

# 央企信托-XX17号集合资金信托计划

## 可行性研究报告

业务部门：投资银行 X 部

二〇二三年十二月

第一部分 信托计划背景及要素 .....	5
一、项目来源 .....	5
二、销售安排 .....	5
三、交易对手 .....	5
四、交易结构图 .....	6
五、信托计划基本要素 .....	8
六、项目成立前提条件 .....	8
七、项目现场尽调情况 .....	8
八、合规性分析 .....	9
第二部分 融资人——淮安市淮安城市资产经营有限公司 .....	11
一、公司基本情况 .....	11
（一）基本情况 .....	11
（二）股权关系 .....	11
（三）重大事项变更 .....	11
（四）公司治理 .....	12
（五）高管成员履历 .....	14
二、经营情况 .....	15
（一）主营业务概况 .....	15
（二）营业收入板块 .....	18
三、财务情况 .....	20
（一）资产负债表分析 .....	20
（二）利润表分析 .....	29
（三）现金流量分析 .....	31
（四）财务指标 .....	33
（五）有息负债情况 .....	34
四、其他重要情况 .....	35
（一）征信情况 .....	35
（二）对外担保情况 .....	40
（三）涉诉情况 .....	40
（四）资本市场情况 .....	41

五、总体评价 .....	42
第三部分 担保人-淮安市宏信国有资产投资管理有限公司 .....	43
一、公司基本情况 .....	43
(一) 基本情况 .....	43
(二) 重大事项变更 .....	43
(三) 公司治理 .....	44
二、经营情况 .....	48
(一) 主营业务概况 .....	48
(二) 营业收入板块 .....	50
三、财务情况 .....	52
(一) 合并财务报表 .....	52
(二) 资产负债结构分析 .....	56
(三) 现金流量分析 .....	63
(四) 偿债能力分析 .....	64
(五) 盈利能力分析 .....	65
(六) 有息负债分析 .....	65
四、其他重要情况 .....	67
(一) 征信情况 .....	67
(二) 对外担保情况 .....	68
(三) 被执行及涉诉情况 .....	68
(四) 资本市场情况 .....	68
(五) 近期评级情况 .....	69
五、总体评价 .....	69
第四部分 政府层面 .....	70
一、行政级别 .....	70
二、区域概况 .....	70
(一) 淮安市基本情况 .....	70
(二) 淮安区基本情况 .....	72
第五部分 平台层面 .....	74
一、举债机制 .....	74

二、区域融资平台概况 .....	74
第六部分 还款来源介绍 .....	75
一、第一还款来源分析 .....	75
二、第二还款来源分析 .....	75
三、第三还款来源分析 .....	75
第七部分 结论 .....	76
一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论 .....	76
二、融资用途真实合法有效性的结论 .....	76
三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论 .....	76
四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论 .....	76

## 声明与保证

我们在此声明与保证：此可行性研究报告是按照央企信托有限责任公司的有关规定，根据各方交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告全面反映了各方交易对手及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

本报告已经部门审核通过。

项目经理（经办人）签字：

部门经理（负责人）签字：

2023年12月

## 第一部分 信托计划背景及要素

### 一、项目来源

【核心在于向公司说明业务是怎么来的？请详细介绍业务渠道来源？请在相应的选项后面打√】

- 1、老客户续做（√）
- 2、金融机构推荐（ ）
- 3、第三方机构推荐（ ）
- 4、自主营销（√）：该项目为淮安市淮安区政府基础设施项目，为信托经理老客户，直接资源。

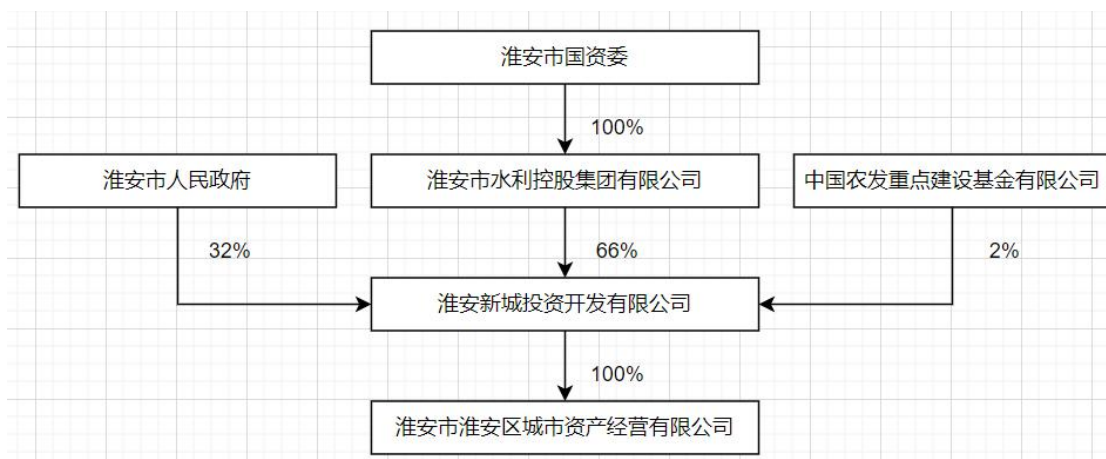
### 二、销售安排

【核心在于向公司说明落地资金是如何考虑的？是否已经有相对明确的安排？在相应的选项后面打√】

- 1、银行代销（ ）
- 2、其他金融机构代销（ ）
- 3、公司直销（√）
- 4、其他销售安排（√）

### 三、交易对手

- 1、融资人-淮安市淮安城市资产经营有限公司



从股权关系来看，融资人淮安市淮安城市资产经营有限公司（下简称“淮安城

资”），实际控制人为淮安市国资委。

2、担保人-淮安市宏信国有资产投资管理有限公司

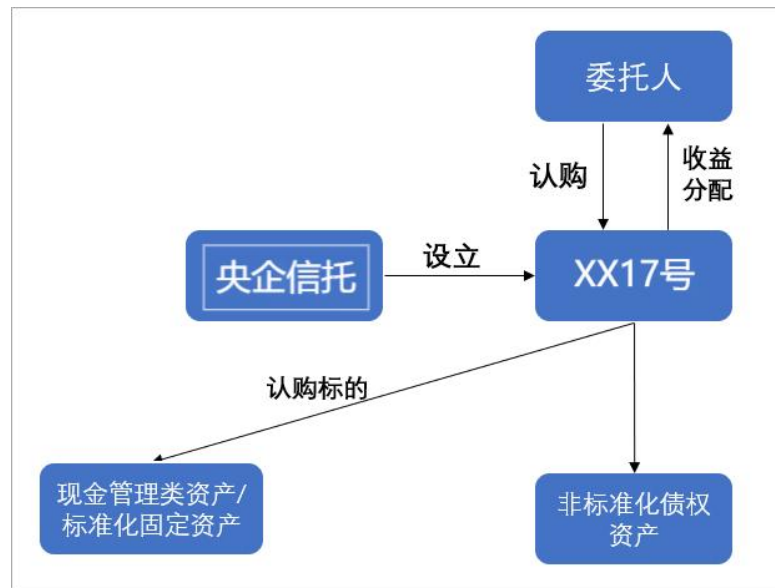


从股权关系来看，担保人淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（下简称“淮安宏信”或“融资人”）的实际控制人为淮安市淮安区人民政府。

3、增信关系说明

本次交易由淮安市宏信国有资产投资管理有限公司为融资人还本付息提供连带责任保证担保。

四、交易结构图



（本项目交易结构图）

央企信托拟发起设立“央企信托-XX17号集合资金信托计划”，本信托计划为公司主动管理的集合运作、组合投资的资产管理类信托计划。每个信托计划可分期发行。信托计划募集资金投向现金管理类资产、标准化固定收益类资产和非标准化债权资产组

合。目前拟定投资非标准化债权资产 1 笔。信托计划各期期限不超过 18 个月，信托计划总期限不超过 21 个月。

### 1. 投资范围

本系列信托计划投资于以下金融资产和金融工具：

(1) 现金管理类资产：现金、银行存款（金融同业存款、通知存款、银行定期存款、协议存款等）、同业存单、大额存单、货币市场基金、场内分级基金优先级份额、场内股票质押式回购、债券逆回购、在监管允许的情况下开展债券正回购等。

(2) 标准化固定收益类资产：在银行间市场、证券交易所市场上市交易的国债、金融债券、地方政府债券、政策性金融债券、企业债券、公司债券、中央银行票据、经银行间市场交易商协会注册发行的各类债务融资工具（如短期融资券、中期票据、超短期融资券、非公开定向债务融资工具、项目收益票据等）、证券化产品（包括资产支持证券、资产支持票据等）、公募债券型基金、法律法规及监管机构允许投资的其他标准化固定收益类金融工具；

(3) 非标准化债权资产：包括不限于信托贷款、应收账款、收益凭证、收/受益权转让、永续期贷款/永续债权投资资产、股权收益权转让及受让、持牌金融机构所发行的资产管理产品等。

如法律法规或监管机构以后允许投资的其他品种，受托人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。相关法律法规和监管部门对以上资产分类有另行规定的，受托人将按照监管最新规定执行并将以“信息披露”约定的形式向受益人告知。

### 2. 投资比例

各投资品种的计划配置比例如下：

投资品种	计划配置比例
现金管理类资产和标准化固定收益类资产	5%
非标准化债权资产	95%

相关法律法规和监管部门对以上投资范围和配置比例有另行规定的，按照监管最新规定执行。

初期拟将 95% 比例的信托资金投向非标资产。其余 5% 信托资金投向交易对手（两组融资人或担保人）发行的债券或货币资金，标的债券到期日不晚于非标资产到期日。



## 五、信托计划基本要素

- 1、信托计划名称：央企信托-XX17号集合资金信托计划。
- 2、信托计划总规模：3亿元。
- 3、信托计划期限：信托计划各期期限不超过18个月，信托计划总期限不超过21个月。
- 4、信托计划资金用途：信托资金用于投向现金管理类资产、标准化固定收益类资产和非标准化债权资产组合，其中拟与融资人签约发放贷款金额2.7亿元（比例为95%）；以及投向现金管理类资产、标准化固定收益类资产（比例为5%）。
- 5、非标资产融资成本：暂定非标部分成本不低于8.5%/年（含税）。
- 6、信托报酬：分为前端信托报酬和固定信托报酬，合计不低于1.0%/年（税后）。其中前端报酬一次性收取，支付日待定；固定信托报酬于固定付息日及信托本金到期日收取。前端报酬和固定信托报酬比例待定。
- 7、担保措施：向融资人发放的贷款由淮安市宏信国有资产投资管理有限公司提供连带责任保证担保。
- 8、分期偿还：信托成立后满半年、一年融资人需分别偿还本金500万、信托非标资产总规模的10%，以减轻到期一次性还本压力。
- 9、付息方式：分为前端利息和固定利息。前端利息一次性收取，支付日待定；固定利息每自然季度末月10日定为固定付息日（3月10日、6月10日、9月10日与12月10日）。前端利息和固定利息比例待定。
- 10、标品建仓期：建仓期为3个月。在每期信托计划成立后三个月内完成标品部分投资。

## 六、项目成立前提条件

- 1、我司已审核并完成银监报备。
- 2、交易文件签署完毕。
- 3、内部决议（董事会决议）均已出具。
- 4、终审会议纪要要求的其他条件具备。

## 七、项目现场尽调情况

2023年12月26日-12月27日，XX信托经理与风控管理部XX经理对融资人及担保

人进行了现场尽调，与企业融资部对接人进行了访谈，交易对手经营正常、合规，无异常现象。

## 八、合规性分析

### 1、流动性缺口合规性说明

本次信托资金用于补充融资人流动资金缺口，经测算，融资人有流动性缺口 61.26 亿元（财务数据选自 2021 年、2022 年审计报告中母公司报表数据）。本次放款用于补充融资人流动性缺口为合理额度范围之内。

借款单位：淮南市淮安区城市资产经营有限公司					
科目	期初余额	期末余额	平均余额	周转次数	周转天数
货币资金	328,649.57	259,409.11	294,029.34		
应收账款	1,592,089.05	1,222,498.60	1,407,293.83	0.1943	1852.8219
预付账款	2,938.35	3,186.61	3,062.48	65.4359	5.5016
存货	761,957.48	699,041.02	730,499.25	0.2743	1312.2995
应付账款	32,615.74	31,955.30	32,285.52	6.2070	57.9991
预收账款	125.05	7,836.32	3,980.69	68.6904	5.2409
上年销售收入			273,434.69		
上年销售成本			200,396.12		
利润总额			17,763.89		
上年度销售利润率			6.50%		
预计销售收入年增长率			0.00%		
营运资金周转次数			0.12		
营运资金量			2,206,853.04		
借款人自有资金（货币资金）			1,454,512.58		
现有流动资金贷款			133,190.00		
预计其他渠道提供的营运资金					
新增流动资金贷款额度（货币资金）			619,150.46		

### 2、关于涉及地方隐性债务问题的相关情况说明

本信托计划融资人非财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业，

融资人非《国务院办公厅关于金融支持融资平台债务风险化解的指导意见》（国办发[2023]35号，下称“35号文”）所称“融资平台”企业。“

首先，融资人将在签署的信托贷款合同中书面承诺：承诺本次信托贷款不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，同时地方政府对本次贷款不承担任何偿债责任。本次信托计划募集资金将严格按照贷款合同约定的用途进行使用，不用于偿还地方政府隐性债务，不新增融资人本身承担的地方政府隐性债务、符合15号文的规定。“

其次，此外本信托计划不存在要求或接受地方党委、人大及其常委会、政府及其部门出具承诺或担保性质的文件的情况。不存在要求或接受以机关、事业单位、社会团体的国有资产进行抵押、质押以及以售后回租、售后回购等方式变相抵押、质押的情况。不存在要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等公益程序的土地抵押、质押的情况。不存在以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的情况。亦不存在以融资服务作为政府购买服务内容的等情况。“

最后，信托计划还款来源主要为融资人经营收入及后续融资收入，不存在以财政资金偿还或提供担保、回购等信用支持的情况。“

综上，我们认为本信托计划发放的信托贷款不存在新增政府隐性债务问题，信托计划募集资金主要用于补充融资人流动资金，不新增融资，信托计划还款来源为融资人经营收入，本信托计划符合监管15号文以及35号文的要求。

### 3、不涉及房地产说明

融资人经营范围无“房地产开发”业务，本级无房地产开发资质，房地产开发资质在子公司淮安市淮安区域投资置业有限公司。综上，本项目不涉及向房地产开发企业发放流动资金贷款。

