

调查人申明：已按照《信托公司集合资金信托计划管理办法》和公司《集合资金信托业务尽职调查指引》的要求，进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告真实性、准确性和完整性承担相应责任。

**淮南市清浦城市改造建设投资开发有限公司贷款
（二期）集合资金信托计划尽职调查报告书
（非标债权类）**

目录

前言.....	3
一、信托计划基本情况.....	4
(一) 信托计划要素.....	4
(二) 信托计划操作流程.....	8
二、借款人简介.....	8
(一) 公司基本情况.....	8
(二) 历史沿革及组织架构.....	9
(三) 股权结构.....	10
(四) 公司高级管理人员简介.....	10
(五) 公司经营情况.....	11
(六) 子公司情况.....	11
(七) 公司财务状况.....	11
(八) 资信状况.....	18
三、信托资金运用说明及还款来源.....	19
(一) 资金用途.....	19
(二) 资金需求测算过程及结构.....	20
(三) 还款资金来源说明.....	21
(四) 借款人总体评价.....	22
四、担保措施简介.....	22
(一) 清浦城投简介及评价.....	22
(二) 清河投资简介及评价.....	40
(三) 保证措施总体评价.....	56
五、信托合规性分析.....	56
(一) 交易结构.....	56
(二) 信托资金来源.....	56
(三) 资金投向.....	57
(四) 风控措施.....	57
(五) 关联交易.....	57
(六) 消费者权益保护.....	57
(七) 绿色金融.....	58
六、风险揭示与风险处置预案.....	58
(一) 风险揭示.....	58
(二) 风险防范.....	60
(三) 风险处置预案.....	61
七、调查结论.....	61

前言

清江浦区位于淮安市主城区，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 2020 年末，清江浦区行政区域面积 247.2 平方公里，辖 14 个街道、2 个镇以及 2 个省级经济发展平台，分别为淮安现代商务集聚区和清河经济开发区，其中，淮安现代商务集聚区系 2010 年 12 月由江苏省发改委批准的省级现代服务业集聚区，总面积约 17.30 平方公里，是清浦新城的核心板块；目前已形成现代物流业、高端商贸服务业、生态旅游业以及商务行政四大特色产业组团。2021 年实现一般公共预算收入 36.62 亿元。

淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司（以下简称“清浦建设”或“借款人”）为解决资金需求，拟向我公司申请人民币 20,000.00 万元（大写：贰亿元整）信托贷款。我公司拟通过发行“淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司贷款（二期）集合资金信托计”向社会募集资金不超过人民币 20,000.00 万元（大写：贰亿元整），以受托人名义向借款人发放信托贷款，在信托期内由借款人按期偿还贷款本息。贷款年利率（暂定），信托期限 24 个月。淮安市清浦城市建设投资开发有限公司（主体评级 AA，以下简称“清浦城投”）和淮安清河新区投资发展有限公司（主体评级 AA，以下简称“清河投资”）（以下二者统称“保证人”）分别为借款人按期偿还贷款本息提供连带责任保证担保。

本部依据《中华人民共和国信托法》、《信托公司集合资金信托计划管理办法》等法律法规的规定，本着客观、公正的原则，通过对借款人、保证人资信状况、经营情况、资金用途、还款资金来源、保证人担保能力等方面进行调查和分析，出具本调查报告书。

一、信托计划基本情况

（一）信托计划要素

1、信托计划名称：淮南市清浦城市改造建设投资开发有限公司（二期）贷款集合资金信托计划

2、信托计划目的：委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受托人，以受托人名义向借款人发放信托贷款，借款人在信托期内按约定偿还贷款本息。通过受托人专业化的投资管理，使信托资金在承担较低风险的情况下获取较为稳定的收益，实现受益人利益的最大化。

3、受托职责类型：主动管理

4、信托计划产品类型：固定收益类产品

5、信托当事人（委托人、受托人和受益人）

委托人：符合监管机构规定的合格投资者

受托人：安徽国元信托有限责任公司

受益人：本信托为自益信托，受益人即委托人

本信托计划可分期推介募集信托资金，其中第一期加入并认购信托计划的委托人分别为 A 类委托人/受益人，第二期介入并认购信托计划的委托人为 B 类委托人/受益人，以此类推。

6、信托单位：用于计算委托人认购的计量单位，本信托计划等额分割，委托人交付的每 1 元信托资金计算为 1 份信托单位。

7、信托规模及信托期限：信托总规模不超过人民币 20,000.00 万元（大写：贰亿元整），可分期推介募集资金（以信托计划生效时实际募集资金规模为准）。本信托期限为 2 年，自信托成立之日起计算。分期发行的，各期信托期限自受托人公告该期成立日起算。信托期满时，如本信托项下资产未能全部收回且为非现金形式的，受托人根据信托合同约定处置信托财产。

8、发行方式：私募发行，由我公司财富管理中心发行。

9、信托资金运作方式：信托资金用于向清浦建设发放信托贷款，用以补充

营运资金。信托贷款利率为/年（暂定），信托期内按约定于每年3月20日、6月20日、9月20日和12月20日收取贷款利息，贷款本金于到期之日偿还，汇入信托财产专户。

借款人应偿还的利息金额=信托计划实际募集资金×[（暂定，以合同为准）×信托存续天数÷365]

10、风控措施：清浦城投和清河投资分别为借款人按期偿还贷款本息提供连带责任保证担保。

11、信托税费、信托管理费用和业绩报酬

（1）信托税费是指受托人因处理信托事务发生的下列税款和费用，包括但不限于：

- ①受托人因管理、运用和处分信托财产而需缴纳的印花税、增值税等税费；
- ②文件或账册制作、印刷费用；
- ③信息披露费用；
- ④与信托相关的审计费、律师费、信用评级费等中介费用；
- ⑤支付银行保管费用、银行代理收付费用等；
- ⑥信托的宣传、推介费用；
- ⑦其他费用，如因涉及诉讼而产生的诉讼费、律师费等；
- ⑧按照有关规定可以列入的其他税费等。

（2）信托税费的计付

- ①信托税费按实际发生额列支，信托税费由受托人从信托财产中扣除。
- ②信托计划存续过程中实际发生的上述税费从信托财产中支付。受托人以固有财产先行垫付的，受托人有权从信托财产中优先受偿。

（3）信托管理费用和业绩报酬的计收

①受托人为委托人（受益人）利益履行义务应收取的信托管理费用由信托财产承担。

本信托计划分期募集，按每期信托资金募集规模的一定比例收取信托管理费用。

本信托计划中，每一期信托计划之信托管理费用对应的各类受益人适用不同的信托管理费率（暂定，详见下表），按日计算，并于每年 12 月 20 日及每一期信托收益分配日从信托专户内支付。

认购信托计划金额 M	信托单位持有时间	信托管理费用率（年化）（扣除增值税后）
M<300	24 个月	%
300≤M<2000	24 个月	%
2000≤M<5000	24 个月	%
M≥5000	24 个月	%

受托人信托管理费用=∑ 各类受益人认购信托计划金额×信托管理费用率×
每期信托单位核算期天数÷365

②本信托计划中，受托人按下列方式计收信托业绩报酬：

信托终止时受益人收益率达到参考收益率的，在信托财产和扣除信托税费、信托管理费用、信托收益（按参考收益率计算）和实收信托资金后仍有剩余的，剩余部分作为受托人业绩报酬。

③受托人有权选择在分配信托收益前收取信托管理费用。

12、信托收入及信托收益

信托收入包括借款人按约定偿还的信托贷款本息和信托财产存放于银行的利息收入及其在信托收益分配前的运作收入等。

信托收益为信托收入扣除信托税费、信托管理费用和业绩报酬及委托人交付的信托计划资金后的余额。

本信托计划信托收入主要来源于信托贷款的本息。

13、信托收益的分配

(1)受益人的信托收益按净值化管理的要求进行核算并向受益人进行分配。

各类受益人信托资金对应的参考收益率（暂定）标准如下：

认购信托计划金额 M	信托单位持有时间	参考收益率（年化）
M<300	24 个月	6.8%

300≤M<2000	24 个月	7.0%
2000≤M<5000	24 个月	7.2%
M≥5000	24 个月	7.4%

受托人特别申明：本参考收益率不构成受托人对受益人本金和收益的任何承诺和保证，亦不代表受益人的实际收益水平。

(2) 信托财产分配顺序：

①信托财产优先支付本合同约定的信托税费或因受托人以固有财产先行垫付的或按约定向第三人支付的因处理信托事务产生的税费；

②受托人按合同约定收取信托管理费用；

③受托人按合同约定向受益人分配信托利益；

④受托人按合同约定收取信托业绩报酬（如有）。

本信托的清算分配按照以上顺序进行，以信托财产为限。

(3) 信托收益的分配时间：

①信托收益预分配：本信托计划在信托期内，分别于每一期信托计划生效后的 12 月 20 日后的十个工作日内，受托人划付部分信托税费、信托管理费用和业绩报酬并对已实现的信托收益向受益人进行预分配，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

②信托计划终止后十个工作日内，受托人进行信托财产清算，受托人划付部分信托税费、信托管理费用和业绩报酬并向当期受益人分配已实现的信托收益、返还信托财产，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

(4) 信托终止时，信托财产经过清算后，受托人应将信托财产返还给受益人。

本信托计划到期终止前 20 日或提前终止时，受托人有权变现全部可变现信托财产，并在扣除信托税费、信托管理费用和业绩报酬后，按照信托财产清算分配顺序分配信托财产。

14、受托人对信托产品实行净值化管理，净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映基础金融资产的收益和风险，由托管银行进行核算并定期提供报告，

由外部审计机构进行审计确认。净值生成待监管部门出台有关细则后实施。受托人在其官方网站于每季度末（信托成立不足一个季度的，在下一季度末）向投资者披露信托产品净值。

15、保障基金缴纳方式

保障基金认购主体：由清浦建设认购。

16、以上 1-15 项信托计划要素如有变化，以信托合同等信托文件约定为准。

（二）信托计划操作流程

1、委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《信托合同》，以受托人的名义向借款人发放信托贷款。

2、受托人与借款人签订《信托贷款合同》，约定双方的权利和义务。

3、清浦城投和清河投资分别与受托人签订《保证合同》，为借款人按期偿还信托贷款本息提供连带责任保证担保。

4、信托存续期内，受托人根据《信托合同》约定按期向受益人分配信托收益。

5、信托到期后，受托人对信托财产进行清算分配，向委托人（受益人）交付信托财产，出具清算报告，信托终止。

二、借款人简介

（一）公司基本情况

企业名称	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		
企业性质	有限责任公司	注册资本	10 亿元
统一信用代码证号	91320802139534082Y	实收资本 实收资本类型	10 亿元，货币资金
营业期限	2009.01.15-长期	客户标识	新开发客户
主要经营范围	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）
--	--

（二）历史沿革及组织架构

1、公司是根据淮安市人民政府《市政府关于同意成立淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司的批复》文件批准成立的国有独资公司，并授权市国资委履行出资人职责。

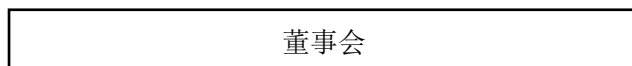
2、2009年1月25日，经淮安三淮联合会计事务所“淮三联会验资”【2009】211号验资报告确认，公司初始注册资本合计人民币10,000万元，全部为货币，由淮安市清浦城市建设投资开发有限公司缴纳。公司于2009年1月25日取得了江苏省淮安工商行政管理局核发的3208000000056243号营业执照。

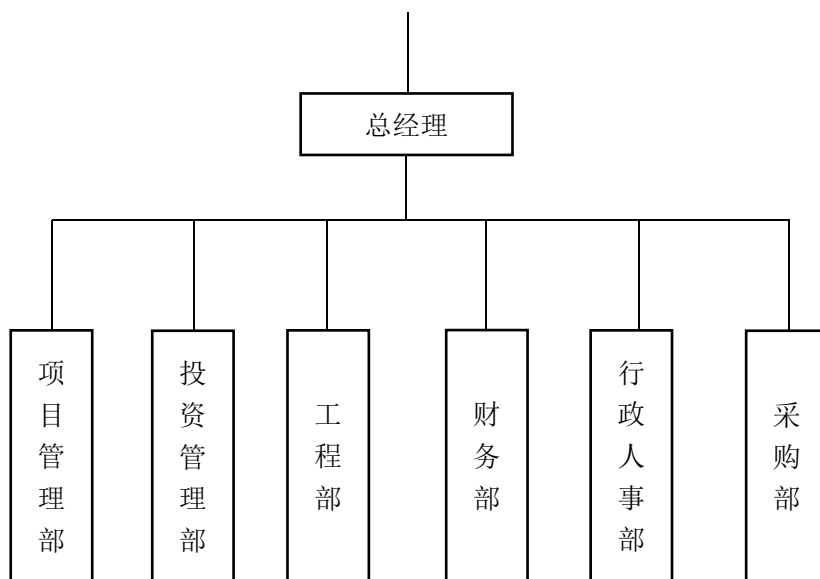
3、2015年12月28日经根据股东决定和章程修订案的规定，通过现金增资方式，公司注册资本增加到5亿元，本次增资已经淮安天盛会计师事务所有限公司“淮天会验”【2015】063号验资报告确认。

4、2016年6月7日，根据股东决定和章程修订案的规定，以现金方式增加注册资本金3亿元，公司注册资本增加到8亿元，本次增资已经淮安天盛会计师事务所有限公司“淮天会验”【2015】07号验资报告确认。

5、2016年6月7日，根据股东决定和章程修订案的规定，以现金方式增加注册资本金2亿元，公司注册资本增加到10亿元，本次增资已经淮安天盛会计师事务所有限公司“淮天会验”【2020】054号验资报告确认。

