

记录编号:C00-16-02-06

中国 XX 国际信托有限责任公司  
央企信托·YL96 号集合资金信托计划  
尽职调查报告

## 声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《中国 XX 国际信托有限责任公司受托责任尽职指引》和有关规定，根据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，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们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。

直接调查人签字：

2023 年 1 月 28 日

信托经理签字：

2023 年 1 月 28 日

部门负责人签字：

2023 年 1 月 28 日

## 目录

一、 项目概述 .....	4
二、 担保人——QJPCT.....	6
(一) 基本情况.....	6
(二) 经营情况.....	8
(三) 财务情况.....	10
(四) 资信情况.....	58
(五) 交易对手小结.....	59
三、 发行人——QJPCZ .....	60
(一) 基本情况.....	60
(二) 经营情况.....	62
(三) 管理情况.....	66
(四) 财务情况.....	67
(五) 资信情况.....	102
(六) 交易对手小结.....	102
四、 区域情况综述.....	103
(一) 淮安市区域分析.....	103
(二) 清江浦区区域分析 .....	
五、 资金用途 .....	107
(一) 资金用途 .....	107
六、 信托要素及交易结构 .....	107
(一) 信托要素 .....	107
(二) 交易结构 .....	110
(三) 交易结构图.....	110
(四) 反洗钱调查结果.....	111
(五) 关于暂停续作客户查询结果.....	111
(六) 会谈照片 .....	111
七、 还款来源说明.....	112

八、风险资本及效益.....	112
九、风险保障措施.....	112
十、资金来源/发行方案.....	114
十一、期间管理方案.....	115

## 一、项目概述

淮安市地处江苏省北部中心地域，是长江北部地区的区域交通枢纽和中心城市，地理位置优越。2022 年全年淮安市实现地区生产总值 4742 亿元，同比增长 3.6%。2022 年，淮安市一般公共预算收入 300.10 亿元。

清江浦区，隶属于江苏省淮安市，位于淮安市主城区，东接淮安区，西、北靠淮阴区，南连洪泽区，位于淮安市地理位置中心，2019 年 10 月，清江浦区被评为 2019 年度全国投资潜力百强区。2021 年全年清江浦区实现地区生产总值 673.57 亿元，同比增长 12%。2022 年，清江浦区一般公共预算收入 33.90 亿元。

发行人 QJPCZ（以下简称“城资经营”），成立于 2006 年 1 月 4 日，由城投控股 100%持股，实际控制人为清江浦区人民政府，是清江浦区重要的基础设施建设主体之一，不在政府隐债名单内。2022 年 10 月 21 日，中诚信国际信用评级有限公司确定城资经营的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定。2015 年调出地方融资平台名单，平台风险定性全覆盖。

担保人 QJPCT（以下简称“城投控股”），成立于 2015 年 12 月 3 日，是淮安市清江浦区主要平台，股东与实控人均为清江浦区人民政府，是清江浦区最重要的基础设施和土地整理主体，不在政府隐债名单内。2022 年 6 月 30 日，远东资信评估有限公司确定城投控股主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。不在地方融资平台名单内。

基于此，中国 XX 国际信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”）拟设立“XX·YL96 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），本信托计划总规模不超过 5 亿元，可分期设立，信托计划无固定期限，各期初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资期，受托人有权根据信托财产管理运用情况提前部分或全部终止信托计划。信托计划所募集资金用于向城资经营进行永续债权式权益投资，信托资金用于归还金融机构借款和采购款，发行前提供

相关合同，用款后提供支付凭证，确保资金按约定用途使用。城投控股为本信托计划下城资经营对于本永续债权的利息偿付义务及本金清偿义务提供无限连带责任保证担保。

发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，信托终止。

在任何一个赎回日，发行人有权按本金加应付利息（包括所有递延支付的利息）赎回本信托持有的永续权益投资计划；同时，发行人亦有权不行使赎回权。永续权益投资计划的赎回权归发行人所有。

本信托计划每自然季度分配一次，以信托专户中现金形态的信托财产为限进行分配：1) 信托税费（包括增值税及附加、第三方服务费、保管费、固定信托报酬）；2) 信托受益人基准收益；3) 受益人信托本金；4) 若本信托有剩余信托财产归受托人所有。

本信托计划清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

本信托拟由北京辉腾汇富基金销售有限公司代销，代销费以实际合同约定为准。

#### （一）永续债权投资利息约定

对于各笔永续债权投资资金，初始利率不低于【x】%/年，如果发行人在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每 1 年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加【100】BPs，最高年重置利率不超过【12.5】%/年。最终以合同实际约定为准。

#### （二）永续债权投资款项投放条件

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

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

(三) 清江浦区平台公司情况如下：

序号	名称	资产规模 (亿元)	外部 评级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余 额(亿 元)
1	QJPCT	542.37	AA+	7-	淮安市清江浦人民政府	清江浦区体量最大的基础设施建设主体，主要负责清河新区、清河经济开发区以及清江浦老城区等的棚户区改造、基础设施建设与管理	26.2
2	QJPCZ	272.51	AA	7-	QJPCT	系清江浦集团子公司，主要承担清江浦区老城区的棚户区改造及资产运营	4.9
3	淮安清河新区投资发展有限公司	265.94	AA	7	QJPCT	公司主要负责清河新区的工程代建，土地整理	0
4	淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司	264.3	AA	7-	淮安新城投资开发有限公司	淮安市投资控股集团二级子公司，主要承担淮安现代商务集聚区的城市资产投资与管理	58.1

清江浦区现有区级平台 4 家，本项目担保人城投控股为最大平台，且为区内唯一一家 AA+级平台，由清江浦区人民政府直接控股，该平台受市场认可度高，且我司与该平台历史上保持良好合作关系。

## 二、担保人——QJPCT

### (一) 基本情况

#### 1. 企业概况

法定代表人	刘润	注册资本	500,000 万人民币
成立日期	2015 年 12 月 3 日	营业期限	无固定期限
登记机关	淮安市清江浦区行政审批局	经营状态	存续
类型	有限责任公司（国有独资）		
社会信用代码	91320802MA1MC1X23R		

注册地址	淮安市清江浦区苹果国际公寓5号楼602室
办公地址	淮安市清江浦区苹果国际公寓5号楼602室
经营范围	政府授权的土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设、基础设施建设；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让；投资咨询服务；房屋、建设周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售；清江浦城区经营性土地及旧城改造项目用地的回收、回购、整理、储备、运作上市服务及开发配套相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

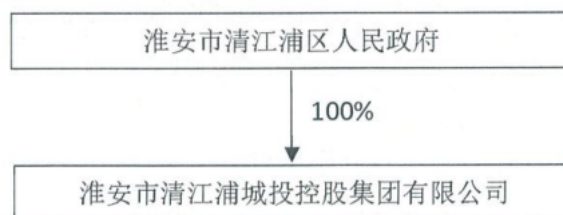
城投控股为淮安市清江浦区主要平台，股东与实控人均为清江浦区人民政府，是清江浦区最重要的基础设施和土地整理主体。2022年6月30日，远东资信评估有限公司确定城投控股主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。公司资信良好，近年来未出现违约的情形，鉴于淮安市稳步增强的经济实力，以及公司历史上获得股东、当地政府的支持情况，预计公司将继续获得股东及各方相关各方的支持，具有较强的偿债能力。

## 2. 历史沿革

QJPCT是经《关于统一成立淮安市清河城投控股发展有限公司的批复》（河政复【2015】15号）批准，于2015年12月注册登记成立的国有独资公司，隶属于淮安市原清河区人民政府监管，初始注册资本5.50亿元。2016年5月淮安市清河区政府对公司进行增资，增资后公司注册资本增至50.00亿元。2016年7月，江苏省人民政府撤销淮安市清河区、清浦区两区，在两区基础上合并成立清江浦区，公司实际控制人变更为清江浦区人民政府。2021年9月，公司股东清江浦区政府实缴注册资本1.70亿元。截至2021年末，公司注册资本为50.00亿元，实收资本6.70亿元，淮安市清江浦人民政府持有公司100%股权，为公司实际控制人。

## 3. 股权情况

城投控股股权结构图如下：



#### 4. 主要参股公司情况

截至 2022 年 6 月末，公司财务报表纳入合并范围的子公司如下所示：

子公司名称	主要经营地	持股比例 (%)		取得方式
		直接	间接	
淮安市华雄创业投资有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市淮创商务有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市朗元置业有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市广瑞置业有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市清江浦文化传媒有限公司	淮安	100.00		股权划拨
淮安市城源科技小额贷款有限公司	淮安	60.00		投资设立
淮安市融祥置业有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市德尔帮物业服务有限公司	淮安	100.00		股权划拨
淮安市瑞恒投资发展有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市利泰典当有限公司	淮安	51.00		投资设立
淮安清江浦旅游投资发展有限公司	淮安	100.00		股权划拨
淮安市清江浦区益农农村小额贷款有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市融茂置业有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市融润置业有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市融达置业有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市融华置业有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市融泽置业有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市融德置业有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安市融诚置业有限公司	淮安	100.00		投资设立
淮安广硕建设有限公司	淮安	100.00		投资设立
香港天澤投資發展有限公司	香港	90.00		投资设立
淮安沃润实业发展有限公司	淮安		90.00	投资设立

