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045722 号	1—216	125.52
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045718 号	1—215	103.69
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045714 号	1—214	180.52
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045709 号	1—213	112.94
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045695 号	1—212	114.59
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045689 号	1—211	114.59
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045685 号	1—210	114.59
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045688 号	1—209	106.4
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045679 号	1—208	122.77
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045678 号	1—207	122.77
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045663 号	1—206	174.23
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045660 号	1—205	207.99
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045653 号	1—204	114.57
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045651 号	1—203	483.45
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045645 号	1—202	187.35
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045631 号	1—201	339.22
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045627 号	1—111	165.38
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045622 号	1—110	157.25
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045617 号	1—109	319.61
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045612 号	1—108	311.94
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045604 号	1—107	265.52
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045608 号	1—106	136.29
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045605 号	1—105	336.52
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045598 号	1—104	265.52
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045590 号	1—103	278.55
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045594 号	1—102	177.87
苏（2018）淮安市不动产权证第 0045585 号	1—101	266.81

(4) 权利人：淮安市淮创商务有限公司

(5) 房地产取得方式：购买

(6) 房屋用途：商业

(7)房屋使用年限：至 2054 年 4 月 1 日止

(8)房屋总建筑面积：13384.92 平方米，其中一层 2681.26 平方米，二层 4917.63 平方米，三层 5786.03 平方米。

## 2、估值分析

### 1.1 商业物业交易比较实例概况

案例	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素	浦东花园底商	淮海第一城商铺	金马广场
房屋坐落	承德南路解放东路口	开元路交通路口	乐园步行街
房屋用途	商业	商业	商业
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	30.00	105.00	38.70
交易总价 (万元)	1,390,000	4,800,000	1,960,000
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	46,333.33	45,714.29	50,645.99
交易价格内涵	税费各付价	税费各付价	税费各付价
交易日期	2023/8/21	2023/10/16	2023/8/30
交易情况	挂牌价	挂牌价	挂牌价
资料来源	安居客	安居客	安居客

### 1.2 比较实例因素条件说明

案例	委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素	商场	浦东花园底商	淮海第一城商铺	金马广场
房屋坐落	兴业国际广场	承德南路解放东路口	开元路交通路口	乐园步行街
房屋用途	商业	商业	商业	商业
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	136.29	30.00	105.00	38.70
交易总价 (元)	待估	1,390,000	4,800,000	1,960,000
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	---	46,333	45,714	50,646
交易价格内涵		税费各付价	税费各付价	税费各付价
交易日期	---	2023/8/21	2023/10/16	2023/8/30
交易情况	---	挂牌价	挂牌价	挂牌价
区位状况	交通条件	周边有 1/26/28/50 路等多条公交线路，交通条件较便利	周边有有轨电车 1 号/26/88/723 等多条公交线路，交通条件较便利	周边有 3/23/50/57/Q3 等多条公交线路，交通条件较便利

	商业繁华度	临淮海南路商业主干道，属于楚秀园区域，周边有东街、西街、联盛国际广场、颐高广场等商业体，人流量较高、商业繁华度较高	近淮海西路商业街，周边多为住宅小区，有金汇广场，中环广场等商业体，商业繁华度较高	近淮海西路商业街，周边多为住宅小区，有金鹰购物中心，中央国际新亚广场等商业体，商业繁华度高	位于淮海路商圈核心位置，商业步行街自成体系，人流量大，商业繁华度高
	外部配套设施	附近学校、医院、银行等配套设施齐全	附近学校、医院、银行等配套设施齐全	附近学校、医院、银行等配套设施齐全	附近学校、医院、银行等配套设施齐全
	周围环境	位于楚秀园边，环境条件较好	周边多为住宅区和小型商业物业，环境条件一般	周边多为住宅区和小型商业物业，环境条件一般	周边多为住宅区和小型商业物业，环境条件一般
	所处楼层	1F	1F	1F	1F
实 物 状 况	建筑面积	136.29	30.00	105.00	38.70
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建筑高度	高度较高	高度较高	高度较高	高度适中
	空间布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
	临街状况	临淮海南路主干道，临街状况良好	临淮海南路主干道，临街状况良好	临淮海西路主干道和圩北路次干道，临街状况较好	临乐园步行街，临街状况较好
	宽深比	1比2	1比1	1比2	1比1
	装修及设施	公共部位精装，内部租户自行装修	公共部位精装，内部租户自行装修	公共部位精装，内部租户自行装修	公共部位精装，内部租户自行装修
	建筑外观	集中商业外观设计	住宅底商外观设计	商业街区外观设计	商业街区外观设计
	新旧程度	正常维护，成新状况较高	正常维护，成新状况较高	正常维护，成新状况较高	正常维护，成新状况一般
权 益 状 况	土地性质	出让	出让	出让	出让
	土地剩余年限	30年左右	20年左右	30年左右	无限制
	规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	他项权利状况	设定为无限制	无限制	无限制	无限制
	租赁占用情况	部分商铺已出租但均在近期到期，无不利影响，部分商铺租金较低	无不利影响	无不利影响	无不利影响
	限制权利情况	设定为无限制	无限制	无限制	无限制

### 1.3 建筑物比较因素条件修正

案例	委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素		浦东花园底商	淮海第一城商铺	金马广场
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）		46,333	45,714	50,646
交易日期修正	100	100	100	100
交易情况修正	100	103	103	103
区 交通条件	100	100	100	100

位 状 况	商业繁华度	100	100	103	110
	外部配套设施	100	100	100	100
	周围环境	100	99	99	99
	所处楼层	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑面积	100	110	100	110
	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑高度	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	宽深比	100	105	100	105
	装修及设施	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	95	100	95
权 益 状 况	土地性质	100	100	100	100
	土地剩余年限	100	98	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
	租赁占用情况	100	100	100	100
	限制权利情况	100	100	100	100

### 修正说明：

（1）市场状况修正：案例 A、B、C 的价格均为近期的挂牌价格，市场状况没有什么波动，故市场状况不做修正。

（2）交易情况修正：案例 A、B、C 均为挂牌价格，经评估师市场调研，挂牌的案例均有一定议价空间，一般的议价空间在 3%左右。故案例 A、B、C 向下修正 3。

（3）交通便捷度因素修正：委估对象位于淮安市清江浦区中心区域，周边有 18/32/88/717 等多条公交线路，交通条件较便利。可比案例 A、B、C 也均为淮安市清江浦区中心区域的商铺，交通条件和委估对象基本趋同，故案例 A、B、C 交通便捷度均向不做修正。

（4）商办集聚度（人流量）因素修正：委估对象位于淮安市清

江浦区，临淮海南路商业主干道，属于楚秀园区域，周边有东街、西街、联盛国际广场、颐高广场等商业体，人流量较高、商业繁华度较高。委估对象 A 位于淮安市清江浦区，近淮海西路商业街，周边多为住宅小区，有金汇广场，中环广场等商业体，商业繁华度较高。案例 B 位于淮安市清江浦区，近淮海西路商业街，周边多为住宅小区，有金鹰购物中心，中央国际新亚广场等商业体，商业繁华度高。案例 C 也位于淮海路商圈核心位置，商业步行街自成体系，人流量大，商业繁华度高。故案例 A 不做修正，案例 B 向上修正 3，案例 C 商办集聚度向上修正 10。

（5）公建配套完备度修正：委估对象和可比案例 A、B、C 均位于淮安市清江浦区较为中心的区域，公建配套完备度高，故案例 A、B、C 不做修正。

（6）环境状况修正：委估对象紧邻淮安市楚秀园风景区，环境条件较为良好，可比案例 A、B、C 周边均为普通住宅小区，周边无特别的景观设施，环境状况一般。故案例 A、B、C 的环境状况向下修正 1。

（7）建筑面积修正：委估对象的面积在 100—150 平方米左右，案例 A 的面积为 30 平方米，案例 B 的面积为 105 平方米，案例 C 的面积为 38.7 平方米，一般商铺的面积越大，总价越高而单价越低。故案例 A、C 的面积因素向上修正 10，案例 B 的面积状况不做修正。

（8）宽深比状况修正：委估对象和案例 B 的宽深比在 1:2 左右，案例 A、C 的宽深比为 1:1 左右，一般面宽越宽进深越浅，宽深比越

小，商铺的价值越高，故案例 A、C 的宽深比状况向上修正 5，案例 B 的宽深比状况不做修正。

(9) 成新状况修正：委估对象保持日常的正常维护，目前成新状况较高，可比案例 B 也保持日常的正常维护，目前成新状况较高。案例 A、C 为 2009 年左右竣工的物业，已使用 10 多年，保持日常的正常维护，目前成新状况一般。故案例 B 不做修正，案例 A、C 向下修正 5。