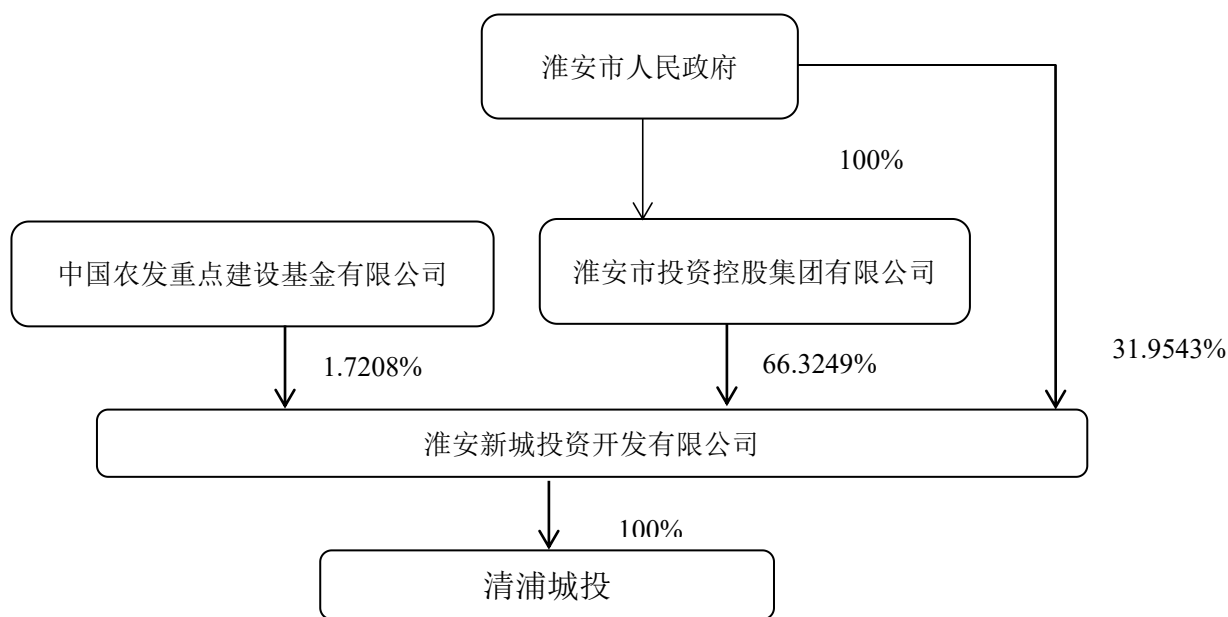
清浦建设不设股东会，由出资人行使相关职权。公司设董事会，成员3人，董事由股东委派，其中职工代表董事2名，由公司职工代表大会选举产生。设董事长1人，由董事会选举产生。公司设经理1名，由董事会聘任，经理为公司法定代表人；公司设监事会，成员5名，监事中职工代表3人，由公司职工代表大会选举产生，其余2人由股东委派。设监事会主席1名，由监事会选举产生。公司组织结构图如下：





(三) 股权结构

公司控股股东为清浦城投，实际控制人为淮安市人民政府。截至 2022 年 1 月末，公司股权结构如下：



(四) 公司高级管理人员简介

法定代表人：孙开国，男，1970 年 10 月出生，本科学历。曾任苏州市经济开发区外企部门经理、淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司办公室主任，现任淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司法定代表人。

（五）公司经营情况

公司系淮安市政府出资建立的国有独资企业，经营稳健、规范，主要负责政府投资的工程项目建设。目前清浦建设的主营业务收入全部来源于工程项目建设收入。2021 年实现营业收入 1.12 亿元。

（六）子公司情况

截止到 2021 年底，清浦建设子公司情况如下：

公司名称	注册资本(单位：万元)	成立时间	出资比例(%)
淮安市城改置业有限公司	50,000	2010/02/26	100
淮安市博力贸易有限公司	20,000	2017/12/27	100

（七）公司财务状况

1、财务报表分析

根据清浦建设提供的 2018-2021 年度财务报告（已审计）。截至 2021 年末，公司资产总额为 613,359.91 万元，负债总额 351,391.25 万元，2021 年公司实现营业收入为 11,165.05 万元。（以上数据均为合并报表数据）

资产负债表（合并报表）

单位：万元

资 产	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	16,420.13	36,298.42	47,828.13	20,812.74
应收账款	46,078.83	56,973.42	62,199.31	73,699.32
其他应收款	93,591.15	89,712.95	96,516.18	82,963.18
存货	300,397.82	325,427.71	367,714.20	435,884.26
其他流动资产	5.00	-	-	-
流动资产合计	456,492.93	508,412.50	574,257.82	613,359.50
非流动资产：				
固定资产账面价值	0.42	0.42	0.42	0.42
递延所得税资产	4.56	9.86	-	-
非流动资产合计	4.98	10.28	0.42	0.42
资产总计	456,497.91	508,422.78	574,258.24	613,359.91

流动负债：				
短期借款	5,000.00	9,275.00	31,951.00	31,100.71
应付票据	5,000.00	7,500.00	5,000.00	-
预收账款	277.55	277.55	277.55	-
应交税费	8,014.80	8,607.16	9,181.65	9,731.96
其他应付款	76,581.66	107,293.90	91,840.78	93,624.78
一年内到期的非流动负债	7,600.00	27,600.00	51,760.00	101,690.79
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	102,474.01	160,553.61	190,010.98	236,148.25
非流动负债：				
长期借款	113,572.00	47,500.00	122,741.00	115,243.00
长期应付款	-	59,234.00	-	-
非流动负债合计	113,572.00	106,734.00	122,741.00	115,243.00
负债合计	216,046.01	267,287.61	312,751.98	351,391.25
所有者权益：				
实收资本	80,000.00	80,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	141,875.59	141,875.59	141,875.59	141,875.59
盈余公积	1,641.92	1,711.41	1,760.35	1,812.90
未分配利润	16,934.39	17,548.17	17,870.32	18,280.18
所有者权益合计	240,451.90	241,135.17	261,506.26	261,968.67
负债和所有者权益总计	456,497.91	508,422.78	574,258.24	613,359.91

2020年末资产负债表项目及2021年末科目重大变化说明：

(1) 货币资金：2020年末余额为47,828.13万元，其中：现金为1.39万元，银行存款为47,826.74万元；2021年末余额为20,812.73万元，其中银行存款为20,810.83万元。

(2) 应收账款：2020年末余额为62,199.31万元，2021年末余额为73,699.32万元，系应收淮安市清江浦区财政局款项。

(3) 其他应收款：2020年末余额为96,516.18万元，金额前五名明细如下：

债务单位	账面余额（万元）
淮安市清浦区财政局	24,050.19
清浦区预算外资金管理办公室	15,922.20
淮安伊美置业有限公司	8,900.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	8,000.00
联盛置业有限公司	7,000.00
合计	63,872.39

2021年末余额为82,963.18万元，其中淮安市清浦区民政局期末余额为10,427.60万元，淮安市清浦区财政局期末余额为39,964.99万元。

(4) 存货：2020年末余额为367,714.20万元，2021年末余额为435,884.26

万元，主要是工程建设施工成本。

(5) 短期借款：2021 年末余额为 31,100.71 万元，主要明细如下：

贷款单位	贷款日期	还款日期	期末余额（万元）
华夏银行淮安分行	2021/6/22	2022/6/17	1,000.00
江苏银行	2021/8/14	2022/8/14	16,935.78
速联资本	2021/9/29	2022/9/30	8,982.00
合计			26,917.78

(6) 应交税费：2020 年末余额为 9,181.65 万元，主要是应缴未缴的企业所得税和增值税。2021 年末余额为 9,731.96 万元，主要是应缴未缴的企业所得税和增值税。

(7) 其他应付款：2020 年末余额为 91,840.78 万元，金额前五名的往来单位如下：

往来单位	期末余额（万元）
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	46,594.48
淮安市清江浦区房屋征收办公室	30,426.08
淮安博扬商业管理有限公司	6,000.00
淮安市清浦区旧城改造指挥部	3,500.00
淮安市清浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	1,500.00
合计	88,020.56

2021 年末余额为 93,624.78 万元，主要为往来款，其中应付淮安市清江浦区房屋征收办公室余额为 37,244.92 万元。：

(8) 一年内到期的非流动负债：2021 年末余额为 101,690.79 万元，主要是一年内到期的长期负债。

(9) 长期借款：2021 年末余额为 115,243.00 万元，主要明细如下：

贷款单位	贷款日期	还款日期	期末余额（万元）
交通银行淮安科技分行	2019/12/27	2024/12/24	8,320.00
南京萃达投资管理有限公司	2019/7/5	2023/6/26	20,000.00
淮安荐正棠投资有限公司	2020/8/14	2023/9/25	19,450.70
速联资本	2021/7/1	2024/6/30	7,239.00
南京萃达投资管理有限公司	2020/6/30	2023/6/30	18,849.00

注：速联资本、淮安荐正棠投资有限公司、南京萃达投资管理有限公司均为融资方发行定融产品的销售机构。

(10) 实收资本：2021 年末余额为 100,000.00 万元，出资人为清浦城投。

(11) 资本公积：2021 年末余额为 141,875.59 万元，系政府划拨资产以及资本溢价。

资产负债表(母公司)

单位：万元

资 产	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	5,858.34	22,841.19	28,811.34	7,690.28
应收账款	46,078.83	56,973.42	62,199.32	73,699.32
其他应收款	117,782.28	112,918.45	115,395.96	101,171.00
存货	212,014.81	231,289.82	254,393.78	289,937.33
其他流动资产	5.00	-	-	-
流动资产合计	381,739.26	424,022.88	460,800.40	472,497.93
非流动资产：				
长期股权投资	50,000.00	55,000.00	70,000.00	70,000.00
固定资产	0.42	0.42	0.42	0.42
递延所得税资产	3.55	8.86	-	-
非流动资产合计	50,003.97	55,009.28	70,000.42	70,000.42
资产总计	431,743.23	479,032.16	530,800.82	542,498.35
流动负债：				
短期借款	5,000.00	9,275.00	29,048.00	2,633.33
应付票据	5,000.00	7,500.00	5,000.00	-
应交税费	8,014.80	8,607.16	9,111.55	9,661.87
其他应付款	51,627.56	95,852.17	83,339.05	134,322.56
一年内到期的非流动负债	7,600.00	27,600.00	50,640.00	87,962.85
流动负债合计	77,242.36	148,834.33	177,138.60	234,580.62
非流动负债：				
长期借款	113,572.00	37,500.00	91,549.00	45,279.00
长期应付款	-	51,074.00	-	-
非流动负债合计	113,572.00	88,574.00	91,549.00	45,279.00
负债合计	190,814.36	237,408.33	268,687.60	279,859.62
所有者权益：				
实收资本	80,000.00	80,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	142,223.30	142,223.30	142,223.30	142,223.30
盈余公积	1,641.92	1,711.41	1,760.35	1,812.90
未分配利润	17,063.65	17,689.12	18,129.57	18,602.52
所有者权益合计	240,928.87	241,623.83	262,113.22	262,638.73
负债和所有者权益总计	431,743.23	479,032.16	530,800.82	542,498.35

利润表(合并报表)

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	10,863.10	10,577.28	10,349.95	11,165.05
减：营业成本	9,729.56	9,473.56	9,269.96	10,000.00
税金及附加	39.11	38.08	37.26	40.19
管理费用	117.47	105.00	158.62	357.41
财务费用	-28.46	24.49	158.76	3.97
加：资产减值损失	-9.11	-21.22	32.33	0.00
二、营业利润	996.31	914.93	757.68	763.47
减：营业外支出	-	-	150.00	125.90
三、利润总额	996.31	914.93	607.68	637.58
减：所得税费用	245.45	231.66	236.59	175.17
四、净利润	750.86	683.27	371.09	462.41

利润表(母公司报表)

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	10,863.10	10,577.28	10,349.95	11,165.05
减：营业成本	9,729.56	9,473.56	9,269.96	10,000.00
税金及附加	39.11	38.08	37.26	40.19
管理费用	107.27	86.04	140.85	275.15
财务费用	-3.76	31.75	125.33	23.13
加：资产减值损失	-7.11	-21.22	28.33	-
二、营业利润	983.81	926.63	804.88	826.58
减：营业外支出	-	-	150.00	125.90
三、利润总额	983.81	926.63	654.88	700.68
减：所得税费用	245.95	231.66	165.50	175.17
四、净利润	737.86	694.97	489.38	525.51

现金流量表(合并报表)

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	13,958.25	-
收到的其他与经营活动有关的现金	32,664.10	19,021.97	57,126.99	1,103.97
现金流入小计	32,664.10	19,021.97	71,085.24	1,103.97

购买商品、接受劳务支付的现金	15,486.28	16,438.47	34,195.83	42,143.19
支付给职工以及为职工支付的现金	50.08	51.48	63.39	71.37
支付的各项税费	-	-	-	-
支付的其他与经营活动有关的现金	33,109.38	4,901.63	15,147.91	2,093.82
现金流出小计	48,645.74	21,391.58	49,407.13	44,308.38
经营活动产生的现金流量净额	-15,981.64	-2,369.61	21,678.11	-43,204.41
二、投资活动产生的现金流量：				-
收到的其他与投资活动有关的现金	7,167.30	-	-	-
现金流入小计	7,167.30	-	-	-
投资所支付的现金	5.00	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	12,000.00	-	-	-
现金流出小计	12,005.00	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-4,837.70	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：				-
吸收投资所收到的现金	-	-	20,000.00	-
借款所收到的现金	23,772.00	19,275.00	102,755.00	120,793.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	21,790.03	170,456.69	148,865.00	77,797.51
现金流入小计	45,562.03	189,731.69	271,620.00	198,590.51
偿还债务所支付的现金	7,600.00	5,000.00	63,287.00	80,862.43
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	16,665.69	9,818.97	20,168.08	27,013.07
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,700.00	159,664.82	206,113.33	55,778.98
现金流出小计	27,965.69	174,483.79	289,568.41	163,654.48
筹资活动产生的现金流量净额	17,596.34	15,247.90	-17,948.41	34,936.02
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-3,223.00	12,878.29	3,729.70	-8,268.39

现金流量表（母公司报表）

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	8,325.10	-
收到的其他与经营活动有关的现金	58,398.53	256.47	37,156.21	993.45
现金流入小计	58,398.53	256.47	45,481.31	993.45
购买商品、接受劳务支付的现金	13,645.46	15,400.50	21,727.46	19,954.01

支付给职工以及为职工支付的现金	50.08	51.48	63.39	71.37
支付的各项税费	-	-	-	-
支付的其他与经营活动有关的现金	62,572.66	36.02	15,080.73	1,111.64
现金流出小计	76,268.20	15,488.00	36,871.58	21,137.02
经营活动产生的现金流量净额	-17,869.67	-15,231.53	8,609.73	-20,143.57
二、投资活动产生的现金流量：				-
现金流入小计	-	-	-	-
投资所支付的现金	5.00	5,000.00	15,000.00	-
现金流出小计	5.00	5,000.00	15,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-5.00	-5,000.00	-15,000.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：				-
吸收投资所收到的现金	-	-	20,000.00	-
借款所收到的现金	23,772.00	9,275.00	87,593.00	40,058.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	15,999.90	94,462.70	69,048.11	82,556.96
现金流入小计	39,771.90	103,737.70	176,641.11	122,614.96
偿还债务所支付的现金	7,600.00	5,000.00	63,287.00	75,789.43
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	10,468.85	9,818.97	12,441.84	17,331.02
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,700.00	56,204.35	98,851.84	11,725.00
现金流出小计	21,768.85	71,023.32	174,580.68	104,845.45
筹资活动产生的现金流量净额	18,003.05	32,714.38	2,060.43	17,769.51
四、汇率变动对现金的影响				-
五、现金及现金等价物净增加额	128.38	12,482.85	-4,329.84	-2,374.06

2、财务状况分析（合并报表）

（1）资产结构及变动分析

从报表来看，2018年-2021年清浦建设总资产分别为456,497.91万元、508,422.78万元、574,258.24万元和613,359.91万元，资产规模呈增长趋势。2020年资产规模较上年增长12.95%，主要是存货增长导致流动资产增长所致。2021年末总资产为613,359.91万元，主要为存货和其他应收款。

（2）负债结构及变动分析

从报表来看，2018年-2021年清浦建设总负债分别为216,046.01万元、267,287.61万元、312,751.98万元和351,391.25万元，负债规模呈增长趋势。2020年负债规模较上年增长17.01%，主要是短期借款和一年内到期的非流动负

债增长所致。2021 年末总负债为 351,391.25 万元，主要是短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