## 第二部分 融资人——淮安市淮安区城市资产经营有限公司

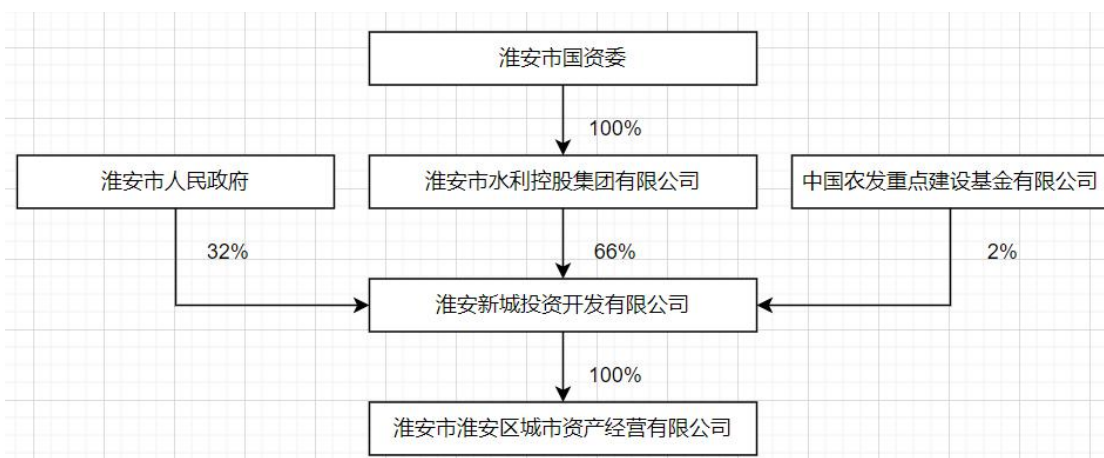
### 一、公司基本情况

#### (一) 基本情况

公司的基本情况如下表所列：

融资人名称	淮安市淮安区城市资产经营有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	淮安市淮安区东门大街
法定代表人	曹俊
注册/实收资本	54000万人民币
成立时间	2003-4-15
营业期限	无固定期限
经营范围	淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
统一社会信用代码	91320803748197595X

#### (二) 股权关系



融资人注册资本为人民币 54000 万元人民币，融资人的实际控制人为淮安市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### (三) 重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

( ) 有，具体说明如下：

(√) 无。

2、近5年实际控制人是否发生变更

( ) 有，具体说明如下：

(√) 无。

3、近5年主营业务及商业模式是否发生重大变更

( ) 有，具体说明如下：

(√) 无。

4、近5年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

( ) 有，具体说明如下：

(√) 无。

#### (四) 公司治理

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《淮安市淮安区城市资产经营有限公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。《淮安市淮安区城市资产经营有限公司章程》规定了出资人（股东）的权利和义务，设立董事会、监事会和经理，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东

根据《淮安市淮安区城市资产经营有限公司章程》，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) 决定和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审查批准董事会的报告；
- (4) 审查批准监事的报告；
- (5) 审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(10) 修改公司章程。

## 2、董事会

公司设董事会，由5名董事组成，由股东决定。董事任期3年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长1人，由董事会选举产生。董事长任期3年，任期届满，可连选

连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

(1) 向股东报告工作；

(2) 执行股东的决定；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

## 3、监事会

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

(1) 检查公司的财务；

(2) 对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

(4) 提议召开临时董事会。

## 4、经理

公司设经理，由董事会决定聘任或解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 拟定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

#### **(五) 高管成员履历**

##### **董事会成员**

曹俊先生，1979年1月出生，汉族，本科学历，中共党员，2003-2006年担任淮安市工程建设监理有限公司工程师，2006-2009年担任淮安市楚州区建设工程管理局副主任，2010-2012年任淮安市淮安区经济适用房开发有限公司副总经理，2013-2022年任淮安市淮安区经济适用房开发有限公司总经理、淮安市民惠住房投资开发有限公司法定代表人。2022年11月4日担任淮安市淮安区城市资产经营有限公司法定代表人、董事长、总经理。

唐玉庭先生，汉族，1974年12月出生，大专学历，曾于北京军区电子对抗团服役，曾任淮安区楚州博物馆、文化旅游开发中心中层正职，吴承恩故居管理处主任，现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司综合管理部负责人，淮安市淮安区城市资产经营有限公司董事。

林鹏先生，汉族，1989年10月出生，中共党员，本科学历。曾任淮安市淮安区城投置业有限公司办事员，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司融资部办事员，现任淮安市宏盛金创控股集团有限公司副总，淮安市淮安区城市资产经营有限公司董事。

朱明先生，汉族，1990年2月出生，研究生学历，曾任华泰证券股份有限公司淮安分公司职员，江苏名胜金建设工程有限公司职员，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司融资部办事员，现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司融资部副部长，淮安市淮安区城市资产经营有限公司董事。

李慧女士，汉族，1994年7月出生，本科学历，曾任中信保诚人寿渠道部经理，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司融资部办事员，现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司融资部副部长，淮安市淮安区城市资产经营有限公司董事。

##### **监事会成员**

郭亚先生，汉族，1991年8月出生，本科学历。曾任邮储银行淮安市分行涟水

县支行金融柜员，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司办公室办事员，现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司监事会办公室副主任，淮安市淮安区城市资产经营有限公司监事。

高媛女士，汉族，1991年9月出生，中共党员，本科学历。曾任淮安区欣明交通工程有限公司，纪念日百货华东大区南京办事处，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司财务科办事员，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司审计部办事员，现任淮安市淮安区城市资产经营有限公司纪检监察室办事员，淮安市淮安区城市资产经营有限公司监事。

马双景女士，汉族，1995年2月出生，研究生学历。曾任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司事业发展部办事员，现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司法务审计部办事员，淮安市淮安区城市资产经营有限公司监事。

## 二、经营情况

### （一）主营业务概况

融资人主要经营范围为：淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。（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）。

主要从事淮安区基础设施建设、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，兼有政府和企业的双重职能，是淮安区重大建设项目的投资主体，领导、管理区政府确定的城市建设任务；负责和参与组织淮安区建设项目的可行性和施工方案审查；承担淮安区内房屋拆迁、土地综合开发。在融资、建设、经营等方面处于排他性的区域垄断性地位。

融资人与担保人两者业务具有一定重合度，在区政府安排下共同负责淮安区基建、土地整理和保障房建设工作，其中融资人保障房建设业务起步较早，规模较大。

目前融资人的业务可分为可以分为土地开发整理、房地产销售、工程施工、租赁、自来水销售收入和自来水接管费收入六个板块。

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

公司经营情况良好，2020-2022年度，公司营业收入分别为261,857.77万元、



270,349.07 万元和 273,434.69 万元，营业收入规模较高，整体盈利能力增强，其中，主营业务收入分别为 261,588.47 万元、265,345.72 万元和 266,952.31 万元，占营业收入的比重分别为 99.90%、98.15%和 97.63%，占比较高。从主营业务构成来看，公司形成了以土地开发整理为核心，以城市基础设施建设和保障房销售为支撑，以租赁、自来水销售等业务为补充的业务体系。报告期内，公司各项业务均取得长足发展，经营性收入保持良好增长态势。近三年主营业务收入、成本、毛利润及毛利率的结构如下表所示：

融资人近三年及一期主营业务收入情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2021 年度		2022 年度		2023 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	160,757.71	61.45	170,846.50	64.39	177,529.37	66.50	85,118.84	70.62
房地产销售	67,901.09	25.96	62,332.24	23.49	68,312.09	25.59	23,036.47	19.11
工程施工	28,128.83	10.75	28,916.10	10.90	18,237.58	6.83	5,348.14	4.44
租赁	1,712.48	0.65	-	-	-	-	4,954.45	4.11
销售自来水收入	3,088.35	1.18	3,250.88	1.22	2,873.27	1.08	2,072.81	1.72
合计	<b>261,588.47</b>	<b>100</b>	<b>265,345.72</b>	<b>100</b>	<b>266,952.31</b>	<b>100</b>	<b>120,530.71</b>	<b>100</b>

注：融资人于2021-2022 年将租赁业务收入调出主营业务收入，调整计入其他业务收入。

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司营业收入分别为 261,857.77 万元、270,349.07 万元、273,434.69 万元和 120,530.71 万元，营业收入规模较高，整体盈利能力增强，其中，主营业务收入分别为 261,588.47 万元、265,345.72 万元、266,952.31 万元和 120,530.71 万元，占营业收入的比重分别为 99.90%、98.15%、97.63%和 100.00%，占比较高。从主营业务构成来看，公司形成了以土地开发整理为核心，以城市基础设施建设和保障房销售为支撑，以租赁、自来水销售等业务为补充的业务体系。报告期内，公司各项业务均取得长足发展，经营性收入保持良好增长态势。

融资人近三年及一期主营业务成本情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2021 年度		2022 年度		2023 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	105,700.00	56.14	111,753.10	57.95	117,744.00	60.75	59,180.00	65.79
房地产销售	57,713.13	30.65	52,982.40	27.47	58,065.27	29.96	19,581.00	21.77
工程施工	22,496.84	11.95	25,612.57	13.28	15,531.54	8.01	4,572.93	5.08

租赁业务	176.69	0.09	-	-	-	-	4,791.22	5.33
销售自来水收入	2,191.12	1.16	2,510.92	1.30	2,486.92	1.28	1,827.26	2.03
合计	<b>188,277.78</b>	<b>100</b>	<b>192,858.99</b>	<b>100</b>	<b>193,827.73</b>	<b>100</b>	<b>89,952.41</b>	<b>100</b>

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司主营业务成本分别为 188,277.78 万元、192,858.99 万元、193,827.73 万元和 89,952.41 万元，年份间有一定的波动，这与发行人主营业务收入变动情况基本一致，各业务板块成本与收入规模基本匹配。融资人主营业务成本主要由土地整理开发成本、保障房和基础设施工程建设成本构成。

融资人近三年及一期主营业务毛利情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2021 年度		2022 年度		2023 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	55,057.71	75.10	59,093.40	81.52	59,785.37	81.76	25,938.84	84.83
房地产销售	10,187.96	13.90	9,349.84	12.90	10,246.82	14.01	3,455.47	11.30
工程施工	5,631.99	7.68	3,303.53	4.56	2,706.04	3.70	775.21	2.54
租赁业务	1,535.79	2.09	-	-	-	-	163.23	0.53
销售自来水收入	897.23	1.22	739.96	1.02	386.25	0.53	245.55	0.80
合计	<b>73,310.69</b>	<b>100</b>	<b>72,486.73</b>	<b>100</b>	<b>73,124.48</b>	<b>100</b>	<b>30,578.30</b>	<b>100</b>

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司主营业务毛利润分别为 73,310.69 万元、72,486.73 万元、73,124.48 万元和 30,578.30 万元，报告期内主营业务毛利润规模较高且不断增长，公司盈利能力较强。土地开发整理和房地产销售业务毛利润是融资人主营业务毛利润的主要来源。

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司土地整理业务毛利润分别为 55,057.71 万元、59,093.40 万元、59,785.37 万元和 25,938.84 万元，在当期主营业务毛利润中的占比分别为 75.10%、81.52%、81.76%及 84.83%，占比最高，且土地整理业务毛利润规模呈逐步上升态势，占比均呈波动上升态势。近年来，受外部经济环境影响，土地整理业务毛利率逐渐下滑。

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司房地产销售业务毛利润分别为 10,187.96 万元、9349.84 万元、10,246.82 万元和 3,455.47 万元，在当期主营业务毛利润中的占比分别为 13.90%、12.90%、14.01%及 11.30%，房地产销售业务盈利能力保持稳定。

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司工程施工业务毛利润分别为 5,631.99

万元、3,303.53万元、2,706.04万元和775.21万元，在当期主营业务毛利润中的占比分别为7.68%、4.56%、3.70%及2.54%。报告期内，工程施工业务毛利润规模较稳定，占比呈现波动态势。

融资人近三年及一期主营业务毛利率情况表

单位：%

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
土地开发整理	34.25	34.59	33.68	30.47
房地产销售	15.00	15.00	15.00	14.50
工程施工	20.02	11.42	14.84	14.50
租赁业务	89.68	-	-	3.30
自来水销售收入	29.05	22.76	13.44	11.85
合计	<b>28.03</b>	<b>27.32</b>	<b>27.38</b>	<b>25.37</b>

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司主营业务毛利率分别为 28.03%、27.32%、27.39%和 25.37%，总体保持稳定，公司盈利能力相对较强。

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，融资人土地开发整理业务毛利率分别为 34.25%、34.59%、33.68%和 30.47%，毛利率整体保持较高水平且总体保持稳定。

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，融资人房地产销售业务毛利率分别为 15.00%、15.00%、15.00%和 14.50%，毛利率整体保持稳定。

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，融资人工程施工业务毛利率分别为 20.02%、11.42%、14.84%和 14.50%，毛利率基本保持稳定。近一期毛利率明显下降，主要是因为建设材料及人力成本上升所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，融资人自来水销售业务毛利率分别为 29.05%、22.76%、13.44%和 11.85%，报告期内，毛利率保持在较高水平且呈上升态势，符合租赁业务特性。

## （二）营业收入板块

### 1、工程施工

公司是淮安区最重要的城市基础设施建设主体，承接淮安市区市政、道路、园林绿化等基础设施及公共配套设施建设。报告期内，工程施工业务主要的运营主体为淮安市第二市政有限公司、淮安市淮安区水利建筑工程公司和淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司。

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

## 2、保障房代建

报告期内，公司保障房建设业务的主要运营主体为淮安市淮安区域投资置业有限公司。

2021年9月26日，公司发布了《淮安市淮安城市资产经营有限公司关于无偿划转股权的公告》（以下简称“《公告》”）。公告称：为进一步推进平台公司转型升级，提高国有资本运营效率，加快体制机制改革创新，根据《关于无偿划转淮安市淮安经济适用房开发有限公司股权的请示》（淮宏投字【2021】274号），将公司持有的淮安市淮安经济适用房开发有限公司（以下简称“经适用房公司”）100.00%股权无偿划转给淮安市宏信国有资产投资管理有限公司。上述划转已完成决策程序，工商变更登记已于2021年9月10日完成。

近年来，随着淮安市淮安城市人口的迅速增长以及城区旧城改造工作的有序推进，棚户区改造拆迁安置房、公共租赁房、廉租房、经济适用房、限价商品房等保障性住房需求也保持在较高的水平。公司保障房建设业务一般由项目业主（主要为淮安市淮安城市资产管理服务中心）委托公司作为保障房项目的代建人，负责工程项目的组织实施和建设指挥，具有完全的、充分的项目建设指挥权。公司与项目业主签订代建协议，协议中明确价格，按照市场化定价模式，能够完全覆盖公司建设成本，在公司建设成本（根据保障房项目建筑安装工程及绿化、水、电、气、电信、电线迁移等附属设施产生的实际建设成本以及根据实际投入成本确认的金额）的基础上加成一定比例（一般为

15%) 支付工程款。

### 3、土地开发整理

在土地开发整理方面，根据 2008 年 10 月淮安市淮安区人民政府（原淮安市楚州区人民政府）出具的《授权委托书》，政府授权委托公司负责全区的相关地块整理、土地出让运作以及城市、水利等政府性工程建设。公司仅作为土地开发整理业务的代建方，按照授权委托书施工、验收和结算工程款。

主要业务模式为：公司接受政府及相关部门委托，对国土局等相关部门征用、收购的土地进行一级整理开发。待土地开发完成后，由国土局等相关部门进行出让，公司负责的土地整理、土地出让等相关收入全部进入财政后，经审计扣除相关的交易费用、财政应收取的廉租房租金、国有土地收益金（出让金的 5%）、农业重点开发基金等费用后全部拨入公司。该业务模式存续于财综【2016】4 号文政策下发之前，符合当时的相关政策规定。财综【2016】4 号文下发之后，公司土地开发整理收入不再与土地出让金挂钩，而是采用成本加成的模式。公司根据项目进度，定期对已完工的土地整理项目向委托方出具费用结算单，委托方审核无异议后依据项目总成本、工程管理费、财务费用等确定回款金额（约为总成本基础上加成 15%-35%），并按照约定安排付款，正常情况下结算回款周期为 5 年以内。