#### (二) 经营情况

城投控股的主营业务为工程代建业务、土地整理业务、房屋销售业务及其他。其中工程代建业务主要集中在公司子公司 QJPCZ、淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司和淮安清河新区投资发展有限公司；土地整理业务主要集中在公司子公司 QJPCZ 和淮安清河新区投资发展有限公司。

公司主营业务涵盖工程代建业务及土地整理，为清江浦区最重要的棚改主体。2019-2021 年度，公司分别实现主营业务收入 200,299.11 万元、



219,694.74 万元和 220,571.81 万元。2019-2021 年度，发行人主营业务毛利润分别为 32,342.07 万元、34,024.48 万元、36,032.28 万元，主营业务毛利率分别为 16.15%、15.49%、16.34%。

公司近三年主营业务收入的结构如下表所示（单位：万元）：

科目	2022-9-30	占比	2021-12-31	占比	2020-12-31	占比	2019-12-31	占比
营业总收入	178,157.98	100%	220,571.81	100.00%	219,694.74	100%	200,299.11	100%
工程代建	131,465.01	74%	126,738.29	57%	165,982.40	76%	150,834.37	75%
土地整理	37,539.26	21%	81,154.71	37%	41,218.60	19%	38,935.92	19%
房屋销售收入	-		180.48	0%	5,448.76	2%	2,925.93	1%
其他主营业务	9153.7	5%	8,734.61	4%	7,044.97	3%	7,602.88	4%

#### 1、工程代建业务

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

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

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

## 2、土地整理业务

2019-2021 年度，公司土地整理业务收入分别为 38,935.92 万元、41,218.60 万元和 81,154.71 万元。淮安市清江浦区人民政府将清河区旧城改造项目的土地一级整理与开发事项指定委托给 QJPCZ，淮安市清河城市资产经营有限公司负责清河区城区范围旧城改造项目土地一级整理与开发。2021 年公司主要确认收入的土地整理项目包括在水一方地块、新区土地开发项目等。

## 3、其他业务

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

## (三) 财务情况

### 1. 财务数据

#### 合并资产负债表

单位：万元

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	428,997.09	414,837.62	293,555.58	318,508.62
应收票据及应收账款	653,236.39	626,916.09	534,551.27	588,320.06
预付款项	21,237.89	15,672.50	115,790.20	141,855.46
其他应收款	1,279,191.94	1,233,838.56	1,493,169.00	1,275,727.10
发放贷款及垫款	32,431.34	32,211.62	27,664.07	28,357.27
存货	1,832,008.54	1,572,696.85	1,238,415.53	1,069,068.54
其他流动资产	47,887.52	53,023.80	41,673.04	49,624.06
<b>流动资产合计</b>	<b>4,294,990.91</b>	<b>3,949,197.04</b>	<b>3,744,818.68</b>	<b>3,471,461.11</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产			55,350.00	38,250.00
长期股权投资	57,325.98	57,215.54	24,915.15	24,901.78
其他权益工具投资	51,850.00	51,850.00		
其他非流动金融资产	3,500.00	3,500.00		
投资性房地产	771,854.82	760,412.15	486,586.39	445,591.82
固定资产	29,491.37	60,210.50	420,590.74	409,822.60
在建工程	37,014.20	31,644.37	39,785.71	29,470.34
无形资产	3,468.94	2,152.81	22,816.67	23,400.91
长期待摊费用	10,924.83	15,020.70	224.05	212.44
递延所得税资产	332.12	319.58	244.73	245.91
其他非流动资产	492,168.39	492,168.39	574,081.28	574,081.28
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,457,930.66</b>	<b>1,474,494.02</b>	<b>1,624,594.71</b>	<b>1,545,977.09</b>

<b>资产总计</b>	<b>5,752,921.57</b>	<b>5,423,691.06</b>	<b>5,369,413.39</b>	<b>5,017,438.20</b>
流动负债：				
短期借款	186,893.01	228,970.57	212,770.00	312,250.00
存入保证金	8.64	8.46	1.82	0.11
应付票据	89,913.76	104,706.53	74,100.00	51,000.00
应付账款	31,284.46	28,578.52	24,892.20	25,490.93
预收款项	697.63	321.83	375.07	53,181.81
合同负债	57,051.22	269.88		
应付职工薪酬	185.50	218	159.49	212.55
应交税费	75,310.14	64,628.99	58,155.58	60,023.13
其他应付款	583,095.21	162,491.30	275,927.12	476,805.55
一年内到期的非流动负债	753,178.99	878,463.96	731,109.22	412,888.48
其他流动负债	35,462.27	22,552.10	2,385.12	2,289.30
<b>流动负债合计</b>	<b>1,813,080.83</b>	<b>1,491,210.13</b>	<b>1,379,875.61</b>	<b>1,394,141.86</b>
非流动负债：				
长期借款	986,442.00	813,074.62	688,065.00	514,490.00
应付债券	437,315.05	499,794.91	426,642.69	253,168.58
长期应付款	423,187.69	527713.85	782827.05	783268.91
递延所得税负债	78,427.14	78427.14	64,233.16	62,712.97
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,925,371.88</b>	<b>1,919,010.52</b>	<b>1,961,767.90</b>	<b>1,613,640.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,738,452.71</b>	<b>3,410,220.65</b>	<b>3,341,643.51</b>	<b>3,007,782.32</b>
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	67,000.00	67,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积金	1,534,685.88	1,545,970.46	1,695,944.44	1,696,015.15
其它综合收益	228,111.21	228,111.21	185,692.56	184,867.56
担保扶持基金	542.04	502.65	572.89	502.65
一般风险准备	719.27	693.41	485.32	335.72
未分配利润	122,481.78	113,001.65	78,516.38	61,861.60
归属于母公司所有者权益合计	1,953,540.19	1,955,279.37	2,011,211.59	1,993,582.68
少数股东权益	60,928.68	58,191.04	16,558.29	16,073.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,014,468.86</b>	<b>2,013,470.41</b>	<b>2,027,769.88</b>	<b>2,009,655.89</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,752,921.57</b>	<b>5,423,691.06</b>	<b>5,369,413.39</b>	<b>5,017,438.20</b>

### 合并利润表

单位：万元

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>营业总收入</b>	<b>178,157.98</b>	<b>220,571.81</b>	<b>219,694.74</b>	<b>200,299.11</b>
营业收入	178,157.98	220,571.81	219,694.74	200,299.11
<b>营业总成本</b>	<b>173,846.60</b>	<b>212,016.48</b>	<b>222,509.09</b>	<b>195,211.76</b>
营业成本	152,789.60	184,539.53	185,670.25	167,957.04
税金及附加	4,508.99	3,298.44	5,804.42	1,616.63
销售费用	1,186.72	1,757.33	1,268.06	1,313.07

管理费用	9,183.08	9,272.70	18,329.43	18,594.80
财务费用	6,178.20	13,148.49	11,436.93	5,730.22
加：其他收益	9,215.25	31,393.46	20,165.11	15,038.42
投资净收益	110.44	1,177.29	13.37	1,305.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		815.39	13.37	13.46
公允价值变动净收益		-1,907.42	4,980.74	2,489.23
资产减值损失	0.30		-16.68	544.98
信用减值损失	-45.10	-263.41		
资产处置收益	-59.75	-61.29	-2.74	3.88
<b>营业利润</b>	<b>13,532.51</b>	<b>38,893.96</b>	<b>22,325.45</b>	<b>24,469.64</b>
加：营业外收入	1,276.74	789.43	832.73	1,801.30
减：营业外支出	797.05	1,362.32	1,675.92	1,144.54
<b>利润总额</b>	<b>14,012.21</b>	<b>38,321.07</b>	<b>21,482.27</b>	<b>25,126.41</b>
减：所得税	4,201.54	2,696.49	4,192.81	3,247.98
<b>净利润</b>	<b>9,810.67</b>	<b>35,624.58</b>	<b>17,289.46</b>	<b>21,878.43</b>
持续经营净利润	9,810.67	35,624.58	17,289.46	21,878.43
减：少数股东损益	304.68	531.22	485.08	425.03
归属于母公司所有者的净利润	9,505.99	35,093.36	16,804.38	21,453.40
加：其他综合收益		42,418.65	825.00	2,666.76
<b>综合收益总额</b>	<b>9,810.67</b>	<b>78,043.23</b>	<b>18,114.46</b>	<b>24,545.18</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	304.68	531.22	485.08	425.03
归属于母公司普通股股东综合收益总额	9,505.99	77,512.01	17,629.38	24,120.15