(3) 偿债能力分析

清浦建设偿债能力指标

财务指标	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年末
流动比率（倍）	4.45	3.17	3.02	2.60
速动比率（倍）	1.52	1.14	1.09	0.75
资产负债率（%）	47.33%	52.57%	54.46%	57.29%

2018 年-2021 年，公司流动比率分别为 4.45、3.17、3.02 和 2.60，速动比率分别为 1.52、1.14、1.09 和 0.75，公司的流动比率和速动比率均处于良好水平，公司资产流动性较强，短期偿债能力较好。2018 年-2021 年，公司资产负债率分别为 47.33%、52.57%、54.46%和 57.29%，公司资产负债率数值适中，长期偿债能力较好。

(4) 盈利能力分析

清浦建设盈利能力指标

项 目	2018 年	2019 年度	2020 年	2021
主营业务收入（万元）	10,863.10	10,577.28	10,349.95	11,165.05
净利润（万元）	750.86	683.27	371.09	462.41

公司主营业务收入全部来源于工程建设收入，从表中可以看出，公司最近三年主营业务收入和净利润水平较为稳定。

(八) 资信状况

经人民银行企业征信系统查询，截至 2022 年 03 月 04 日，清浦建设贷款余额为 52,600.00 万元，根据清浦建设提供的母公司融资明细如下：

贷款单位	贷款日期	还款日期	期末余额（万元）
安徽国元信托有限责任公司	2020/4/15	2022/4/15	4,721.00
安徽国元信托有限责任公司	2020/5/9	2022/5/9	1,380.00
安徽国元信托有限责任公司	2020/4/30	2022/4/30	1,000.00
安徽国元信托有限责任公司	2020/7/14	2022/7/14	4,705.00
安徽国元信托有限责任公司	2020/7/3	2022/7/3	1,010.00
紫金信托有限责任公司	2017/3/22	2022/3/18	16,900.00

华润深国投信托有限公司	2020/3/31	2022/3/31	8,360.00
苏州信托股份有限公司	2020/6/3	2022/6/3	10,000.00
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	2020/6/30	2023/6/30	18,849.00
江苏银行（南京萃达投资管理有限公司）定融项目（2020）萃达2年	2020/4/3	2022/4/3	31,151.00
定向融资金帕特	2019/8/28	2022/6/26	3,808.00
华夏银行淮安分行	2021/6/22	2022/6/17	1,000.00
合计			102,884.00

征信报告跟清浦建设提供的融资明细差额为 50,284.00 万元。主要是定向融资金额 53,808.00 万元未录入征信。

无关注和不良负债余额，对外担保余额为 8,100.00 万元。主要是对淮安市清浦区水务投资管理有限公司担保。

通过“国家企业信用信息公示系统”查询，清浦建设暂无行政处罚信息、严重违法失信企业名单，因“通过登记的住所或者经营场所无法联系的”于 2018 年 11 月 13 日被淮安市工商行政管理局列入经营异常名录，2018 年 12 月 13 日已移出经营异常名录。通过“全国法院被执行人信息查询系统”及“裁判文书网”查询，清浦建设及其法定代表人暂时均无被执行情况，涉诉事件均为日常经营纠纷，无重大违约事件。

三、信托资金运用说明及还款来源

（一）资金用途

本信托计划所募集资金用于补充清浦建设的流动资金，不用于绿色产业，不属于绿色信托。清浦建设不得将信托资金用于股本权益性投资、支付土地出让金或房地产开发与建设；也不得违反法律法规及金融监管规定投资于有价证券、期货等领域，不得用于高污染、高能耗或产能过剩的行业，不得用于房地产开发建设（包括一级土地开发）、开发或者销售商业住宅，不得用于国家禁止的领域和用途。

根据银监会于 2010 年出台的《流动资金贷款管理暂行办法》的相关规定，流动资金需求量应基于清浦建设日常生产经营所需营运资金与现有流动资金的

差额(即流动资金缺口)确定。清浦建设营运资金量影响因素主要包括现金、存货、应收账款、应付账款、预收账款、预付账款等。公司营运资金需求的参考公式如下:

新增营运资金需求额度=营运资金量-借款人自有资金-现有流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金

营运资金量=上年度销售收入×(1-上年度销售利润率)×(1+预计销售收入年增长率)/营运资金周转次数

其中:

营运资金周转次数=360/(存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数)

周转天数=360/周转次数

应收账款周转次数=销售收入/平均应收账款余额

预收账款周转次数=销售收入/平均预收账款余额

存货周转次数=销售成本/平均存货余额

预付账款周转次数=销售成本/平均预付账款余额

应付账款周转次数=销售成本/平均应付账款余额

自有资金=所有者权益-非流动资产

(二) 资金需求测算过程及结构

项目	指标	计算公式	数值
基本财务数据	销售收入	a	10,349.95
	销售成本	b	9,269.96
	平均应收账款余额	c	59,586.37
	平均预收账款余额	d	0.00
	平均存货余额	e	242,841.80
	平均预付账款余额	f	0.00
	平均应付账款余额	g	0.00
	利润	h	857.33

	自有资金	w	192,112.80
财务指标计算	应收账款周转率	$i=a/c$	0.17
	预收账款周转率	$j=a/d$	0.00
	存货周转率	$k=b/e$	0.04
	预付账款周转率	$l=b/f$	0.00
	应付账款周转率	$m=b/g$	0.00
	应收账款周转天数	$n=360/i$	2,072.58
	预收账款周转天数	$o=360/j$	0.00
	存货周转天数	$p=360/k$	9,430.79
	预付账款周转天数	$q=360/l$	0.00
	应付账款周转天数	$r=360/m$	0.00
	营运资金周转次数	$s=360/(n+p+q-o-r)$	0.03
	销售利润率	$t=h/a$	8.28%
营运资金测算	销售收入预计增长率	u	1.50%
	营运资金量	$v=a*(1+u)*(1-t)/s$	307,875.20
	现有流动资金贷款	w	29,048.00
	其他渠道提供的营运资金	x	0.00
	需新增营运资金	y	86,714.40

因此，清浦建设通过本信托计划融资不超过 2 亿元补充营运资金，在其合理的营运资金需求量范围内，符合相关规定。

（三）还款资金来源说明

清浦建设用于偿还债务的资金来源于公司日常的经营性收入、再融资以及股东资金协调。

1、经营收入

随着淮安市城市建设的发展，作为政府出资的建筑工程公司，可以获取较多的项目资源，这为公司的发展创造了良好的外部环境，同时，公司近几年发展稳健，收入规模较大，随着城区建设需求增加，这给企业的发展创造了更好的市场环境，预计在信托存续期内经营性现金流稳步增长。

2、再融资

清浦建设 2018 年至 2020 年筹资活动中产生的现金流入分别为 3.97 亿元、10.37 亿元和 17.66 亿元,公司融资渠道较为畅通,在金融机构中信誉较好,与多家银行保持密切合作,目前合作较多的是浦发银行、华夏银行及其他非银行金融机构等。

3、股东资金协调

清浦建设系清浦城投全资子公司,清浦城投作为淮南市城市基础设施建设的投融资主体,公司经营情况良好,和金融机构有较多的合作,具有较强的融资能力。因此在资金调配上清浦城投将可以予支持,这对清浦建设的偿债能力将有一定程度的提升。

(四) 借款人总体评价

综上所述,清浦建设作为淮南市政府出资成立的国有的工程建设公司,经营状况正常,财务状况较好,企业融资规模比较稳定,在项目来源上具备较强资源优势,随着未来城区建设需求增加,可以预见未来企业营业收入不断增长,具有一定的履约能力。

四、担保措施简介

清浦城投和清河投资分别为清浦建设按期偿还信托贷款本息提供连带责任保证担保。

(一) 清浦城投简介及评价

1、公司基本情况

企业名称	淮南市清浦城市建设投资开发有限公司		
注册地址	淮南市清浦区联盛国际广场 3B31 室		
企业性质	有限公司	注册资本	100000 万元
统一信用代码证号	913208006776185230	实收资本 实收资本类型	100000 万元, 货币资金

营业期限	2008.07.02-长期	客户标识	老客户
主要经营范围	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；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）		

2、历史沿革及组织架构

(1) 2008年6月27日首次出资2,000.00万元，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2,000.00万元代为出资，并授权市政府国资委履行出资人职责。首期注册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8,000.00万元，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8,000.00万元代为出资，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。

(2) 根据2009年8月18日淮安市人民政府国有资产监督管理委员会《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），公司增加注册资本20,000.00万元，变更后注册资本30,000.00万元，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。变更后注册资本经淮安国信会计师事务所出具（淮国信验(2009)305号）验资报告验证。

(3) 跟据2010年7月16日淮安市人民政府国有资产监督管理委员会《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），公司增加注册资本10,000.00万元，变更后注册资本为40,000.00万元，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。变更后注册资本经淮安三淮联合会计师事务所出具（淮三联合会验字(2010)614号）验资报告验证。

(4) 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《关于同意浦城市建设投资发有限公司增加注册资本金的批复》（淮国资【2010】120

号), 本公司增加注册资本 10,000.00 万元, 变更后注册资本 50,000.00 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。变更后注册资本经淮安三淮联合会计师事务所出具(淮三联合会验字(2010)826号)验资报告验证。

(5) 根据 2010 年 9 月 21 日淮安市人民政府国有资产监督管理委员会《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), 公司增加注册资本 10,000.00 万元, 变更后注册资本 60,000.00 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。变更后注册资本经淮安三淮联合会计师事务所出具(淮三联合会验字(2011)057 号)验资报告验证。

(6) 根据 2011 年 1 月 20 日淮安市人民政府国有资产监督管理委员会《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), 公司增加注册资本 20,000.00 万元, 变更后注册资本 80,000.00 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。变更后注册资本经淮安三淮联合会计师事务所出具(淮三联合会验字(2011)077 号)验资报告验证。

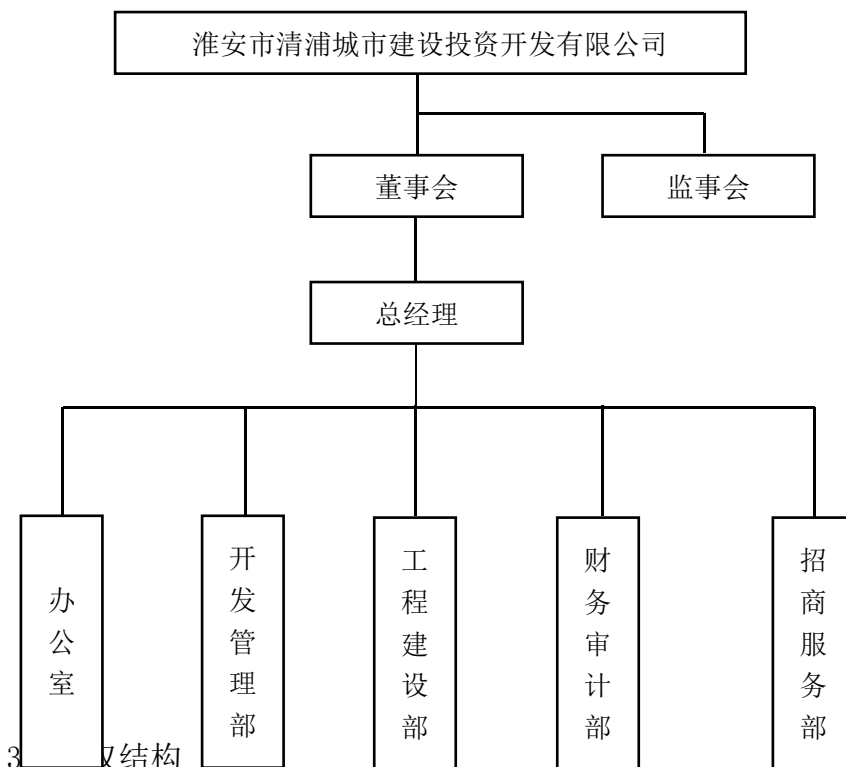
(7) 根据 2011 年 1 月 27 日淮安市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意清浦城市建设投资开发有限公司增加注册资本金的批复》(淮国资【2011】09 号), 公司增加注册资本 20,000.00 万元, 变更后注册资本 100,000.00 万元, 由淮安市人民政府授权清浦区预算外资金管理办公室转入。变更后注册资本经淮安三淮联合会计师事务所出具(淮三联合会验字(2011)089 号)验资报告验证。

(8) 2012 年根据淮安市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意无偿划拨淮安市清浦城市建设投资开发有限公司国有股权的批复》(淮国资(2012)11 号文)将淮安市国资委持有的淮安市清浦城市建设投资开发有限公司 100.00% 国有股权无偿划拨给淮安新城投资开发有限公司。

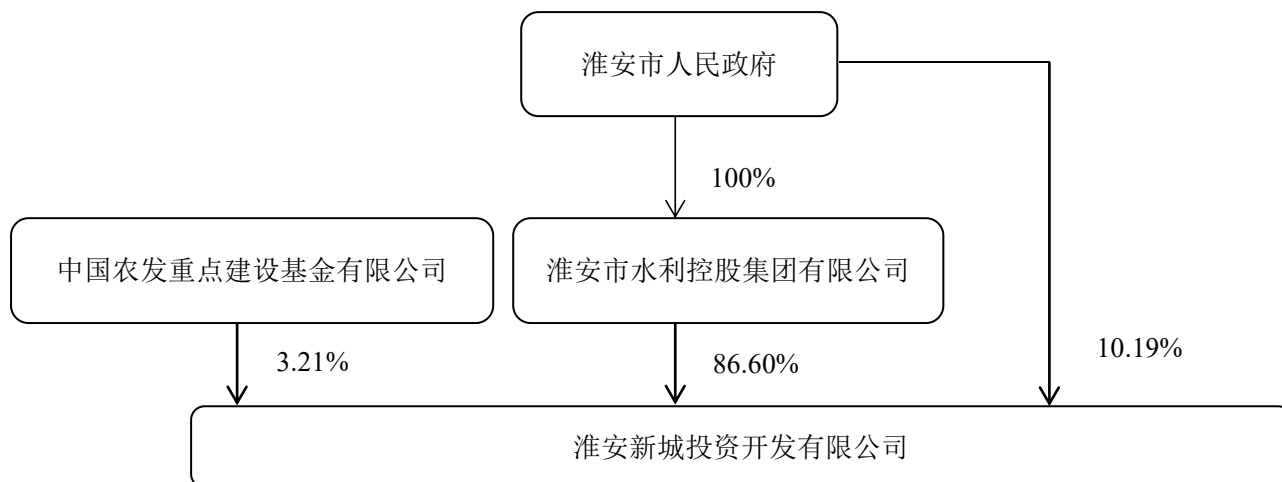
清浦城投不设股东会, 由股东行使相关职权。公司设董事会, 成员 5 人, 其中职工代表董事 1 名, 由公司职工代表大会选举产生。设董事长 1 人, 由董事会