(10) 使用年限修正：委估物业的剩余使用年限约 30 年。可比案例 A 剩余的使用年限为 20 年左右，可比案例 B 的剩余使用年限约 30 年左右，可比案例 C 的剩余使用年限无明确限制，故案例 A 的使用年限修正向下修正 2，可比案例 B、C 不做修正。

(11) 权益状况修正：委估对象和案例 A、B、C 权属状况均为商业，且均无交易限制。故案例 A、B、C 的权益状况不做修正。

#### 1.4 比较因素条件计算

案例		案例 A	案例 B	案例 C
比较因素		浦东花园底商	淮海第一城商铺	金马广场
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )		46,333	45,714	50,646
交易日期修正		100/100	100/100	100/100
交易情况修正		100/103	100/103	100/103
区位状况	交通条件	100/100	100/100	100/100
	商业繁华度	100/100	100/103	100/110
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/99	100/99	100/99
	所处楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑面积	100/110	100/100	100/110
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100



况	建筑高度	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	宽深比	100/105	100/100	100/105
	装修及设施	100/100	100/100	100/100
	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/95	100/100	100/95
权 益 状 况	土地性质	100/100	100/100	100/100
	土地剩余年限	100/98	100/100	100/100
	规划条件	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	租赁占用情况	100/100	100/100	100/100
	限制权利情况	100/100	100/100	100/100
修正后价格		42, 256. 10	43, 525. 36	41, 150. 43
权重		1/3	1/3	1/3
比准单价（元/m <sup>2</sup> ）		42, 310. 63		
评估价值（元）		5, 766, 516		

选取的三个实例与估价对象处于同一区域，各方面情况相似，所以采用简单算数平均数的方法来确定委估物业1层商铺的市场单价（含税价）为42,310.63元/平方米（含税价）。

（12）租约影响修正：委估对象的对外租赁情况如下：

序号	承租方名称	房屋地址及门牌号	房屋租赁面积（m <sup>2</sup> ）	租赁期限	合同年租金	
1	闲置待租	1-101室				
2	淮安广济医药连锁有限公司	兴业国际商业广场裙房1-102室	177.87	2018.10.25-2023.10.24	225853	237145
					2022.4.25-2022.10.24 租金	2022.10.25-2023.4.24 租金
3	闲置待租	兴业国际商业广场裙房1-103室				
4	闲置待租	兴业国际商业广场裙房1-104室				
5	闲置待租	兴业国际商业广场裙房1-105室				
6	中国联合网络通信有限公司	兴业国际商业广场裙房1-106室	136.29	2021.9.15-2024.9.14	128000	
7	清江浦区	兴业国际商业广	265.52	2019.2.25-2024.2.24	735954	

	美食美容	场裙房 1-107 室				
8	大酒店(面积合计 1054.32)	兴业国际商业广 场裙房 1-108 室	311.94			
9		兴业国际商业广 场裙房 1-109 室	319.61			
10		兴业国际商业广 场裙房 1-110 室	157.25			
11	中国农业 银行股份 有限公司	兴业国际商业广 场裙房 1-111 室	165.38	2021. 10. 20-2026. 10. 19	180000	184500
12	闲置待租	兴业国际商业广 场裙房 1-201 室				
13	未移交承 租户	兴业国际商业广 场裙房 1-202 室				
14	未移交承 租户	兴业国际商业广 场裙房 1-203 室				
15	未移交承 租户	兴业国际商业广 场裙房 1-204 室				
16	未移交承 租户	兴业国际商业广 场裙房 1-205 室				
17	闲置待租	兴业国际商业广 场裙房 1-206 室				
18	周振威	兴业国际商业广 场裙房 1-207 室	581.12	2022. 3. 1-2025. 2. 28	135000	
19		兴业国际商业广 场裙房 1-208 室				
20		兴业国际商业广 场裙房 1-209 室				
21		兴业国际商业广 场裙房 1-210 室				
22		兴业国际商业广 场裙房 1-211 室				
23	清江浦区 文化广电 和旅游局	兴业国际商业广 场裙房 1-212 室	1218.46	2020. 6. 19-2025. 6. 18	5 年合同总租金 3,393,289, 年租金 678658	
24		兴业国际商业广 场裙房 1-213 室				
25		兴业国际商业广 场裙房 1-214 室				
26		兴业国际商业广 场裙房 1-215 室				
27		兴业国际商业广 场裙房 1-216 室				
28		兴业国际商业广 场裙房 1-217 室				

29		兴业国际商业广场裙房 1-218 室				
30		兴业国际商业广场裙房 1-219 室				
31		兴业国际商业广场裙房 1-220 室				
32	未移交承租户	兴业国际商业广场裙房 1-222 室				
33	闲置待租	兴业国际商业广场裙房 1-223 室				
34	未移交承租户	兴业国际商业广场裙房 1-224 室				
35	未移交承租户	兴业国际商业广场裙房 1-225 室				
36	闲置待租	兴业国际商业广场裙房 1-226 室				
37	未移交承租户	兴业国际商业广场裙房 1-227 室				
38	张柱(加美学堂)	兴业国际商业广场裙房 1-228 室	533.63	2021.8.10-2024.8.9	104000	109200
39		兴业国际商业广场裙房 1-229 室				
40		兴业国际商业广场裙房 1-230 室				
41		兴业国际商业广场裙房 1-231 室				
42		兴业国际商业广场裙房 1-232 室				
43		兴业国际商业广场裙房 1-233 室				
44		兴业国际商业广场裙房 1-234 室				
45		兴业国际商业广场裙房 1-235 室				
46		兴业国际商业广场裙房 1-236 室				
47		兴业国际商业广场裙房 1-237 室				
48		兴业国际商业广场裙房 1-238 室				
49		兴业国际商业广场裙房 1-239 室				
50	郭崇屹	兴业国际商业广场裙房 1-240 室	92.81	2021.11.1-2024.10.31	37000	38110

51		兴业国际商业广场裙房 1-241 室	93.99			
52	郭崇屹	兴业国际商业广场裙房 1-242 室	82.87	2021. 11. 1-2024. 10. 31	33000	33990
53		兴业国际商业广场裙房 1-243 室	84.22			
54	闲置待租	兴业国际商业广场裙房 1-244 室				
55	未移交承租户	兴业国际商业广场裙房 1-245 室		2020. 9. 30-2023. 9. 29	100275	105289
56	刘林美	兴业国际商业广场裙房 1-301 室	4940.8	2020. 11. 21-2035. 11. 20	900000	900000
57	吴迪	兴业国际商业广场裙房 1-302 室	75.55	2021. 3. 21-2024. 3. 20	73500	77175
58		兴业国际商业广场裙房 1-303 室	76.29			
59	唐博文	兴业国际商业广场裙房 1-304 室	196.7	2021. 10. 25-2026. 10. 24	56000	57680
60	吴迪(与上为同一人)	兴业国际商业广场裙房 1-305 室	68.36	2021. 3. 21-2024. 3. 20	73500	77175
61		兴业国际商业广场裙房 1-306 室	67.27			
62	唐博文(与上为同一人)	兴业国际商业广场裙房 1-307 室	150.76	2021. 10. 25-2026. 10. 24	56000	57680
63	闲置待租	兴业国际商业广场裙房 1-308 室				
64	闲置待租	兴业国际商业广场裙房 1-309 室				

经分析，委估对象中大多物业租约临近到期，且租金水平同经测算的委估物业的市场租金水平（一层商铺租金水平 3.9 元/平方米/天，二层商铺租金水平 1.76 元/平方米/天，三层商铺 0.98 元/平方米/天）基本接近，故这部分物业不考虑租约影响。而委估对象中的 1 号楼 111、207-220、304、307 室等物业已出租，且剩余租期较长，原租约内的租金标准略低于市场水平，故对该部分物业的租约内的租约租金收益价格和市场租金收益价格进行了测算修正。评估举例：