### 合并现金流量表

单位：万元

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	100,996.75	151,758.98	275,360.95	233,936.07
客户存款和同业存放款项净增加额		2,937.12	1,743.00	
收取利息、手续费及佣金的现金	1,532.35	2,604.82	2,760.53	2,182.89
收到的税费返还	4.01	1,017.53		290.68
收到其他与经营活动有关的现金	1,014,980.24	1,193,779.83	259,785.11	884,465.21
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,117,513.35</b>	<b>1,352,098.28</b>	<b>539,649.59</b>	<b>1,120,874.85</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	407,715.27	318,928.90	182,700.86	188,311.03
客户贷款及垫款净增加额	4,840.12	737.00	1,282.00	1,430.37
支付利息、手续费及佣金的现金	0.49	0.69	0.24	0.00

支付给职工以及为职工支付的现金	4,489.22	4,692.16	4,149.14	3,392.42
支付的各项税费	14,220.29	14,587.28	5,354.64	2,167.11
支付其他与经营活动有关的现金	517,358.50	842,556.30	548,831.25	1,014,538.31
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>948,623.89</b>	<b>1,181,502.32</b>	<b>742,318.13</b>	<b>1,222,712.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>168,889.46</b>	<b>170,595.96</b>	<b>-202,668.54</b>	<b>-101,837.73</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				5,000.00
取得投资收益收到的现金		362.31		1,292.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.24	0.70	0.02	4.00
收到其他与投资活动有关的现金		8,104.04		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3.24</b>	<b>8,467.05</b>	<b>0.02</b>	<b>6,296.33</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,901.09	49,989.24	41,453.06	45,881.98
投资支付的现金	4,702.68	109,980.00	13,800.00	2,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		108.41		
支付其他与投资活动有关的现金	2,525.94	6,470.04		28,462.80
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>17,129.71</b>	<b>166,547.70</b>	<b>55,253.06</b>	<b>76,344.78</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-17,126.46</b>	<b>-158,080.65</b>	<b>-55,253.04</b>	<b>-70,048.45</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		133,008.41		
取得借款收到的现金	860,139.26	1,393,902.29	1,656,506.05	1,167,373.08
收到其他与筹资活动有关的现金	219,309.40	182,300.00	122,207.97	55,333.95
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,079,448.66</b>	<b>1,709,210.70</b>	<b>1,778,714.02</b>	<b>1,222,707.03</b>
偿还债务支付的现金	873,914.74	1,167,864.49	1,100,275.74	760,904.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	123,822.66	220,879.48	146,342.12	137,016.51
支付其他与筹资活动有关的现金	244,730.54	225,358.22	312,743.34	106,478.99
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,242,467.94</b>	<b>1,614,102.19</b>	<b>1,559,361.20</b>	<b>1,004,399.84</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-163,019.28</b>	<b>95,108.51</b>	<b>219,352.82</b>	<b>218,307.19</b>
汇率变动对现金的影响				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-11,256.28</b>	<b>107,623.82</b>	<b>-38,568.77</b>	<b>46,421.01</b>
期初现金及现金等价物余额	222,108.51	114,484.69	153,053.46	106,632.44
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>210,852.23</b>	<b>222,108.51</b>	<b>114,484.69</b>	<b>153,053.46</b>

## 2. 财务分析

### 1、资产分析

2019年-2021年末，公司总资产分别为5,017,438.20万元、5,369,413.39万元、5,423,691.06万元，呈稳步增长的趋势。公司资产主要由其他应收款、存货组成；非流动资产主要由投资性房地产、固定资产组成。

#### (1) 货币资金

2019年-2021年末，公司货币资金分别为318,508.62万元、293,555.58万元、414,837.62万元，主要为银行存款和其他货币资金。公司2021年末货币资金账面价值较2020年末增加41.31%，为公司流动性现金增加所致。2022年9月末，公司货币资金为428,997.09万元，较2021年末无大幅变动。

截至2022年9月末，公司货币资金余额情况如下：

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
现 金	3,547,675.36	50,979.55
银行存款	2,258,074,861.56	2,014,746,102.84
其他货币资金	2,028,348,400.00	2,133,579,124.49
合 计	4,289,970,936.92	4,148,376,206.88

其中其他货币资金明细如下：

单位：元

类 别	期末余额	上年年末余额
汇票保证金存款	1,675,400.00	
支付宝、微信		46,826.30
信用证保证金存单	600,000,000.00	132,501,204.58
质押的定期存单	1,039,673,000.00	1,644,498,795.42
委托贷款保证金	83,000,000.00	
结构性定期存款/通知存款	304,000,000.00	306,241,204.58
担保保证金		50,291,093.61
合 计	2,028,348,400.00	2,133,579,124.49

## (2) 应收账款

2019年-2021年末，公司应收账款金额分别为588,320.06万元、534,551.27万元、626,916.09万元。2022年9月末，公司应收账款为653,186.59万元，较2021年末小幅增长。近年来公司应收账款金额呈波动趋势，公司应收账款主要为对淮安市清江浦区财政局的应收款，应收款资产质量较高。

截至2022年9月末，公司应收账款按欠款方归集的年末余额前五名明细如下：

单位：元

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
淮安市清江浦区财政局	5,725,243,955.64	87.58
淮安市清江浦投资建设有限公司	684,028,685.93	10.46
江苏天成建设集团有限公司	14,948,000.00	0.23
江苏南北热再生环保材料有限公司	9,477,369.93	0.14
淮安市清河房屋拆迁安置有限公司	9,121,754.65	0.14
合计	6,442,819,766.15	98.56

## (3) 其他应收款

2019年-2021年末，公司其他应收款账面价值分别为1,275,727.10万元、1,493,169.00万元、1,275,727.10万元，2021年末，公司其他应收款科目占流动资产的31.22%。2022年9月末，公司其他应收款为1,279,191.94万元，较2021年末无大幅变动。公司2019年末其他应收款账面价值较2018年末减少39.08%，主要系部分款项回收及2019年公司子公司淮安市清浦新区投资建设有限公司从合并报表范围内划出所致。公司其他应收款性质多为往来款，账龄多为1年以内，公司其他应收款流动性较强。

截至2022年9月末末，公司按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
淮安市清江浦投资建设有限公司	往来款	1,579,173,242.24	1-2年	12.34
淮安市清江浦区财政局	往来款	1,036,634,484.81	1-5年	8.10
淮安市清江浦市政工程有限公司	往来款	964,328,520.47	1-2年	7.53
淮安市清泽贸易有限公司	往来款	877,141,178.27	1年以内	6.85
淮安耀浦建设工程有限公司	往来款	697,000,000.00	1年以内	5.45
合计		5,154,277,425.79		40.27

#### (4) 存货

公司存货主要为棚改、基建项目的开发成本。2019年-2021年末，公司存货分别为1,069,068.54万元、1,238,415.53万元、1,572,696.85万元。公司2021年末存货账面价值较2020年末增加26.99%，主要是由于开发成本增加所致。2022年9月末，公司存货为1,832,008.54万元，较2021年末上升主要因为公司业务扩张导致项目开发成本增加。

截至2022年9月末，公司存货分类如下：

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料及库存商品	5,601,806.40		5,601,806.40
合同履约成本	18,314,368,816.37		18,314,368,816.37
低值易耗品	114,743.05		114,743.05
合计	18,320,085,365.82		18,320,085,365.82

续表

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料及库存商品	5,166,383.36		5,166,383.36
合同履约成本	15,721,675,980.66		15,721,675,980.66
低值易耗品	126,183.21		126,183.21
合计	15,726,968,547.23		15,726,968,547.23

截至2021年末，公司主要存货明细如下：



单位名称	存货科目	存货明细	审定金额 (万元)
淮安清河新区投资发展有限公司	开发成本	土地开发成本	219,335.66
QJPCZ	开发成本	人民剧场地块	173,664.88
淮安市安澜房地产开发有限公司	开发成本	御码头	138,875.90
QJPCZ	开发成本	繁荣村孙大庄地块棚户改造	130,440.05
淮安清河新区投资发展有限公司	开发成本	西区土地开发成本	122,386.06
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	开发成本	和平镇和韵苑一期(和平镇和韵蘑菇特色小镇一期)	65,839.69
淮安市融祥置业有限公司	开发成本	淮国土(浦)挂 2017 第 15 号地块房地产开发	59,442.11
QJPCZ	开发成本	繁荣庄	43,708.73
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	开发成本	万瑞花园安置小区	41,753.09
淮安市清江浦置业有限公司	开发成本	1415 街区	41,546.63
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	开发成本	盐河镇王元佳苑二期	39,199.74
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	开发成本	和平镇和顺苑	36,859.09
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	开发成本	盐河镇王元安置房	34,964.74
淮安清河新区投资发展有限公司	开发成本	古淮河二期	30,527.44
淮安清河新区投资发展有限公司	开发成本	园区基础设施建设	30,354.02
		合计	1,208,897.83