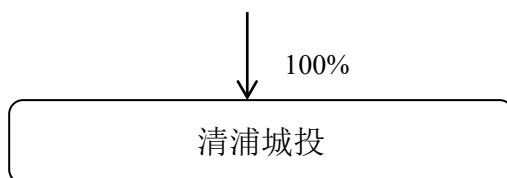
选举产生。董事长为公司法定代表人；公司设经理 1 名，由董事会聘任；公司设监事会，成员 5 名，其中职工监事 1 人，由公司职工代表大会选举产生，其余 4 人由股东委派产生。设监事会主席 1 名，由监事会选举产生。

公司组织结构图如下：



公司股东为淮安新城投资开发有限公司，实际控制人为淮安市人民政府。公司股权结构如下：





4、公司高级管理人员简介

法定代表人：孟凡亮，男，1982年5月出生，本科学历。曾任连云港市灌南县建设局办公室副主任，连云港市灌南县建筑质量监督站副站，淮安市清河区建设局副局长，淮安市清河区住房与城乡建设局副局长，淮安市古淮河文化产业园区管委会委员、副主任，淮安市清江浦区清江街道党工委副书记、办事处主任。现任淮安市清浦城市建设投资开发有限公司董事长、总经理。

5、公司经营情况

公司作为主要服务于淮安现代商务集聚区的政府投资融资平台，规划建设清浦新城是淮安市规划的重点服务业集聚区之一，主要负责清浦新城重点工程建设、完善交通基础设施建设等。2021年公司实现主营业务收入11.72亿元，其中土地开发收入2.79亿元，公司土地开发业务主要由公司本部和子公司清浦建设运营；安置房开发收入4.47亿元，公司安置房建设业务主要由子公司淮安市清浦新城置业有限公司、清浦建设和淮安市城改置业有限公司负责。截至2021年末，公司主要已完工安置房项目为运河家苑小区、运河上城一期和吴圩安置小区等，总投资43.54亿元；房产销售收入为3.18亿元，由子公司淮安市清浦新城置业有限公司（房地产开发2级资质）负责运营，主要为清江浦区域内的安置房销售；城市基础设施建设收入1.12亿元，公司基础设施建设业务经营主体为公司本部，截至2021年末，公司主要已完工基础设施代建项目为水岸风情街和阳光湖公园等，实际总投资39.36亿元。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2021年06月28日出具的跟踪评级报告，清浦城投的主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，“17清浦城投债”信用等级为AA。

6、子公司简介

截止到 2021 年底，清浦城投控股子公司情况如下：

公司名称	注册资本（单位：万元）	成立时间	出资比例
淮安市清浦新城置业有限公司	25,000	2009.11.17	100%
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	100,000	2009.01.15	100%
淮安金诚食品博览城管理有限公司	20,000	2017.08.03	100%
淮安市南浦农业产业发展有限公司	1,000	2021.08.11	100%
淮安耀浦建设工程有限公司	1,000	2019.11.08	100%
淮安市天诺贸易有限公司	1,000	2012.07.03	100%

7、公司财务状况

根据清浦城投提供的 2018-2021 年度财务报告（已审计），截至 2021 年末，公司资产总额为 2,642,993.59 万元，负债总额 1,707,942.71 万元，2021 年公司营业收入为 117,159.46 万元，实现净利润为 12,770.99 万元。（以上数据均为合并报表数据）

资产负债表（合并报表）

单位：万元

资 产	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	173,297.96	181,269.96	235,388.31	278,772.12
应收账款	230,603.18	197,272.89	194,319.52	185,985.60
预付账款	15	30.66	7.78	28.43
其他应收款	306,730.87	486,102.87	605,927.05	661,322.30
存货	895,460.00	935,103.19	1,067,388.08	1,264,931.67
其他流动资产	1,687.12	8,449.19	4,376.10	5,251.86
流动资产合计	1,607,794.13	1,808,228.76	2,107,406.84	2,396,291.98
非流动资产：				
其他非流动金融资产	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
长期股权投资	-	-	26,919.57	27,076.76
固定资产账面价值	19.4	231.01	118,341.91	109,741.28
在建工程	-	110,469.94	-	-
无形资产	-	2.48	1.08	15,071.10
递延所得税资产	653.26	409.78	928.61	812.47
其他非流动资产	-	-	90,000.00	90,000.00
非流动资产合计	4,672.66	115,113.21	240,191.17	246,701.61
资产总计	1,612,466.79	1,923,341.97	2,347,598.01	2,642,993.59
流动负债：				
短期借款	55,436.00	80,930.00	123,876.00	129,311.16

应付票据	5,000.00	7,500.00	18,000.00	66,368.05
应付账款	3,444.09	8,461.87	5,651.11	8,966.67
预收账款	299.84	277.55	278.44	-
合同负债				14.58
应付职工薪酬	-	14.99	14.82	10.49
应交税费	30,751.39	34,609.10	38,254.17	38,730.08
其他应付款	52,295.21	73,277.74	56,393.64	155,825.32
一年内到期的非流动负债	170,800.00	268,633.08	461,667.30	463,077.71
其他流动负债	-	-	-	0.87
流动负债合计	318,026.53	473,704.33	704,135.48	862,304.94
非流动负债:				
长期借款	258,021.01	283,659.02	476,910.01	282,542.46
应付债券	488,116.92	570,325.78	376,372.64	497,252.09
长期应付款				65,843.23
其他非流动负债	40,000.00	-	-	-
非流动负债合计	786,137.93	853,984.80	853,282.65	845,637.77
负债合计	1,104,164.46	1,327,689.13	1,557,418.13	1,707,942.71
所有者权益:				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	307,406.17	382,406.17	567,106.17	699,206.17
盈余公积	7,095.47	8,074.03	8,795.96	10,493.95
未分配利润	93,800.69	105,172.64	114,277.75	125,350.76
所有者权益合计	508,302.33	595,652.84	790,179.88	935,050.87
负债和所有者权益总计	1,612,466.79	1,923,341.97	2,347,598.01	2,642,993.59

2020 年末资产负债表主要科目及 2021 年末科目重大变化说明:

(1) 货币资金: 2020 年末余额为 235,388.31 万元, 其中: 现金为 3.04 万元, 银行存款为 23,408.17 万元, 其他货币资金为 1.30 万元; 2021 年末余额为 278,772.12 万元, 其中银行存款为 227,114.99 万元。

(2) 应收账款: 2020 年末余额为 194,319.52 万元, 主要明细如下:

债务单位	账面余额 (万元)
淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	119,331.49
淮安市清江浦区财政局	74,713.61
合计	194,045.10

2021 年末余额为 185,985.60 万元, 主要明细如下:

债务单位	账面余额 (万元)
------	-----------

淮安市清江浦区财政局	79,963.61
淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	10,470.83

(3) 其他应收款：2020年末余额为605,927.05万元，金额前五名明细如下：

债务单位	账面余额（万元）
淮安市清浦新城园林资产有限公司	299,604.81
淮安市清浦区财政局	79,726.53
淮安市清浦水利资经营有限公司	40,740.09
淮安市清浦新城资产管理有限公司	24,754.13
清浦区预算外资金管理办公室	15,922.20
合计	460,747.76

2021年末余额为661,322.30万元，金额前五名明细如下：

债务单位	账面余额（万元）
淮安市清浦新城园林资产有限公司	295,868.78
淮安市清浦区财政局	91,199.18
淮安市清浦水利资产经营有限公司	54,222.64
淮安市南浦新城控股集团有限公司	34,749.35
淮安市清浦区国有资产经营有限公司	31,916.05
合计	507,956.02

(4) 存货：2020年末余额为1,067,388.08万元，主要是城市基础设施项目建设成本和土地开发成本。2021年末余额为1,264,931.67万元，主要是城市基础设施项目建设成本和土地开发成本。

(5) 可供出售金融资产：2020年末余额为4,000.00万元，投资明细如下：

被投资单位名称	账面余额（万元）	持股比例（%）
淮扬菜集团股份有限公司	500.00	5.26%
江苏宁淮现代服务业投资发展有限公司	3,500.00	7.00%
合计	4,000.00	

(6) 长期股权投资：2020年末余额为26,919.57万元，投资明细如下：

被投资单位名称	账面余额（万元）	持股比例（%）
淮安市浦悦置业有限公司	4,652.35	40
淮安长硕房地产开发有限公司	22,267.22	15
合计	26,919.57	

(7) 固定资产：2020年末余额为118,341.91万元，主要是房屋建筑物。

(8) 其他非流动资产：2020年末余额为90,000.00万元，主要是对外借款。

(9) 短期借款：2021年末余额为129,311.16万元，主要明细如下：

序号	贷款单位	贷款日期	还款日期	期末余额（万元）
1	光证融资租赁（浙江自贸区）有限公司	2021/7/26	2022/7/26	10,000.00
2	江苏江南农村商业银行淮安分行	2021/3/26	2022/3/25	9,012.33

3	华夏银行淮安分行	2021/4/13	2022/4/13	4,505.36
4	南京银行淮安分行	2021/4/29	2022/4/29	2,502.98
5	江苏银行清江浦支行	2021/1/15	2022/1/15	20,027.40
6	江苏银行清江浦支行	2021/2/1	2022/1/29	10,011.37
7	江苏银行清江浦支行	2020/12/25	2021/12/24	1,001.78
8	国隆君途融资租赁有限公司	2021/8/26	2022/8/26	10,000.00
9	中国邮政储蓄银行股份有限公司 淮安市分行	2021/3/23	2022/3/22	1,001.51
10	苏州国发商业保理有限公司	2021/9/18	2022/9/18	5,000.00
11	江苏新华日报商业保理有限公司	2021/9/28	2022/9/27	5,000.00
12	华夏银行淮安分行	2021/6/22	2022/6/17	1,001.48
13	江苏银行	2021/8/14	2022/8/14	16,909.00
14	速联资本			8,982.00
15	江苏银行	2021/2/4	2021/11/1	1,001.37

(10) 应交税费：2020 年末余额为 38,254.17 万元，主要是应缴未缴的企业所得税和增值税等税金。

(11) 其他应付款：2020 年末余额为 56,393.64 万元，金额前五名明细如下：

债务单位	账面余额（万元）
淮安市清浦区水利建筑安装工程公司	7,777.65
淮安新城投资开发有限公司	5,380.06
清浦区商聚区	4,500.00
淮安市天禄置业有限公司	4,000.00
清浦区旧城改造指挥部	3,500.00
合计	25,157.71

2021 年末余额为 155,825.32 万元，金额前五名明细如下：

债务单位	账面余额（万元）
淮安市清江浦区清浦街道办事处	30,000.00
淮安长硕房地产开发有限公司	18,503.00
淮安市南浦新城开发建设投资有限公司	13,338.98
清浦新区投资建设有限公司	11,681.20
水利控股集团有限公司	10,000.00
合计	83,523.17

(12) 一年内到期的长期负债：2020 年末余额为 461,667.30 万元，系一年到期的长期借款和应付债券。

(13) 长期借款：2021 年末余额为 282,542.46 万元，主要明细如下：

序号	贷款单位	贷款日期	还款日期	期末余额 (万元)
1	淮安市农发行营业部	2015/10/27	2025/10/17	8,816.98
2	南京银行股份有限公司淮	2019/12/30	2024/12/27	70,830.51

	安分行			
3	中国工商银行股份有限公司淮安城南支行	2020/12/2	2024/12/27	7,348.13
4	江苏银行清江浦支行	2019/1/11	2022/5/31	52.03
5	中信银行淮安分行	2020/9/24	2028/6/20	11,223.04
6	民生银行淮安分行	2021/8/30	2023/12/21	3,885.96
7	陆家嘴国际信托有限公司	2021/4/23	2023/4/23	15,000.00
8	光大银行	2020/1/4	2030/4/3	13,423.42
9	浦发银行	2021/3/10	2031/3/10	7,668.87
10	苏银金融租赁股份有限公司	2021/4/30	2026/4/30	5,377.53
11	苏银金融租赁股份有限公司	2021/4/30	2026/4/30	6,145.75
12	兴业银行淮安分行	2020/3/20	2028/12/31	9,016.01
13	兴业银行淮安分行	2021/3/12	2028/12/31	12,021.05
14	苏州国发商业保理有限公司	2021/9/17	2024/9/17	5,000.00
15	农发行	2021/9/24	2031/9/23	20,026.85
16	交通银行淮安科技分行	2019/12/27	2024/12/24	8,334.74
17	江苏银行	2019/7/5	2023/6/26	20,000.00
18	江苏银行	2020/8/14	2023/9/25	19,430.00
19	速联资本	2021/5/15	2024/5/15	7,239.00
20	江苏银行	2020/6/18	2023/6/18	18,849.00

(14) 应付债券：2020年末余额为376,372.64万元，明细如下：

种类	余额(万元)
17 清浦 01	49,885.71
17 清浦城投债	89,562.95
19 清浦 01	49,733.23
19 清浦 02	49,719.58
20 清浦 01	97,679.53
20 清浦 MTN001	19,880.94
20 清浦城投 PPN001	19,910.70
合计	376,372.64

2021年末余额为497,252.09万元，新增债券明细如下：

种类	余额(万元)
21 清浦 01	35,820.20
21 清浦 02	34,683.36
21 清浦 03	74,553.73
21 清浦 PPN001	24,926.04
21 清浦 PPN002	24,911.24

(15) 实收资本：2020年末余额为100,000.00万元，出资人为淮安新城投资

开发有限公司。

(16) 资本公积:2021 年末余额为 699,206.17 万元,较上年末增加 132,100.00 万元,主要是财政拨款。

资产负债表（母公司报表）

单位：万元

资 产	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	109,800.41	118,264.53	150,624.41	157,640.14
应收账款	69,816.74	59,844.08	12,514.92	6,280.36
预付账款	-	10.36	1.26	1.40
其他应收款	384,962.76	674,434.80	985,374.33	1,002,203.85
存货	440,263.72	501,972.32	608,846.02	733,446.33
流动资产合计	1,004,843.63	1,354,526.09	1,757,360.94	1,899,572.08
非流动资产：				
可供出售的金融资产	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
长期股权投资	111,000.00	126,000.00	146,000.00	146,000.00
固定资产	18.34	22.94	29.34	65.43
递延所得税资产	311.21	62.42	591.11	473.65
其他非流动资产	-	-	90,000.00	90,000.00
非流动资产合计	115,329.55	130,085.36	240,620.45	240,539.08
资产总计	1,120,173.18	1,484,611.45	1,997,981.39	2,140,111.16
流动负债：				
短期借款	20,000.00	11,900.00	54,450.00	30,106.86
应付票据	-	-	3,000.00	1,368.05
应付账款	0.01	353.52	384.24	155.02
应付职工薪酬	-	0.01	-	-
应交税费	11,628.56	12,433.61	12,742.07	14,651.40
其他应付款	49,893.47	180,033.72	239,172.39	338,295.18
一年内到期的非流动负债	120,700.00	138,845.68	369,740.91	340,420.34
流动负债合计	202,222.04	343,566.54	679,489.61	724,996.86
非流动负债：				
长期借款	90,050.00	151,149.32	330,630.00	91,450.00
应付债券	488,116.92	570,325.78	376,372.64	497,252.09
长期应付款				65,843.23
非流动负债合计	578,166.92	721,475.10	707,002.64	654,545.31
负债合计	780,388.96	1,065,041.64	1,386,492.25	1,379,542.18
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	165,182.87	235,182.87	419,882.87	551,982.87