## 三、财务情况

### （一）资产负债表分析

融资人提供了中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2021-2022 年度财务报表审计报告（均为无保留意见）及 2023 年 9 月财务报表，具体如下：

	2023 年三季度	2022 年年报	2021 年年报
<b>流动资产</b>			
货币资金	408,803.49	328,649.57	259,409.11
应收票据及应收账款	708,985.58	654,671.04	561,931.53
应收票据		40.00	
应收账款	708,985.58	654,631.04	561,931.53
预付账款	2,764.79	2,938.35	3,186.61
其他应收款项	923,245.47	937,418.01	660,567.07
存货	762,441.19	761,957.48	699,041.02

其他流动资产	48,028.90	53,271.75	58,349.31
<b>流动资产合计</b>	<b>2,854,269.43</b>	<b>2,738,906.20</b>	<b>2,242,484.64</b>
<b>非流动资产</b>			
其他债权投资	24,556.00	24,556.00	24,556.00
长期股权投资	27,226.92	27,226.92	27,258.60
其他权益工具投资	1,449.88	1,449.88	1,449.88
固定资产及清理合计	304,064.95	311,522.68	163,654.74
在建工程合计	103,512.11	98,861.73	89,527.28
无形资产	9,314.13	9,513.02	939.32
递延所得税资产	9.51	9.51	11.60
其他非流动资产	269,823.80	269,823.80	269,823.80
<b>非流动资产合计</b>	<b>739,957.29</b>	<b>742,963.53</b>	<b>577,221.22</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,594,226.72</b>	<b>3,481,869.74</b>	<b>2,819,705.86</b>
<b>流动负债</b>			
短期借款	172,890.00	133,190.00	110,660.00
应付票据及应付账款	261,656.87	286,650.74	242,905.30
应付票据	231,995.00	254,035.00	210,950.00
应付账款	29,661.87	32,615.74	31,955.30
合同负债	436.30	125.05	7,836.32
应付职工薪酬	87.96	291.37	239.47
应交税费	98,645.68	90,886.76	77,682.03
其他应付款项	76,668.92	84,785.63	90,937.80
一年内到期非流动负债	170,773.90	683,525.29	248,724.38
其他流动负债	44,322.21	4,938.78	22,440.06
<b>流动负债合计</b>	<b>825,481.84</b>	<b>1,284,393.62</b>	<b>801,425.36</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	352,884.00	353,393.40	336,870.40
应付债券	524,478.32	124,093.58	468,503.74
长期应付款合计	618,292.98	458,255.65	301,338.62
其他非流动负债	11,522.95	5,744.78	50,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,507,178.25</b>	<b>941,487.41</b>	<b>1,156,712.76</b>

负债合计	2,332,660.09	2,225,881.04	1,958,138.13
股东权益			
股本	54,000.00	54,000.00	54,000.00
资本公积	868,289.90	868,289.90	485,005.77
盈余公积	25,089.42	24,737.42	23,389.31
未分配利润	312,654.77	307,428.17	297,642.89
归属于母公司的股东权益	1,260,034.08	1,254,455.50	860,037.97
少数股东权益	1,532.55	1,533.20	1,529.76
所有者权益合计	1,261,566.63	1,255,988.70	861,567.74

### 1、资产分析（明细截至2023年6月）

资产结构方面，公司资产以流动资产为主，2022年末，公司流动资产占总资产比重为78.66%。融资人的资产构成主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货、固定资产、在建工程和其他非流动资产等。

#### 流动资产

##### 1) 货币资金

近两年及一期末，公司货币资金余额分别为259,409.11万元、328,649.57万元和408,803.49万元。近年来，公司货币资金数额占总资产的比重处于较高水平，在一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。公司货币资金2022年末较2021年末增加69,240.46万元，增幅为26.69%，主要系公司其他货币资金增加所致。公司近一年及一期末的货币资金构成如下表所示：

公司近一年及2023年6月货币资金结构表

单位：万元、%

项目	2023年6月30日		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.94	0.00	1.66	0.00
银行存款	137,907.53	33.12	62,988.18	19.17
其他货币资金	278,530.28	66.88	265,659.73	80.83
合计	416,438.75	100.00	328,649.57	100.00

##### 2) 应收账款

近两年及一期末，公司应收账款分别为561,931.53万元、654,631.04万元和

708,985.58万元，规模总体保持较为稳定。从应收账款集中度来看，公司应收账款较为集中，主要是应收淮安市淮安区城市资产管理服务中心的土地整理款和安置房回款等，占2022年末应收账款的比例为96.77%。

**2022年末应收账款大额对手方情况**

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项的性质	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	补偿款、土地整理款、安置房回款	633,466.46	1年以内： 182,855.25	96.77
				1-2年以内： 175,971.89	
				2-3年： 165,580.44	
				3-4年： 109,058.88	
<b>合计</b>			<b>633,466.46</b>		<b>96.77</b>

3) 其他应收款

近两年及一期末，公司其他应收款分别为660,567.07万元、937,418.01万元和923,245.47万元。公司其他应收款主要为与市内其他国有企业之间的往来款。近两年公司其他应收款呈上升趋势，2022年末公司其他应收款较上年末增加276,850.94万元，增幅为41.91%，主要因公司对淮安市淮安区城市资产管理服务中心等非关联方单位的往来款项增加所致。2023年9月末其他应收款规模较2022年末减少14,172.54万元。

**2022年末大额其他应收款情况**

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项的性质	年末余额	占其他应收款年末余额合数的比例(%)
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	土地拆迁款及垫付款、资金拆借	492,204.13	52.51
淮安市中汇安贸易有限公司	非关联方	代垫工程项目款、资金拆借	128,525.58	13.71



淮安市安澜水利资产经营有限公司	非关联方	工程项目款	32,783.33	3.50
淮安市博远建筑工程有限公司	非关联方	工程项目款	32,537.22	3.47
淮安市宏信财务管理有限公司	非关联方	资金拆借	30,590.00	3.26
合计			716,640.26	76.45

#### 4) 存货

近两年及一期末，公司存货余额分别 699,041.02 万元、761,957.48 万元和 762,441.19 万元。公司存货主要由待开发土地、开发成本和工程施工等构成。2022 年末公司存货余额较上年末增加 62,916.46 万元，增幅为 9.00%，主要由于工程施工金额增加。

#### 近一年及 2023 年 6 月存货构成情况

单位：万元、%

存货类别	2023 年 6 月末		2022 年 12 月末	
	金额	占比	金额	占比
待开发土地	100,776.92	13.11	100,776.92	13.23
开发成本	435,167.74	56.63	431,075.11	56.57
工程施工	232,407.30	30.24	229,946.93	30.18
低值易耗品	8.86	0.00	18.60	0.00
库存商品	59.01	0.02	139.93	0.02
合计	<b>768,419.83</b>	<b>100.00</b>	<b>761,957.48</b>	<b>100.00</b>

#### 非流动资产

##### 1) 固定资产

近两年及一期末，公司固定资产分别为 163,654.74 万元、311,522.68 万元和 304,064.95 万元，规模总体呈上升趋势。公司固定资产主要为房屋及建筑物、构筑物、运输设备和机器设备等，具体如下：

#### 2022 年末固定资产明细

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	157,629.05	50.60
构筑物	153,293.87	49.21
专用设备	41.41	0.01
机器设备	230.94	0.07
运输设备	73.51	0.02
电子及办公设备	231.37	0.07
其他	22.53	0.01
<b>合计</b>	<b>311,522.68</b>	<b>100.00</b>

## 2) 在建工程

近两年及一期末，公司在建工程余额分别为 89,527.28 万元、98,861.73 万元和 103,512.11 万元，规模呈上升趋势。作为政府小型项目的代建主体，子公司淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司、淮安市兴淮水务有限公司、淮安市第二市政有限公司对应的旅游建设工程、水利建设工程、市政维护工程支出计入“在建工程”，待项目完工后转入“固定资产”。

### 2023 年 6 月末在建工程明细

单位：万元

项目名称	账面余额	占比
附马巷牌坊工程	6,582.34	6.50
沈坤状元府工程	4,927.31	4.86
里运河慢行系统景观工程	7,915.01	7.81
北入口工程	1,692.06	1.67
城河街景观及道路工程	1,981.82	1.96
估衣街道路工程	716.27	0.71
萧湖工程	7,059.35	6.97
闻思寺工程	754.72	0.75
龙窝巷改造工程	477.36	0.47
楚州河下古镇二期工程	300.00	0.30
其他工程	2,926.67	2.89
河下古镇基础建设	1,707.63	1.69
吴承恩故居	1,621.24	1.60
胯下东街改造工程	555.19	0.55
淮安宾馆西侧工程	164.78	0.16
庭院市肆工程	107.28	0.11
周恩来故居工程	188.49	0.19

淮安市财建工程造价咨询有限公司	172.97	0.17
兴文街街面改造工程	49.89	0.05
淮扬美食广场环境提升工程	143.52	0.14
淮阴工学院萧湖学院工程	8,832.68	8.72
韩侯桥工程	981.85	0.97
慈济庵重建工程	123.61	0.12
淮安市淮安区樵关路新建工程	60.60	0.06
维护中心工程	-	-
文博城项目	2,519.31	2.49
上河作业区一期码头工程	10,342.03	10.21
清水管网互通工程	23,304.68	23.00
白马湖水厂二期	8,604.48	8.49
萧湖学院工程	250.00	0.25

### 3) 其他非流动资产

近两年及一期末，公司其他非流动资产账面价值均为 269,823.80 万元，占比总资产分别为 9.57%、7.75%和 7.73%。公司其他非流动资产规模保持不变，主要为河下古镇房产，依据《关于无偿划转淮安博润公司相关资产的通知》（淮国资【2016】01号），淮安市淮安区国有资产监督管理办公室将淮安博润文化旅游资产经营有限公司持有的河下相关房产划拨至公司子公司淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司，该资产尚未办理权属证书主要因资产占地面积较大，权属证书正在申请办理过程之中。上述资产权属变更合法合规，相关权属证书正积极办理中，暂无权属证书不会对公司偿债能力造成重大不利影响。

## 2、负债分析

### 1) 短期借款

近两年及一期末，公司短期借款分别为 110,660.00 万元、133,190.00 万元和 172,890.00 万元。公司短期借款主要为保证借款和质押借款。2022 年末短期借款较上年末增长 22,530.00 万元，增幅 20.36%，主要系公司因业务发展及流动性需要，新增了部分保证借款所致。2023 年 9 月末短期借款较上年末增加 39,700.00 万元。

### 2) 应付票据

近两年及一期末，公司应付票据分别为 210,950.00 万元、254,035.00 万元、231,995.00 万元，主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。2022 年末应付票据余额较 2021 年末增加 43,085.00 万元，主要系公司为节约资金成本，新增开立银行承兑汇票所致。

### 3) 应付账款

近两年及一期末，公司应付账款分别为 31,955.30 万元、32,615.74 万元和 29,661.87 万元，主要为应付工程款。应付账款规模和占比均呈下降态势。2022 年末公司应付账款较上年末增加 660.44 万元，增幅为 2.07%，主要因工程款结转所致。

**2022 年末重要应付账款明细**

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项的性质	年末余额	账龄	占应付账款年末余额合计数的比例 (%)
丁波、沈承富	非关联方	工程款	5,471.61	2-3 年	16.78
江苏中祥建设集团有限公司	非关联方	工程款	4,867.18	2-3 年	14.92
辽宁中字建设(集团)有限责任公司	非关联方	工程款	2,215.64	2-3 年	6.79
<b>合计</b>			<b>12,554.44</b>		<b>38.49</b>

4) 其他应付款

近两年及一期末，公司其他应付款分别为 90,937.80 万元、84,785.63 万元和 76,668.92 万元，其他应付款规模呈波动下降趋势。2022 年末公司其他应付款较上年末减少 6,152.17 万元，减幅为 6.77%，主要系减少江苏中磊建设集团有限公司的往来款结转所致。2023 年 9 月末公司其他应付款较上年末减少 8,116.71 万元，增幅为 2.10%。

**2022 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款**

单位：万元

项目	款项性质	未偿还或结转的原因	年末余额	账龄
生态旅游商务中心楚州区淮城镇 拆迁指挥部	工作经费	尚未结算	6,090.00	5 年以上
江苏淮安经济开发区管理委员会	往来款	尚未结算	5,290.00	1-2 年
淮安区财政局综合科	政府往来款	尚未结算	2,490.00	5 年以上
<b>合计</b>	-		<b>13,870.00</b>	

## 长期负债

### 1) 长期借款

近两年及一期末，公司长期借款分别为 336,870.40 万元、353,393.40 万元和 352,884.00 万元，占比较大。公司长期借款中主要为保证借款。2022 年末公司长期借款较上年末增加 16,523.00 万元，增幅为 4.90%。2023 年 3 月末公司长期借款较上年末减少 509.40 万元，主要系偿还部分到期借款所致。

#### 近一年及一期末长期借款明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
保证借款	279,680.40	335,946.40
保证+抵押借款	87,448.00	87,448.00
质押借款	499.00	499.00
信用借款	10,000.00	10,000.00
减：一年到期的非流动负债	68,554.00	80,500.00
<b>合计</b>	<b>309,073.40</b>	<b>353,393.40</b>

### 2) 应付债券

近两年及一期末，公司应付债券分别为 468,503.74 万元、124,093.58 万元和 524,478.32 万元，占比较高。

2022 年末公司应付债券余额较上年末减少 344,410.16 万元，降幅为 73.51%，主要由于偿还 2016 年淮安市淮安区城市资产经营有限公司债券、淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2017 年第一期非公开定向债务融资工具的部分本金，以及一年内到期的应付债券金额较高所致。

#### 近一年及一期末应付债券明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
2016 年淮安市淮安区城市资产经营有限公司债券	23,909.86	23,879.81
淮安市兴淮水务有限公司 2016 年度第一期项目收益票据	39,655.70	39,614.89
淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2017 年第一期非公开定向债务融资工具	0.00	0.00
淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2018 年第一期非公开定向债务融资工具	0.00	34,985.77

淮安市区城资产经营有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）	0.00	50,976.20
淮安市区城资产经营有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期）	49,912.31	49,883.08
淮安市区城资产经营有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第三期）	98,955.76	98,941.01
淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具	24,905.24	24,882.66
淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2020 年度第一期中期票据	99,889.36	99,852.48
22 淮安淮安 MTN001	49,891.54	49,855.39
23 淮资 01	50,571.60	-
23PPN01	69,608.00	-
23PPN02	39,776.00	-
应付利息	19,740.64	19,740.64
减：一年内到期的应付债券	282,667.28	368,518.35
<b>合计</b>	<b>284,148.72</b>	<b>124,093.58</b>

### 3) 长期应付款

近两年及一期末，公司长期应付款余额分别为 301,338.62 万元、458,255.65 万元和 618,292.98 万元，规模和占比逐年上升。2022 年末公司长期应付款较上年末增加 156,917.03 万元，增幅为 52.07%；2023 年 9 月末较上年末增加 160,037.33 万元，主要系新增信托借款、融资租赁所致。