#### (5) 投资性房地产

2019年-2021年末，公司投资性房地产金额分别为445,591.82万元、486,586.39万元、760,412.15万元。公司2021年末投资性房地产较2020年末增加56.27%，主要系因为清江浦城市资产的固定资产转入投资性房地产科目所致。2022年9月末，公司投资性房地产为771,854.82万元，较2021年末上升1.50%，整体变动较小。

#### (6) 固定资产

公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备和电子及办公设备。2019年-2021年末，公司固定资产账面价值为409,822.60万元、420,590.74万元、60,210.50万元。2021年末，公司固定资产大幅减少，主要系公司部分固定资产计入投资性房地产科目所致。2022年9月末，公司固定资产为29,491.37万元，因相应报废或处置有一定减少。

#### (7) 在建工程

2019年-2021年末，公司在建工程账面价值为29,470.34万元、39,785.71万元、31,644.37万元。2022年9月末，公司在建工程为37,014.20万元

截至2022年9月末，公司在建工程情况如下：

单位：元

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
淮安市广瑞翔盛汽车文化展示体验中心	246,901,849.50		246,901,849.50	209,647,856.94		209,647,856.94
茂业翔盛酒店	29,057,744.89		29,057,744.89	12,613,381.41		12,613,381.41
伊美酒店	94,021,118.32		94,021,118.32	94,021,118.32		94,021,118.32
清河坊大屏	161,308.00		161,308.00	161,308.00		161,308.00
合计	370,142,020.71		370,142,020.71	316,443,664.67		316,443,664.67

## 2、负债分析

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

### (1) 短期借款

2019年-2021年末，公司短期借款312,250.00万元、212,770.00万元、228,970.57万元。公司2020年末短期借款较前一年末减少-31.86%，主要是公司根据资金统筹安排及现有借款情况，偿还到期借款所致。2022年9月末，公司短期借款为186,893.01万元，较2021年末下降主要因为公司偿还部分短期融资，且新增融资多为长期借款导致。

截至2022年9月末，公司短期借款如下：

单位：元

借款类别	期末余额	上年年末余额
质押借款	576,050,000.00	750,200,000.00
保证借款	1,218,650,000.00	1,535,800,000.00
抵押借款		
信用借款	65,000,000.00	
短期借款应付利息	9,230,144.14	3,705,722.78
合计	1,868,930,144.14	2,289,705,722.78

### (2) 其他应付款

2019年-2021年末，公司其他应付款为476,805.55万元、275,927.12万元、162,491.30万元。公司的其他应付款于2020年末较2019年末减少了

41.11%，主要系公司偿还往来款所致，公司其他应付款主要是往来款项。2022年9月末，公司其他应付款为583,095.21万元，较2021年末上升主要因为公司业务扩张导致往来款项增多。

截至2022年9月末，公司其他应付款情况如下：

单位：元

单位名称	期末余额	上年年末余额
往来款	754,451,854.40	210,243,300.24
保证金、押金	13,418,740.33	3,739,403.96
暂借款及代收代付款	5,063,081,488.73	1,410,930,273.95
合计	5,830,952,083.46	1,624,912,978.15

期末重要其他应付款情况如下：

单位：元

项目	金额	未偿还或结转的原因
淮安市清江浦城建投资有限公司	1,227,403,204.51	未到结算期
淮安市清江浦区房屋征收服务中心	1,007,706,360.21	未到结算期
淮安市城改置业有限公司	559,690,000.00	未到结算期
淮安市清河区业兴贸易有限公司	522,177,848.85	未到结算期
淮安市浦和农业服务有限公司	450,082,026.37	未到结算期
合计	3,767,059,439.94	

### (3) 一年内到期的非流动负债

2019年-2021年末，公司一年内到期的非流动负债分别为412,888.48万元、731,109.22万元、878,463.96万元。2021年末，公司一年内到期的非流动负债较2020年末增加了20.15%，主要是一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款增加所致。2022年9月末，公司一年内到期的非流动负债为753,178.99万元，较2021年末下降主要系债券到期，归还借款所致。

截至2022年9月末，公司一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	2,665,001,217.75	2,012,940,000.00
一年内到期的长期应付款	4,212,185,127.12	5,517,135,229.17

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的应付债券	478,514,310.98	1,086,240,000.00
一年内到期的非流动负债应付利息	34,218,447.06	3,476,261.31
长期借款的应付利息	4,046,066.78	8,748,388.97
应付债券的应付利息	137,824,682.67	156,099,682.67
合 计	7,531,789,852.36	8,784,639,562.12

#### (4) 长期借款

2019年-2021年末，公司长期借款为514,490.00万元、688,065.00万元、813,074.62万元。公司2021年末长期借款较2020年末增长18.17%，主要系2021年公司多笔银行项目贷落地，项目贷具有还款周期长的特征，导致公司长期借款增加。2022年9月末，公司长期借款为986,442.00万元，较2021年末上升主要因为公司增加项目贷款等长期借款导致。

截至2022年9月末，公司长期借款明细如下：

单位：元

借款类别	期末余额	上年年末余额
抵押借款	130,650,000.00	353,500,000.00
质押借款	315,000,000.00	1,019,275,000.00
保证借款	12,083,771,217.75	9,050,911,217.75
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	2,665,001,217.75	2,292,940,000.00
合 计	9,864,420,000.00	8,130,746,217.75

#### (5) 应付债券

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

公司2021年报披露，公司发行的债券明细如下：

项目	期末余额 (万元)
债权融资计划 1 年期	123.00
债权融资计划 2 年期	123,326.00
债权融资计划 3 年期	156,401.00

PPN	48,688.08
20 淮清 01	61,548.46
21 淮清 01	27,833.96
21 淮清 02	51,691.99
21 淮浦 01	118,990.35
21 苏淮清河新区 ZR001	19,816.08
减：一年内到期的应付债券	108,624.00
合计	499,794.91

#### (6) 长期应付款

2019 年-2021 年末，公司长期应付款分别为 783,268.91 万元、782,827.05 万元、527,713.85 万元。公司 2021 年末长期应付款较 2020 年末减少 32.59%，主要因为大量银行借款及非标融资于 2021 年到期所致，公司再融资及偿还能力较强。2022 年 9 月末，公司长期应付款为 423,187.69 万元，较 2021 年末下降主要因为公司偿还部分长期应付款导致。

### 3、所有者权益分析

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月 30 日，公司所有者权益合计分别为 2,009,655.89 万元、2,027,769.88 万元、2,013,470.41 万元和 2,014,468.86 万元。

### 4、利润分析

#### (1) 营业收入

2019-2021 年度，公司分别实现主营业务收入 200,299.11 万元、219,694.74 万元和 220,571.81 万元。2021 年公司的营业收入较 2020 年增加 877.07 万元，公司主营业务涵盖工程代建业务及其他业务，营业收入稳定。2019-2021 年度，发行人主营业务毛利润分别为 32,342.07 万元、34,024.48 万元、36,032.28 万元，主营业务毛利率分别为 16.15%、15.49%、16.34%。

#### (2) 净利润

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

#### (3) 主营业务毛利率

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

## 5、现金流分析

### 经营活动产生的现金流量

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

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

### 投资活动产生的现金流量

2019年-2021年末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-70,048.45万元、-55,253.04万元、-158,080.65万元，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负。报告期内公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系报告期内公司因购置较多房屋等固定资产导致购建固定资产和无形资产产生的现金及投资支付的现金流出较多所致。

### 筹资活动产生的现金流量

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

## 6、偿债能力分析

近三年及一期，城投控股流动比率分别为 2.49、2.71、2.65 和 2.95，速动比率分别为 1.72、1.82、1.59 和 1.69。流动资产对流动负债的覆盖程度较大。

从短期偿债能力指标情况来看，近三年及一期，公司流动比率和速动比率处于较高水平，从长期偿债能力指标情况来看，近年来公司总债务规模上升，公司资产负债率逐年增长，近三年及一期，公司资产负债率分别为 59.95%、62.23%、62.88%，处于同业正常水平。2022 年 9 月末，公司资产负债率为 64.98%。

## 3. 融资明细

### (1) 融资来源分析

截止 2022 年 9 月末，城投控股融资余额为 272 亿元，银行融资金额 144 亿元，占比 53%；债券余额 33 亿元，占比 12%；信托融资余额 54 亿元，占比 20%；融资租赁余额 19 亿元，占比 7%；其他融资余额 22 亿元，占比 8%。

其中信托融资第一大机构为华鑫信托，余额 12 亿元，第二大机构为五矿信托，余额 9.8 亿元，第三大机构为 XX 信托，余额 6.5 亿元。

### (2) 融资期限分析

其中 2022 年到期 31 亿元，占比 11%；2023 年到期 87 亿元，占比 33%；2024 年到期 41 亿元，占比 15%；2025 年到期 17 亿元，占比 6%。