盈余公积	7,095.47	8,074.03	8,795.96	10,493.95
未分配利润	67,505.88	76,312.91	82,810.31	98,092.17
所有者权益合计	339,784.22	419,569.81	611,489.14	760,568.98
负债和所有者权益总计	1,120,173.18	1,484,611.45	1,997,981.39	2,140,111.16

利润表（合并报表）

单位：万元

项 目	2018年	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	99,974.85	91,614.88	91,311.09	117,159.46
减：营业成本	90,508.72	81,955.31	81,278.12	100,883.95
税金及附加	496.64	487.99	343.56	10,408.85
销售费用	-	81.25	75.13	162.19
管理费用	509.22	1,276.48	2,513.48	6,374.04
财务费用	38.34	1,737.78	1,407.06	-129.37
加：其他收益	6,800.00	7,600.00	8,000.00	15,007.19
投资收益	-	-	-122.08	677.07
信用减值损失				464.55
资产减值损失	-1,303.40	973.93	-2,082.43	0.00
二、营业利润	13,918.53	14,650.00	11,489.23	15,608.60
加：营业外收入	8	3.26	7.56	20.40
减：营业外支出	282.56	13.69	282.83	1,182.00
三、利润总额	13,643.97	14,639.57	11,213.96	14,447.00
减：所得税费用	1,723.40	2,289.07	1,386.91	1,676.01
四、净利润	11,920.57	12,350.50	9,827.05	12,770.99

利润表（母公司报表）

单位：万元

项 目	2018年	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	32,175.01	26,641.77	24,244.41	28,025.07
减：营业成本	28,787.80	23,849.86	21,452.36	25,000.00
税金及附加	115.91	95.86	88.5	157.72
管理费用	347.36	344.7	773.46	735.96
财务费用	1.89	434.34	856.23	-70.91
加：其他收益	6,800.00	7,600.00	8,000.00	15,000.00
信用减值损失				469.85
资产减值损失	-619.29	995.15	-2,114.76	0.00
二、营业利润	9,102.76	10,512.16	6,959.10	17,672.15
加：营业外收入	2	2.02	-	0.50

减：营业外支出	-	0.05	-	24.64
三、利润总额	9,104.76	10,514.13	6,959.10	17,648.01
减：所得税费用	576.19	728.53	-260.22	668.16
四、净利润	8,528.57	9,785.60	7,219.32	16,979.85

现金流量表（合并报表）

单位：元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,146.13	129,393.08	107,088.70	70,444.05
收到的其他与经营活动有关的现金	118,729.70	63,261.93	96,326.66	217,498.03
现金流入小计	126,875.83	192,655.01	203,415.36	287,942.08
购买商品、接受劳务支付的现金	73,498.63	63,553.58	87,438.02	142,922.93
支付给职工以及为职工支付的现金	301.47	422.96	860.57	1,079.98
支付的各项税费	0.58	315.09	26.65	24,381.85
支付的其他与经营活动有关的现金	153,204.72	99,134.21	52,572.89	25,307.55
现金流出小计	227,005.40	163,425.84	140,898.13	193,692.30
经营活动产生的现金流量净额	-100,129.57	29,229.17	62,517.23	94,249.77
二、投资活动产生的现金流量：				-
收到的其他与投资活动有关的现金	7,167.30	-	-	-
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
收到其他与投资活动相关的现金				0.03
现金流入小计	7,167.30	-	-	5,532.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	87,216.96	189.34	51.16
投资所支付的现金	5	-	27,041.65	-
支付的其他与投资活动有关的现金	12,000.00	-	-	-
现金流出小计	12,005.00	87,216.96	27,230.99	51.16
投资活动产生的现金流量净额	-4,837.70	-87,216.96	-27,230.99	5,480.92
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	8,300.00	75,000.00	184,700.00	122,100.00
借款所收到的现金	122,008.00	220,960.66	735,423.33	477,471.53
发行债券收到的现金	150,000.00	147,000.00	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	73,190.03	61,704.06	738,443.90	449,191.15
现金流入小计	353,498.03	504,664.72	1,658,567.23	1,048,762.68
偿还债务所支付的现金	110,989.00	181,253.92	447,719.70	534,918.51
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	66,373.79	78,273.32	120,249.87	116,807.62
支付的其他与筹资活动有关的现金	31,904.90	205,402.10	1,081,011.91	514,784.16
现金流出小计	209,267.69	464,929.34	1,648,981.48	1,166,510.29

筹资活动产生的现金流量净额	144,230.34	39,735.38	9,585.75	-117,747.60
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	39,263.07	-18,252.41	44,871.99	-18,016.91

现金流量表（母公司报表）

单位：万元

项 目	2018年	2019年	2020年	2021年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,973.63	37,414.48	72,035.00	35,065.42
收到的其他与经营活动有关的现金	17,169.15	33,286.73	27,758.81	190,937.16
现金流入小计	25,142.78	70,701.21	99,793.81	226,002.58
购买商品、接受劳务支付的现金	19,006.71	22,013.32	28,105.75	49,363.08
支付给职工以及为职工支付的现金	249.91	186.17	239.08	212.51
支付的各项税费	0.56	24.4	2.28	57.20
支付的其他与经营活动有关的现金	44,510.27	47,945.18	16,045.61	18,138.30
现金流出小计	63,767.45	70,169.07	44,392.72	67,771.10
经营活动产生的现金流量净额	-38,624.67	532.14	55,401.09	158,231.49
二、投资活动产生的现金流量：				
现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	7.45	14.53	50.97
投资所支付的现金	5,000.00	0	20,000.00	0.00
现金流出小计	5,000.00	7.45	20,014.53	50.97
投资活动产生的现金流量净额	-5,000.00	-7.45	-20,014.53	-50.97
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	8,300.00	70,000.00	184,700.00	122,100.00
借款所收到的现金	25,000.00	90,771.66	581,193.33	213,748.53
发行债券收到的现金	150,000.00	147,000.00	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	10,000.00	13,133.92	355,706.24	231,423.63
现金流入小计	193,300.00	320,905.58	1,121,599.57	567,272.16
偿还债务所支付的现金	58,700.00	109,700.00	284,420.00	399,664.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46,591.03	61,065.92	88,115.94	81,475.76
支付的其他与筹资活动有关的现金	26,750.00	175,700.23	740,261.31	258,619.63
现金流出小计	132,041.03	346,466.15	1,112,797.25	739,759.39
筹资活动产生的现金流量净额	61,258.97	-25,560.57	8,802.32	-172,487.23
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	17,634.30	-25,035.88	44,188.88	-14,306.71

8、财务状况分析（合并报表数据）

（1）资产结构分析

从报表来看，2018年-2021年清浦城投总资产分别为1,612,466.79万元、1,923,341.97万元、2,347,598.01万元和2,642,993.59万元，资产规模呈增长趋势。2020年资产规模较上年增长22.06%，主要是货币资金、其他应收款和存货增长导致流动资产增长所致。2021年总资产为2,642,993.59万元，主要是货币资金、应收账款和存货增长导致流动资产增长所致。

（2）负债结构分析

从报表来看，2018年-2021年清浦城投总负债分别为1,104,164.46万元、1,327,689.13万元、1,557,418.13万元和1,707,942.71万元，负债规模呈增长趋势。2020年负债规模较上年增长17.30%，主要是短期借款和一年内到期的非流动负债增长所致。2021年末总负债为1,707,942.71万元，较年初有所增长，主要是短期借款、应付票据和其他应付款增长所致。

（4）偿债能力分析

清浦城投偿债能力指标

财务指标	2018年末	2019年末	2020年末	2021年末
流动比率（倍）	5.06	3.82	2.99	2.78
速动比率（倍）	2.24	1.84	1.48	1.31
资产负债率（%）	68.48	69.03	66.34	64.62

2018年-2021年，公司流动比率分别为5.06、3.82、2.99和2.78，速动比率分别为2.24、1.84、1.48和1.31，公司的流动比率和速动比率均处于良好水平，公司资产流动性较强，短期偿债能力较好。2018年-2021年，公司资产负债率分别为68.48%、69.03%、66.34%和64.62%，公司资产负债率数值适中，长期偿债能力较好。

（5）盈利能力分析

清浦城投盈利能力指标

项目	2018年	2019年度	2020年	2021年
主营业务收入（万元）	99,974.85	91,614.88	91,311.09	117,159.46
净利润（万元）	11,920.57	12,350.50	9,827.05	12,770.99

作为清江浦区重要的开发建设和投融资主体，公司一直承担着淮安现代商务集聚区内的土地开发、安置房和基础设施建设任务，2020年当年实现营业收入

9.13 亿元，基本与上年持平。另外，随着公司自营项目食品博览中心逐步投入运营，2020 年会展收入较上年有所提升；以租赁收入为主的其他收入受新冠疫情影响，规模较上年有所下降，但总体能够为公司收入和利润提供一定补充。

9、资信状况

经人行征信系统查询，截止 2022 年 3 月 4 日，清浦城投的贷款余额为 176,200.00 万元，根据清浦城投提供的母公司融资明和征信报告差额主要原因如下：

序号	贷款单位	贷款日期	还款日期	期末余额 (万元)	征信数据
1	浙商银行淮安分行	2021/11/3	2022/11/2	20,000.00	19,900.00
2	渤海银行苏州分行	2021/1/7	2021/12/19	5,000.00	未录入征信
3	光证融资租赁（浙江自贸区）有限公司	2021/7/26	2022/7/26	10,000.00	未录入征信
4	淮安市农发行营业部	2015/10/27	2025/10/17	11,500.00	10,150.00
5	南京银行股份有限公司淮安分行	2019/12/30	2024/12/27	4,499.99	3,999.99
6	南京银行股份有限公司淮安分行	2019/12/30	2024/12/27	17,500.00	15,500.00
7	南京银行股份有限公司淮安分行	2019/12/31	2024/12/27	22,500.00	20,500.00
8	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/9/29	2024/12/27	4,499.99	3,999.99
9	南京银行股份有限公司淮安分行	2020/11/13	2024/12/27	36,000.01	32,000.01
10	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	9,000.01	8,000.01
11	江苏银行清江浦支行（中债基财富资本管理有限公司）	2019/1/11	2022/5/31	19,990.00	未录入征信
12	华鑫国际信托有限公司	2020/7/24	2022/7/24	5,690.00	未录入征信
		2020/7/27	2022/7/27	25,100.00	未录入征信
		2020/8/18	2022/8/18	3,800.00	未录入征信
		2020/8/28	2022/8/28	1,890.00	未录入征信
		2020/9/4	2022/9/4	5,700.00	未录入征信
		2020/9/8	2022/9/8	7,810.00	未录入征信
13	上海爱建信托有限责任公司	2020/3/27	2022/3/27	19,000.00	未录入征信
		2020/3/12	2022/3/12	9,000.00	未录入征信

14	中信信托有限责任公司	2020/4/24	2022/4/24	5,000.00	未录入征信
		2020/5/25	2022/5/25	2,100.00	未录入征信
		2020/6/11	2022/6/11	1,500.00	未录入征信
		2020/3/6	2022/3/6	1,030.00	未录入征信
		2020/3/13	2022/3/13	1,110.00	未录入征信
		2020/3/20	2022/3/20	460.00	未录入征信
15	华澳国际信托有限公司	2020/3/27	2022/3/27	895.00	未录入征信
		2020/4/3	2022/4/3	60.00	未录入征信
		2020/4/10	2022/4/10	415.00	未录入征信
		2020/4/17	2022/4/17	150.00	未录入征信
		2020/4/24	2022/4/24	355.00	未录入征信
		2020/4/30	2022/4/30	340.00	未录入征信
		2020/5/9	2022/5/9	290.00	未录入征信
		2020/5/15	2022/5/15	275.00	未录入征信
		2020/5/22	2022/5/22	385.00	未录入征信
		2020/5/29	2022/5/29	260.00	未录入征信
		2020/6/5	2022/6/5	695.00	未录入征信
		2020/6/12	2022/6/12	1,845.00	未录入征信
		2020/6/15	2022/6/15	500.00	未录入征信
		2020/6/24	2022/6/24	3,175.00	未录入征信
16	光大兴陇信托有限责任公司	2020/3/19	2022/3/19	15,000.00	15,000.00
		2020/4/24	2022/4/24	5,050.00	5,050.00
		2020/3/24	2022/3/24	5,000.00	5,000.00
		2020/3/24	2022/3/24	5,000.00	5,000.00
		2020/4/14	2022/4/14	3,170.00	3,170.00
		2020/4/3	2022/4/3	3,140.00	3,140.00
		2020/3/27	2022/3/27	2,290.00	2,290.00
		2020/3/20	2022/3/20	1,970.00	1,970.00
		2020/4/17	2022/4/17	1,630.00	1,630.00
		2020/3/10	2022/3/10	1,400.00	1,400.00
		2020/3/13	2022/3/13	1,020.00	1,020.00
2020/4/10	2022/4/10	330.00	330.00		
17	国通信托有限责任公司	2020/7/3	2022/7/13	30,000.00	未录入征信
18	中信银行淮安分行	2020/9/24	2028/6/20	12,460.00	11,900.00
19	民生银行淮安分行	2021/8/30	2023/12/21	8,000.00	5,250.00
20	陆家嘴国际信托有限公司	2021/4/23	2023/4/23	15,000.00	未录入征信
合计				369,780.00	176,200.00

无关注类和不良类记录。清浦城投对外担保余额 777,578.99 万元，无关注类和不良类记录。公司对外提供担保明细如下：

序号	被担保单位	担保金额（万元）
1	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	10,000.00
2	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	15,000.00
3	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	10,000.00
4	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	35,370.10
5	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	15,000.00
6	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	10,000.00
7	淮安市清浦新区投资建设有限公司	10,000.00
8	淮安市清浦新区投资建设有限公司	10,000.00
9	淮安市清浦新区投资建设有限公司	11,193.76
10	淮安市清浦新区投资建设有限公司	4,980.00
11	淮安市清浦新区投资建设有限公司	9,500.00
12	淮安市清浦新区投资建设有限公司	9,500.00
13	淮安市清浦新区投资建设有限公司	6,940.00
14	淮安市清浦新区投资建设有限公司	1,390.00
15	淮安市清浦新区投资建设有限公司	35,000.00
16	淮安市清浦新区投资建设有限公司	15,000.00
17	淮安清河新区投资发展有限公司	30,000.00
18	淮安清河新区投资发展有限公司	11,000.00
19	淮安清河新区投资发展有限公司	12,630.00
20	淮安清河新区投资发展有限公司	1,290.00
21	淮安清河新区投资发展有限公司	23,741.07
22	淮安清河新区投资发展有限公司	14,397.51
23	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	22,000.00
24	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	3,000.00
25	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	1,000.00
26	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	2,000.00
27	淮安市清江浦区水利建筑安装工程公司	7,800.00
28	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	80,000.00
29	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	80,000.00
30	淮安市清江浦区水利建筑安装工程公司	7,800.00
31	淮安市清浦区宁淮浦发科技产业园开发有限公司	10,000.00
32	淮安市清浦区宁淮浦发科技产业园开发有限公司	8,000.00
33	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	8,000.00
34	淮安市清浦区华泰投资发展有限公司	10,000.00
35	淮安市清江浦华泰投资发展有限公司	10,000.00
36	江苏清江浦文化创意产业投资发展有限公司	5,640.92
37	淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	19,680.00
38	淮安市广瑞置业有限公司	9,120.00
39	淮安市广瑞置业有限公司	4,690.00
40	淮安市广瑞置业有限公司	190.00
41	淮安市古楚园艺建设有限公司	3,000.00