1 号楼 111 室租约内合同租金收益价格测算如下：

内容	单位	比率		2023	2024	2025	2026
一、年租金收入	元/年			31,750.00	191,583.33	198,066.67	169,500.00
二、其他年收入	元/年			-	-	-	
三、年总收益	元/年			31,750.00	191,583.33	198,066.67	169,500.00
四、年总费用	元/年			6,110.66	36,832.96	37,844.36	32,230.30
房屋重置价	元	单价	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
4.1 维修费	元/年	占房屋重置价比率	1.00%	964.72	5,788.30	5,788.30	4,823.58
4.2 管理费	元/年	占年租金收入比率	3.00%	952.50	5,747.50	5,942.00	5,085.00
4.3 相关税费	元/年			4,000.50	24,139.50	24,956.40	21,357.00
4.3.1 增值税	元/年		5%	-	-	-	-
4.3.2 房产税	元/年	不含税收入	12%	3,810.00	22,990.00	23,768.00	20,340.00
4.3.3 城建税、教育费附加等	元/年	增值税	12%	190.50	1,149.50	1,188.40	1,017.00
4.4 保险费	元/年	占房屋重置价比率	0.20%	192.94	1,157.66	1,157.66	964.72
五、年净收益(A)	元/年			25,639.34	154,750.37	160,222.31	137,269.70
六、报酬率				6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
七、折现期		评估基准日	2023/10/31	0.08	1.08	2.08	3.08
八、折现值				25,514.89	145,282.29	141,905.13	114,694.85
九、收益折现总值	元			427,397.17			

经测算，委估对象中的 1 号楼 111 室的租约收益价格为 427,397 元。

1 号楼 111 室租约内市场租金收益价格测算如下：

内容	单位	比率		2023	2024	2025	2026
一、年租金收入	元/年			34,829.03	209,927.05	216,224.87	184,276.8
二、其他年收入	元/年			-	-	-	
三、年总收益	元/年			34,829.03	209,927.05	216,224.87	184,276.8
四、年总费用	元/年			6,590.99	39,694.58	40,677.04	34,535.4
房屋重置价	元	单价	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
4.1 维修费	元/年	占房屋重置价比率	1.00%	964.72	5,788.30	5,788.30	4,823.58
4.2 管理费	元/年	占年租金收入比率	3.00%	1,044.87	6,297.81	6,486.75	5,528.3
4.3 相关税费	元/年			4,388.46	26,450.81	27,244.33	23,218.8
4.3.1 增值税	元/年		5%	-	-	-	-
4.3.2 房产税	元/年	不含税收入	12%	4,179.48	25,191.25	25,946.98	22,113.2
4.3.3 城建税、教育费附加等	元/年	增值税	12%	208.97	1,259.56	1,297.35	1,105.6
4.4 保险费	元/年	占房屋重置价比率	0.20%	192.94	1,157.66	1,157.66	964.72
五、年净收益(A)	元/年			28,238.04	170,232.47	175,547.83	149,741.5
六、报酬率				6.00%	6.00%	6.00%	6.00%

七、折现期		评估基准日	2023/10/31	0.08	1.08	2.08	3.08
八、折现值				28,100.98	159,817.15	155,478.59	125,115.4
九、收益折现总值	元	468,512.20					

经测算，委估对象中的 1 号楼 111 室的租约期内市场租金的收益价格为 468,512 元。

经上述评估计算，1 号楼 111 室的租约影响总价为 468,512-427,397=41,115 元（含税价），委估对象为 2016 年 6 月前建设的物业，增值税税率为 5%，2 号楼 120 室的租约影响总价（不含税价）为 41,115×1.05=43171 元，2 号楼 120 室的租约影响单价=43171÷165.38=261.04 元/平方米。

（13）楼层修正：委估对象为一层至 3 层的住宅底商物业，根据市场调研，淮安市清江浦区的商业楼层价格系数为二层约为一层的 45%，三层约为 25%。

根据上述的市场法计算过程，并经面积修正、楼层修正、租约影响修正、使用年限修正等因素的修正后，委估对象的市场价值评估明显清单如下：

序号	物业名称	位置	产证编号	面积	评估单价	总价（元）
1	淮安兴业国际广场	1—309	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046111 号	54.73	11106.54	607,861
2	淮安兴业国际广场	1—308	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046108 号	155.56	10577.66	1,645,460
3	淮安兴业国际广场	1—307	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046104 号	150.76	10222.58	1,541,156
4	淮安兴业国际广场	1—306	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046098 号	67.27	11106.54	747,137
5	淮安兴业国际广场	1—305	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046095 号	68.36	11106.54	759,243
6	淮安兴业国际广场	1—304	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046092 号	196.7	10011.02	1,969,168
7	淮安兴业国际广场	1—303	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046071 号	76.29	11106.54	847,318
8	淮安兴业国际广场	1—302	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046063 号	75.56	11106.54	839,210
9	淮安兴业国际广场	1—301	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046060 号	4940.8	8462.13	41,809,672
10	淮安兴业国际广场	1—245	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046053 号	191.65	18658.99	3,575,995
11	淮安兴业国际广场	1—244	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046041 号	66.48	19991.77	1,329,053
12	淮安兴业国际广场	1—243	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046049 号	84.22	19420.58	1,635,601
13	淮安兴业国际广场	1—242	苏（2018）淮安市不动产权证第 0046046 号	82.87	19420.58	1,609,383

14	淮安兴业国际广场	1—241	苏(2018)淮安市不动产权证第0046035号	93.99	19420.58	1,825,340
15	淮安兴业国际广场	1—240	苏(2018)淮安市不动产权证第0046018号	92.81	19420.58	1,802,424
16	淮安兴业国际广场	1—239	苏(2018)淮安市不动产权证第0046020号	45.27	20943.76	948,124
17	淮安兴业国际广场	1—238	苏(2018)淮安市不动产权证第0046010号	44.55	20943.76	933,045
18	淮安兴业国际广场	1—237	苏(2018)淮安市不动产权证第0046005号	45.27	20943.76	948,124
19	淮安兴业国际广场	1—236	苏(2018)淮安市不动产权证第0045999号	44.55	20943.76	933,045
20	淮安兴业国际广场	1—235	苏(2018)淮安市不动产权证第0045994号	43.12	20943.76	903,095
21	淮安兴业国际广场	1—234	苏(2018)淮安市不动产权证第0045996号	43.51	20943.76	911,263
22	淮安兴业国际广场	1—233	苏(2018)淮安市不动产权证第0045956号	44.21	20943.76	925,924
23	淮安兴业国际广场	1—232	苏(2018)淮安市不动产权证第0045938号	43.51	20943.76	911,263
24	淮安兴业国际广场	1—231	苏(2018)淮安市不动产权证第0045958号	45.27	20943.76	948,124
25	淮安兴业国际广场	1—230	苏(2018)淮安市不动产权证第0045917号	44.55	20943.76	933,045
26	淮安兴业国际广场	1—229	苏(2018)淮安市不动产权证第0045913号	45.27	20943.76	948,124
27	淮安兴业国际广场	1—228	苏(2018)淮安市不动产权证第0045900号	44.55	20943.76	933,045
28	淮安兴业国际广场	1—227	苏(2018)淮安市不动产权证第0045892号	58.67	19991.77	1,172,917
29	淮安兴业国际广场	1—226	苏(2018)淮安市不动产权证第0045895号	118.78	19039.78	2,261,545
30	淮安兴业国际广场	1—225	苏(2018)淮安市不动产权证第0045884号	58.67	19991.77	1,172,917
31	淮安兴业国际广场	1—224	苏(2018)淮安市不动产权证第0045881号	57.3	19991.77	1,145,529
32	淮安兴业国际广场	1—223	苏(2018)淮安市不动产权证第0045870号	114.87	19039.78	2,187,100
33	淮安兴业国际广场	1—222	苏(2018)淮安市不动产权证第0045867号	57.3	19991.77	1,145,529
34	淮安兴业国际广场	1—220	苏(2018)淮安市不动产权证第0045838号	185.74	18658.99	3,465,720
35	淮安兴业国际广场	1—219	苏(2018)淮安市不动产权证第0045736号	125.52	19039.78	2,389,874
36	淮安兴业国际广场	1—218	苏(2018)淮安市不动产权证第0045732号	102.05	19039.78	1,943,010
37	淮安兴业国际广场	1—217	苏(2018)淮安市不动产权证第0045729号	167.89	18849.39	3,164,623
38	淮安兴业国际广场	1—216	苏(2018)淮安市不动产权证第0045722号	125.52	19039.78	2,389,874
39	淮安兴业国际广场	1—215	苏(2018)淮安市不动产权证第0045718号	103.69	19039.78	1,974,235
40	淮安兴业国际广场	1—214	苏(2018)淮安市不动产权证第0045714号	180.52	18658.99	3,368,320
41	淮安兴业国际广场	1—213	苏(2018)淮安市不动产权证第0045709号	112.94	19039.78	2,150,353
42	淮安兴业国际广场	1—212	苏(2018)淮安市不动产权证第0045695号	114.59	19039.78	2,181,769
43	淮安兴业国际广场	1—211	苏(2018)淮安市不动产权证第0045689号	114.59	18729.02	2,146,159
44	淮安兴业国际广场	1—210	苏(2018)淮安市不动产权证第0045685号	114.59	18729.02	2,146,159
45	淮安兴业国际广场	1—209	苏(2018)淮安市不动产权证第0045688号	106.4	18729.02	1,992,768
46	淮安兴业国际广场	1—208	苏(2018)淮安市不动产权证第0045679号	122.77	18729.02	2,299,362
47	淮安兴业国际广场	1—207	苏(2018)淮安市不动产权证第0045678号	122.77	18729.02	2,299,362
48	淮安兴业国际广场	1—206	苏(2018)淮安市不动产权证第0045663号	174.23	18849.39	3,284,128
49	淮安兴业国际广场	1—205	苏(2018)淮安市不动产权证第0045660号	207.99	18278.19	3,801,681
50	淮安兴业国际广场	1—204	苏(2018)淮安市不动产权证第0045653号	114.57	19039.78	2,181,388
51	淮安兴业国际广场	1—203	苏(2018)淮安市不动产权证第0045651号	483.45	17516.60	8,468,401
52	淮安兴业国际广场	1—202	苏(2018)淮安市不动产权证第0045645号	187.35	18658.99	3,495,761
53	淮安兴业国际广场	1—201	苏(2018)淮安市不动产权证第0045631号	339.22	18087.79	6,135,742
54	淮安兴业国际广场	1—111	苏(2018)淮安市不动产权证第0045627号	165.38	41626.48	6,884,188
55	淮安兴业国际广场	1—110	苏(2018)淮安市不动产权证第0045622号	157.25	42310.63	6,653,347
56	淮安兴业国际广场	1—109	苏(2018)淮安市不动产权证第0045617号	319.61	40195.10	12,846,755