来源	2022	2023	2024	2025	2026 及以后	小计	占比
银行	165,967	308,646	145,226	71,226	747,848	1,438,913	53%
债券		30,066	35,038	61,627	198,760	325,491	12%
信托	80,636	290,586	156,187	17,523		544,932	20%
其他	64,949	256,784	69,723	16,793	2,920	411,169	15%
合计	311,552	886,082	406,174	167,169	949,528	2,720,505	100%
占比	11%	33%	15%	6%	35%	100%	

融资明细总表如下：

融资主体	金融机构	起始日	到期日	余额	担保方式
QJPCT	南京银行	2022-5-12	2023-3-16	17,800	清河新区担保
QJPCT	南京银行	2022-3-29	2023-3-16	2,100	清河新区担保
QJPCT	稠州银行	2022-8-9	2023-8-2	9,000	清浦城建担保
QJPCZ	南京银行	2022-5-18	2023-5-17	9,900	清河新区担保
QJPCZ	浙商银行	2022-1-5	2023-1-5	19,900	清浦城建担保
QJPCZ	江南农商行	2022-1-7	2023-1-7	4,400	清河新区担保
QJPCZ	浦发银行	2022-6-30	2023-6-30	7,000	清河新区担保
城泰物业	邮储银行	2022-6-7	2023-6-1	1,000	淮安银信担保
城泰物业	南京银行	2022-9-30	2022-12-20	1,000	信用
城泰物业	江苏银行	2022-5-30	2023-1-25	300	淮安银信担保
广硕建设	光大银行	2022-4-2	2023-3-25	9,500	存单质押
清江浦城乡	无锡农商行	2022-3-3	2023-3-1	960	清河新区担保
清河新区投资	浦发银行	2022-4-30	2022-11-17	2,000	信用
清河新区投资	浦发银行	2022-1-30	2022-11-17	6,000	信用
悠然园林	光大银行	2022-3-31	2023-3-30	2,700	信用
悠然园林	华夏银行	2022-6-28	2023-6-15	1,900	信用
悠然园林	江南农商行	2022-3-31	2023-3-31	4,560	信用
华荣市政	江苏银行	2022-1-17	2023-1-17	3,205	信用
华荣市政	华夏银行	2022-6-28	2023-6-15	1,900	信用
华荣市政	江南农商行	2022-1-18	2023-1-18	4,798	信用
清河经开投	江苏银行	2022-5-20	2022-11-18	9,700	信用
清河经开投	江苏银行	2022-5-20	2022-11-18	19,400	信用
清河经开投	江南农商行	2022-2-16	2023-2-16	4,798	信用
古淮河景区管理	江南农商行	2022-1-7	2023-1-7	4,700	清河新区担保
古淮河景区管理	浦发银行	2022-1-26	2023-1-26	5,000	清河新区担保



古淮河景区管理	光大银行	2022-1-30	2023-1-29	4,000	信用
古淮河景区管理	淮安农商行	2022-1-7	2023-1-7	4,750	存单质押
古淮河景区管理	华夏银行	2022-1-26	2023-1-26	100	存单质押
白鹭湖酒店	工商银行	2021-12-31	2022-12-31	1,000	信用
白鹭湖酒店	浙商银行	2022-1-14	2023-1-14	2,000	QJPCZ 担保
白鹭湖酒店	邮储银行	2022-1-30	2023-1-27	1,800	信用
白鹭湖酒店	光大银行	2022-2-10	2023-2-9	1,000	信用
白鹭湖酒店	苏宁银行	2022-3-29	2023-3-28	1,500	淮安融资担保
白鹭湖酒店	江苏银行	2022-4-29	2023-4-29	500	银信担保
白鹭湖酒店	南京银行	2022-6-23	2023-6-22	1,000	开发担保
文化创意产业投资	邮储银行	2022-6-28	2023-6-23	1,000	中鑫融资担保
诺丁希尔文化	江苏银行	2021-12-10	2022-12-9	800	信用
诺丁希尔文化	南京银行	2022-6-30	2023-6-23	1,000	开发担保
诺丁希尔文化	民生银行	2022-9-28	2023-3-17	10,000	信用
诺丁希尔文化	工商银行	2022-9-30	2023-9-29	1,000	银信担保
壹零捌文化	南京银行	2022-9-30	2023-9-29	1,000	信用
QJPCZ	杭州银行	2022-5-19	2024-5-17	10,000	清浦城开担保
QJPCZ	工商银行	2020-9-15	2024-3-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2020-9-15	2024-9-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-1-1	2025-3-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-1-1	2025-9-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-1-1	2026-3-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-6-28	2026-9-21	1,000	清河新区

QJPCZ	工商银行	2021-6-28	2027-3-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-6-28	2027-9-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-6-28	2028-3-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-6-28	2028-9-21	1,000	清河新区
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2023-12-20	666	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2024-6-20	667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2024-12-20	666	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2025-6-20	667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2025-12-20	666	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2026-6-20	667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2026-12-20	667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2027-6-20	667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2027-12-20	833	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2028-6-22	834	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2023-12-20	1,334	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2024-6-20	1,333	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2024-12-20	1,334	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2025-6-20	1,333	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2025-12-20	1,334	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2026-6-20	1,333	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2026-12-20	1,333	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2027-6-20	1,333	信用

QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2027-12-20	1,667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2028-6-22	1,666	信用
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2023-12-15	2,392	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2024-6-15	2,439	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2024-12-15	2,439	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2025-6-15	2,463	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2025-12-15	2,463	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2026-6-15	2,700	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2026-12-15	2,700	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2027-6-15	3,020	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2027-12-15	3,020	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2028-6-15	3,020	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2028-10-15	3,020	清河新区担保
QJPCZ	光大银行	2021-6-29	2023-12-28	100	QJPCT 担保
QJPCZ	光大银行	2021-6-29	2024-6-28	14,500	QJPCT 担保
QJPCZ	洪泽农商行	2017-3-1	2024-3-20	150	清河新区担保
QJPCZ	洪泽农商行	2017-3-1	2024-9-20	225	清河新区担保
QJPCZ	洪泽农商行	2017-3-1	2025-3-20	75	清河新区担保
QJPCZ	农业银行	2017-3-1	2024-3-20	4,850	清河新区担保
QJPCZ	农业银行	2017-3-1	2024-9-20	7,275	清河新区担保
QJPCZ	农业银行	2017-3-1	2025-3-20	2,425	清河新区担保
QJPCZ	紫金农商行	2017-2-28	2023-12-21	10,000	清河新区担保

QJPCZ	紫金农商行	2017-2-28	2024-6-21	10,000	清河新区担保
QJPCZ	紫金农商行	2017-2-28	2024-12-21	10,000	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2023-11-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2024-5-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2024-11-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2025-5-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2025-11-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2026-5-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2026-11-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2027-5-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2027-11-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2028-5-10	4,000	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2028-11-10	4,600	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2023-11-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2024-5-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2024-11-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2025-5-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2025-11-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2026-5-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2026-11-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2027-5-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2027-11-10	50	清河新区担保

QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2028-5-10	2,000	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2028-11-10	2,300	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2023-11-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2024-5-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2024-11-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2025-5-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2025-11-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2026-5-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2026-11-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2027-5-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2027-11-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2028-5-10	14,000	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2028-11-10	16,100	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2016-6-16	2023-12-20	7,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2024-1-17	1,800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2024-7-17	1,800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2025-1-17	1,800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2025-7-17	1,800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2026-1-17	2,400	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2026-7-17	2,400	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2027-1-17	2,400	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2027-7-17	2,400	清河新区担保

QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2028-1-17	3,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2028-7-17	3,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2024-1-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2024-7-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2025-1-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2025-7-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2026-1-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2026-7-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2027-1-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2027-7-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2028-1-17	1,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2028-7-17	1,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2024-1-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2024-7-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2025-1-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2025-7-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2026-1-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2026-7-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2027-1-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2027-7-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2028-1-17	1,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2028-7-17	1,000	清河新区担保