42	淮安市古楚园艺建设有限公司	5,000.00
43	淮安市古楚园艺建设有限公司	4,500.00
44	淮安市清浦新城园林资产有限公司	5,618.90
45	淮安市运河产业有限公司	10,000.00
46	淮安市古淮河景区管理有限公司	5,000.00
47	淮安市博力贸易有限公司	1,000.00
48	淮安博扬商业管理有限公司	3,800.00
49	淮安悠然园林绿化有限公司	5,640.92
50	淮安浦悦置业有限公司	14,000.00
合计		648,413.18

担保均是对国有企业的担保，没有对民营企业的担保。征信报告与提供的融资及担保明细之间差额主要是征信报告数据未能及时更新。

通过“国家企业信用信息公示系统”查询，清浦城投暂无行政处罚信息、暂未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单；通过“全国法院被执行人信息查询系统”及“裁判文书网”查询，清浦城投及其法定代表人暂时均无被执行情况，涉诉事件均为日常经营纠纷，无重大违约事件。

（二）清河投资简介及评价

1、公司基本情况

企业名称	淮安清河新区投资发展有限公司		
注册地址	淮安市清河新区广州路8号206室		
企业性质	有限公司	注册资本	300000 万元
统一信用代码证号	91320800783379095K	实收资本 实收资本类型	300000 万元，货币资金，资产
营业期限	2006.01.24-2026.01.24	客户标识	老客户
主要经营范围	房地产开发经营（凭资质证书经营）；政府授权的工业新区土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、基础设施建设；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让；进园企业企划、投资咨询服务；房屋、建筑周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 注：公司具有房地产开发三级资质。		

2、历史沿革及组织架构

（1）2008年12月30日，清河投资第一次新增注册资本13,000.00万元，

其新增注册资金来源为淮安市清江浦区财政局历年拨入款项所形成的资本公积。增资后累计实收资本为 15,000.00 万元，其中货币资金 2,000.00 万元，资本公积转增 13,000.00 万元，淮安市清江浦区人民政府为唯一出资人。

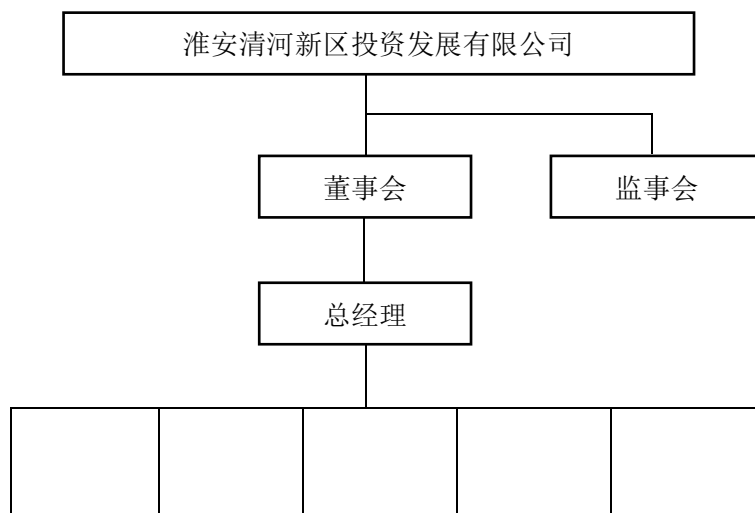
(2) 2009 年 12 月 21 日，清河投资第二次新增注册资本 85,000.00 万元，其新增注册资金来源为淮安市清江浦区财政局拨入款项所形成的资本公积。增资后累计实收资本为 100,000.00 万元，其中货币资金 2,000.00 万元，资本公积转增 98,000.00 万元，淮安市清江浦区人民政府为唯一出资人。

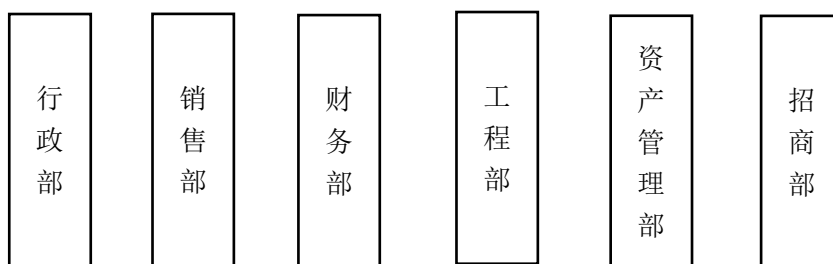
(3) 2011 年 12 月 26 日，清河投资第三次新增注册资本 200,000.00 万元，其新增注册资金来源为淮安市清江浦区财政局拨入款项所形成的资本公积。增资后累计实收资本为 300,000.00 万元，其中货币资金 2,000.00 万元，资本公积转增 298,000.00 万元，淮安市清江浦区人民政府为唯一出资人，100%控股担保人。

(4) 2017 年 12 月 12 日，清河投资股东由原淮安市清江浦区人民政府变更为淮安市清江浦城投控股发展有限公司。

清河投资不设股东会，由出资人行使相关职权。公司设董事会，成员 6 人，董事会中职工董事 1 名，由公司职工代表大会选举产生，股东代表董事由股东任命产生。设董事长 1 人，由股东任命产生。董事长为公司法定代表人；公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘；公司设监事会，成员 3 名，监事中职工代表 1 人，由公司职工代表大会选举产生，股东代表监事由股东任命产生。设监事会主席 1 名，由全体监事过半数选举产生。

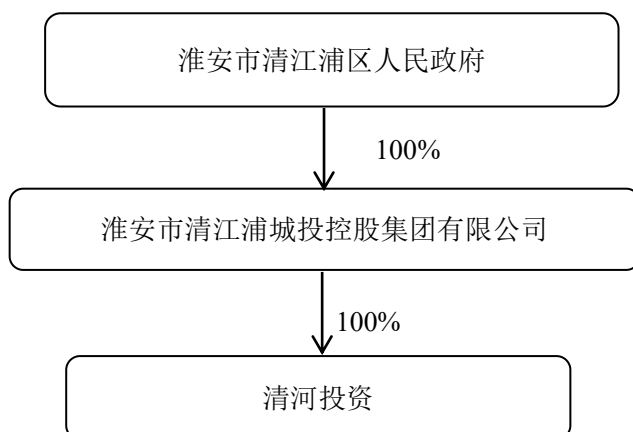
公司组织架构图





3、股权结构

公司股东为淮安市清江浦城投控股集团有限公司，实际控制人为淮安市清江浦区人民政府。截至 2021 年末，公司股权结构如下：



4、公司高级管理人员简介

岳波，1983 年 4 月出生，研究生学历。现任公司法定代表人兼董事长、总经理。曾任淮安市清河城市资产经营有限公司投融资负责人，现任淮安清河新区投资发展有限公司董事长。

5、子公司简介

截止到 2021 年底，清河投资子公司情况如下：

公司名称	注册资本(单位：万元)	成立时间	出资比例 (%)
淮安市清河经济开发区投资发展有限公司	50,000	2017.02.17	100
淮安市清河地产开发有限公司	10,000	1998.06.16	100
淮安优你康光学有限公司	60,000	2019.11.22	70
淮安淮扬菜品鉴堂股份有限公司	10,000	2011.12.31	49
淮安淮扬菜文化发展有限公司	1,000	2009.11.27	61.25
淮扬菜集团股份有限公司	63,449	2011.12.20	25.4947

6、公司经营情况

公司主要负责清河新区范围内的土地开发整理、城市基础设施建设、旅游资源开发、安置房建设、酒店餐饮等配套设施的投资开发。

公司是清江浦区重要的基础设施建设投融资主体，工程代建和土地整理是公司最主要的收入来源，除此之外，依托旗下酒店、房产和景区，公司开展部分市场化业务，对整体收入构成有益补充。清河投资 2018-2021 年分别实现营业收入 10.97 亿元、8.14 亿元、9.88 亿元和 10.56 亿元。2021 年末，公司代建收入为 5.60 亿元，公司本部主要负责淮安市清河新区工业园基础设施的项目建设，内容包括工业园内的土地征迁、前期设计、道路施工、安置房建设和景区服务设施等各类基础设施建设；土地整理收入为 4.91 亿元，区政府将清河新区内的土地开发项目委托公司投资实施；房屋销售收入为 0.18 亿元，公司所建安置房部分由政府回购后，其余作为普通商品房进行市场化销售，计入房屋销售收入，目前该板块收入主要来自下属子公司淮安市清河地产开发有限公司开发的叶语世家小区。

根据中证鹏元资信评估有限公司 2021 年 11 月 23 日出具的评级报告，清河投资的主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

7、公司财务状况

根据清河投资提供的 2018-2021 年度财务报告（已审计）。截至 2020 年末，公司资产总额为 248.39 亿元，负债总额 121.47 亿元，2020 年公司营业收入为 9.88 亿元。（以上数据均为合并报表数据）

资产负债表（合并报表）

单位：万元

资 产	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	165,000.60	113,515.03	90,169.05	164,567.35
应收账款	611,342.75	553,357.97	489,402.83	581,462.93
预付账款	107,078.05	5,504.95	6,513.89	13,602.90
其他应收款	659,162.84	592,773.39	646,082.13	601,366.24
存货	308,952.23	481,128.74	550,454.19	535,355.19
其他流动资产	39,980.22	40,022.58	31,182.50	28,643.64

流动资产合计	1,891,516.69	1,786,302.66	1,813,804.59	1,924,998.26
非流动资产：				
可供出售的金融资产	34,600.00	31,600.00	43,900.00	43,900.00
长期股权投资	24,653.73	24,667.18	24,680.55	24,746.77
投资性房地产	82,653.00	84,934.39	84,934.39	76,011.78
固定资产	23,824.54	6,837.16	13,353.45	8,925.83
在建工程	11,438.83	15,169.00	15,813.27	-
无形资产	5.16	3.21	6.05	-
递延所得税资产	416	230.83	229.64	230.60
其他非流动资产	590,326.14	487,232.06	487,232.06	-
非流动资产合计	767,917.40	650,673.83	670,149.41	153,814.99
资产总计	2,659,434.09	2,436,976.49	2,483,954.00	2,078,813.24
流动负债：				
短期借款	170,295.00	238,350.00	166,380.00	98,431.44
应付票据	8,100.00	41,000.00	14,000.00	53,000.00
应付账款	36,367.07	17,683.36	16,532.86	12,867.70
预收账款	118.28	108.4	172.15	-
应付职工薪酬	195.07	208.69	133.38	172.97
合同负债				269.88
应交税费	51,679.25	56,319.62	54,094.55	58,396.70
其他应付款	488,082.29	301,328.11	365,835.40	679,171.13
一年内到期的非流动负债	221,160.24	105,857.46	172,592.22	200,973.59
其他流动负债				13.49
流动负债合计	975,997.20	760,855.64	789,740.56	1,103,296.90
非流动负债：				
长期借款	203,840.00	301,665.00	137,090.00	79,510.00
应付债券	33,923.35	-	-	19,816.08
长期应付款	74,858.74	102,593.40	274,211.68	81,778.56
递延所得税负债	13,601.44	13,627.95	13,627.95	12,221.39
非流动负债合计	326,223.53	417,886.35	424,929.63	193,326.03
负债合计	1,302,220.73	1,178,741.99	1,214,670.19	1,296,622.93
所有者权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	817,253.13	705,223.55	705,223.55	195,780.55
其他综合收益	40,804.33	40,804.33	40,804.33	42,755.10
盈余公积	19,992.15	21,298.45	22,805.95	24,837.16
未分配利润	179,163.75	190,908.17	200,451.58	218,819.13
少数股东权益			-1.6	-1.63
所有者权益合计	1,357,213.36	1,258,234.50	1,269,283.81	782,190.31
负债和所有者权益总计	2,659,434.09	2,436,976.49	2,483,954.00	2,078,813.24

2020年末资产负债表主要科目及2021年末科目重大变化说明：

(1) 货币资金：2020 年末余额为 90,169.05 万元，其中：现金为 0.60 万元，银行存款为 34,267.61 万元，其他货币资金为 55,900.84 万元。其他货币资金主要是银行承兑汇票保证金及用于担保的定期存款。2021 年末余额为 164,567.35 万元，主要为其他货币资金中 126,200.00 万元。

(2) 应收账款：2020 年末余额为 489,402.83 万元，主要明细如下：

单位名称	金额（万元）
淮安市清江浦区财政局	428,062.47
淮安市清江浦投资建设有限公司	60,606.66
合计	488,669.13

2021 年末余额为 581,462.93 万元，主要明细如下：

单位名称	金额（万元）
淮安市清江浦区财政局	533,967.71
淮安市清江浦投资建设有限公司	46,168.63

(3) 其他应收款：2020 年末余额为 646,082.13 万元，余额前五名明细如下：

单位名称	金额（万元）
淮安市清江浦区财政局	100,827.59
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	75,252.44
淮安市清泽贸易有限公司	56,467.75
淮安市融聚商贸有限公司	50,305.51
淮安聚仁经贸发展有限公司	44,442.22
合计	327,295.51

2021 年末余额为 601,366.24 万元，余额前五名明细如下：

单位名称	金额（万元）
淮安聚仁经贸发展有限公司	127,971.21
淮安市清江浦市政工程有限公司	84,597.97
淮安市清江浦园林绿化总公司	58,087.16
淮安市广泽贸易有限公司	48,647.50
南通思利达贸易有限公司	29,284.88
合计	348,588.71

(4) 存货：2020 年末余额为 550,454.19 万元，主要是开发成本。

(5) 其他流动资产：2020 年末余额为 31,182.50 万元，主要是预缴的各项税金。

(6) 长期股权投资：2020 年末余额为 24,680.55 万元，投资明细如下：

被投资单位名称	账面余额（万元）	持股比例（%）
淮安淮扬菜文化发展有限公司	475.20	49
淮扬菜集团股份有限公司	24,205.35	25.4947
合计	24,680.55	

- (7) 固定资产：2020 年末余额为 13,353.45 万元，主要是房屋及建筑物。
- (8) 在建工程：2020 年末余额为 15,813.27 万元，系白鹭湖山庄改造工程。
- (9) 其他非流动资产：2020 年末余额为 487,232.06 万元，主要是公园附属物和道路等。淮安市清江浦区政府于 2015 年将上述资产等公益性资产无偿划入清河投资。