57	淮安兴业国际广场	1—108	苏（2018）淮安市不动产权证第 0045612 号	311.94	40195.10	12,538,459
58	淮安兴业国际广场	1—107	苏（2018）淮安市不动产权证第 0045604 号	265.52	40195.10	10,672,603
59	淮安兴业国际广场	1—106	苏（2018）淮安市不动产权证第 0045608 号	136.29	42310.63	5,766,516
60	淮安兴业国际广场	1—105	苏（2018）淮安市不动产权证第 0045605 号	336.52	40195.10	13,526,455
61	淮安兴业国际广场	1—104	苏（2018）淮安市不动产权证第 0045598 号	265.52	40195.10	10,672,603
62	淮安兴业国际广场	1—103	苏（2018）淮安市不动产权证第 0045590 号	278.55	40195.10	11,196,345
63	淮安兴业国际广场	1—102	苏（2018）淮安市不动产权证第 0045594 号	177.87	41887.52	7,450,534
64	淮安兴业国际广场	1—101	苏（2018）淮安市不动产权证第 0045585 号	266.81	40195.10	10,724,454
			总计	13384.92		253,016,727

经评估，委估的淮安市清江浦区淮海南路 88 号兴业国际广场的 64 套商铺的市场价值为 253,016,727 元。

### 3. 估值结论

综上，根据被估值单位管理层提供的资料，基于我们的工作范围、程序、目标公司准备的财务预测和主要假设以及限制条件，我们认为委估的淮安市清江浦区淮海南路 88 号兴业国际广场的 64 套商铺。在 2023 年 10 月 31 日的市场价值为 253,016,727 元。

## 第七部分、区域分析

### 一、淮安市社会经济发展情况

#### （一）基本经济情况

淮安市为江苏省下辖地级市，位于淮河中下游、江苏省北部，处于古淮河与京杭大运河的交汇处。截至 2022 年末，淮安市下辖 4 区（清江浦、淮阴、淮安和洪泽）、3 县（涟水、盱眙和金湖），同时设有 1 个国家级经开区（淮安经济技术开发区），3 个省级经开区（淮安高新技术产业开发区、江苏淮安经济开发区和淮安工业园区），区域面积 10030 平方公里；常住人口为 456.22 万人，城镇化率 66.21%。

战略定位方面，淮安市是苏北重要中心城市，也是大运河文化带重要标志性城市。2018 年，淮安市成为国务院批复的淮河生态经济带区域中心城市；2021 年被纳入到我国第一个国家层面的都市圈——南京都市圈的规划发展范围内；2022 年，在我国确定的现代综合交通枢纽体系建设名单中，淮安市被确定为全国性的交通枢纽城市。随着长三角一体化、大运河文化带、淮河生态经济带等国家战略在淮安叠加，以及交通枢纽地位的确定，淮安市正逐



步转变为“建设长三角北部现代化中心城市”。

区位交通方面，2022年以来，淮安积极打造全国性综合交通枢纽城市，全面融入长三角的高铁网、机场群、港口群，当年完成交通基础设施投入101.5亿元。铁路方面，2022年连接淮安南京的宁淮城际铁路宁淮场站开工建设，建成后的宁淮高铁，到达南京只需1个小时。水路方面，作为国家“四纵四横”骨干航道淮河与京杭运河交汇处，淮安港沿京杭大运河、盐河可直达上海港、南京港、连云港港。

资源禀赋方面，淮安市矿产资源丰富，探明石盐矿石、凹凸棒石黏土、芒硝资源储量分别为315.96亿吨、1960.52万吨、6.79亿吨，居江苏省第一位，是华东地区最大的井矿盐产地。由于境内水网密布，淮安市水资源条件亦较好，全市水资源总量18.77亿立方米，但地表水资源较为贫乏，年际变化较大，年内分配不均，而地下水资源储量丰富，过境水量较多。

2022年，淮安市地区经济保持增长，工业经济在盐化新材料、特钢及装备制造、电子信息、食品等产业带动下增长较快，经济实力不断增强。

近年来淮安市经济总量持续增长，2022年实现地区生产总值4742.42亿元，同比增长3.6%，经济增速处于江苏省各地级市前列，经济实力不断增强；产业结构基本稳定，以二、三产业为主，2022年三次产业结构调整为9.4：42.4：48.2。

表：淮安市主要经济指标及增速情况（单位：亿元、%）



表：2020-2022年淮安市主要财政经济指标

单位：亿元、%

序号	项目	2022年	2021年	2020年
1	地区生产总值（GDP）	4,742.42	4,550.13	4,003.37
2	GDP 增速	3.60	10.03	3.20
3	人均地区生产总值（元）	104,054.00	99,768.00	87,028.00
4	第一产业增加值	445.42	423.32	409.70
5	第二产业增加值	2,011.90	1,889.21	1,608.98
6	第三产业增加值	2,285.10	2,237.60	1,984.69
7	一般公共预算收入	300.10	297.02	264.21
8	税收收入	210.00	238.38	206.69
9	一般公共预算支出	660.40	612.91	568.25
10	政府性基金收入	504.30	397.26	284.85
11	政府性基金支出	473.50	347.33	264.83

2022年淮安市第一产业增加值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%。近年来，淮安市规模以上工业增加值增速有所波动。2022年，从三大门类看，采矿业增加值下降7.8%，制造业增长9.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降10.7%。同期，淮安市社会消费品零售总额有所波动，其中2022年同比下降0.4%。同期，淮安市进出口总额逐年增长。

## （二）财政收支情况

2022年，淮安市一般公共预算收入保持增长，税收收入占比为69.98%，占比下降较多。同期，淮安市的政府性基金收入仍主要由国有土地使用权出让金收入构成，同比大幅增加，但土地出让收入受国家宏观调控政策及市场环境的影响很大，存在一定的不确定性。

财政支出方面，2022年，淮安市一般公共预算支出保持增长，刚性支出占比未超过50%；财政自给率为45.44%，地方财政自给能力一般。截至2022年末，淮安市地方政府债务余额751.40亿元，其中一般债务391.60亿元、专项债务359.80亿元。

项目	2020年	2021年	2022年
1地方财政收入	549.05	694.28	804.42
一般公共预算收入	264.21	297.02	300.08
其中：税收收入	206.69	238.38	210.00
政府性基金收入	284.85	397.26	504.34
2上级补助收入	276.80	229.90	254.90
列入一般公共预算的上级补助收入	249.30	228.50	253.50
列入政府性基金的上级补助收入	27.50	1.40	1.40
<b>财政收入（1+2）</b>	<b>825.85</b>	<b>924.18</b>	<b>1059.32</b>
1地方财政支出	833.08	960.24	1133.96
一般公共预算支出	568.25	612.91	660.43
政府性基金支出	264.83	347.33	473.53
2上解上级支出	55.00	57.60	57.60
<b>财政支出（1+2）</b>	<b>888.08</b>	<b>1017.84</b>	<b>1191.56</b>
地方债务限额	707.10	753.70	813.90
地方债务余额	631.20	692.60	751.40
政府负债率（%）	15.68	15.22	15.84