## （二）利润表分析

指标名称	2023 年三季报	2022 年年报	2021 年年报
<b>营业总收入</b>	<b>178,465.22</b>	<b>273,434.69</b>	<b>270,349.07</b>
营业收入	178,465.22	273,434.69	270,349.07
<b>营业总成本</b>	<b>172,911.32</b>	<b>263,081.46</b>	<b>260,116.63</b>
<b>营业成本</b>	<b>134,287.80</b>	<b>200,396.12</b>	<b>197,639.75</b>
营业税金及附加	1,186.17	2,218.40	2,282.34
销售费用	115.36	51.85	31.63
管理费用	4,094.80	5,788.76	6,809.44
财务费用	33,227.20	54,626.34	53,353.46
利息费用	33,760.38	47,821.93	49,482.56

利息收入	8,759.02	671.34	1,055.97
其他损益项目			
投资收益	929.09	1,239.32	1,393.18
信用减值损失		9.45	-35.26
资产处置收益			4,816.55
其他收益	7,000.00	7,000.00	7,202.65
<b>营业利润</b>	<b>13,482.99</b>	<b>18,602.00</b>	<b>23,609.56</b>
加:营业外收入	33.16	45.26	4.09
减:营业外支出	4,420.24	883.36	3,190.76
<b>利润总额</b>	<b>9,095.91</b>	<b>17,763.89</b>	<b>20,422.88</b>
减:所得税	3,517.97	6,627.06	6,989.05
净利润	5,577.93	11,136.83	13,433.84

近两年及一期，公司营业收入分别为 270,349.07 万元、273,434.69 万元和 178,465.22 万元。最近两年，公司营业收入主要来源于土地开发整理业务、保障房建设业务及工程施工业务，合计金额分别为 262,094.84 万元、264,079.04 万元，占当期营业收入比重分别为 98.78%和 96.58%。2022 年度公司营业总收入较 2021 年度增加 3,085.62 万元，增幅为 1.14%，主要系土地开发整理业务收入增加及新增其他业务收入中管网租赁业务收入所致。管网租赁业务承租人为淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司，根据租赁协议约定，自 2022 年 9 月起前三年租用管网的费用为 5,700 万元/年，每年支付一次，租赁费之后每年按 5%幅度增长。未来管网租赁收入预计较为稳定，对公司营业收入形成一定补充。

近两年及一期，公司营业毛利润分别为 72,709.32 万元、73,038.57 万元和 44,177.43 万元，毛利润及毛利率水平较为稳定。2022 年度公司营业毛利润较上年有所上升，毛利率较上年略有下降，土地开发整理和房地产销售业务毛利润是公司营业毛利润的主要来源。2021 年度公司租赁业务收入为 0，主要由于受到新冠疫情影响房租减免或延期支付，以及部分用于出租的资产随经适房公司股权划转而划出所致。

近两年及一期，公司利润总额分别为 20,422.88 万元、17,763.89 万元和 9,095.91 万元，净利润分别为 13,433.84 万元、11,136.83 万元和 5,577.93 万元。2022 年度公司利润总额较上年有所下滑，主要系 2022 年年底疫情导致部分项目款项延期至 2023 年支付所致。

近两年及一期，公司其他收益分别为 7,202.65 万元、7,000.00 万元和 7,000.00 万元，为公司取得的政府补助，具体如下：

近两年公司其他收益情况

单位：万元

补助项目	2022 年金额	2021 年金额
区域供水项目补贴	7,000.00	7,000.00
路灯养护费补贴	-	-
保障性安居项目补贴	-	200.00
小规模纳税人税收优惠	-	-
租金减免补助资金	-	-
稳岗补贴资金	-	2.65
合计	7,000.00	7,202.65

近两年及一期公司政府补助主要为子公司淮安市兴淮水务有限公司获得的区域供水项目补贴 7,000.00 万元。为进一步加快淮安区域供水项目建设发展，根据淮安市兴淮水务有限公司承担建设的淮安白马湖水厂及区域供水管网工程项目建设及经营情况，淮安市淮安财政局下发《关于对淮安市兴淮水务有限公司专项财政补贴的批复》（淮城发【2015】184号），决定对淮安市兴淮水务有限公司给予专项补贴，补贴金额每年不少于 7,000.00 万元，补贴期限为 10 年（2018 年至 2027 年）。上述补贴年限较长，且金额较大，政府补助具有可持续性。

（三）现金流量分析

指标名称	2023 年三季报	2022 年年报	2021 年年报
<b>经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	128,648.31	114,353.25	212,389.05
收到的其他与经营活动有关的现金	99,425.04	156,272.96	397,465.57
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>228,073.35</b>	<b>270,626.20</b>	<b>609,854.62</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	137,551.81	75,183.12	210,941.03
支付给职工以及为职工支付的现金	1,569.73	2,465.16	2,839.29
支付的各项税费	1,518.67	4,558.56	2,830.19
支付的其他与经营活动有关的现金	62,974.91	271,227.98	248,608.42



经营活动现金流出小计	203,615.12	353,434.83	465,218.93
经营活动产生的现金流量净额	24,458.23	-82,808.62	144,635.69
投资活动产生的现金流量			
取得投资收益所收到的现金	929.09	1,271.00	1,272.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		2.52	5,317.40
投资活动现金流入小计	929.09	1,273.52	6,589.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,429.39	9,657.83	17,376.70
投资所支付的现金			634.88
投资活动现金流出小计	5,429.39	9,657.83	18,011.58
投资活动产生的现金流量净额	-4,500.31	-8,384.31	-11,421.96
筹资活动产生的现金流量			
借款所收到的现金	813,541.76	860,865.28	481,195.41
收到的其他与筹资活动有关的现金	384,620.12	244,500.00	98,801.00
筹资活动现金流入小计	1,198,161.88	1,105,365.28	579,996.41
偿还债务支付的现金	692,797.49	634,863.92	459,444.39
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	60,548.27	65,567.97	70,172.32
支付的其他与筹资活动有关的现金	386,608.85	279,933.71	242,127.02
筹资活动现金流出小计	1,139,954.61	980,365.60	771,743.73
筹资活动产生的现金流量净额	58,207.28	124,999.68	-191,747.32
现金及现金等价物净增加额	78,165.20	33,806.74	-58,533.59
加:期初现金及现金等价物余额	62,989.84	29,183.09	87,716.69
期末现金及现金等价物余额	141,155.03	62,989.84	29,183.09

### 1、经营活动现金流量分析

近两年及一期，公司经营活动产生的现金流入分别为 609,854.62 万元、270,626.20 万元和 228,073.35 万元，经营活动产生的现金流出分别为 465,218.93 万元、353,434.83 万元和 203,615.12 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 144,635.69 万元、-82,808.62 万元和 24,458.23 万元，最近两年整体呈波动趋势。2022 年度公司经营活

动现金流量为负，主要由于公司承建的土地开发、保障房建设项目回款滞后及与其他国有企业之间的往来款规模较大，现金回款尚无法覆盖现金投入。报告期内，公司经营获现能力持续上升，但由于土地整理开发、工程施工等业务在经营性现金流入和流出方面存在时间上的不配比性，公司经营活动现金流量容易产生一定的波动性。随着公司业务规模进一步扩大和效率提升，经营活动产生的现金流量将有所好转。

## 2、投资活动现金流量分析

近两年及一期，公司投资活动产生的现金流入分别为 6,589.62 万元、1,273.52 万元和 929.09 万元，投资活动产生的现金流出分别为 18,011.58 万元、9,657.83 万元和 5,429.39 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-11,421.96 万元、-8,384.31 万元和-4,500.31 万元，近两年呈净流出状态，主要因公司开展项目建设导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流规模较大所致。未来预计随着项目完工逐步获得经营收益，公司投资活动现金流将得到进一步改善。

## 3、筹资活动现金流量分析

近两年及一期，公司筹资活动产生的现金流入分别为 579,996.41 万元、1,105,365.28 万元和 1,198,161.88 万元，筹资活动产生的现金流出分别为 771,743.73 万元、980,365.60 万元和 1,139,954.61 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-191,747.32 万元、124,999.68 万元和 58,207.28 万元，报告期内波动较大。2021 年度因偿还借款、债券及融资租赁等的现金增加以及融资规模有所控制，加之经适房公司划转，筹资活动现金流净额为负。2022 年度公司由于业务发展需要，通过借款及发行债券融入资金规模较大，筹资活动现金流呈净流入状态。整体来看，公司筹资活动产生的现金流入及流出随资金需求及偿债情况产生波动，因此筹资活动产生的现金流量净额出现波动。预计不会对公司自身偿债能力造成不利影响。报告期内，公司筹资渠道未发生较大变化，公司授信余额分别为 80.58 亿元、92.27 亿元和 99.52 亿元。2021 年末公司授信余额较上年末有所下降，主要由于子公司经适房公司划转，属于经适房公司的授信额度减少所致。报告期内，公司不存在筹资受限或授信收缩的情况，对公司偿债能力不存在重大不利影响。

## （四）财务指标

项目	2023 年 1-9 月 (末)	2022 年 (末)	2021 年 (末)
流动比率	3.46	2.13	2.80
速动比率	2.53	1.54	1.93
资产负债率 (%)	64.90	63.93	69.44

EBITDA (万元)		73,028.15	75,768.81
EBITDA 利息倍数	1.27	1.11	1.16

1、短期偿债能力

报告期各期末，公司的流动比率分别为 2.80、2.13 和 3.46，速动比率分别为 1.93、1.54 和 2.53，呈波动趋势。总体来看，公司流动比率、速动比率均处于较高水平，资产流动性较强，具备较强的短期偿债能力。

2、长期偿债能力

报告期各期末，公司的资产负债率分别为 69.44%、63.93%和 64.90%，公司资产负债率较高，主要系公司从事保障房建设及土地开发业务的特性所致，公司资本性投入大，项目建设周期长，财务杠杆较高。报告期内，公司资产负债率总体有所下降，长期偿债能力向好发展。

近两年，公司 EBITDA 分别为 75,768.81 万元、73,028.15 万元，近两年及一期 EBITDA 利息倍数分别为 1.16、1.11 和 1.27。最近两年公司 EBITDA 有所下降，EBITDA 利息保障倍数呈下降趋势，主要由于报告期内公司利润总额增长幅度不敌利息支出增长幅度。总体来看，报告期内公司利息保障倍数处于合理水平。

(五) 有息负债情况

截止 2023 年 9 月末，公司有息负债总额为 186.86 亿元，具体情况如下：

按融资渠道区分，银行融资余额 58.49 亿，占比 31.30%；债券余额 61.13 亿元，占比 32.71%；租赁融资余额 12.06 亿，占比 6.45%；信托借款余额 52.41 亿元，占比 28.05%。

类别	余额	占比
银行	584,921.00	31.30%
债券	611,258.22	32.71%
租赁	120,586.78	6.45%
信托	524,089.00	28.05%
其他	27,730.00	1.48%
总计	1,868,585.01	100.00%

期限结构方面，公司 2023 年到期债务 15.29 亿，占比 8.18%；2024 年到期债务 56.86 亿，占比 30.43%；2025 年到期债务 51.19 亿，占比 27.39%；2026 年及以后到期债务 63.52 亿，占比 34.00%。短期债务压力较大。

到期年	余额	占比
-----	----	----

2023	152,894.10	8.18%
2024	568,584.34	30.43%
2025	511,877.49	27.39%
2026 及之后	635,229.07	34.00%
总计	1,868,585.01	100.00%

债权人方面，金融机构债权人（不含债券）合计 38 家，融资余额 115.78 亿，平均融资余额 3.05 亿。其中本地金融机构 24 家，融资余额 79.17 亿，平均融资余额 3.30 亿，占比 68.38%。

序号	融资人	余额	占比
1	江苏银行	121,278.00	6.49%
2	紫金信托	92,000.00	4.92%
3	华鑫国际信托	85,200.00	4.56%
4	南京银行	76,500.00	4.09%
5	金谷信托	66,920.00	3.58%
合计		441,898.00	23.65%

信托机构方面，目前有 10 家信托公司有存续融资，存续融资规模 52.41 亿，平均融资余额 4.03 亿。

序号	公司名称	余额（万元）
1	紫金信托有限责任公司	92,000.00
2	华鑫国际信托有限公司	85,200.00
3	中国金谷国际信托有限责任公司	66,920.00
4	中粮信托有限责任公司	50,000.00
5	华宝信托有限责任公司	50,000.00
6	苏州信托有限公司	42,989.00
7	江苏省国际信托有限责任公司	40,000.00
8	国投泰康信托有限公司	22,870.00
9	西部信托有限公司	20,000.00
10	陆家嘴国际信托有限公司	20,000.00
11	央企信托有限责任公司	14,000.00
12	中建投信托有限责任公司	10,110.00
13	安徽国元信托有限责任公司	10,000.00
合计		524,089.00

#### 四、其他重要情况

##### （一）征信情况

根据淮安城资提供的截至2023年9月25日的征信报告，融资人共在32家金融机构办理过信贷业务，目前在16家金融机构的业务仍未结清，当前借贷交易余额为438,000万元，无不良和违约情况。

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2003	32	16	2015

借贷交易		担保交易	
余额	438000	余额	99000
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	51	306890	0	0	0	0	51	306890
短期借款	23	131110	0	0	0	0	23	131110
合计	74	438000	0	0	0	0	74	438000

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
其他担保交易	0	0	0	0	0	0	1	99000
合计	0	0	0	0	0	0	1	99000

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
398000	386700	31300	0	0	0

相关还款责任余额合计1,972,258.00万元，均为正常类：

相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	2865317.66	339	1972258.00	0	0
合计	0	0	0	2865317.66	339	1972258.00	0	0

责任类型	担保交易				
	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	10000	1	100	0	0
合计	10000	1	100	0	0

已结清信贷中有 4 笔关注，1 笔不良，剩余均为正常类：

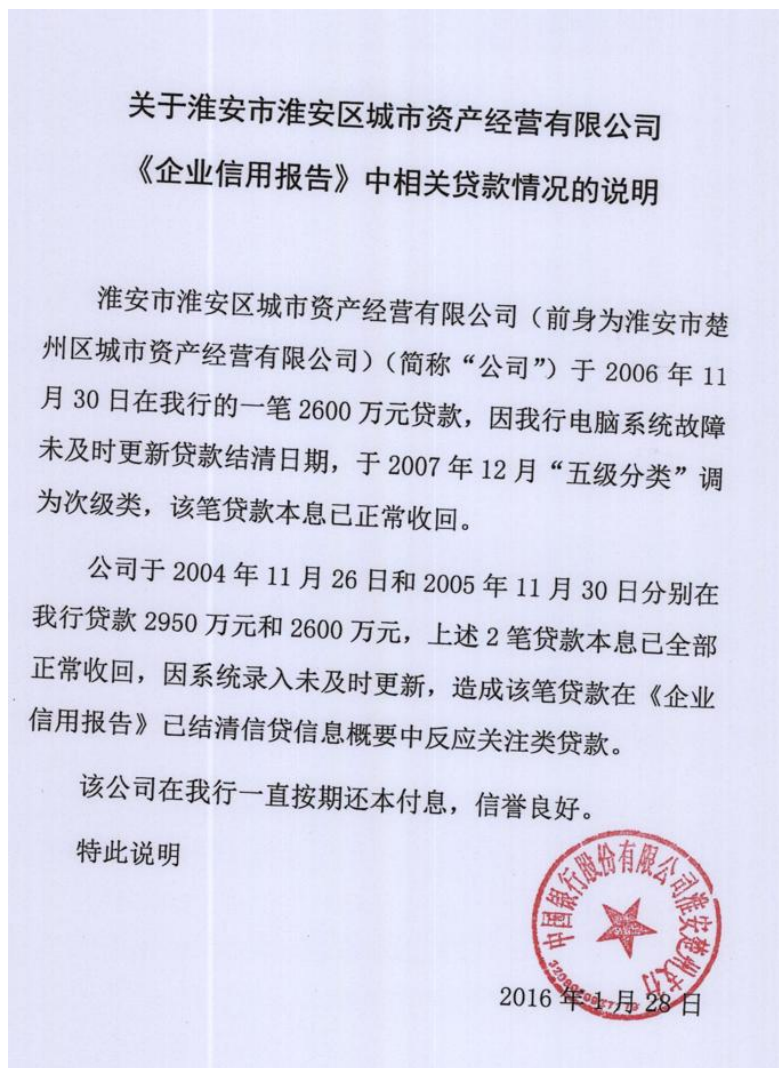
**已结清信贷信息概要**

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
中长期借款	60	1	1	62
短期借款	81	3	0	84
合计	141	4	1	146