- (10) 短期借款：2021 年末余额为 98,431.44 万元，主要明细如下：

序号	贷款单位	贷款日期	还款日期	期末余额(万元)
1	江南农商行淮安分行	2021/3/19	2022/3/18	3,960.00
2	浦发银行	2021/5/21	2022/5/21	2,000.00
3	城源小额科技贷款有限公司	2021/9/22	2022/9/22	500.00
4	南京银行淮安分行	2021/6/21	2022/6/20	1,000.00
5	邮政储蓄银行清河支行	2021/2/4	2022/2/1	1,000.00
6	邮政储蓄银行清河支行	2021/2/22	2022/2/22	1,000.00
7	浦发银行	2021/1/22	2022/1/22	5,000.00
8	江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	2021/1/6	2022/1/6	4,900.00
9	城源小额科技贷款有限公司	2021/9/18	2022/8/18	500.00
10	渤海银行南京分行	2021/2/4	2022/2/3	1,000.00
11	光大银行南京分行营业部	2021/3/12	2022/3/12	6,000.00
12	江南农村商业银行淮安分行	2021/3/29	2022/3/29	4,680.00
13	民生银行淮安分行	2021/8/24	2022/8/24	5,000.00
14	华夏银行	2021/6/15	2022/6/11	1,900.00
15	城源小额科技贷款有限公司	2021/9/22	2022/8/22	500.00
16	江南农商行淮安分行营业部	2021/1/15	2022/1/15	4,950.00
17	浙商银行南京分行	2021/1/14	2022/1/14	7,000.00
18	华夏银行股份有限公司淮安分行	2021/6/11	2022/6/11	1,900.00
19	城源小额科技贷款有限公司	2021/9/18	2022/8/18	500.00
20	中国光大银行股份有限公司南京分行	2021/1/4	2022/1/3	3,000.00
21	浦发银行淮安分行	2021/1/14	2022/1/14	18,000.00
22	江南农村商业银行	2021/2/8	2022/2/7	9,000.00
23	浙商银行南京分行	2021/7/28	2022/1/13	9,500.00
24	城源小额科技贷款有限公司	2021/9/22	2022/8/22	500.00

- (11) 应付票据：2020 年末余额为 14,000.00 万元，主要是应付银行承兑汇票。

- (12) 应付账款：2020 年末余额为 16,532.86 万元，主要是应付金坛市汤庄市政建筑安装工程有限公司工程款。

- (13) 应交税费：2020 年末余额为 54,094.55 万元，主要是应缴未缴的企业所得税和增值税等税金。

(14) 其他应付款：2020 年末余额为 365,835.40 万元，超过 1 年的重要其他应付款明细如下：

单位名称	金额（万元）
淮安市清江浦区房屋征收办公室	88,852.15
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	63,336.00
南通欣向荣贸易有限公司	53,121.18
淮安市清江浦园林绿化总公司	52,533.86
淮安市清江浦投资建设有限公司	20,465.90
合计	278,309.09

2021 年末余额为 679,171.13 万元，主要明细如下：

单位名称	金额（万元）
南通欣向荣贸易有限公司	127,301.46
淮安市清江浦区房屋征收服务中心	257,921.92
淮安市清江浦区城建投资有限公司	50,470.00
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	52,763.00
淮安市清河区业兴贸易有限公司	46,997.05
合计	535,453.42

(15) 一年内到期的非流动负债：2020 年末余额为 172,592.22 万元，系一年到期的负债，其中：长期借款为 36,500.00 万元，应付债券为 136,092.22 万元。

(16) 长期借款：2021 年末余额为 79,510.00 万元，主要明细如下：

序号	贷款单位	贷款日期	还款日期	期末余额（万元）
1	兴业银行淮安分行	2016/3/11	2028/3/7	7,000.00
2	淮安农村商业银行淮通支行	2020/5/28	2023/5/26	8,000.00
3	苏州银行淮安分行	2020/1/16	2023/1/16	10,000.00
4	中信银行淮安分行	2021/2/1	2028/12/20	54,175.00

(17) 长期应付款：2021 年末余额为 81,778.56 万元，其中专项应付款为 16,647.16 万元，应付融资租赁款余额为 186,380.16 万元，主要明细如下：

序号	贷款单位	贷款日期	还款日期	期末余额（万元）
1	五矿国际信托有限公司	2021/3/5	2023/3/5	15,000.00
2	五矿国际信托有限公司	2021/3/12	2023/3/12	8,430.00
3	五矿国际信托有限公司	2021/3/19	2023/3/19	8,770.00
4	五矿国际信托有限公司	2021/3/26	2023/3/26	9,850.00
5	五矿国际信托有限公司	2021/4/2	2023/4/2	2,540.00
6	五矿国际信托有限公司	2021/4/9	2023/4/9	1,340.00
7	五矿国际信托有限公司	2021/4/16	2023/4/16	2,010.00
8	远东国际租赁有限公司	2018/4/1	2023/4/25	3,771.39
9	浙江国金融资租赁股份有限公司	2020/6/29	2023/6/29	5,472.94
10	江苏淮海融资租赁有限公司	2021/9/17	2024/9/17	10,000.00

(18) 实收资本：2020 年末余额为 300,000.00 万元，出资人为淮安市清江浦城投控股集团有限公司。

(19) 资本公积：2020 年末余额为 705,223.55 万元，主要是政府划拨的资产及股权。2021 年末余额为 195,780.55 万元，较上年有所减少，系子公司股权划出所致。

资产负债表（母公司报表）

单位：万元

资 产	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	45,437.83	32,542.78	22,357.32	15,619.00
应收账款	536,446.32	486,446.75	429,204.67	531,981.48
预付账款	104,122.65	4,671.22	5,730.86	12,919.37
其他应收款	425,555.24	618,543.87	762,244.44	904,065.03
存货	306,246.30	476,379.14	547,714.85	529,711.14
其他流动资产	39,080.17	39,071.34	30,142.41	28,513.33
流动资产合计	1,456,888.51	1,657,655.10	1,797,394.55	2,022,809.35
非流动资产：				
长期股权投资	148,198.42	194,728.35	207,041.71	208,607.94
投资性房地产	82,653.00	84,934.39	84,934.39	76,011.78
固定资产	23,791.98	6,801.93	10,233.05	6,322.52
无形资产	4.67	2.72	0.77	-
递延所得税资产	77.13	62.65	66.32	70.23
其他非流动资产	590,326.14	-	-	-
非流动资产合计	845,051.34	286,530.04	302,276.24	291,012.47
资产总计	2,301,939.85	1,944,185.14	2,099,670.79	2,313,821.82
流动负债：				
短期借款	30,000.00	68,000.00	12,000.00	5,968.64
应付账款	33,389.99	14,108.40	13,382.67	10,731.69
合同负债				107.01
预收账款	42.25	42.25	112.36	-
应付职工薪酬	133.39	133.38	133.39	172.97
应交税费	35,988.97	40,594.17	36,465.79	41,175.15
其他应付款	413,498.21	556,854.59	730,361.74	1,018,789.72
一年内到期的非流动负债	162,000.00	92,857.46	152,907.24	199,080.94
其他流动负债				5.35
流动负债合计	675,052.81	772,590.25	945,363.19	1,276,031.47
非流动负债：				

长期借款	158,340.00	277,165.00	111,300.00	77,050.00
应付债券	33,923.35	-	-	19,816.08
长期应付款	74,858.74	71,320.56	203,876.65	80,436.97
递延所得税负债	13,601.45	13,627.95	13,627.95	12,221.39
非流动负债合计	280,723.54	362,113.51	328,804.60	189,524.44
负债合计	955,776.35	1,134,703.76	1,274,167.79	1,465,555.91
所有者权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	817,253.13	267,507.96	267,507.96	268,007.96
其他综合收益	40,804.33	40,804.33	40,804.33	42,755.10
盈余公积	19,992.15	21,298.45	22,805.95	24,837.16
未分配利润	168,113.89	179,870.64	194,384.76	212,665.69
所有者权益合计	1,346,163.50	809,481.38	825,503.00	848,265.91
负债和所有者权益总计	2,301,939.85	1,944,185.14	2,099,670.79	2,313,821.82

利润表（合并报表）

单位：万元

项 目	2018年	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	109,744.25	81,439.95	98,827.74	105,950.66
减：营业成本	93,547.41	67,214.08	83,776.97	90,767.12
税金及附加	978.44	476.96	4,272.29	1,061.51
销售费用	572.2	747.8	795.39	104.02
管理费用	6,711.20	6,454.03	4,473.64	1,675.81
财务费用	-54.58	-51.59	-512.3	-263.68
加：其他收益	6,000.00	7,036.02	8,034.90	15,001.20
投资收益	9,637.75	13.46	13.37	428.53
公允价值变动损益		106.05		-8,227.28
信用减值损失				6.76
资产减值损失	1,017.81	732.81	-3.56	-
资产处置收益			-2.74	-27.37
二、营业利润	24,645.14	14,487.01	14,063.72	19,787.73
加：营业外收入	11.74	1,746.53	828.32	703.13
减：营业外支出	1,205.10	948.67	1,476.51	1,050.86
三、利润总额	23,451.78	15,284.87	13,415.53	19,440.00
减：所得税费用	4,703.42	2,234.14	2,366.23	-958.74
四、净利润	18,748.36	13,050.73	11,049.30	20,398.74

利润表（母公司报表）

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	100,282.78	76,603.13	97,600.05	105,759.40
减：营业成本	86,000.00	65,396.92	83,222.21	90,767.12
税金及附加	923.19	457.72	1,876.94	1,043.12
销售费用	-	24.32	109.61	86.66
管理费用	5,561.50	3,642.37	1,531.99	994.97
财务费用	-40.93	-43.49	-51.86	-29.18
加：其他收益	6,000.00	7,000.00	8,000.00	15,001.20
投资收益	9,637.75	13.46	13.37	66.22
公允价值变动损益		106.05		-8,227.28
信用减值损失				-11.37
资产减值损失	397.66	51.16	-12.69	-27.37
二、营业利润	23,874.43	14,295.96	18,911.84	19,698.12
加：营业外收入	3.2	1,732.86	771.9	703.13
减：营业外支出	306.66	910.12	1,308.69	1,050.80
三、利润总额	23,570.97	15,118.70	18,375.05	19,350.45
减：所得税费用	4,446.02	2,055.64	2,353.43	-961.69
四、净利润	19,124.95	13,063.06	16,021.62	20,312.14

现金流量表（合并报表）

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	31,052.34	131,865.17	166,464.63	34,086.44
收到的税费返还	-	290.68	-	1,017.53
收到的其他与经营活动有关的现金	761,271.41	472,962.48	148,144.33	271,680.19
现金流入小计	792,323.75	605,118.33	314,608.96	306,784.16
购买商品、接受劳务支付的现金	18,193.24	74,647.98	60,888.93	71,187.35
支付给职工以及为职工支付的现金	1,002.02	1,358.28	1,630.63	371.74
支付的各项税费	667.15	255.38	3,198.24	1,405.49
支付的其他与经营活动有关的现金	689,804.61	505,280.62	185,831.84	47,882.58
现金流出小计	709,667.02	581,542.26	251,549.64	120,847.16
经营活动产生的现金流量净额	82,656.73	23,576.07	63,059.32	185,937.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	20,460.22	-	-	362.31
处置固定资产、无形资产和长期其他资产收回的现金净额				0.70
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	0.00
现金流入小计	20,460.22	-	-	363.01
购建固定资产、无形资产和其他长期	4,592.55	5,831.34	1,338.46	687.60

资产所支付的现金				
投资所支付的现金	12,300.00	-	12,300.00	6,470.04
现金流出小计	16,892.55	5,831.34	13,638.46	7,157.65
投资活动产生的现金流量净额	3,567.67	-5,831.34	-13,638.46	-6,794.64
三、筹资活动产生的现金流量：				
借款所收到的现金	416,123.27	468,635.08	473,842.24	259,050.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	36,688.55	55,333.95	122,207.97	82,300.00
现金流入小计	452,811.82	523,969.03	596,050.21	341,350.00
偿还债务所支付的现金	522,370.77	452,042.33	472,034.21	312,199.21
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	33,178.03	46,513.22	74,574.88	38,294.86
支付的其他与筹资活动有关的现金	192.09	31,478.99	100,692.77	178,900.00
现金流出小计	555,740.89	530,034.54	647,301.86	529,394.07
筹资活动产生的现金流量净额	-102,929.07	-6,065.51	-51,251.65	-188,044.07
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-16,704.67	11,679.22	-1,830.79	-8,901.70

现金流量表（母公司报表）

单位：万元

项 目	2018年	2019年	2020年	2021年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	27,217.40	128,885.68	158,478.70	29,059.06
收到的税费返还				1,017.53
收到的其他与经营活动有关的现金	225,084.06	181,961.60	11,984.12	101,729.87
现金流入小计	252,301.46	310,847.28	170,462.82	131,806.45
购买商品、接受劳务支付的现金	10,630.80	72,823.18	59,803.03	62,930.14
支付给职工以及为职工支付的现金	506.32	557.76	869.93	371.74
支付的各项税费	564.39	141.32	2,471.80	1,101.01
支付的其他与经营活动有关的现金	70,252.74	234,522.18	22,307.04	1,212.06
现金流出小计	81,954.25	308,044.44	85,451.80	65,614.96
经营活动产生的现金流量净额	170,347.21	2,802.84	85,011.02	66,191.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	20,460.22	-	-	-
处置固定资产、无形资产和长期其他资产收回的现金净额				0.70
现金流入小计	20,460.22	-	-	0.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	16.88	2,322.58	-	100.36
投资所支付的现金	22,000.00	-	12,300.00	-
现金流出小计	22,016.88	2,322.58	12,300.00	100.36

投资活动产生的现金流量净额	-1,556.66	-2,322.58	-12,300.00	-99.66
三、筹资活动产生的现金流量：				
借款所收到的现金	261,828.27	268,698.00	242,862.24	173,200.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	35,188.55	24,061.11	8,815.20	-
现金流入小计	297,016.82	292,759.11	251,677.44	173,200.00
偿还债务所支付的现金	433,170.77	215,000.00	272,121.36	211,903.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	25,787.23	37,196.44	53,580.11	34,184.40
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	27,538.18	10,300.00	-
现金流出小计	458,958.00	279,734.62	336,001.47	246,087.40
筹资活动产生的现金流量净额	-161,941.18	13,024.49	-84,324.03	-72,887.40
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	6,849.37	13,504.75	-11,613.01	-6,795.56

8、财务状况分析（合并报表）

（1）资产结构分析

从报表来看，2018年-2021年清河投资总资产分别为2,659,434.09万元、2,436,976.49万元、2,483,954.00万元和2,078,813.24万元，2021年资产规模有所减少，系部分子公司股权划出所致。2020年资产规模较上年增长1.93%，主要是其他应收款和存货增长导致流动资产增长所致。2021年末总资产为2,078,813.24万元，主要为存货、应收账款和其他应收款。

（2）负债结构分析

从报表来看，2018年-2021年清河投资总负债分别为1,302,220.73万元、1,178,741.99万元、1,214,670.19万元和1,296,622.93万元，负债规模总体变化较小。2020年负债规模较上年增长3.05%，主要是其他应付款和长期应付款增长所致。2021年末总负债为1,296,622.93万元，主要为短期借款和其他应付款、长期借款和长期应付款。

（4）偿债能力分析

清河投资偿债能力指标

财务指标	2018年末	2019年末	2020年末	2021年末
流动比率（倍）	1.94	2.35	2.30	1.74
速动比率（倍）	1.62	1.72	1.60	1.26
资产负债率（%）	48.97	48.37	48.90	62.37