根据淮安市2023年财政预算草案，预计2023年，淮安市一般公共预算收入318.20亿元，同比增长6.0%，列入一般公共预算的上级补助收入258.31亿元，一般公共预算支出708.62亿元；政府性基金收入378.28亿元。

## （三）淮安市土地出让及成交情况

2022年淮安市土地出让共有439宗，较上年增加了63宗。江苏省月均土地出让为36.58宗，月度土地出让于10月达到峰值，为98宗，去年同期土地出让为17宗，较上年同期增加了81宗。

### 2015-2022年淮安市出让土地宗数统计图

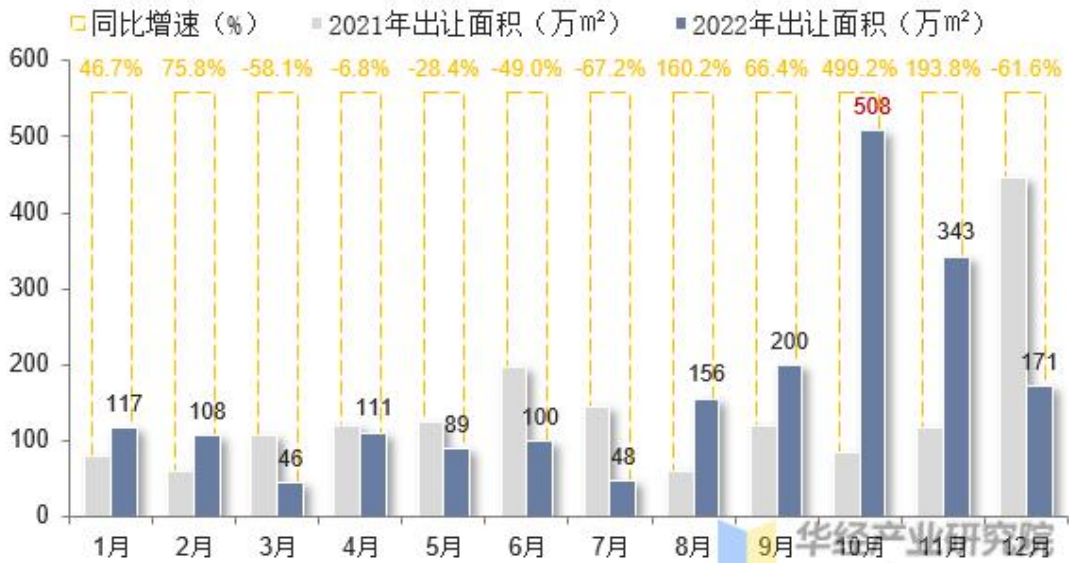


2022年淮安市土地出让面积为1996.54万 $m^2$ ，同比增长19.97%，较上年增加了377.61万 $m^2$ 。江苏省月均土地出让面积为166.38万 $m^2$ ，月度土地出让面积于10月达到峰值，为507.67万 $m^2$ ，环比增加153.92%，同比增加499.16%，较上年同期增加了422.94万 $m^2$ ，去年同期土地出让面积为84.73万 $m^2$ 。

### 2015-2022年淮安市出让土地面积统计图



### 2021-2022年淮安市月度出让土地面积及增速统计图



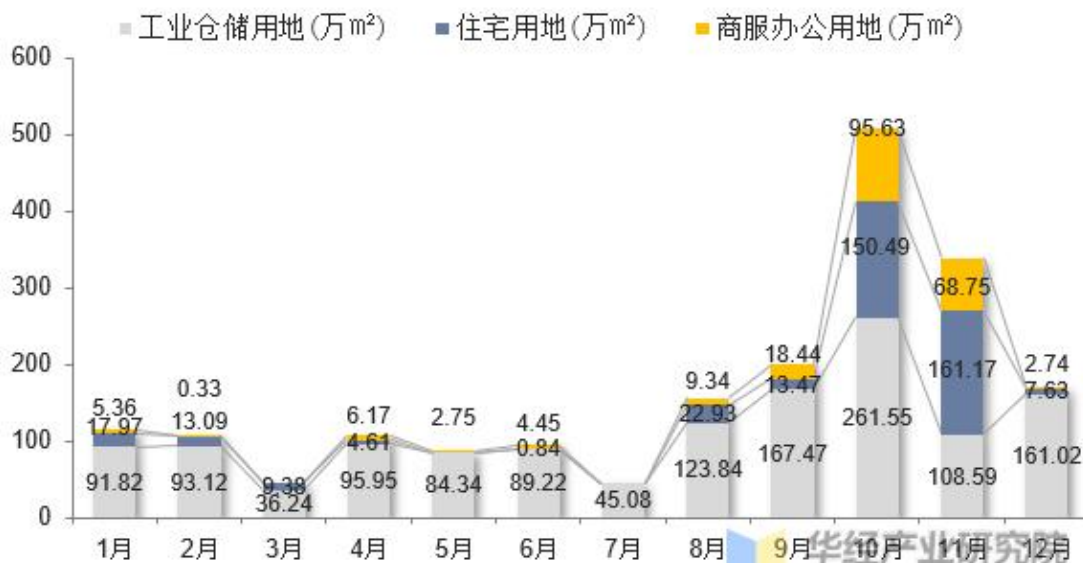
其中，住宅用地出让 94 宗，面积为 401.57 万m<sup>2</sup>，同比下降 27.69%；商服办公用地出让了 62 宗，面积为 213.96 万m<sup>2</sup>，同比增长 26.57%；工业仓储用地出让了 270 宗，面积为 1358.25 万m<sup>2</sup>，同比增长 53.62%。2022 年土地出让地面均价为 2109 元/m<sup>2</sup>。

### 2015-2022年淮安市三类用地出让土地面积统计图



分月度来看，2022 年淮安市住宅用地出让面积于 11 月达到峰值，为 161.17 万m<sup>2</sup>，环比增加 30.13%，同比增加 39.37%，较上年同期减少了 981.27 万m<sup>2</sup>，去年同期土地出让面积为 1142.44 万m<sup>2</sup>；商服办公用地出让面积于 10 月达到峰值，为 95.63 万m<sup>2</sup>，环比增加 86.79%，同比增加 160.47%，较上年同期减少了 47.47 万m<sup>2</sup>，去年同期土地出让面积为 143.1 万m<sup>2</sup>；工业仓储用地出让面积于 10 月达到峰值，为 261.55 万m<sup>2</sup>，环比增加 4.64%，同比增加 46.99%，较上年同期减少了 472.92 万m<sup>2</sup>，去年同期土地出让面积为 734.47 万m<sup>2</sup>。

### 2022年淮安市三类用地月度出让土地面积统计图



2022年淮安市土地出让成交数量为435宗,成交面积为2036.38万m²,同比增长51.05%。成交价款为431.22亿元。成交面积于10月达到峰值为431.71万m²,环比增加85.05%,同比增加71.25%,较上年同期增加了347.56万m²,去年同期为84.15万m²。