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
银行承兑汇票	349	0	0	349
信用证	2	0	0	2
合计	351	0	0	351

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
其他担保交易	1	0	0	2
合计	1	0	0	2

根据融资人提供的资料及银行出具的证明文件，具体情况如下：



1、中国银行淮安楚州支行——2600万关注类贷款

001	中国银行股份有限公司淮安楚州支行	流动资金贷款	2005-11-30	2006-11-30	人民币元	2600
	2006-11-30	关注	2006-11-30		正常还款	见附件

中国银行淮安楚州支行——2950万关注类贷款

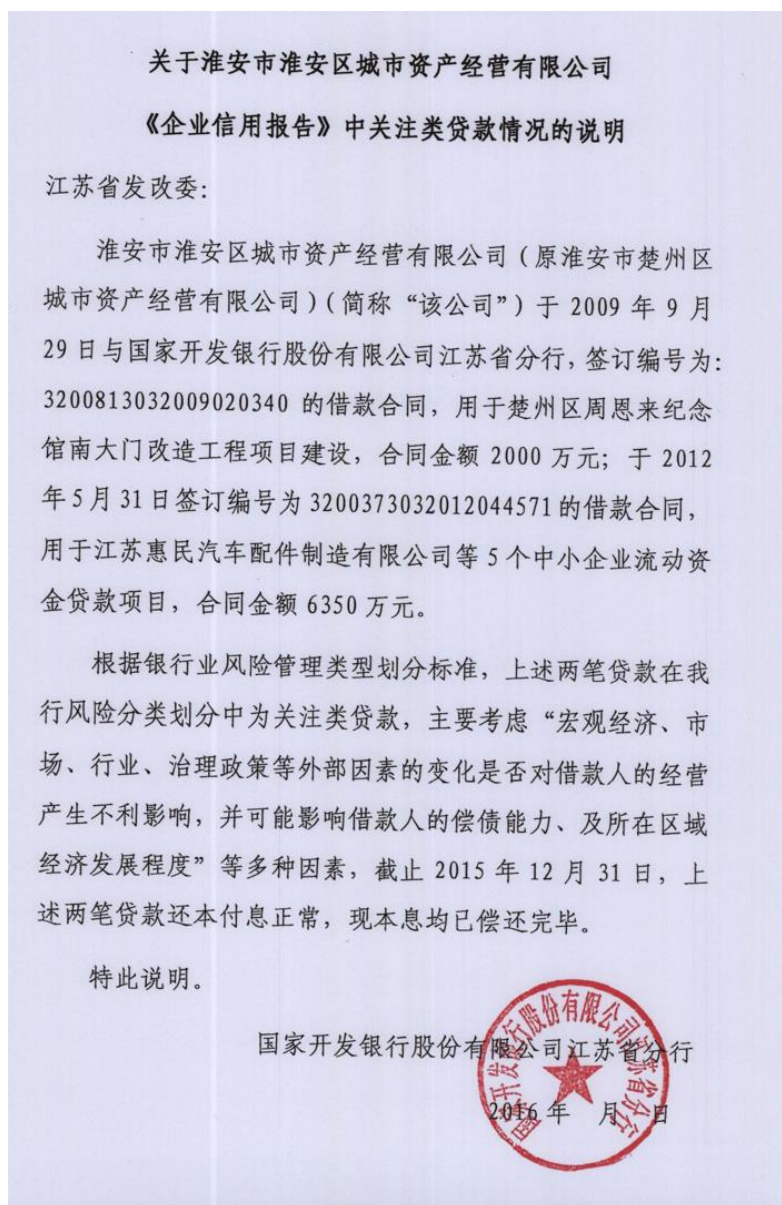
001	中国银行股份有限公司淮安楚州支行	流动资金贷款	2004-11-26	2005-11-26	人民币元	2950
	2005-11-30	关注	2005-11-30		正常还款	见附件

系中国银行淮安楚州支行系统录入未及时更新，涉平台类贷款被自动划分为关注类所致，非淮安城资公司原因。

2、中国银行淮安楚州支行——2600万不良贷款

账户编号	授信机构	业务种类	开立日期	到期日	币种	借款金额
	关闭日期	五级分类	最后一次还款日期	最后一次还款形式		历史表现
001	中国银行股份有限公司淮安楚州支行	流动资金贷款	2006-11-30	2008-05-30	人民币元	2600
	2008-11-24	次级	2008-11-24		正常还款	见附件

系中国银行淮安楚州支行电脑系统故障，未及时更新贷款结清日期所致，非淮安城资公司原因。



3、国开行江苏分行——2000万关注类贷款



09321002511	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	固定资产贷款	2009-09-29	2014-09-28	人民币元	1000
	2012-09-21	关注	2012-09-21		正常还款	见附件

国开行江苏分行——6350万关注类贷款

短期借款

共 30 笔

账户编号	授信机构	业务种类	开立日期	到期日	币种	借款金额
	关闭日期	五级分类	最后一次还款日期	最后一次还款形式		历史表现
12321001281	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	其他贷款	2012-05-31	2013-05-30	人民币元	6350
	2013-05-29	关注	2013-05-29		正常还款	见附件

根据国开行说明，该两笔贷款调整为关注类，主要是考虑“宏观经济、市场、行业、治理政策等外部因素的变化是否对借款人的经营产生不利影响，并可能影响借款人的偿债能力、及所在区域经济发展程度”等多种因素。截至2015年12月31日，上述两笔贷款还本付息正常，均已偿还完毕。

## （二）对外担保情况

截止2023年9月末，公司对外担保余额197.23亿元，占当期净资产的156.33%，占比较高。被担保方均为淮安市国有企业及事业单位，或有负债风险较低。

## （三）涉诉情况

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至2023年12月1日，公司无被执行信息。

**中国执行信息公开网**  
——司法为民 司法便民

**综合查询被执行人**

被执行人姓名/名称: 淮安市淮安城市资产经营有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: 2vpy

验证码正确!

查询

**查询结果**

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

#### (四) 资本市场情况

##### 1、发债情况

截至 2023 年 12 月 21 日，融资人存续债券 10 支，存续规模 47.50 亿。历史无违约、延期支付记录。

淮安城资存续债券明细如下：

债券名称	债券类型	发行时间	票面利率 (%)	债券余额 (亿元)	到期时间
23 淮安淮安 MTN001	中期票据	2023-06-27	6.45	5.00	2027-06-28
23 淮资 04	私募债	2023-09-14	4.80	4.90	2026-09-15
23 淮资 03	私募债	2023-08-09	5.82	5.00	2026-08-09
23 淮资 01	私募债	2023-03-09	7.10	5.10	2026-03-10
23 淮资 02	私募债	2023-07-07	5.90	5.00	2025-07-07
23 淮安淮安 PPN002	私募债	2023-03-27	7.07	4.00	2025-03-29
23 淮安淮安 PPN001	私募债	2023-02-27	7.80	7.00	2025-02-28
22 淮安淮安 MTN001	中期票据	2022-03-29	6.50	5.00	2024-03-31
23 淮安淮安 CP002	短期融资券	2023-06-27	3.77	4.00	2024-03-25
19 淮安淮安 PPN001	私募债	2019-01-09	7.99	2.50	2024-01-10
合计				47.50	

##### 2、评级情况

2022 年 11 月 8 日，中诚信国际给与 AA 评级，评级展望稳定。

## 信用等级通知书

信评委函字 [2022]3594M 号

### 淮安市淮安区城市资产经营有限公司：

受贵公司委托，中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司的信用状况进行了综合分析。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定。该信用评级结果有效期为 2022 年 11 月 8 日至 2023 年 11 月 7 日。

特此通告



### 五、总体评价

融资人淮安市淮安区城市资产经营有限公司作为淮安市城市基础设施建设的主体之一，主要受淮安区政府委托授权，从事淮安区市政道路、排水管网、文化旅游开发等重点工程建设，能够得到地方政府的大力支持，整体抗风险能力较强。近年来融资人发展迅速，截至 2022 年末，融资人资产规模达 356.73 亿元。公司实现营业收入 27.34 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，主体评级 AA，在公开市场成功发行过多期债券，公司具有较强的资金周转能力和再融资能力，担保实力较强。

### 第三部分 担保人-淮安市宏信国有资产投资管理有限公司

#### 一、公司基本情况

##### (一) 基本情况

公司的基本情况如下表所列：

公司名称	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	淮安市淮安区翔宇大道 1007 号宏信大厦
法定代表人	田力
注册资本	700,000 万(元)
实收资本	408,700 万(元)
成立时间	2015-11-11
营业期限	2015-11-11 至 无固定期限
经营范围	淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理、房地产开发、销售（须取得许可后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：建设工程施工；港口经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；规划设计管理；城市公园管理；灌溉服务；水利相关咨询服务；工程管理服务；停车场服务；广告发布；电动汽车充电基础设施运营（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）
统一社会信用代码	91320803MA1MB3P732

##### (二) 重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

( ) 有，具体说明如下：

(√) 无。



从股权关系来看，担保人淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（下简称“淮安宏信”或“担保人”），实际控制人为淮安区人民政府。

2、近5年实际控制人是否发生变更

- ( ) 有，
- (√) 无。

3、近5年主营业务及商业模式是否发生重大变更

- ( ) 有，具体说明如下：
- (√) 无。

4、近5年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

- ( ) 有。
- (√) 无。

### （三）公司治理

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

1、股东

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

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定。

## 2、董事会

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

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

## 3、监事会

公司设监事会，成员为5人，监事会成员由出资人委派，其中职工监事2名，由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由出资人从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事会行使以下职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 国务院规定的其他职权。

## 4、经理

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 制定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

## 5、公司主要高管人员

### 主要高管简历：

#### 董事会成员

李峰，男，1981年9月出生，中共党员，本科学历。曾任职于淮安区房屋征收服务中心（原征收办）办事员、副主任、主任，淮安市淮安区城资中心负责人、国企改革筹备组组长。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事长。

田力，男，1977年4月出生，中共党员，本科学历。曾任职于淮安市朱桥镇经管站办事员，楚州（淮安）区招商办办事员、招商局副股级助理员、办公室副主任、正股级助理员、办公室主任，借用到区项目清理办，借用到市工信局、派驻到市政府驻青岛办事处，淮安区绿色建造产业园（原新材料产业园）党工委委员、管理服务中心副主任（其间增补为腾飞路办事处工会委员会委员，任工会主席），江苏淮安经济开发区综合服务中心副主任。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事、总经理。

胡玉高，男，1982年12月出生，中共党员，本科学历。曾任职于黑龙江省军区边防团战士、副班长、班长，淮安市淮安区机关幼儿园办公室办事员，淮安市淮安区城市资产投资发展中心经营科办事员、办公室办事员、办公室副主任、工会委员、招商部部长，淮安市淮安区城市资产管理服务中心经营招商部部长、工会委员，淮安市国融投资建设有限公司党支部副书记、开发部经理，淮安楚韵文化旅游（集团）有限公司法人。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事、副总经理。

颜廷刚，男，1981年11月出生，中共党员，本科学历。曾任职于楚州公安局职工，淮安市淮安区城市资产经营有限公司经营招商部办事员、融资部办事员、资产管理部办事员、事业发展部副部长、办公室主任，工会副主席，淮安市国融投资建设有限公司副总经理。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司职工董事、工会主席。

王学民，男，1975年5月出生，中共党员，大专学历，土地评估师。曾任职于淮安市淮安区国土资源局，淮安市淮安区城市资产管理服务中心招商科、融资科，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事长、总经理。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司外部董事。

徐江，男，1970年12月出生，中共党员，大专学历。曾任职于淮安区卫生局审计股，淮安区财政局会计核算中心，淮安市兴淮农村经济发展有限公司财务负责人，淮安市淮安区城市资产经营有限公司财务负责人。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司外部董事。

张军，男，1976年7月出生，中共党员，毕业于中国人民解放军宣化炮兵指挥学院政治工作专业。曾任职于中国人民解放军陆军哈尔滨预备役炮兵旅战士，淮安区化工厂办事员，淮安区勺湖小学办事员，淮安市青少年实践基地管理服务中心办事员，淮安市淮安区城市资产管理服务中心办事员、办公室副主任，淮安市淮安区城市资产经营有限公司董事。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司外部董事。

王凯，男，1987年1月出生，本科学历。曾任职于宿迁邮政局金融业务局，淮安市淮安区城市资产管理服务中心。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司外部董事。

#### **监事会成员**

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

李爱娟，女，1980年6月出生，中共党员，大专学历。曾任职于淮安市淮安区城东乡教育办。现任淮安宏信国有资产投资管理有限公司职工监事、财务管理部部长。

陈艳，女，1982年7月出生，本科学历。曾任职于淮安日报淮海商报社，淮安市淮安区城市资产经营有限公司办公室、财务部。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司职工监事、法务审计部部长。

关星，男，1983年4月出生，本科学历，助理政工师。曾任职于江苏中山路桥工程有限公司，现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司监事。

许飞，女，1978年10月出生，大专学历。曾任职于淮安市文教印刷厂，淮安市淮安区城市资产经营有限公司财务部办事员。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司监事。



## 二、经营情况

### (一) 主营业务概况

担公司作为淮安市淮安区人民政府重点构建的建设与经营主体，下辖38个控股子公司。公司负责淮安区的基础设施建设业务、保障性住房建设业务、旅游开发业务和租赁业务等，淮安市兴淮农村经济发展有限公司（以下简称“兴淮农村”）承担淮安区土地开发整理和工程施工职责，淮安市淮安区园林古建有限公司（以下简称“古建公司”）是淮安区重要专营的园林绿化公司，以上公司开展的业务收入为公司营业收入的主要组成部分。

2021年度、2022年度、2023年1-9月，公司营业收入分别为115,338.96万元、215,018.41万元、153,393.77万元，最近两年营业收入规模较高，整体盈利能力增强。从业务构成来看，公司形成了以土地开发整理为核心、以城市基础设施建设、保障房建设和旅游门票等业务为支撑的业务体系。报告期内，公司各项业务均取得长足发展，经营性收入保持良好增长态势。