2018年-2021年，公司流动比率分别为1.94、2.35、2.30和1.74，速动比率分别为1.62、1.72、1.60和1.26，公司的流动比率和速动比率均处于良好水平，公司资产流动性较强，短期偿债能力较好。2018年-2021年，公司资产负债率分别为48.97%、48.37%、48.90%和62.37%，公司资产负债率数值适中，长期偿债能力较好。

(5) 盈利能力分析

清河投资盈利能力指标

项 目	2018年	2019年度	2020年	2021年
主营业务收入（万元）	109,744.25	81,439.95	98,827.74	105,950.66
净利润（万元）	18,748.36	13,050.73	11,049.30	20,398.74

公司是清江浦区重要的基础设施建设投融资主体，工程代建和土地整理是公司最主要的收入来源，除此之外，依托旗下酒店、房产和景区，公司开展部分市场化业务，对整体收入构成有益补充。受清江浦区土地出让和工程建设规划影响，公司代建收入、土地整理收入和安置房销售收入均于2019年出现下降，而2020年公司代建收入有所回升，公司营业收入规模总体呈现波动上升趋势。

9、资信状况

经人行征信系统查询，截止2022年3月4日，清河投资的贷款余额为206,784.51万元，根据清河投资提供的融资明细如下：

序号	贷款单位	贷款日期	还款日期	期末余额（万元）
1	中建投信托股份有限公司	2020/3/6	2022/3/6	12,630.00
		2020/3/11	2022/3/11	1,290.00
2	农商行淮通支行	2020/5/28	2023/5/26	8,000.00
3	浙江国金融资租赁股份有限公司	2020/6/29	2023/6/29	4,208.45
4	华夏银行淮安分行	2020/12/4	2022/12/4	19,000.00
5	建行营业部	2020/12/23	2022/12/22	21,350.00
6	中信银行淮安分行	2021/2/1	2028/12/20	19,845.00
		2021/7/16	2028/12/20	33,505.00
7	五矿信托	2021/3/5	2023/3/5	15,000.00
		2021/3/12	2023/3/12	8,430.00

		2021/3/19	2023/3/19	8,770.00
		2021/3/26	2023/3/26	9,850.00
		2021/4/2	2023/4/2	2,540.00
		2021/4/9	2023/4/9	1,340.00
		2021/4/16	2023/4/16	2,010.00
8	浦发银行淮安分行	2021/5/21	2022/5/21	2,000.00
9	江南农商行	2021/3/19	2022/3/18	3,960.00
10	江苏淮海融资租赁有限公司	2021/9/17	2024/9/17	1,506.09
				1,566.94
				1,630.25
				1,696.12
				1,764.65
				1,835.95
11	南京银行（债权融资计划）	2021/10/22	2023/10/22	20,000.00
12	浦发银行淮安分行	2022/1/30	2022/11/17	6,000.00
合计				209,728.45

无关注类和不良类记录。清河投资对外担保余额 656,880.19 万元，无关注类和不良类记录。公司对外提供担保明细如下：

被担保单位	担保金额（万元）
淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	15,000.00
淮安市清江浦城建投资有限公司	15,000.00
淮安市广泽贸易有限公司	15,000.00
淮安市清浦新区投资建设有限公司	10,000.00
淮安市清浦新区投资建设有限公司	10,000.00
淮安市清江浦城建投资有限公司	9,500.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	6,864.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	4,721.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	4,705.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	1,380.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	1,010.00
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	1,000.00
淮安市清河流通资产管理有限公司	4,500.00
淮安市清江浦投资建设有限公司	4,900.00
淮安市清江浦园林绿化总公司	2,000.00
淮安市清江浦园林绿化总公司	2,000.00
淮安市清江浦园林绿化总公司	2,000.00
淮安市清江浦城建投资有限公司	1,500.00

淮安市清江浦城建投资有限公司	1,700.00
淮安市清江浦市政工程总公司	7,000.00
淮安市清江浦园林绿化总公司	4,500.00
淮安市清江浦园林绿化总公司	4,000.00
淮安市清江浦市政工程总公司	3,500.00
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	12,460.00
淮安市清江浦投资建设有限公司	8,000.00
淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	1,320.00
淮安市清江浦城建投资有限公司	152,000.00
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	30,000.00
淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	49,500.00
淮安金诚食品博览城管理有限公司	8,300.00
淮安市清浦新区投资建设有限公司	8,000.00
淮安市广泽贸易有限公司	22,900.00
淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	15,000.00
淮安市清江浦投资建设有限公司	23,000.00
南通胜卓贸易有限公司	5,000.00
淮安市清江浦园林绿化总公司	5,000.00
淮安聚仁经贸发展有限公司	8,900.00
淮安市天诺贸易有限公司	7,000.00
淮安市清浦新城园林资产有限公司	2,000.00
淮安市润河投资发展有限公司	495.00
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	30,000.00
淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	49,000.00
淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	8,430.74
淮安市清浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	20,000.00
淮安市清浦区华泰投资发展有限公司	12,500.00
淮安市清浦新区投资建设有限公司	48,600.00
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	13,000.00
淮安市清浦新城商业管理有限公司	5,000.00
淮安市清泽贸易有限公司	500.00
淮安市广泽贸易有限公司	500.00
淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	500.00
淮安市融聚商贸有限公司	500.00
合计	679,185.74

担保均是对国有企业的担保，没有对民营企业的担保。征信报告与提供融资及担保明细之间差额主要是征信报告数据未能及时更新。

通过“国家企业信用信息公示系统”查询，清河投资暂无行政处罚信息、严重违法失信企业名单，因未依照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告的，于2017年7月4日被淮安市工商行政管理局列入经营异常名录，

2017年8月14日已移出经营异常名录。通过“全国法院被执行人信息查询系统”及“裁判文书网”查询，清河投资及其法定代表人暂时均无被执行情况，涉诉事件均为日常经营纠纷，无重大违约事件。

（三）保证措施总体评价

清浦城投负债水平适中，长期偿债能力一般，但短期偿债能力较好，目前无不良贷款，信用情况较好，总体来看，清浦城投作为评级为AA的发债企业，经营情况正常，财务状况较好，具有一定的担保能力。

清河投资负债水平适中，长期、短期偿债能力较好，盈利能力稳定，目前无不良贷款，信用情况较好，总体来看，清河投资作为评级为AA的企业，经营情况正常，财务状况较好，具有一定的担保能力。

五、信托合规性分析

按照现行法律法规、部门规章、规范性文件以及公司相关业务指引要求，现对信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、风控措施等方面进行合规性分析。

（一）交易结构

本信托计划的交易结构为：我公司拟通过发行集合资金信托计划，向社会募集资金，用于向清浦建设发放信托贷款，信托期内由清浦建设按约定偿还信托贷款本息，交易结构简单清晰，交易结构合规。

（二）信托资金来源

本信托计划营销方式为由受托人财富管理中心负责发行，委托人限定符合监管部门规定的合格投资者，信托资金限定为合格投资者的自有资金，信托资金来源合规。

（三）资金投向

本信托计划资金用途为用于向清浦建设发放信托贷款，清浦建设所获资金用于补充营运资金。

（四）风控措施

本信托计划风控措施为：清浦城投和清河投资分别为清浦建设按期偿还信托贷款本息提供连带责任保证担保。因此，本信托计划在审批通过，并落实上述担保措施后可以发放信托贷款。

综上，本信托计划信托资金来源、信托资金投向以及担保方式等合法合规。

（五）关联交易

本信托计划项下融资人及担保人与受托人均不存在关联关系，本信托计划暂不涉及关联交易相关事项。其他相关交易主体如委托人、托管人、财务顾问方（如有）等，待确定时若与受托人存在关联关系，受托人将依据相关监管规定向监管机构报告，且如本信托计划投资本机构、托管机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的公司发行或者承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，受托人将向投资者充分披露信息。

（六）消费者权益保护

为保护消费者合法权益不受非法侵犯，受托人在董事会下设信托与消费者权益保护委员会，负责将消费者权益保护工作纳入公司治理、经营发展战略和企业文化。受托人构建了负责领导消保工作的消费者保护工作委员会、负责牵头消保工作的财富管理中心及各相关部门共同参与的消费者权益保护管理体系；制定了《消费者权益保护管理办法》《适当性管理办法》《消费投诉处理管理办法》《销售专区及录音录像管理规定》等保护消费者权益的制度、流程，并贯穿于信托产品或服务的全过程。

受托人不定期向消费者开展金融知识安全宣传教育，开展员工消保合规专题

培训,努力培育保护消费者权益的文化氛围。项目经理在本信托产品的设计开发、协议制定等环节,确保信托产品不存在侵犯消费者合法权益情形。

综上,本信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、担保措施、关联交易和消费者权益保护等合法合规。

(七) 绿色金融

融资方不属于两高一剩行业和其他法律法规禁止投资的领域,最近两年未发生过严重的环境或社会风险事件,最近一年无未处理的严重的环保处罚。

六、风险揭示与风险处置预案

(一) 风险揭示

在管理、运用、处分信托财产过程中,可能会遇到各种风险,包括以下风险:

1、政策风险

国家产业政策、货币信贷政策、财政税收政策、环保政策等对清浦建设的经营、发展的影响。

2、企业市场风险

清浦建设主要承接清江浦区工程建设项目,当建筑材料价格发生波动、工程开工数量减少、市场竞争加剧以及国际环境急剧变化等不利情形时,将会给清浦建设带来风险,影响企业经营利润,从而可能造成信托财产损失。

3、企业经营风险

清浦建设经营管理不善或经营状况恶化,经营管理层调整、管理能力下降、过度负债扩张、人员素质下降等,发生重大诉讼案件、重大经营性亏损、重大资金财务危机等,导致经营活动不能正常进行、财务状况恶化,从而可能造成信托财产损失。

4、管理风险

在信托管理过程中,受托人可能因获取信息不全、信息不对称等因素,尤其

是受托人在淮南市没有分支机构，导致信息获取较慢，发生重大危机时反应不够敏捷等，未能及时发现清浦建设、清河投资、清浦城投出现的生产、经营和市场风险，出现误判或不能及时进行风险处置等情况，从而可能导致信托财产损失。

5、信用风险

信托期间可能存在清浦建设无力或拒绝履行还款义务，或保证人拒绝履行保证义务，导致信托财产不能按约定收回，从而造成信托财产损失。

6、流动性风险

若清浦建设没有按期足额偿还贷款本息，且保证人未能及时履行担保义务，本信托计划将产生流动性风险，可能影响受益人的信托利益及时足额实现。

7、净值化管理风险

本信托计划将根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等规定实行净值化管理，净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映信托财产的收益和风险，由保管人进行核算并定期提供报告，由外部审计机构进行审计确认，受托人应当披露审计结果并同时报送相关金融管理部门。本信托计划项下信托财产净值按照企业会计准则确定并适用的具体的估值方法进行计量，采用适当的风险控制手段，对信托财产净值的公允性进行评估，受托人有权根据监管规定或者市场通行做法，经与保管人协商一致后，调整会计核算，选择更为公允的估值方法，相关事项以届时受托人披露的信息为准。若估值与实际兑付时存在偏差，或者估值及数据核对等出现错误的，将对信托利益的实现产生一定影响，以上事项导致的信托财产损失或者受益人利益损失等相关风险，均由届时存续的各信托受益人承担。

8、环境、气候风险

借款人主营业务是负责区域内的基础设施建设，属于基础设施行业，不属于重工业和高污染行业；借款人申请本次信托贷款用于补充其营运资金，且承建的基础设施项目符合环评要求，对环境和气候影响可忽略不计。受托人从企业性质、所属行业、资金用途等方面对借款人进行环境、气候风险评级，环境、气候风险评级结果为“三级”，对环境、气候影响轻微，风险较小。

9、其他风险（不可抗力因素而形成的其他风险）

直接或间接因受托人所不能控制的情况导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接因素、不可预测因素、不可抗力因素等导致信托财产损失的风险。

（二）风险防范

针对上述可能发生的风险，本信托计划在以下几个方面采取了针对性措施，应对可能的风险：

1、受托人将关注国家相关政策及法律法规的调整与变化，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

2、受托人将关注清浦建设、保证人经营管理情况，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

3、受托人要求信托经理将严格按照合同要求管理信托事务，并根据公司业务制度规定进行检查、监督，以尽量降低信托的管理风险。

4、如果出现流动性风险时，受托人将及时告知委托人和受益人，必要时采取法律的手段进行资产处置、债务追偿，尽最大努力尽快实现受益人的信托利益。

5、为确保清浦建设和保证人履行本信托贷款合同项下的义务，受托人将根据《信托贷款合同》、《保证合同》等约定追究违约方的违约责任，调查和查封清浦建设、保证人的资金账户或资产、采用法律手段追究违约责任等以减少或降低违约风险。

6、项目经理在后续管理过程中将加强对借款人所属行业、环境、气候风险监测，密切关注国家调整产业结构、关闭落后产能、实施绿色信贷等对授信企业生产经营、财务状况等的影响，查询人行信贷征信系统、环保部门记录及银保监会披露的环保信息等，及时发现借款人可能存在的不良环保记录。对于一级与二级等重点领域环境、气候风险客户和项目，协助并督促其制定有效的环境风险应对预案及缓释措施，对存量业务发生重大环境、气候事故的，受托人可按照合同约定宣布贷款提前到期，采取有效措施强化担保、资产保全，并在风险分类、准

备计提、损失核销等方面及时作出调整。

（三）风险处置预案

尽管受托人将采取相关风险防范措施，以应对可能出现的上述风险，但不意味本信托计划可以完全规避上述风险。

当上述风险情况发生时，受托人将采取以下一项或多项方式进行处置：

- 1、要求清浦建设采取措施消除风险；
- 2、要求保证人承担连带担保责任；
- 3、向资产处置机构转让债权；
- 4、查封清浦建设、保证人名下财产；
- 5、起诉清浦建设、保证人；

6、其他可能减少信托财产损失的措施。上述处置方式，因操作程序简繁及司法程序的差异，无法预计所需处置时间及处置效果，受益人的信托利益及信托财产存在部分或全部损失的可能性。

受托人将依据法律法规，积极处置风险并及时发布处置进展情况公告。

七、调查结论

我部经过调查分析后认为：

借款人清浦建设作为淮安市人民政府出资成立的国有的工程建设公司，经营状况正常，财务状况较好，企业融资规模比较稳定，在项目来源上具备较强资源优势，随着未来城区建设需求增加，可以预见未来企业营业收入不断增长，具备一定的按期偿还贷款本息的能力。

清浦城投负债水平适中，长期偿债能力一般，但短期偿债能力较好，目前无不良贷款，信用情况较好，总体来看，清浦城投作为评级为 AA 的发债企业，经营情况正常，财务状况较好，具有一定的担保能力。

清河投资负债水平适中，长期、短期偿债能力较好，盈利能力稳定，目前无不良贷款，信用情况较好，总体来看，清河投资作为评级为 AA 的企业，经营情

况正常，财务状况较好，具有一定的担保能力。

本信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、风控措施符合相关法律法规要求。

综上所述，我认为该项目可行，建议提交公司评审。