### 2015-2022年淮安市成交土地面积统计图



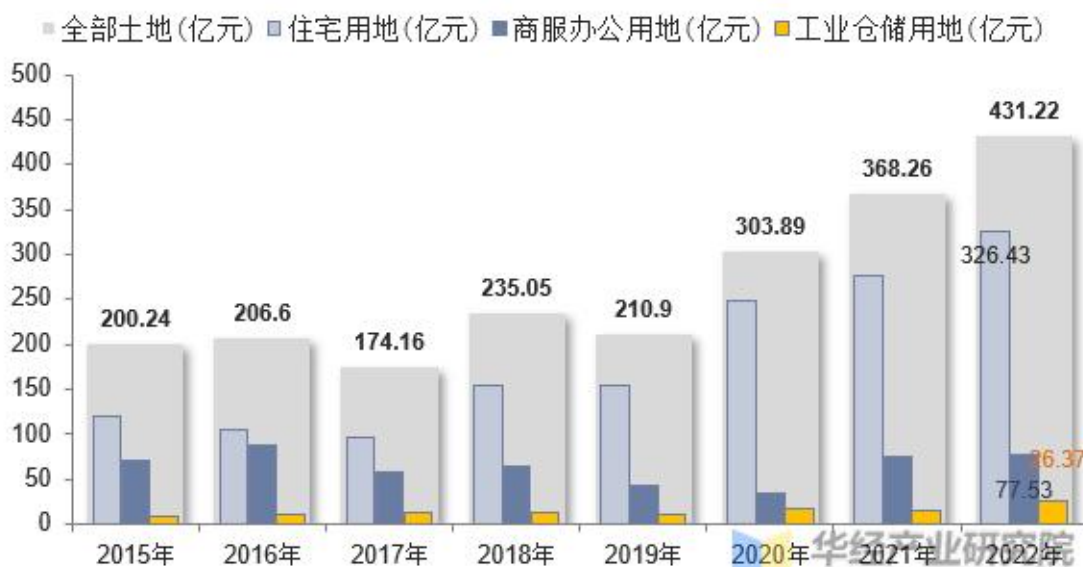


### 2021-2022年淮安市月度成交土地面积统计图



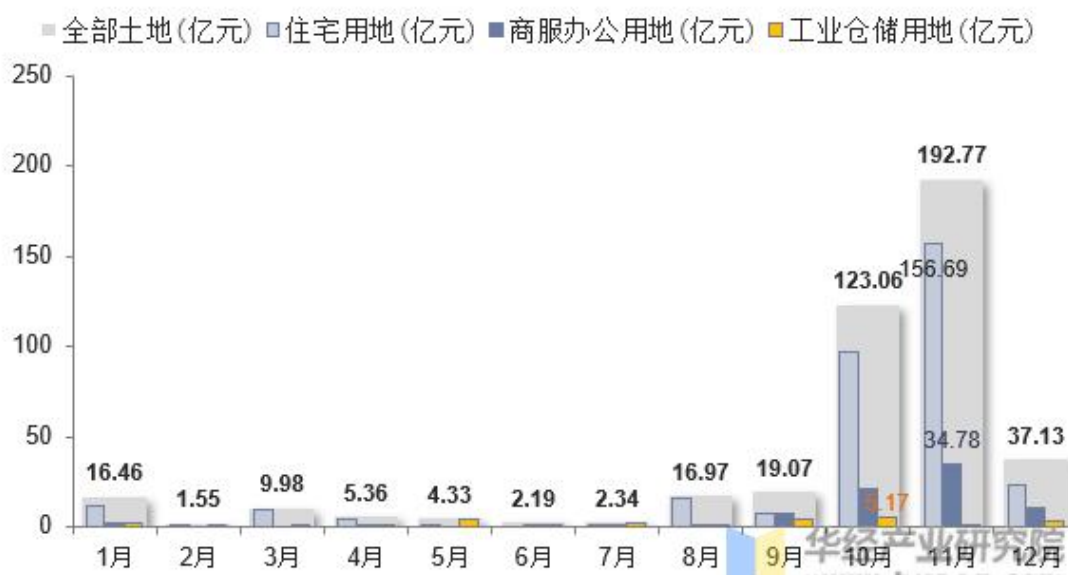
其中，住宅用地的成交价款为 326 亿元；商服办公用地的成交价款为 77.53 亿元；工业仓储用地的成交价款为 26.37 亿元。2022 年淮安市土地出让的成交地面均价为 2118 元/m<sup>2</sup>。2022 年淮安市未成交的土地出让有 15 宗，面积为 67.81 万m<sup>2</sup>。

### 2015-2022年淮安市土地成交价款统计图



月度来看，2022 年淮安市住宅用地成交价款于 11 月达到峰值，为 156.69 亿元，较上年同期增加了 124.69 亿元，去年同期成交价款为 32 亿元；商服办公用地成交价款于 11 月达到峰值，为 34.78 亿元，较上年同期增加了 26.78 亿元，去年同期成交价款为 8 亿元；工业仓储用地成交价款于 10 月达到峰值，为 5.17 亿元，较上年同期减少了 12.83 亿元，去年同期成交价款为 18 亿元。

## 2022年淮安市土地成交价款统计图



淮安市土地出让与成交情况的对比

2022年淮安市土地出让的出让地面均价为2109元/m<sup>2</sup>，月度出让地面均价于11月达到峰值为4240元/m<sup>2</sup>，较上年同期增加了3924元/m<sup>2</sup>，去年同期出让地面均为316元/m<sup>2</sup>；而成交地面均价为2118元/m<sup>2</sup>，成交地面均价于11月达到峰值，为6016元/m<sup>2</sup>，较上年同期减少了174亿元，去年同期成交地面均价为6190元/m<sup>2</sup>。

## 2015-2022年淮安市出让地面均价与成交均价对比图



### 2022年淮安市月度出让地面均价与成交均价对比图



2022年淮安市出让地面均价相比成交地面均价增加了9元/m<sup>2</sup>，溢价率为0.9%，2021年淮安市溢价率为19.63%。

### 2015-2022年淮安市土地溢价率对比图





## 2022年淮安市土地月度溢价率对比图



2022年流拍4宗土地，成交95宗土地，与江苏省内其他苏中苏北城市类似，土地出让主要由当地国企或者城投托市。通过wind数据查询，2022年以来挂牌住宅土地明细如下，约90%成交的土地来源于当地城投或者旗下房地产开发公司。

宗地名称	土地用途	成交状态	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	成交日期	竞得人
宁淮智能制造产业园旧铺大街与南山大道东南角地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,819	0.00	322.00	2023-01-17	江苏宁淮智能制造产业园投资建设有限公司
金鹏大道与石牛路交叉口西北侧C地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	5,040	6.11	2,476.00	2023-01-13	葛雯静
马坝镇双马村肖庄组迎宾大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	1,532	0.66	414.00	2023-01-05	盱眙泽信房地产有限公司
开发区明光路东侧，轮窑路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	17,080	10.19	1,996.00	2022-12-20	明发集团淮安明发置业发展有限公司
开发区明光路东侧，轮窑路北侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	10,240	6.67	1,968.00	2022-12-20	江苏富泰房地产开发有限公司
经济开发区金湖西路南侧和华海路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	10,580	0.00	1,096.00	2022-12-07	淮安市金鑫投资有限公司
黎城街道城南干道南侧和人民路西侧	城镇住宅-普通商品住房	已成交	19,040	25.39	1,500.00	2022-12-07	金湖润通房地产开发有限公司

地块	用地	交					司
马坝镇双马村肖庄组迎宾大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	未成交	--	--	--	--	--
生态文旅区承恩大道东侧,福地路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	86,500	0.00	9,409.00	2022-11-29	江苏新睿控股有限公司
开发区淮海南路东侧,柯山路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	105,500	0.00	4,571.00	2022-11-29	淮安科城智慧建设有限公司
淮安区广州路南侧,经十九路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	133,500	0.00	5,782.00	2022-11-29	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司
淮阴区南昌路西侧,淮河东路北侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	480	0.00	870.00	2022-11-29	淮安市淮阴区城市资产经营有限公司
开发区淮海南路东侧,运河南路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	91,500	0.00	4,546.00	2022-11-29	淮安科城智慧建设有限公司
清江浦区枚乘路南侧,毓秀路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	30,900	0.00	4,701.00	2022-11-29	淮安市清浦新城置业有限公司
清江浦区枚乘路南侧,启秀路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	27,100	0.00	4,716.00	2022-11-29	淮安市清浦新城置业有限公司
清江浦区上海路南侧,利园路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	77,600	0.00	5,870.00	2022-11-29	淮安市融泽置业有限公司
三河食品产业园420省道北侧,东一路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	9,830	0.00	1,030.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
三河食品产业园420省道北侧,东二路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,700	0.00	1,020.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
三河食品产业园振兴路北侧,东二路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	7,000	0.00	1,031.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
三河食品产业园420省道北侧,东四路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	6,410	0.00	1,028.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
三河食品产业园420省道北侧,东三路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,620	0.00	1,017.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
三河食品产业园振	城镇住宅-普	已	2,850	0.0	1,019.0	2022-	淮安市洪泽区