淮创商务	淮安农商行	2022-9-7	2023-12-20	150	淮创房产抵押
淮创商务	淮安农商行	2022-9-7	2024-6-20	150	淮创房产抵押
淮创商务	淮安农商行	2022-9-7	2024-12-20	150	淮创房产抵押
淮创商务	淮安农商行	2022-9-7	2025-9-5	3,900	淮创房产抵押
广瑞置业	江苏银行	2022-4-14	2032-4-12	4,850	信用
清江浦城乡	兴业银行	2020-8-27	2024-8-26	3,600	QJPCZ 担保
清江浦城乡	农业发展银行	2020-8-14	2024-12-25	2,000	清浦城开担保
清江浦城乡	农业发展银行	2020-12-8	2024-12-25	20,500	清浦城开担保
清江浦城乡	民生银行	2020-9-8	2024-8-19	50	QJPCZ 担保
清江浦城乡	民生银行	2020-11-11	2024-8-19	900	QJPCZ 担保
清江浦城乡	民生银行	2021-1-2	2024-8-19	7,000	QJPCZ 担保
清江浦城乡	民生银行	2021-10-29	2024-8-19	2,050	QJPCZ 担保
清江浦城乡	建设银行	2021-3-1	2025-2-28	3,800	QJPCZ 担保
清江浦城乡	建设银行	2021-12-22	2025-2-28	6,000	QJPCZ 担保
清江浦城乡	建设银行	2022-1-1	2025-2-28	6,500	QJPCZ 担保
清江浦城乡	建设银行	2021-10-28	2025-2-28	600	QJPCZ 担保
清江浦城乡	光大银行	2021-3-23	2024-3-11	93	QJPCZ 担保
清江浦城乡	光大银行	2021-4-26	2024-3-11	4,650	QJPCZ 担保
清江浦城乡	光大银行	2021-4-30	2024-3-11	13,905	QJPCZ 担保
清江浦城乡	光大银行	2021-5-29	2024-3-11	4,650	QJPCZ 担保
清江浦城乡	光大银行	2021-5-30	2024-3-11	4,650	QJPCZ 担保
清江浦城乡	光大银行	2022-3-22	2025-3-17	300	QJPCZ 担保
清江浦城乡	光大银行	2022-3-22	2025-3-17	19,700	QJPCZ 担保

清江浦城乡	光大银行	2022-4-29	2025-3-17	10,000	QJPCZ 担保
清江浦城乡	农业发展银行	2021-6-24	2028-6-20	15,000	清浦城开担保
清江浦城乡	农业发展银行	2021-9-29	2028-6-20	10,000	清浦城开担保
清江浦城乡	农业银行	2021-9-8	2024-2-24	500	QJPCT 担保+抵押
清江浦城乡	农业银行	2021-9-15	2024-2-24	5,500	QJPCT 担保+抵押
清江浦城乡	农业发展银行	2021-12-20	2031-12-16	20,000	QJPCZ 担保
清江浦城乡	农业发展银行	2022-1-4	2031-12-16	16,000	QJPCZ 担保
清江浦城乡	农业发展银行	2022-3-3	2031-12-16	9,000	QJPCZ 担保
清江浦城乡	农业发展银行	2022-3-18	2031-12-16	8,000	QJPCZ 担保
清江浦城乡	农业发展银行	2022-3-18	2031-12-16	4,000	QJPCZ 担保
清河新区投资	兴业银行	2016-3-8	2028-3-7	5,000	土地抵押
清河新区投资	中信银行	2021-2-1	2028-12-20	17,865	QJPCT 担保
清河新区投资	中信银行	2021-7-16	2028-12-20	30,535	QJPCT 担保
悠然园林	江苏银行	2019-12-20	2028-12-18	2,355	房地抵押
运河城市文化	国开行	2021-12-15	2046-12-13	100,000	QJPCT 担保
运河城市文化	国开行	2021-12-31	2046-12-13	105,900	QJPCT 担保
运河城市文化	国开行	2022-3-18	2046-12-13	200,863	QJPCT 担保
运河城市文化	南京银行	2022-2-23	2027-2-19	50,000	QJPCT 担保
融祥置业	光大银行	2022-9-16	2027-7-25	43,000	信用
QJPCT	兴业银行	2020-3-13	2023-3-11	31,500	信用
QJPCT	徽银金租	2020-3-18	2023-3-18	2,000	信用
QJPCT	徽银金租	2020-3-18	2023-9-18	2,000	信用
QJPCT	远东租赁	2020-5-28	2023-1-28	1,006	信用



QJPCT	远东租赁	2020-5-28	2023-5-28	1,028	信用
QJPCT	江苏信托	2022-6-24	2023-5-29	5,000	信用
QJPCT	河北金租	2020-12-28	2022-12-18	169	信用
QJPCT	河北金租	2020-12-28	2023-6-18	175	信用
QJPCT	河北金租	2020-12-28	2023-3-18	1,525	信用
QJPCT	河北金租	2020-12-28	2023-9-18	1,577	信用
QJPCT	财信信托	2020-12-25	2022-12-25	22,925	信用
QJPCT	财信信托	2020-12-28	2022-12-28	7,075	信用
QJPCT	苏州信托	2022-6-28	2023-1-7	6,000	信用
QJPCT	江苏金租	2021-2-19	2022-11-19	1,259	信用
QJPCT	江苏金租	2021-2-19	2023-2-19	1,281	信用
QJPCT	江苏金租	2021-2-19	2023-5-19	1,304	信用
QJPCT	江苏金租	2021-2-19	2023-8-19	1,327	信用
QJPCT	兴业信托	2021-4-9	2023-4-9	2,265	信用
QJPCT	兴业信托	2021-4-23	2023-4-23	18,035	信用
QJPCT	XX 信托	2021-4-30	2023-4-30	3,830	信用
QJPCT	XX 信托	2021-5-19	2023-5-19	4,510	信用
QJPCT	XX 信托	2021-5-26	2023-5-26	1,960	信用
QJPCT	XX 信托	2021-6-2	2023-6-2	2,890	信用
QJPCT	XX 信托	2021-6-11	2023-6-11	2,650	信用
QJPCT	XX 信托	2021-6-18	2023-6-18	820	信用
QJPCT	XX 信托	2021-6-25	2023-6-25	4,180	信用
QJPCT	XX 信托	2021-7-9	2023-7-9	4,440	信用
QJPCT	XX 信托	2021-7-16	2023-7-16	3,440	信用

QJPCT	XX 信托	2021-7-23	2023-7-23	2,200	信用
QJPCT	XX 信托	2021-7-30	2023-7-30	1,850	信用
QJPCT	XX 信托	2021-8-6	2023-8-6	6,060	信用
QJPCT	XX 信托	2021-8-13	2023-8-13	2,660	信用
QJPCT	XX 信托	2021-8-20	2023-8-20	4,990	信用
QJPCT	XX 信托	2021-8-27	2023-8-27	2,830	信用
QJPCT	XX 信托	2021-9-6	2023-9-6	690	信用
QJPCT	越秀租赁	2021-6-22	2022-12-22	914	信用
QJPCT	越秀租赁	2021-6-22	2023-6-22	946	信用
QJPCT	蓝满租赁	2021-8-12	2022-11-11	814	信用
QJPCT	蓝满租赁	2021-8-12	2023-2-10	826	信用
QJPCT	蓝满租赁	2021-8-12	2023-5-12	838	信用
QJPCT	蓝满租赁	2021-8-12	2023-8-11	851	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2022-12-22	394	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2023-3-22	401	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2023-6-22	406	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2023-9-22	412	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2022-12-23	394	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2023-3-23	401	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2023-6-23	406	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2023-9-23	412	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2022-12-25	394	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2023-3-25	401	信用

QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2023-6-25	406	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2023-9-25	412	信用
QJPCZ	工商银行	2020-9-15	2023-3-21	1,000	信用
QJPCZ	工商银行	2020-9-15	2023-9-21	1,000	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2023-6-20	500	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2022-12-20	500	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2023-6-20	1,000	信用
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2023-6-15	2,392	信用
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2022-12-15	2,037	信用
QJPCZ	光大银行	2021-6-29	2023-6-28	100	信用
QJPCZ	光大银行	2021-6-29	2022-12-28	100	信用
QJPCZ	洪泽农商行	2017-3-1	2023-9-20	150	信用
QJPCZ	洪泽农商行	2017-3-1	2023-3-20	150	信用
QJPCZ	农业银行	2017-3-1	2023-9-20	4,850	信用
QJPCZ	农业银行	2017-3-1	2023-3-20	4,850	信用
QJPCZ	紫金农商行	2017-2-28	2023-6-21	10,000	信用
QJPCZ	紫金农商行	2017-2-28	2022-12-21	10,000	信用
QJPCZ	建设银行	2020-12-24	2022-12-21	23,225	信用
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2023-5-10	100	信用
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2022-11-10	100	信用
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2023-5-10	50	信用
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2022-11-10	50	信用

QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2023-5-10	350	信用
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2022-11-10	350	信用
QJPCZ	南京银行	2021-11-5	2022-11-5	20,000	信用
QJPCZ	兴业银行	2016-1-21	2022-12-20	7,000	信用
QJPCZ	兴业银行	2016-1-21	2023-6-20	7,000	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2023-7-17	1,800	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2023-1-17	1,800	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2023-7-17	600	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2023-1-17	600	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2023-7-17	600	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2023-1-17	600	信用
QJPCZ	苏银金租	2018-1-2	2023-1-2	3,188	信用
QJPCZ	上海大众租赁	2018-1-27	2023-1-27	2,300	信用
QJPCZ	平安租赁	2018-10-24	2022-10-24	1,875	信用
QJPCZ	紫金租赁	2020-5-21	2023-5-21	901	信用
QJPCZ	紫金租赁	2020-5-21	2022-11-21	876	信用
QJPCZ	紫金租赁	2020-5-21	2023-2-21	888	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2023-4-20	1,281	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2023-7-20	1,304	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2022-10-20	1,237	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2023-1-20	1,259	信用
QJPCZ	华融资产	2020-12-23	2022-11-15	32,800	信用
QJPCZ	农发商业保理	2020-11-25	2022-11-15	3,000	信用

QJPCZ	农发商业保理	2020-11-25	2022-11-15	3,000	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-11	2022-12-11	13,870	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-16	2022-12-16	10,000	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-16	2022-12-16	2,000	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-18	2022-12-18	8,400	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-25	2022-12-25	12,050	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-31	2022-12-31	3,680	信用
QJPCZ	苏州信托	2021-7-14	2023-7-14	14,537	信用
QJPCZ	苏州信托	2021-7-29	2023-7-29	463	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-4-9	2023-4-9	13,300	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-4-16	2023-4-16	6,660	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-4-23	2023-4-23	5,520	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-4-30	2023-4-30	4,320	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-5-14	2023-5-14	200	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2023-7-10	1,071	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2023-1-10	1,022	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2023-8-10	1,093	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2023-2-10	1,052	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2022-12-4	636	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2023-6-4	748	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2023-8-24	660	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2022-11-24	630	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2023-2-24	640	信用

淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2023-5-24	650	信用
淮创商务	再保租赁	2022-6-24	2022-12-24	760	信用
淮创商务	再保租赁	2022-6-24	2023-6-24	788	信用
淮创商务	淮安农商行	2022-9-7	2023-6-20	150	信用
广瑞置业	江苏银行	2022-4-14	2023-4-12	150	信用
清江浦城乡	兴业银行	2020-8-27	2023-8-26	1,345	信用
清江浦城乡	兴业银行	2020-8-27	2023-2-26	1,345	信用
清江浦城乡	农业发展银行	2020-12-8	2023-6-25	7,500	信用
清江浦城乡	民生银行	2020-9-8	2023-3-15	50	信用
清江浦城乡	民生银行	2020-11-11	2023-3-15	900	信用
清江浦城乡	民生银行	2021-1-2	2023-3-15	6,744	信用
清江浦城乡	民生银行	2021-10-29	2023-3-15	2,050	信用
清江浦城乡	建设银行	2021-3-1	2022-12-20	1,200	信用
清江浦城乡	建设银行	2021-12-16	2023-6-20	9,400	信用
清江浦城乡	光大银行	2021-3-23	2023-9-11	7	信用
清江浦城乡	光大银行	2021-4-26	2023-9-11	350	信用
清江浦城乡	光大银行	2021-4-30	2023-9-11	995	信用
清江浦城乡	光大银行	2021-5-29	2023-9-11	350	信用
清江浦城乡	光大银行	2021-5-30	2023-9-11	350	信用
清江浦城乡	农业发展银行	2021-6-24	2022-12-20	2,500	信用
清江浦城乡	农业发展银行	2021-6-24	2022-12-20	2,500	信用
清江浦城乡	农业银行	2021-9-15	2023-2-24	7,000	信用

清江浦城乡	农业银行	2021-9-15	2023-8-24	7,000	信用
清河新区投资	兴业银行	2016-3-8	2023-3-21	500	信用
清河新区投资	兴业银行	2016-3-8	2023-9-21	500	信用
清河新区投资	江苏银行	2020-1-17	2022-12-15	15,000	信用
清河新区投资	苏州银行	2020-1-17	2023-1-16	13,000	信用
清河新区投资	淮安农商行	2020-5-28	2023-5-26	8,000	信用
清河新区投资	华夏银行	2020-12-4	2022-12-4	925	信用
清河新区投资	华夏银行	2020-12-4	2022-12-4	17,575	信用
清河新区投资	建设银行	2020-12-4	2022-12-21	21,250	信用
清河新区投资	中信银行	2021-2-1	2022-12-20	660	信用
清河新区投资	中信银行	2021-2-1	2023-6-20	660	信用
清河新区投资	中信银行	2021-2-1	2022-12-20	990	信用
清河新区投资	中信银行	2021-2-1	2023-6-20	990	信用
清河新区投资	远东租赁	2018-4-1	2023-3-30	3,864	信用
清河新区投资	国泰租赁	2019-8-29	2022-12-13	575	信用
清河新区投资	中航租赁	2019-9-16	2022-11-28	1,761	信用
清河新区投资	中航租赁	2019-9-16	2023-2-28	1,789	信用
清河新区投资	中航租赁	2019-9-16	2023-5-26	1,818	信用
清河新区投资	江苏信托	2020-1-22	2023-1-24	20,000	信用
清河新区投资	浙江国金租赁	2020-6-29	2022-12-29	707	信用
清河新区投资	浙江国金租赁	2020-6-29	2023-3-29	720	信用
清河新区投资	浙江国金租赁	2020-6-29	2023-6-29	732	信用
清河新区投资	五矿信托	2021-3-5	2023-3-5	15,000	信用

清河新区投资	五矿信托	2021-3-12	2023-3-12	8,430	信用
清河新区投资	五矿信托	2021-3-19	2023-3-19	8,770	信用
清河新区投资	五矿信托	2021-3-26	2023-3-26	9,850	信用
清河新区投资	五矿信托	2021-4-2	2023-4-2	2,540	信用
清河新区投资	五矿信托	2021-4-9	2023-4-9	1,340	信用
清河新区投资	五矿信托	2021-4-16	2023-4-16	2,010	信用
清河新区投资	淮海租赁	2021-9-17	2023-3-17	1,630	信用
清河新区投资	淮海租赁	2021-9-17	2023-9-17	1,696	信用
悠然园林	苏银金租	2020-9-25	2022-12-25	426	信用
悠然园林	苏银金租	2020-9-25	2022-12-25	433	信用
悠然园林	苏银金租	2020-9-25	2023-3-25	440	信用
悠然园林	苏银金租	2020-9-25	2023-6-25	447	信用
悠然园林	江苏银行	2019-12-20	2022-12-18	105	信用
悠然园林	江苏银行	2019-12-20	2023-6-18	105	信用
古淮河景区管理	苏银金租	2019-6-14	2022-12-14	796	信用
古淮河景区管理	苏银金租	2019-6-14	2023-3-14	812	信用
古淮河景区管理	苏银金租	2019-6-14	2023-6-14	827	信用
古淮河景区管理	苏银金租	2019-6-14	2023-9-14	843	信用
古淮河景区管理	青岛城乡租赁	2019-12-2	2022-12-1	511	信用
古淮河景区管理	青岛城乡租赁	2019-12-2	2023-2-28	525	信用
古淮河景区管理	青岛城乡租赁	2019-12-2	2023-5-29	535	信用
古淮河景区管理	青岛城乡租赁	2019-12-2	2023-8-29	545	信用
古淮河景区管理	洛银金租	2020-1-16	2022-10-18	502	信用



古淮河景区管理	洛银金租	2020-1-16	2023-1-18	511	信用
古淮河景区管理	洛银金租	2020-1-16	2023-4-18	521	信用
古淮河景区管理	洛银金租	2020-1-16	2023-7-18	530	信用
古淮河景区管理	光大租赁	2020-6-24	2022-12-24	438	信用
古淮河景区管理	光大租赁	2020-6-24	2023-3-24	444	信用
古淮河景区管理	光大租赁	2020-6-24	2023-6-24	450	信用
古淮河景区管理	再保租赁	2020-8-12	2022-12-12	485	信用
古淮河景区管理	再保租赁	2020-8-12	2023-6-12	501	信用
古淮河景区管理	云能租赁	2020-12-2	2022-12-2	2,030	信用
古淮河景区管理	云能租赁	2020-12-2	2023-6-2	2,097	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2020-12-3	2022-12-2	426	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2020-12-3	2023-3-2	432	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2020-12-3	2023-6-2	438	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2020-12-3	2023-9-2	445	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2020-12-3	2022-12-26	407	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2020-12-3	2023-3-26	413	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2020-12-3	2023-6-26	419	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2020-12-3	2023-9-26	426	信用
古淮河景区管理	杭州金投租赁	2020-12-16	2022-12-15	424	信用
古淮河景区管理	杭州金投租赁	2020-12-16	2023-3-15	429	信用
古淮河景区管理	杭州金投租赁	2020-12-16	2023-6-15	434	信用
古淮河景区管理	杭州金投租赁	2020-12-16	2023-9-15	439	信用
古淮河景区管理	杭州金投租赁	2020-12-16	2022-10-15	419	信用
古淮河景区管理	杭州金投租赁	2020-12-16	2023-1-15	424	信用