报告期内，公司营业收入构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	118,934.244	77.54	205547.78	95.60	106194.64	92.07
其中：租赁	20,166.72	13.15	19,709.26	9.17	16,678.51	14.46
旅游门票	10,070.65	6.57	14,041.93	6.53	13,373.27	11.59
保障房建设	51,363.90	33.48	109,439.19	50.90	-	-
工程施工	10,895.54	7.10	24,807.39	11.54	35,490.41	30.77
土地整理	26,437.44	17.24	37,550.01	17.46	40,652.45	35.25
其他业务	34,459.53	22.46	9470.63	4.40	9144.32	7.93
<b>合计</b>	<b>153,393.77</b>	<b>100.00</b>	<b>215,018.41</b>	<b>100.00</b>	<b>115,338.96</b>	<b>100.00</b>

#### 1、土地开发整理业务

2021年度、2022年度、2023年1-9月，公司土地开发整理业务收入分别为40,652.45万元、37,550.01万元、26,537.44万元，在当期营业收入中的占比分别为35.25%、17.46%、17.24%。土地开发整理业务收入规模较高，盈利能力较强。

报告期内，土地开发整理业务是公司营业收入的核心来源，为公司营业收入保持持续、稳定增长提供根本保障。

## 2、工程施工业务

2021年度、2022年度、2023年1-9月，公司工程施工业务收入分别为35,490.41万元、24,807.39万元、10,895.54万元，在当期营业收入中的占比分别为30.77%、11.54%、7.10%，最近两年工程施工业务收入规模呈下降态势。

随着淮安区当地经济的稳步发展，基础设施等项目建设需求进一步增加，公司工程施工业务发展前景广阔。

## 3、保障房建设业务

2022年度、2023年1-9月，公司保障房建设业务收入分别为109,439.19万元、51,363.90万元，在当期营业收入中的占比分别为50.90%、33.48%。保障房建设业务成为公司新的收入和利润增长来源。随着在建项目的逐渐完工结算，保障房业务将为公司带来持续的收益。

## 4、旅游门票业务

2021年度、2022年度、2023年1-9月，公司旅游门票业务收入分别为13,373.27万元、14,041.93万元、10,070.65万元，在当期营业收入中的占比分别为11.59%、6.53%、6.57%，报告期内旅游门票业务收入规模和占比较高。

报告期内，公司通过整合淮安区的旅游资源，实行统一经营管理，使旅游资源得到有效利用，增加了公司的收入来源。

## 5、租赁业务

2021年度、2022年度、2023年1-9月，公司租赁业务收入分别为16,678.51万元、19,709.26万元、20,166.72万元，在当期营业收入中的占比分别为14.46%、9.17%、13.15%，报告期内租赁业务收入规模和占比保持稳定，有助于进一步优化公司收入结构。

报告期内，公司营业毛利润如下表所示：

公司报告期内营业毛利率情况

单位：%

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
租赁	63.18	78.69	94.16
旅游门票	95.02	81.59	81.71
保障房建设	16.67	16.67	-
工程施工	13.16	14.43	14.63
土地整理	33.81	34.62	38.35
其他业务	7.50	9.20	14.17

合计	28.57	29.14	42.23
----	-------	-------	-------

## （二）营业收入板块

### 1、土地开发整理业务

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

### 2、工程施工业务

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

公司全资子公司兴淮农村和古建公司开展的工程施工业务采用招投标模式。兴淮农村通过招投标形式与委托单位签订中标合同，由兴淮农村负责进行淮安区水利工程建设，兴淮农村与工程施工单位签订工程施工合同。资金结算方面，根据兴淮农村与委托单位签订的合同，委托单位按水利工程项目的进度确认工程款，待工程保修期结束、款项付清协议即终止。兴淮农村与施工单位的工程资金结算以合同为准。古建公司主要负责淮安区范围内的园林绿化工程，具有一定的区域专营优势。古建公司通过招投标形式与委托单位签订中标合同，负责合同范围内的园林绿化工程，资金结算一般按照合同约定支付工程款。淮安市淮安区园林管理处将园林养护管理工程发包给古建公司，古建公司负责淮安区范围内的园林养护管理工程，古建公司将园林养护管理工程移交淮安市淮安区园林管理处后，政府每月给予一定的园林养护经费。

### 3、保障房建设业务

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

### 4、旅游开发与服务业务

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

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

#### 5、租赁业务

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

公司用于出租的资产主要包括两种出租标的，一种是公司的投资性房地产；三、公司财务状况分析；（一）资产结构分析；3、非流动资产；（3）投资性房地产”。公司投资性房地产的出租用途主要包括住宅、商业和办公，整体出租率约为 56.36%，租赁价格根据出租用途决定。另一种出租标的是淮安市淮安区人民政府授权公司统一经营管理的出租资产，包括地下停车场，市场及菜场，水利堤防、场地及林权等资产，该部分资产并未入账，公司享有统一经营管理该部分资产出租带来的收益，出租率为 100.00%，租赁价格根据出租用途决定。

### 三、财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人出具了 2018 年至 2020 年标准无保留意见的审计报告。

#### （一）合并财务报表

截至 2021 年末、2022 年末的担保人审计报告，以及 2023 年 1-9 月的财务报表，如下：

##### 1、合并资产负债表

单位：万元

指标名称	2023 年三季度	2022 年年报	2021 年年报
<b>流动资产</b>			
货币资金	659,472.35	505,685.41	460,947.51
应收票据及应收账款	264,977.74	146,109.70	87,128.47
应收票据		1,800.00	
应收账款	264,977.74	144,309.70	87,128.47
预付账款	126,213.68	48,166.89	116,519.14
其他应收款项	1,072,744.05	728,832.35	1,035,158.69
存货	2,290,310.20	1,900,264.86	1,506,940.00
其他流动资产	1,809.86	1,917.48	5,755.69
<b>流动资产合计</b>	<b>4,415,527.88</b>	<b>3,330,976.70</b>	<b>3,212,449.50</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产			
长期应收款		8,962.56	8,661.70
长期股权投资	155,363.65	155,363.65	153,865.49
其他权益工具投资	25,088.58	25,088.58	17,033.86
其他非流动金融资产	3,883.31	4,883.31	12,300.00
投资性房地产	438,400.86	438,400.86	434,310.55
固定资产及清理合计	340,512.40	143,115.37	32,193.68
在建工程合计	2,621.15		
无形资产	206,673.48	140,023.94	572.64
递延所得税资产	378.14	243.48	148.74
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,172,921.57</b>	<b>916,081.75</b>	<b>659,086.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,588,449.45</b>	<b>4,247,058.44</b>	<b>3,871,536.15</b>
<b>流动负债</b>			

短期借款	381,269.53	239,135.00	186,345.00
应付票据及应付账款	408,823.22	161,116.26	135,377.86
应付票据	396,656.00	151,190.00	130,057.00
应付账款	12,167.22	9,926.26	5,320.86
预收账款			
合同负债	7,549.21	531.95	15,623.10
应付职工薪酬	382.01	174.67	18.70
应交税费	125,286.02	97,791.25	80,224.96
其他应付款项	84,041.80	87,703.41	28,808.41
一年内到期非流动负债	366,843.91	645,734.55	361,890.92
其他流动负债	31,185.96	32,064.75	49,853.29
<b>流动负债合计</b>	<b>1,405,381.65</b>	<b>1,264,251.83</b>	<b>858,142.24</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	1,221,481.73	1,147,994.73	1,142,272.00
应付债券	204,885.42	51,575.53	167,289.06
长期应付款合计	484,880.06	293,204.27	321,296.13
递延所得税负债	21,967.91	21,967.91	20,945.33
其他非流动负债	61,714.28	29,301.39	62,171.40
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,994,929.40</b>	<b>1,544,043.83</b>	<b>1,713,973.92</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,400,311.05</b>	<b>2,808,295.66</b>	<b>2,572,116.16</b>
<b>股东权益</b>			
股本	700,000.00	408,663.00	408,663.00
资本公积	1,280,458.94	823,183.18	655,752.32
其他综合收益	90,682.18	90,682.18	90,682.18
盈余公积	13,428.41	12,349.44	11,431.17
未分配利润	102,260.93	102,462.94	131,776.73
归属于母公司的股东权益	2,186,830.47	1,437,340.73	1,298,305.40
少数股东权益	1,307.92	1,422.05	1,114.59
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,188,138.40</b>	<b>1,438,762.78</b>	<b>1,299,419.99</b>
合计			

## 2、合并利润表

单位：万元

指标名称	2023年三季度	2022年年报	2021年年报
营业总收入	153,393.77	215,018.41	115,338.96
营业收入	153,393.77	215,018.41	115,338.96
营业总成本	135,918.31	187,414.29	94,492.74
营业成本	109,567.88	152,362.37	66,629.05
营业税金及附加	2,550.28	7,658.44	3,131.26
销售费用	1,810.28	197.77	193.11
管理费用	6,841.18	7,937.29	6,144.30
财务费用	15,148.69	19,258.42	18,395.00
利息费用		20,174.18	20,025.08
利息收入		2,778.10	2,097.12
其他损益项目			
公允价值变动收益		4,090.31	8,497.20
投资收益	196.70	2,090.47	2,318.33
对联营企业和合营企业的投资收益		1,807.04	1,908.07
信用减值损失		-414.61	1,842.01
资产减值损失			
资产处置收益			
其他收益	332.64	580.70	486.40
营业利润	18,004.80	33,950.98	33,990.16
加：营业外收入	1,054.13	250.78	545.52
减：营业外支出	545.80	2,234.39	584.38
利润总额	18,513.14	31,967.37	33,951.30
减：所得税	7,750.29	12,245.89	12,979.19
净利润	10,762.85	19,721.48	20,972.11

## 3、合并现金流量表

单位：万元

指标名称	2023年三季度	2022年年报	2021年年报
经营活动产生的现金流量			

销售商品、提供劳务收到的现金	117,810.55	68,124.66	101,047.92
收到的其他与经营活动有关的现金	163,884.16	413,221.34	238,834.97
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>281,694.71</b>	<b>481,346.00</b>	<b>339,882.89</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	415,050.36	425,294.18	366,958.62
支付给职工以及为职工支付的现金	4,263.06	4,057.36	2,392.51
支付的各项税费	2,794.63	9,066.88	3,196.46
支付的其他与经营活动有关的现金	92,822.45	66,549.94	331,677.39
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>514,930.50</b>	<b>504,968.36</b>	<b>704,224.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-233,235.79</b>	<b>-23,622.36</b>	<b>-364,342.08</b>
<b>投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金	1,000.00	8,916.69	2,000.00
取得投资收益所收到的现金	196.70	690.30	410.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		1.13	31.59
收到的其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,196.70</b>	<b>9,608.13</b>	<b>2,441.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,636.12	415.92	357.85
投资所支付的现金		98.00	12,000.00
支付的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>1,636.12</b>	<b>513.92</b>	<b>12,357.85</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-439.42</b>	<b>9,094.22</b>	<b>-9,916.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	291,337.00		
借款所收到的现金	971,832.66	972,942.30	1,208,931.85
收到的其他与筹资活动有关的现金	502,349.14	370,241.00	118,615.24
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,765,518.81</b>	<b>1,343,183.30</b>	<b>1,327,547.09</b>
偿还债务支付的现金	778,793.94	731,631.84	643,993.23
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	96,913.58	182,044.42	81,364.43
支付的其他与筹资活动有关的现金	642,633.06	379,024.85	278,947.59
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,518,340.58</b>	<b>1,292,701.10</b>	<b>1,004,305.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>247,178.23</b>	<b>50,482.20</b>	<b>323,241.85</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>13,503.02</b>	<b>35,954.06</b>	<b>-51,016.24</b>
<b>加:期初现金及现金等价物余额</b>	<b>189,278.32</b>	<b>153,324.26</b>	<b>204,340.50</b>



期末现金及现金等价物余额	202,781.34	189,278.32	153,324.26
--------------	------------	------------	------------

## (二) 资产负债结构分析

### 1、资产分析

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司总资产分别为 3,871,536.15 万元、4,247,058.44 万元、5,588,449.45 万元，总资产规模呈逐步上升趋势。报告期内，公司资产主要由货币资金、其他应收款、存货和投资性房地产等构成，流动资产规模和占比较大，资产流动性较强。

#### 1.1 流动资产分析

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司流动资产分别为 3,212,449.50 万元、3,330,976.70 万元、4,415,527.88 万元，流动资产规模呈上升趋势，占比保持高位。整体来看，报告期内，公司流动资产规模较大，资产结构较优，短期偿债能力较强。

#### (1) 货币资金

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司货币资金分别为 460,947.51 万元、505,685.41 万元、659,472.35 万元，货币资金规模整体呈上升趋势。上述变化主要由于公司拓展融资渠道，融资规模增加。货币资金构成主要为银行存款和其他货币资金。

担保人近两年货币资金结构表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
库存现金	13.73	24.01
银行存款	189,264.59	153,300.25
其他货币资金	316,407.09	307,623.25
合计	505,685.41	460,947.51

#### (2) 应收账款

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司应收账款分别为 87,128.47 万元、144,309.70 万元、264,977.74 万元，应收账款规模和占比呈上升趋势。

截至 2022 年 12 月末，公司应收账款较上年末增加 57,181.23 万元，增幅为 65.63%，主要因公司增加对淮安市淮安区域城市资产管理服务中心等单位的应收工程款。

截至 2023 年 9 月末，公司应收账款较上年末增加 120,668.03 万元，有所增加。

截至 2022 年末，担保人应收账款前五名明细如下：

## 截至 2022 年末担保人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	账龄	金额	占比
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	工程款	否	1 年以内	119,288.72	82.62
江苏淮安经济开发区管理委员会	资产销售款	否	4 年以内	13,053.55	9.04
淮安市淮安区城投置业有限公司	工程款	否	4 年以内	4,989.40	3.46
淮安市宏运来物业管理服务有限公司	工程款	否	1 年以内	2,200.00	1.52
淮安市宏运市政有限公司	工程款	否	1 年以内	1,400.00	0.97
合计	-	-	-	140,931.66	97.61

## (3) 预付款项

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司预付款项分别为 116,519.14 万元、48,166.89 万元、126,213.68 万元，预付款项规模和占比呈增加态势。

截至 2022 年 12 月末，公司预付款项较上年末减少 68,352.24 万元，减幅为 58.66%，主要因公司结转淮安市淮安区水利建筑工程公司工程款所致。

截至 2023 年 9 月末，公司预付款项较上年末增加 78,046.79 万元，呈上涨趋势。

## (4) 其他应收款

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司其他应收款分别为 1,035,158.69 万元、728,832.35 万元、1,072,744.05 万元，其他应收款规模和占比呈波动态势，2023 年有所增加。

截至 2022 年 12 月末，公司其他应收款较上年末减少 306,326.34 万元，减幅为 29.59%，主要因公司加强对其他应收款的回款管理。

截至 2023 年 9 月末，公司其他应收款较上年末增加 343,911.70 万元，增幅较多。

截至 2022 年末，担保人其他应收款前五名明细如下：

## 担保人2022年末其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占比
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	往来款	402,428.39	55.14
淮安市博远建筑工程有限公司	往来款	95,860.20	13.14
淮安市宏运市政有限公司	往来款	86,423.57	11.84
淮安立之新贸易有限公司	往来款	58,435.08	8.01
淮安市融发土地开发有限公司	往来款	23,999.00	3.29
合计	-	667,146.24	91.42