兴路北侧,东一路东侧地块	通商品住房用地	成交		0	0	11-25	洪城置业有限公司
黄海路东侧,淮宝路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	6,620	0.00	2,480.00	2022-11-14	淮安市洪泽国联置业有限公司
彭祖大道北侧,洪三公路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	22,380	0.00	1,076.00	2022-11-14	淮安市洪泽国联置业有限公司
涟城街道郑梁梅大道北侧,银杏路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	20,200	0.00	2,654.00	2022-11-11	江苏今世缘房地产发展有限公司
涟城街道郑梁梅大道北侧,香樟路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	16,100	0.00	2,649.00	2022-11-11	江苏今世缘房地产发展有限公司
涟城街道缘分大道南侧,银杏路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	21,100	0.00	2,718.00	2022-11-11	江苏今世缘房地产发展有限公司
陈师街道明月路西侧,涟福路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	23,700	0.00	2,637.00	2022-11-11	涟水县交通置业有限公司
涟城街道涟水路东侧,龙腾大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	24,200	0.00	2,689.00	2022-11-11	淮安清涟绿化工程建设有限公司
陈师街道站前路东侧,涟福路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	23,700	0.00	2,633.00	2022-11-11	涟水县交通置业有限公司
涟城街道朝阳路西侧,龙腾大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	14,100	0.00	2,732.00	2022-11-11	淮安清涟绿化工程建设有限公司
涟城街道龙腾大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	18,800	0.00	2,717.00	2022-11-11	淮安清涟绿化工程建设有限公司
涟城街道缘分大道南侧,香樟路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	20,500	0.00	2,714.00	2022-11-11	江苏今世缘房地产发展有限公司
淮安区井神路北侧,河西大道西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	50,100	0.00	5,468.00	2022-11-11	淮安市国融投资建设有限公司
淮安区翔宇大道南侧,233国道西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	93,000	0.00	7,709.00	2022-11-11	淮安市名城港桔置业有限公司
清江浦区大同东路南侧,银川路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	25,000	0.00	7,978.00	2022-11-11	淮安市清浦新区投资建设有限公司

淮安区华西路北侧,233国道西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	35,000	0.00	7,752.00	2022-11-11	淮安市名茂城市更新建设发展有限公司
清江浦区明远路北侧,勤政路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	11,700	0.00	4,701.00	2022-11-11	淮安市清浦新区投资建设有限公司
淮安区电大西路南侧,西长街西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	34,000	0.00	6,313.00	2022-11-11	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司
工业园区栖霞路东侧,茶圣路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	29,000	0.00	2,710.00	2022-11-11	淮安新能源汽车产业园运营有限公司
开发区承德南路东侧,运河南路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	54,700	0.00	4,426.00	2022-11-11	淮安科城智慧建设有限公司
清江浦区淮海南路西侧,枚乘路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	50,200	0.00	4,751.00	2022-11-11	淮安市清浦新城置业有限公司
淮安区电大西路南侧,运东路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	57,000	0.00	6,152.00	2022-11-11	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司
淮安区里运河路东侧,南巽路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	20,000	0.00	6,873.00	2022-11-11	淮安市淮楚城市更新建设发展有限公司
涟城街道缘分大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	14,300	0.00	2,734.00	2022-10-28	江苏今世缘房地产发展有限公司
涟城街道缘分大道南侧,涟水路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	22,500	0.00	2,719.00	2022-10-28	江苏今世缘房地产发展有限公司
涟城街道缘分大道南侧,涟水路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	22,500	0.00	2,719.00	2022-10-28	江苏今世缘房地产发展有限公司
金鹏大道与石牛路交叉口西北侧C地块	城镇住宅-普通商品住房用地	未成交	--	--	--	--	--
涟城街道杭州路西侧,同一路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	15,200	0.00	2,534.00	2022-10-28	江苏今世缘房地产发展有限公司
涟城街道青松路东侧,缘分大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	23,100	0.00	2,740.00	2022-10-28	江苏今世缘房地产发展有限公司
清江浦区勤政路西侧,枚乘路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房	已成	229,000	0.00	4,831.00	2022-11-01	淮安市清浦新城置业有限公

	用地	交					司
清江浦区漕运西路南侧,思园路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	37,000	0.00	7,254.00	2022-11-01	淮安市富丽房地产开发有限公司
淮阴区银川路东侧,淮河东路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	53,400	0.00	3,675.00	2022-11-01	淮安淮阴开源城乡建设有限公司
生态文旅区山阳湾路东侧,枫香路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	119,400	0.00	9,407.00	2022-11-01	江苏新睿控股有限公司
清江浦区上海西路北侧,西安路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	70,000	0.00	6,506.00	2022-11-01	江苏海弘华地置业有限公司
王店石鼓山地块一地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,071	0.49	462.00	2022-10-26	盱眙城投投资运营管理有限公司
王店石鼓山地块二地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,774	0.36	462.00	2022-10-26	盱眙城投投资运营管理有限公司
生态文旅区站前路西侧,淮盛路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	18,500	0.00	6,602.00	2022-10-25	淮安高新置业有限公司
生态文旅区站前路西侧,淮启路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	222,500	0.00	4,868.00	2022-10-25	淮安高新置业有限公司
官滩镇幼儿园西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	1,452	0.69	439.00	2022-10-21	盱眙县兴利水资源开发有限公司
淮河镇工业集中区南侧地块六地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,971	0.34	428.00	2022-10-21	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
淮河镇工业集中区南侧地块二地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	3,372	0.30	427.00	2022-10-21	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
淮河镇工业集中区南侧地块四地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	3,656	0.27	427.00	2022-10-21	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
淮河镇工业集中区南侧地块五地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	3,315	0.30	427.00	2022-10-21	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
淮河镇工业集中区南侧地块一地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	3,904	0.26	427.00	2022-10-21	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
清江浦区北京南路	城镇住宅-普	已	158,5	0.0	4,819.0	2022-	淮安市清浦新



西侧,华清路北侧地块	通商品住房用地	成交	00	0	0	10-21	城置业有限公司
淮安区穿运路北侧,城西干道西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	51,000	0.00	6,440.00	2022-10-21	淮安市淮楚城市更新建设发展有限公司
清江浦区河畔路南侧,安澜路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	18,500	0.00	4,456.00	2022-10-21	淮安市清浦新区投资建设有限公司
清江浦区中经路北侧,西安路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	85,000	0.00	7,119.00	2022-10-21	江苏海弘华地置业有限公司
淮安区城西干道西侧,公园路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	73,800	0.00	5,782.00	2022-10-21	淮安市国融投资建设有限公司
开发区承德南路东侧,柯山路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	48,500	0.00	4,447.00	2022-10-21	淮安科城智慧建设有限公司
生态文旅区凤里路东侧,徐杨路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	71,000	0.00	9,848.00	2022-10-21	江苏新睿控股有限公司
开发区大同路南侧,安澜路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	65,600	0.00	3,414.00	2022-10-21	淮安开发控股有限公司
清江浦区勤政路西侧,延安路北侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	20,100	0.00	2,475.00	2022-09-30	淮安市清江浦城市资产经营有限公司
清江浦区勤政路东侧,延安路北侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	36,000	0.00	3,563.00	2022-09-30	淮安市清江浦城市资产经营有限公司
育才路东侧,海晏路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	1,450	16.47	1,236.00	2022-09-21	金湖县尧轩实业有限责任公司
工三路南侧,人民路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	12,170	0.00	1,241.00	2022-09-21	金湖尧乡地产开发有限公司
生态文旅区承恩大道东侧,福地路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	121,500	1.25	7,783.00	2022-08-23	淮安高新置业有限公司
淮安区城西干道东侧,学院路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	9,040	29.14	2,061.00	2022-08-19	淮安市名采城市更新建设发展有限公司
清江浦区幸福路东侧,鼎盛路北侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	11,800	0.00	1,701.00	2022-08-19	淮安市清浦新城置业有限公司

清江浦区幸福路西侧,启明路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	12,900	0.00	1,702.00	2022-08-19	淮安市清浦新城置业有限公司
清江浦区青年路北侧,勤政路西侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	37,000	0.00	4,042.00	2022-08-19	淮安市运河城市文化产业发展有限公司
清江浦区勤政路东侧,上海路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	27,500	0.00	4,044.00	2022-08-19	淮安市运河城市文化产业发展有限公司
十里营大道与新海大道交叉口东北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	3,190	0.31	1,364.00	2022-06-30	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
商贸中心南侧地块二地块	城镇住宅用地	已成交	5,014	0.20	1,542.00	2022-05-07	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
商贸中心南侧地块二地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	5,014	0.20	1,542.00	2022-05-07	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
前锋镇通湖大道西侧,白马湖环湖大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	1,360	0.00	309.00	2022-04-20	淮安市白马湖投资发展有限公司
清江浦区漕运西路北侧,思园路东侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	22,400	0.00	2,515.00	2022-04-11	淮安市富丽房地产开发有限公司
清江浦区漕运西路北侧,思园路西侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	19,040	0.00	2,556.00	2022-04-11	淮安市富丽房地产开发有限公司
黄花塘镇旧铺卫生院南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	未成交	--	--	--	--	--
清江浦区承德路西侧,延安路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	93,000	0.00	3,341.00	2022-03-01	淮安市投控城市更新建设发展有限公司
清江浦区承德路西侧,延安路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	未成交	--	--	--	--	--
西马机床东侧地块二地块	城镇住宅-经济适用住房用地	已成交	3,352	0.00	858.00	2022-02-16	盱眙县经济适用房开发有限公司