### （5）存货

截至2021年12月末、2022年12月末、2023年9月末，公司存货分别为1,506,940.00万元、1,900,264.86万元、2,290,310.20万元，存货规模呈上升态势，占比维持高位。报告期内，公司存货主要由原材料、土地使用权、开发成本和库存商品构成。

截至2022年12月末，公司存货较上年末增加393,324.85万元，增幅为26.10%，主要因公司代建项目开发成本和土地使用权增加所致。

截至2023年9月末，公司存货较上年末增加390,045.34万元，增幅较多，主要为公司业务增加较多。

#### 担保人近两年存货存货构成情况

单位：万元、%

存货类别	2022年12月末		2021年12月末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	105.45	0.01	77.69	0.01
土地使用权	329,838.63	17.36	261,305.62	17.34
开发成本	1,565,807.81	82.40	1,226,994.90	81.42
库存商品	4,512.96	0.24	18,561.79	1.23
<b>合计</b>	<b>1,900,264.86</b>	<b>100.00</b>	<b>1,506,940.00</b>	<b>100.00</b>

### 1.2 非流动资产资产分析

截至2021年12月末、2022年12月末、2023年9月末，公司非流动资产分别为659,086.65万元、916,081.75万元、1,172,921.57万元，非流动资产规模和占比呈上升态势。报告期内，公司非流动资产主要由其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产等构成。

#### （1）其他权益工具投资

截至2021年12月末、2022年12月末、2023年9月末，公司其他权益工具投资分别为17,033.86万元、25,088.58万元、25,088.58万元，其他权益工具投资规模和占比较稳定。

截至2022年12月末，公司其他权益工具投资较上年末增加8,054.72万元，主要因公司增加投资淮安市玖信控股集团有限公司所致。

#### 担保人近两年其他权益工具投资明细表

单位：万元

被投资单位	2022年12月末	2021年12月末
淮安高新控股有限公司	10,000.00	10,000.00

交建（淮安）基础设施建设有限公司	66.79	66.79
淮安首创生态环境有限公司	1,625.00	1,625.00
淮安市京信康安养老有限公司	121.10	121.10
江苏淮安农村商业银行股份有限公司	3,468.12	3,468.12
江苏省大运河（淮安）文化旅游发展基金（有限合伙）	-	1,500.00
淮安淮楚汽车修理有限公司	252.85	252.85
淮安市玖信控股集团有限公司	9,554.72	-
<b>合计</b>	<b>25,088.58</b>	<b>17,033.86</b>

截至2023年9月末，公司其他权益工具投资无变化。

## （2）投资性房地产

截至2021年12月末、2022年12月末、2023年9月末，公司投资性房地产分别为434,310.55万元、438,400.86万元、438,400.86万元，投资性房地产规模呈上升态势，占比呈下降态势。

截至2022年12月末，公司投资性房地产较上年末增加4,090.31万元，增幅为0.94%，基本保持稳定。

截至2023年9月末，公司投资性房地产较上年末无变化。

### 近两年担保人投资性房地产明细表

单位：万元

项目	2023年9月末	2022年12月末	2021年12月末
房屋及建筑物	376,371.25	376,371.25	372,773.45
土地使用权	62,029.61	62,029.61	61,537.10
<b>合计</b>	<b>438,400.86</b>	<b>438,400.86</b>	<b>434,310.55</b>

## 2、负债分析

截至2021年12月末、2022年12月末、2023年9月末，公司总负债分别为2,572,116.16万元、2,808,295.66万元、3,400,311.05万元，总负债规模呈上升态势。报告期内，公司负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款等构成。

### 2.1 流动负债分析

截至2021年12月末、2022年12月末、2023年9月末，公司流动负债分别为858,142.24万元、1,264,251.83万元、1,405,381.65万元，流动负债规模和占比呈上升趋势，短期偿债压力增加，可以进一步优化债务结构。报告期内，公司流动负债主要

由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

#### (1) 短期借款

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司短期借款分别为 186,345.00 万元、239,135.00 万元、381,269.53 万元，短期借款规模和占比呈上升态势。

截至 2022 年 12 月末，公司短期借款较上年末增加 52,790.00 万元，增幅为 28.33%，主要因公司保证借款增加所致。公司通过银行流动资金贷款的方式维持正常的日常经营管理活动。

截至 2023 年 9 月末，公司短期借款较上年末增加 142,134.53 万元，主要因新增借款所致。

担保人短期借款明细如下：

**担保人短期借款明细表**

单位：万元

项目	2022 年 12 月末	2021 年 12 月末
质押借款	950.00	2,250.00
保证借款	234,285.00	180,095.00
混合借款	-	4,000.00
保证+质押借款	3,900.00	-
<b>合计</b>	<b>239,135.00</b>	<b>186,345.00</b>

#### (2) 应付账款

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司应付账款分别为 5,320.86 万元、9,926.26 万元、12,167.22 万元，应付账款规模和占比呈上升态势。

截至 2022 年 12 月末，公司应付账款较上年末增加 4,605.40 万元，增幅为 86.55%，主要因公司增加对江苏兴厦建设工程集团有限公司等公司的工程款。

截至 2023 年 9 月末，公司应付账款较上年末增加 2,240.96 万元，基本保持稳定。

#### (3) 其他应付款

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司其他应付款分别为 28,808.41 万元、87,703.41 万元、84,041.80 万元，其他应付款规模和占比呈上升态势。其他应付款科目主要由应付利息和其他应付款构成。

截至 2022 年 12 月末，公司其他应付款较上年末增加 58,895.00 万元，增幅为 204.44%，主要因公司增加对淮安市名城投资控股集团有限公司的往来款。

截至 2023 年 9 月末，公司其他应付款较上年末减少 3,661.61 万元，基本保持稳定。

担保人 2022 年末其他应付款前五大明细表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占比
淮安市名城投资控股集团有限公司	往来款	70,704.41	80.62
淮安市兴淮扶贫开发投资有限公司	往来款	3,506.69	4.00
江苏淮安经济开发区管理委员会	往来款	1,553.76	1.77
江苏安信融资担保有限公司	往来款	1,150.84	1.31
淮安迅达企业管理服务有限公司	往来款	1,000.00	1.14
合计	-	77,915.70	88.84

## (4) 一年内到期的非流动负债

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 361,890.92 万元、645,734.55 万元、366,843.91 万元，一年内到期的非流动负债规模和占比呈下降态势。

截至 2022 年 12 月末，公司一年内到期的非流动负债较上年末增加 83,843.63 万元，增幅为 78.43%，主要因公司一年内到期的长期借款、长期应付款、应付债券等增加所致。

截至 2023 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债较上年末减少 278,890.64 万元，主要因公司一年内到期的有息债务减少所致。

担保人近两年一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2022 年 12 月末	2021 年 12 月末
一年内到期的长期借款	192,880.17	113,549.01
一年内到期的长期应付款	199,097.97	116,435.00
一年内到期的应付债券	222,756.41	131,906.90
一年内到期的其他非流动负债	31,000.00	-
合计	645,734.55	361,890.92

## 2.2 非流动负债分析

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司非流动负债分别为 1,713,973.92 万元、1,544,043.83 万元、1,994,929.40 万元，非流动负债规模呈上升态势，占比呈下降态势。报告期内，公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。非流动负债整体呈上升趋势，主要因公司为保障业务正常开展，通过银行贷款、发行债券、信托借款和融资租赁等融资方式筹集资金所致。

### （1）长期借款

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司长期借款分别为 1,142,272.00 万元、1,147,994.73 万元、1,221,481.73 万元，长期借款规模维持高位，占比呈下降态势。

截至 2022 年 12 月末，公司长期借款较上年末增加 5,722.73 万元，增幅为 0.50%，基本保持稳定。

截至 2023 年 9 月末，公司长期借款较上年末增加 73,487.00 万元，主要为新增借款所致。

#### 担保人近两年长期借款明细表

单位：万元

项目	2022 年 12 月末	2021 年 12 月末
抵押/质押借款	66,270.00	72,830.00
保证借款	709,028.40	554,971.00
担保借款	-	-
混合借款	565,576.50	630,906.00
减：一年内到期	192,880.17	116,435.00
<b>合计</b>	<b>1,147,994.73</b>	<b>1,142,272.00</b>

### （2）长期应付款

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司长期应付款分别为 321,296.13 万元、293,204.27 万元、484,880.06 万元，长期应付款规模和占比呈上升态势。

截至 2022 年 12 月末，公司长期应付款较上年末减少 28,091.86 万元，减幅为 8.74%，主要因部分长期应付款转入一年内到期的非流动负债。

截至 2023 年 9 月末，公司长期应付款较上年末增加 191,675.79 万元，主要因公司增加江苏省国际信托有限责任公司、江南金融租赁股份有限公司、江苏华文融资租赁有限公司等公司的信托借款和租赁款项。

### （3）应付债券

截至 2021 年 12 月末、2022 年 12 月末、2023 年 9 月末，公司应付债券分别为 167,289.06 万元、51,575.53 万元、204,885.42 万元，应付债券规模和占比呈波动下降态势。

截至 2022 年 12 月末，公司应付债券较上年末减少 115,713.53 万元，减幅为 69.17%，

主要因 20 淮宏 01、21 淮宏 01、21 淮宏 02 等债券转入一年内到期的应付债券以及 20 淮宏 02、21 宏信国资 PPN001 等债券到期兑付所致。

截至 2023 年 9 月末，公司应付债券较上年末增加 153,309.89 万元，主要因公司完成发行 23 淮宏 01 私募公司债、23 宏信国资 PPN001 债务融资工具。

担保人详细负债分析请见“（七）有息负债分析”

### （三）现金流量分析

#### 1、经营活动现金流量分析

2021 年度、2022 年度、2023 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -364,342.08 万元、-23,622.36 万元、-233,235.79 万元，经营活动产生的现金流量净额呈增长态势，但公司经营获现能力相对较弱。

2021-2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要因：（1）公司土地开发整理、工程施工、保障房建设等业务在经营性现金流入和流出方面存在时间上的不配比性，公司经营活动现金流量容易产生一定的波动性；（2）由于新冠疫情的原因，公司在建项目的进度有所延后，确认收入并回款的进度受到不同程度的影响，但工程项目款支出仍在持续，进而加大经营性现金流入和流出的不配比程度。为保障项目的顺利施工和工程款的及时结算，维持淮安市淮安区国有资产的正常开发、建设、管理和运营活动，维护当地社会的发展和稳定，导致公司购买商品、接受劳务支付的现金增加；（3）公司通过其他应收款科目核算的应收淮安市淮安区城市资产管理服务中心的拆迁补偿款及应收其他公司的工程款等款项导致支付其他与经营活动有关的现金增加。随着公司业务规模进一步扩大和效率提升，当地疫情得到逐步控制，以及公司加强对应收款项的催收管理，经营活动产生的现金流量净额将有所好转。

#### 2、投资活动现金流量分析

2021 年度、2022 年度、2023 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -9,916.00 万元、9,094.22 万元、-439.42 万元，投资活动产生的现金流量净额波动较大。

2021 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为负，主要因公司对淮安市融发土地开发有限公司增加投资 12,000.00 万元导致投资活动现金流出较大。公司投资支付的现金和购置资产支付的现金系公司为实现经营发展规划所需的正常支出，对公司的偿债能力未构成重大不利影响。

#### 3、筹资活动现金流量分析

2021 年度、2022 年度、2023 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 323,241.85 万元、50,482.20 万元、247,178.23 万元，筹资活动产生的现金流量净额波



动较大。

2020-2022年度，公司筹资活动产生的现金流量净额规模较高，主要因公司拓宽融资渠道，通过银行贷款、发行债券等融资渠道收到的现金增加所致。

报告期内，公司整体保持了较高水平的筹资活动现金流入量，并能够顺利偿还较大规模到期债务，充分体现公司良好的资信状况和较强的整体实力。

#### （四）偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2023年9月末	2022年12月末	2021年12月末
流动比率（倍）	3.14	2.63	3.74
速动比率（倍）	1.51	1.13	1.99
资产负债率（%）	60.85	66.12	66.44
项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.50	0.68

注：A. 流动比率=流动资产/流动负债；

B. 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

C. 资产负债率=总负债/总资产×100.00%；

D. 利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

#### 1、短期偿债能力分析

##### （1）流动比率

截至2021年12月末、2022年12月末、2023年9月末，公司流动比率分别为3.74倍、2.63倍、3.14倍，流动比率整体呈下降态势，主要因报告期内公司流动资产增长幅度小于流动负债增长幅度。

##### （2）速动比率

截至2021年12月末、2022年12月末、2023年9月末，公司速动比率分别为1.99倍、1.13倍、1.51倍，速动比率呈波动态势，主要因报告期内公司存货规模增加所致。

报告期内，公司流动比率、速动比率处于较高水平，短期偿债能力较强。

#### 2、长期偿债能力分析

##### （1）资产负债率

截至2021年12月末、2022年12月末、2023年9月末，公司资产负债率分别为66.44%、66.12%、60.85%。主要因报告期内公司通过银行贷款、发行债券、信托借款和融资租赁等方式筹集资金，总负债规模增加。报告期内，公司资产负债率处于合理水平。

## （2）EBITDA 利息保障倍数

2021 年度、2022 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.68 倍、0.50 倍，最近两年 EBITDA 利息保障倍数呈下降态势，主要因公司利息费用增加所致。

报告期内，公司 EBITDA 利息保障倍数处于合理水平。

综上所述，报告期内，公司短期偿债能力、长期偿债能力均较强。公司财务稳健，短期偿债能力有所上升；资产负债率处于合理水平，融资渠道畅通，EBITDA 利息保障倍数处于合理水平，长期偿债能力较强。总体来说，公司具备较强的整体偿债能力。

## （五）盈利能力分析

### 1、营业收入

2021 年度、2022 年度、2023 年 1-9 月，公司营业收入分别为 115,338.96 万元、215,018.41 万元、153,393.77 万元，最近两年营业收入规模保持较高水平，整体盈利能力较强。

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

### 2、营业成本

2021 年度、2022 年度、2023 年 1-9 月，公司营业成本分别为 66,629.05 万元、152,362.37 万元、109,567.88 万元，与营业收入变动情况基本一致，各业务板块成本与收入规模基本匹配。

### 净利润

2021 年度、2022 年度、2023 年 1-9 月，公司实现净利润分别为 20,972.11 万元、19,721.48 万元、10,762.85 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 20,789.80 万元、19,604.47 万元、10,876.97 万元，盈利能力较强。

## （六）有息负债分析

### 1、有息负债情况

截至 2023 年 9 月末，担保人存续有息负债余额 273.51 亿元，详细分析如下：

按融资渠道区分，银行融资余额 182.06 亿，占比 66.57%；债券余额 25.89 亿元，占比 9.47%；租赁融资余额 23.06 亿，占比 8.43%；信托借款余额 37.80 亿元，占比 13.82%。

类别	余额	占比
银行	1,820,643.43	66.57%
债券	258,885.42	9.47%

租赁	230,574.92	8.43%
信托	377,962.00	13.82%
其他	47,050.00	1.72%
<b>总计</b>	<b>2,735,115.77</b>	<b>100.00%</b>

期限结构方面，公司 2023 年到期债务 11.81 亿，占比 4.32%；2024 年到期债务 95.96 亿，占比 35.08%；2025 年到期债务 43.30 亿，占比 15.83%；2026 年及以后到期债务 122.44 亿，占比 44.77%。短期债务压力较大。

到期年	余额	占比
2023	118,065.37	4.32%
2024	959,567.77	35.08%
2025	433,040.23	15.83%
2026 及之后	1,224,442.40	44.77%
<b>总计</b>	<b>2,735,115.77</b>	<b>100.00%</b>

债权人方面，金融机构债权人（不含债券）合计 44 家，融资余额 227.98 亿，平均融资余额 5.18 亿。其中本地金融机构 35 家，融资余额 196.22 亿，平均融资余额 5.61 亿，占比 86.07%。

序号	融资人	余额	占比
1	农发行	574,577.39	21.01%
2	国开行	200,649.50	7.34%
3	华鑫信托	144,792.00	5.29%
4	光大银行	89,750.00	3.28%
5	中国银行	86,480.00	3.16%
<b>合计</b>		<b>1,096,248.89</b>	<b>40.08%</b>

信托机构方面，目前有 9 家信托公司有存续融资，存续融资规模 37.80 亿，平均融资余额 4.20 亿。

序号	公司名称	余额（万元）
1	华鑫国际信托有限公司	144,792.00
2	中融国际信托有限公司	59,800.00
3	江苏省国际信托公司有限责任公司	49,500.00
4	国联信托股份有限公司	30,000.00
5	西部信托有限公司	20,000.00
6	安徽国元信托有限公司	20,000.00
7	陆家嘴国际信托有限公司	20,000.00
8	国投泰康信托有限公司	19,870.00

9	苏州信托有限公司	14,000.00
合计		377,962.00

#### 四、其他重要情况

##### (一) 征信情况

根据担保人提供的截至2023年10月16日的征信报告,担保入于2016年首次有信贷交易记录,报告期内,共在31家金融机构办理过信贷业务,目前在26家金融机构的业务仍未结清,当前借贷交易余额为79.79亿元,不良和违约负债余额为0.0万元。无不良、欠息、关注记录。

#### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2016	31	26	2016

借贷交易		担保交易	
余额	797914.72	余额	3300
其中:被追偿余额	0	其中:关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

相关还款责任余额合计152.24亿元,均为正常类:

##### 相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	2536692.24	253	1423444.58	0	0
合计	0	0	0	2536692.24	253	1423444.58	0	0

责任类型	担保交易				
	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	99000	1	99000	0	0
合计	99000	1	99000	0	0

已结清信贷均为正常类:

## 已结清信贷信息概要

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
中长期借款	9	0	0	9
短期借款	40	0	0	40
合计	49	0	0	49

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
银行承兑汇票	61	0	0	61
信用证	4	0	0	4
合计	65	0	0	65

## (二) 对外担保情况

截止 2023 年 9 月末，担保人对外担保余额 127.55 亿元，占净资产 58.29%。被担保企业均为淮安市国有企业及下属子公司，不存在对民营企业的担保。

## (三) 被执行及涉诉情况

经查询中国执行信息公开网，未见融资方存在被执行。

The screenshot shows the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Website) interface. The search criteria are: 被执行人姓名/名称: 淮安市宏信国有资产投资管理有限公司; 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写; 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院); 验证码: ueau. The search result section displays: 在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 淮安市宏信国有资产投资管理有限公司 相关的结果.

## (四) 资本市场情况

截至 2023 年 12 月 21 日，担保人存续有 5 笔存续债券，债券存量规模 26 亿元，无历史违约记录。

债券名称/简称	债券类型	发行时间	票面利率 (%)	存续余额 (亿元)	到期时间
23 淮宏 02	私募债	2023-08-22	5.50	5.00	2026-08-22
23 淮宏 01	私募债	2023-01-12	6.40	4.80	2026-01-12
22 淮宏 01	私募债	2022-12-02	6.40	5.20	2025-12-02
23 宏信国资 PPN001	私募债	2023-02-24	7.50	5.60	2025-02-28
23 宏信国资 SCP002	短期融资券	2023-08-01	3.70	5.40	2024-04-29

合计				26	
----	--	--	--	----	--

### （五）近期评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 11 月 16 日出具的信用评级报告，担保人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

# 信用评级公告

联合〔2023〕10707号

联合资信评估股份有限公司通过对淮安市宏信国有资产投资管理有限公司主体长期信用状况进行综合分析和评估，确定淮安市宏信国有资产投资管理有限公司主体长期信用等级为 AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定。

特此公告



### 五、总体评价

担保人淮安市宏信国有资产投资管理有限公司作为淮安市的主要投融资主体，近年来发展迅速。截止 2022 年 12 月底，担保人的资产规模达 424.71 亿元，净资产 143.88 亿元，资产规模较大，且持续增长，资产负债率为 66.12%。担保人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。整体而言，担保人具备较强的偿债能力。

## 第四部分 政府层面

### 一、行政级别

- 1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（）
- 2、地市级及以上（）
- 3、省会城市下属区县级及全国 50 强县（）
- 4、全国 50-100 强县（）
- 5、一般县区级（）

（根据平台所属行政级别勾选相应选项，明确此单业务所对应的政府层级）

### 二、区域概况

交易对手所处区域为江苏省淮安市淮阴区。

其中：

江苏省在省级区域的 GDP 排名约为 2 名；

淮安市在该省地市级 GDP 的排名为 11 名；

淮安区在该市 GDP 排名为 1 位

#### （一） 淮安市基本情况

##### （1） 淮安市地理区位

淮安市是江苏省省辖市，位于江苏省中北部，是江苏省的重要交通枢纽，也是长江三角洲北部地区的区域交通枢纽。北接连云港市，东毗盐城市，南连扬州市和安徽省滁州市，西邻宿迁市。东西最大直线距离 132 千米，南北最大直线距离 150 千米，面积 10,030 平方千米，下辖清江浦、淮阴、淮安、洪泽 4 区和涟水、盱眙、金湖 3 县，具有丰富的自然资源优势，全国五大淡水湖之一的洪泽湖大部分位于市境内。2022 年末，淮安市常住人口为 456.22 万人，同比增加 0.07 万人。

##### （2） 淮安市经济发展情况

根据《淮安市 2022 年国民经济和社会发展统计公报》，2022 年，淮安市实现地区生产总值 4742.4 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.6%。分产业看，第一产业增加值 445.4 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 2011.9 亿元，同比增长 5.4%；第三产业增加值 2285.1 亿元，同比增长 1.9%。三次产业结构比例由上年 9.3:41.5:49.2 优化调整为 9.4: 42.4: 48.2。人均地区生产总值 104054.0 元，按可比价格计算，同比增长 3.6%。

固定资产投资方面，2022 年，淮安市全年规模以上固定资产投资同比增长 9.7%，其中工业投资同比增长 20.7%、拉动规模以上固定资产投资同比增长 10.4 个百分点；高

技术产业投资同比增长 46.7%。

综上所述，淮安市区位优势突出，总体经济实力雄厚，随着支柱产业和特色产业的进一步发展，淮安市综合实力进一步加强。

排名	城市	2022GDP		2021GDP		2020GDP	
		(亿元)	增速	(亿元)	增速	(亿元)	增速
1	苏州	23,958.30	2.00%	20,170.45	3.40%	20,170.45	3.40%
2	南京	16,907.85	2.10%	14,817.95	4.60%	14,817.95	4.60%
3	无锡	14,850.82	3.00%	12,370.48	3.70%	12,370.48	3.70%
4	南通	11,379.60	2.10%	10,036.31	4.70%	10,036.31	4.70%
5	常州	9,550.10	3.50%	7,805.30	4.50%	7,805.30	4.50%
6	徐州	8,457.84	3.20%	7,319.77	3.40%	7,319.77	3.40%
7	扬州	7,104.98	4.30%	6,048.33	3.50%	6,048.33	3.50%
8	盐城	7,079.80	4.60%	5,953.38	3.5	5,953.38	3.5
9	泰州	6,402.00	4.40%	5,312.77	3.60%	5,312.77	3.60%
10	镇江	5,017.00	2.90%	4,220.00	3.50%	4,220.00	3.50%
11	淮安	4,742.00	3.60%	4,025.37	3.20%	4,025.37	3.20%
12	连云港	4,005.00	2.40%	3,277.07	3.00%	3,277.07	3.00%
13	宿迁	4,112.00	3.60%	3,260.00	4.50%	3,260.00	4.50%

根据《关于淮安市 2022 年财政预算执行情况和 2023 年财政预算草案的报告》，2022 年，淮安市实现一般公共预算收入 300.1 亿元，同比增长 1.0%。其中，税收完成 210.0 亿元，税收占比 70.0%；完成一般公共预算支出 660.4 亿元，财政自给率 45.4%，自给能力较弱。2022 年，淮安市政府性基金收入 504.3 亿元。地方政府债务方面，截至 2022 年底，淮安市地方政府债务限额 813.9 亿元，其中一般债务 425.5 亿元，专项债务 388.4 亿元；地方政府债务余额 751.4 亿元，其中一般债务 391.6 亿元，专项债务 359.8 亿元。整体看，淮安市债务负担一般。

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
----	---------	--------	--------	--------

### (3) 淮安市土地出让情况

2022年淮安市土地出让共有439宗,较上年增加了63宗。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。

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

2022年淮安市土地出让成交数量为435宗,成交面积为2036.38万m<sup>2</sup>,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m<sup>2</sup>,环比增加85.05%,同比增加71.25%,较上年同期增加了347.56万m<sup>2</sup>,去年同期为84.15万m<sup>2</sup>。

## (二) 淮安区基本情况

淮安区地处京杭大运河、淮河入海水道和苏北灌溉总渠交汇处,全区下辖13个镇、3个街道,总面积1,452平方公里,人口114.24万。淮安区项目招商建设平台主要为“一区三园”:一区即淮安经济开发区,三园即:国信工业园、新材料产业园、施河现代教育装备产业园。全区拥有各类工业企业3,000多家,涉及机械电子、教学具、盐化工、新能源、新型建材以及纺织服装、医药、食品等30多个行业。

根据《淮安区统计年鉴》和《淮安区国民经济和社会发展统计公报》,2020—2022年,淮安区全区地区生产总值持续增长,分别为616.1亿元、708.3亿元和751.1亿元,可比价增速分别为3.4%、12.0%和4.0%,均高于同期淮安市GDP增速,淮安区经济总量和经济增速在淮安市4区3县中均位于前列。分产业看,2022年,淮安区第一产业实现增加值84.5亿元,同比增长4.7%;第二产业实现增加值324.0亿元,同比增长5.5%;第三产业实现增加值342.7亿元,同比增长2.6%。三次产业结构调整为11.3:43.1:45.6。

淮安市各区县2022年经济、财政收入数据如下(亿元):

排名	地区	地区生产总值	增速	一般预算收入
	淮安市	4,742.42	3.6%	300.08
1	<b>淮安区</b>	<b>751.14</b>	<b>4.00</b>	<b>34.88</b>
2	清江浦区	702.77	3.70	33.90

3	涟水县	700.37	4.10	30.02
4	淮阴区	658.33	4.20	44.92
5	盱眙县	525.08	3.80	20.47
6	洪泽区	412.11	4.00	23.90
7	金湖县	411.51	4.50	27.28

2022年淮安区GDP规模751.14亿元，排名第1，一般公共预算收入34.88亿元，排名第2。

#### 淮安区近两年财政情况（单位：亿元）

	2022年度	2021年度
一般公共预算收入	34.88	33.20
其中：税收收入	24.57	27.73
上级补助收入	-	-
政府性基金预算收入	62.17	71.76
其中：土地出让收入	61.23	70.00
国有资本经营收入	4.80	0.58
<b>财政收入合计</b>	<b>187.65</b>	<b>203.27</b>
一般公共预算支出	91.88	103.30
政府性基金预算支出	45.02	37.48
国有资本经营支出	0.00	0.53
<b>财政支出合计</b>	<b>136.9</b>	<b>141.31</b>
<b>财政平衡率（%）</b>	<b>137.07%</b>	<b>143.85%</b>
债务余额	83.25	78.50
其中：一般债务余额	48.67	47.77
专项债务余额	34.58	30.73

2022年淮安区一般公共预算收入继续保持稳定，政府基金收入较上年上升较为明显，财政自给率较低，税收收入占比高，一般公共预算收入稳定性较好。

2022年，全区一般公共预算收入完成34.88亿元。其中：税收收入24.57亿元、非税收入10.31亿元、税收占比为70.44%。

全区一般公共预算支出完成91.88亿元。

全区政府性基金收入完成62.17亿元（其中国有土地使用权收入61.23亿元）。

政府性债务方面，截至2022年末，淮安区地方政府债务余额83.25亿元，其中，一般债务余额48.67亿元；专项债务余额34.58亿元。

## 第五部分 平台层面

### 一、举债机制

从制度上看，目前平台公司均属以企业法人身份独立运营，公司存量及新增债务均按照市场化方式筹措并承担偿还责任，不涉及地方政府性债务，未列入国家审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

### 二、区域融资平台概况

淮安区主要政府融资平台共2家，其中1家AA+，1家AA，按资产规模排序，本次融资人排名2，担保人排名第1。具体情况如下（数据时间：20221231，单位：亿元）：

排名	平台名称	主体评级	总资产	净资产	资产负债率
1	淮安市宏信国有资产投资管理 有限公司	AA+	424.71	143.88	66.12%
2	淮安市淮安区城市资产经营 有限公司	AA	348.19	125.60	63.93%

## 第六部分 还款来源介绍

### 一、第一还款来源分析

第一还款来源为融资人经营收入。淮安市淮安区城市资产经营有限公司是淮安市城市基础设施建设的主体之一,能够得到地方政府的大力支持,整体抗风险能力较强。近年来融资人发展迅速,截至2022年12月,融资人资产规模达359.42亿元。公司实现营业收入21.51亿元。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,主体评级AA,在公开市场成功发行过多期债券,公司具有较强的资金周转能力和再融资能力,担保实力较强。

### 二、第二还款来源分析

第二还款来源为担保人经营收入。淮安市宏信国有资产投资管理有限公司作为淮安市的主要投融资主体,近年来发展迅速。截止2022年12月底,担保人的资产规模达558.84亿元,净资产126.16亿元,资产规模较大,且持续增长。担保人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。整体而言,担保人具备较强的偿债能力。

### 三、第三还款来源分析

第三还款来源为信托计划投资现金管理类资产和标准化固定收益类资产产生的现金流收入。本信托计划拟投资现金管理类资产和标准化固定收益类资产,并将根据市场情况和流动性管理需要选择持有至到期或二级市场交易,最终产生的现金流收入作为信托计划的还款来源。

## 第七部分 结论

### 一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论

综上，本项目交易对手资格真实合法有效。

### 二、融资用途真实合法有效性的结论

综上，本项目融资用途真实合法有效。

### 三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论

综上，本项目增信措施方案真实合法有效；

### 四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论

1、综上，本项目还款来源相对明确，还款来源较为可靠和充足。

2、综上，本项目交易对手资信实力较好，融资工具较多，融资渠道畅通，短期债务压力较轻，具有较好的统筹还款及再融资能力。

部门名称：投资银行 X 部

二零二三年十二月