## 二、清江浦区区域分析

### 1、基本情况

清江浦区是淮安市主城区，位于淮安市地理位置中心，系于2016年由原清河区、清浦区两区合并而来。截至2021年末，清江浦区行政区域面积309平方公里，辖14个街道、2个镇以及2个省级经济发展平台，全区户籍总人口为58.81万人，常住人口58.23万人。清江浦区主导产业以现代服务业、都市型工业、现代农业为主，经济实力位列淮安市各区县前列。2022年以来，清江浦区克服疫情不利影响，全力以赴抓投资、促消费、优环境，全年地区生产总值迈上700亿元台阶，各项经济指标仍位列淮安市全区县前列，规上固定资产投资同比增长26%，社会消费品零售总额总量和增幅均居全市第一，蝉联全国高质量发展百强区、综合实力百强区、投资潜力百强区。

图：清江浦区区位图



## 2、产业格局

近年来，清江浦区在推动都市型工业生物医药、绿色食品、锂电能源“三大百亿级”主导产业发展的同时扶持高新技术产业快速发展。2022年，天鹏锂能一期、橙柳电子一期、淮钢特钢产业园一期竣工投产，正大清江制药新厂区投入使用，金象传动等3户企业获批省级企业技术中心，科圣化工机械获国家级专精特新“小巨人”企业认定。

## 3、经济情况

2020-2022年，清江浦区地区生产总值逐年增长，经济实力不断增强。2022年清江浦区地区生产总值增速有所放缓，总量位居全市第二。2020-2022年，规模以上工业总产值和进出口总额规模逐年增长，社会消费品零售总额有所波动。

表：2022年淮安市下属区县经济财政概况

注：部分区县2022年人均GDP未披露，采用2021年末常住人口推测。

地区	GDP		人均GDP		一般公共预算收入	
	金额（亿元）	排名	金额（万元）	排名	金额（亿元）	排名
淮安市	4,742.42	-	10.41	-	300.10	-
淮安区	751.14	1	9.44	4	34.80	2
<b>清江浦区</b>	<b>702.77</b>	<b>2</b>	<b>12.07</b>	<b>3</b>	<b>33.90</b>	<b>3</b>
涟水县	700.37	3	8.49	7	30.02	4
淮阴区	658.33	4	8.84	5	44.92	1
盱眙县	525.08	5	8.64	6	20.47	7
洪泽区	412.11	6	14.50	1	23.90	6
金湖县	411.51	7	14.26	2	27.28	5

## 4、财务及债务水平

据2022年地方政府官网最新统计数据披露，GDP为702.77亿元，同比增长3.70%，一般公共预算收入为33.90亿元，一般公共预算支出为44.48亿元，地方



政府债务余额为 73.75 亿元。2020-2022 年，清江浦区一般预算收入有所波动，2022 年一般预算收入位居全市第二。从一般预算收入结构看，以税收为主，从税源来看，主要系增值税、企业所得税、土地增值税、契税和城市维护建设税。2020-2022 年，税收收入占一般预算收入的比重分别为 80.85%、80.56%和 70.29%，占比较高。同期，清江浦区一般预算支出规模有所波动。

表：2020-2022年清江浦区主要财政经济指标

单位：亿元、%

指标	2022年	2021年	2020年
<b>经济</b>			
GDP(亿元)	702.77	673.57	591.98
GDP增速(%)	3.70	12.00	3.00
人均GDP(元)	119927.00	115893.00	-
固定资产投资(亿元)	-	-	221.00
进出口总额(亿美元)	6.28	5.68	4.60
社会消费品零售总额(亿元)	559.01	561.31	514.51
城镇居民人均可支配收入(元)	55512.00	53106.00	48779.00
人口(万人)	58.97	58.23	59.45
<b>财政</b>			
一般公共预算收入(亿元)	33.90	36.62	30.19
税收收入(亿元)	23.83	29.50	24.41
政府性基金收入(亿元)	71.64	31.96	22.91
国有资本经营收入(亿元)	6.00	4.58	0.07
一般公共预算支出(亿元)	44.48	48.17	42.75
<b>债务</b>			
地方政府债务余额(亿元)	73.75	60.38	53.76
地方政府债务限额(亿元)	77.15	63.85	56.31
财政自给率(%)	76.21	76.02	70.61
负债率(%)	10.49	8.96	9.08
债务率(宽口径)(%)	392.50	600.90	758.87

稳定的经济增长和不断优化的产业结构为清江浦区财政实力提供了一定支撑，一般公共预算收入呈波动上升态势，税收收入占比维持较高水平，但 2022 年受留抵退税影响，税收占比同比减少 10.27 个百分点。2022 年，剔除留抵退税因素后，清江浦区一般公共预算收入 39.76 亿元，增幅 8.57%，公共财政平衡率小幅上升。政府性基金收入是清江浦区地方政府财力的重要补充，受益于土地出让市场相对活跃，近年来清江浦区政府性基金收入增幅较大，2022 年同比增幅达 124.16%，但房地产行业易受宏观经济政策和市场影响，土地出让收入的稳定性仍存在不确定性。综合来看，清江浦区作为淮安市主城区，财政实力和财政平衡情况相对较好。

## 5、房地产情况

清江浦区 2021 年全年实现商品房销售面积 283.32 万平方米，比上年增长 38.4%；实现商品房销售额 261.43 亿元，增长 39.1%。

## 6、政府平台

截至 2022 年末，清江浦区区属发债投融资平台有 4 家，分别为淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司、淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司、淮安市清江浦城市资产经营有限公司和淮安清河新区投资发展有限公司，详见下表。

表：清江浦区主要投融资主体情况（单位：亿元）

区域内各平台主体评级为 AA 或 AA+。再融资环境方面，清江浦区发债主

公司名称	实控人	净资产 (亿元)	总负债 (亿元)	资产负债 率 (%)	营业收入 (亿元)
淮安市清江浦 CTKG 集团有限公司	淮安市清江浦区人民政府	230.28	369.62	60.84	21.34
淮安市清江浦 RHTZ 控股集团有限公司	淮安市人民政府国有资产监督管理委员会	105.64	185.52	63.72	11.90
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	江苏省淮安市清江浦区人民政府	105.83	167.68	61.03	9.74
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦区人民政府	88.13	127.06	59.04	8.66

体未出现债务违约事件。

## 第七部分、风险控制措施情况

本信托计划主要存在以下风险：

### （一）信用风险

本信托计划交易对城投控股目前的主要收入来自于城市基础设施建设，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，将可能影响到投资者按时收回本息。

应对措施：目前，城投控股运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。融资人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。

### （二）宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响融资人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对融资人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。融资人从事的多为基础设施建设等项目，属于国家重点调控的对象。

应对措施：针对国家宏观经济政策调整风险，我部将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

### **(三) 财务风险**

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

应对措施：融资人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策对公司经营和盈利造成的不利影响。

### **(四) 管理风险**

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

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

### **(五) 操作风险**

操作风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

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

## 第八部分、可行性结论

本信托计划符合《集合资金信托计划管理办法》相关规定，合法合规，交易结构清晰，根据对项目的经济可行性进行分析，该项目预期收益明确，交易对手城投控股为清江浦区人民政府批准成立的大型国有资产运营公司，自成立以来，受到了当地政府多方面的大力支持，整体抗风险能力较强。

近年来融资人发展迅速，截至 2022 年年末，融资人总资产规模 607.55 亿元。公司知名度不断扩大，创造了良好的经济效益和社会效益。融资人与各金融机构保持良好的合作关系，财务弹性高，公司统筹资金调度能力强，各金融机构支持力度较大，融资渠道畅通，公司具有较强的资金周转能力和再融资能力，履约意愿和履约能力较高，大公国际对融资人的评级为 AA+。

保证人主要负责清江浦区城市基础设施建设和保障房业务，是清江浦区重要的基础设施建设主体。能够得到地方政府的大力支持，整体抗风险能力较强。保证人作为清江浦区的主要投融资主体，近年来发展迅速。截止 2022 年底，保证人的资产规模达 291.03 亿元，资产规模较大，且持续增长。保证人统筹资金调度能力强，各金融机构支持力度较大，融资渠道畅通，具有一定的社会公信力，中证鹏远对担保人主体信用评级为 AA，评级展望稳定。整体而言，保证人具备较强的担保能力。且融资人提供子公司提供价值 2.5 亿元的抵押物。

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