古淮河景区管理	杭州金投租赁	2020-12-16	2023-4-15	429	信用
古淮河景区管理	杭州金投租赁	2020-12-16	2023-7-15	434	信用
古淮河景区管理	河北金租	2020-12-28	2022-12-18	169	信用
古淮河景区管理	河北金租	2020-12-28	2023-6-18	175	信用
古淮河景区管理	河北金租	2020-12-28	2023-3-18	680	信用
古淮河景区管理	河北金租	2020-12-28	2023-9-18	703	信用
古淮河景区管理	华文租赁	2021-2-5	2023-2-4	875	信用
古淮河景区管理	华文租赁	2021-2-5	2023-8-4	875	信用
古淮河景区管理	财通租赁	2021-2-26	2022-11-26	834	信用
古淮河景区管理	财通租赁	2021-2-26	2023-5-26	860	信用
古淮河景区管理	南京金旅租赁	2020-3-19	2023-3-19	2,000	信用
古淮河景区管理	通州湾租赁	2021-10-21	2022-10-20	472	信用
古淮河景区管理	通州湾租赁	2021-10-21	2023-1-20	482	信用
古淮河景区管理	通州湾租赁	2021-10-21	2023-4-20	494	信用
古淮河景区管理	通州湾租赁	2021-10-21	2023-7-20	503	信用
古淮河景区管理	国药租赁	2022-1-27	2022-10-25	393	信用
古淮河景区管理	国药租赁	2022-1-27	2023-1-25	399	信用
古淮河景区管理	国药租赁	2022-1-27	2023-4-25	406	信用
古淮河景区管理	国药租赁	2022-1-27	2023-7-25	413	信用
古淮河景区管理	顺泰租赁	2022-8-2	2023-2-2	765	信用
古淮河景区管理	顺泰租赁	2022-8-2	2023-8-2	793	信用
白鹭湖酒店	洪泽湖租赁	2020-12-7	2022-12-6	597	信用
白鹭湖酒店	洪泽湖租赁	2020-12-7	2022-12-6	608	信用
白鹭湖酒店	洪泽湖租赁	2020-12-7	2023-3-6	618	信用
白鹭湖酒店	洪泽湖租赁	2020-12-7	2023-6-6	629	信用

白鹭湖酒店	省再保租赁	2021-10-28	2022-12-10	444	信用
白鹭湖酒店	省再保租赁	2021-12-8	2023-6-10	459	信用
文化创意产业投资	苏银金租	2020-8-7	2022-12-7	433	信用
文化创意产业投资	苏银金租	2020-8-7	2022-11-7	440	信用
文化创意产业投资	苏银金租	2020-8-7	2023-2-7	447	信用
文化创意产业投资	苏银金租	2020-8-7	2023-5-7	454	信用
文化创意产业投资	华文租赁	2022-1-14	2022-12-13	625	信用
文化创意产业投资	华文租赁	2022-1-14	2023-1-13	625	信用
清江浦旅游	苏银金租	2022-2-25	2022-11-25	544	信用
清江浦旅游	苏银金租	2022-2-25	2023-2-25	555	信用
清江浦旅游	苏银金租	2022-2-25	2023-5-25	565	信用
清江浦旅游	苏银金租	2022-2-25	2022-12-25	534	信用
QJPCT	徽银金租	2020-3-18	2024-3-18	2,000	信用
QJPCT	徽银金租	2020-3-18	2024-9-18	2,000	信用
QJPCT	徽银金租	2020-3-18	2025-3-18	2,000	信用
QJPCT	河北金租	2020-12-28	2023-12-18	181	信用
QJPCT	河北金租	2021-3-18	2024-3-18	1,634	信用
QJPCT	江苏金租	2021-2-19	2023-11-19	1,351	信用
QJPCT	江苏金租	2021-2-19	2024-2-19	1,374	信用
QJPCT	越秀租赁	2021-6-22	2023-12-22	978	信用
QJPCT	越秀租赁	2021-6-22	2024-6-22	1,012	信用
QJPCT	越秀租赁	2021-6-22	2024-12-22	1,047	信用

QJPCT	越秀租赁	2021-6-22	2025-6-22	1,084	信用
QJPCT	越秀租赁	2021-6-22	2025-12-22	1,121	信用
QJPCT	越秀租赁	2021-6-22	2026-6-22	1,160	信用
QJPCT	蓝满租赁	2021-8-12	2023-11-10	864	信用
QJPCT	蓝满租赁	2021-8-12	2024-2-12	877	信用
QJPCT	蓝满租赁	2021-8-12	2024-5-10	890	信用
QJPCT	蓝满租赁	2021-8-12	2024-8-12	904	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2023-12-22	420	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2024-3-22	426	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2024-6-22	433	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2024-9-22	440	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2024-12-22	447	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-22	2025-3-22	454	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-23	2023-12-23	420	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-23	2024-3-23	426	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-23	2024-6-23	433	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-23	2024-9-23	440	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-23	2024-12-23	447	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-23	2025-3-23	454	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-25	2023-12-25	420	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-25	2024-3-25	426	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-25	2024-6-25	433	信用

QJPCT	国泰租赁	2022-3-25	2024-9-25	440	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-25	2024-12-25	447	信用
QJPCT	国泰租赁	2022-3-25	2025-3-25	454	信用
QJPCT	国联信托	2020-7-10	2024-7-10	13,240	信用
QJPCT	国联信托	2020-7-24	2024-7-24	11,410	信用
QJPCT	国联信托	2020-9-23	2024-9-23	1,000	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-11-5	2023-11-5	8,780	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-11-12	2023-11-12	4,890	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-11-16	2023-11-16	2,400	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-11-19	2023-11-19	3,830	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-11-24	2023-11-24	2,090	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-11-24	2023-11-24	1,930	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-12-3	2023-12-3	2,790	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-12-14	2023-12-14	2,560	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-12-16	2023-12-16	3,700	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-12-30	2023-12-30	3,190	信用
QJPCT	华鑫信托	2022-1-7	2024-1-7	3,840	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-12-22	2023-12-22	30,000	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-12-29	2023-12-29	4,930	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-12-30	2023-12-30	5,940	信用
QJPCT	华鑫信托	2021-12-31	2023-12-31	2,850	信用
QJPCT	华鑫信托	2022-1-5	2024-1-5	6,280	信用
QJPCT	中粮信托	2022-4-15	2024-4-15	16,550	信用

QJPCT	中粮信托	2022-4-22	2024-4-22	23,120	信用
QJPCT	国投泰康信托	2022-6-8	2024-6-8	9,029	信用
QJPCT	国投泰康信托	2022-6-17	2024-6-17	700	信用
QJPCT	国投泰康信托	2022-6-24	2024-6-24	14,700	信用
QJPCT	国投泰康信托	2022-6-30	2024-6-30	3,000	信用
QJPCT	国投泰康信托	2022-7-5	2024-7-5	2,000	信用
QJPCT	国投泰康信托	2022-7-8	2024-7-8	570	信用
QJPCT	国投泰康信托	2022-8-12	2024-8-12	19,410	信用
QJPCT	国投泰康信托	2022-8-17	2024-8-17	590	信用
QJPCT	江苏信托	2022-6-24	2024-6-24	10,000	信用
QJPCT	苏州信托	2022-6-28	2024-6-28	9,811	信用
QJPCT	苏州信托	2022-7-8	2024-7-8	150	信用
QJPCT	苏州信托	2021-11-5	2023-11-5	14,970	信用
QJPCT	中融信托	2022-8-12	2024-8-12	5,000	信用
QJPCT	中融信托	2022-9-30	2024-9-30	1,000	信用
清河新区	淮海租赁	2021-9-17	2024-3-17	1,765	信用
清河新区	淮海租赁	2021-9-17	2024-9-17	1,836	信用
古淮河景区管理	苏银金租	2019-6-14	2023-12-14	859	信用
古淮河景区管理	苏银金租	2019-6-14	2024-3-14	875	信用
古淮河景区管理	苏银金租	2019-6-14	2024-6-14	879	信用
古淮河景区管理	青岛城乡租赁	2019-12-2	2023-12-1	556	信用
古淮河景区管理	青岛城乡租赁	2019-12-2	2024-2-28	569	信用
古淮河景区管理	青岛城乡租赁	2019-12-2	2024-11-29	556	信用
古淮河景区管理	洛银租赁	2020-1-16	2023-10-18	539	信用

古淮河景区管理	洛银租赁	2020-1-16	2024-1-18	549	信用
古淮河景区管理	洛银租赁	2020-1-16	2024-4-18	559	信用
古淮河景区管理	洛银租赁	2020-1-16	2024-7-18	569	信用
古淮河景区管理	洛银租赁	2020-1-16	2024-10-18	579	信用
古淮河景区管理	洛银租赁	2020-1-16	2025-1-16	589	信用
古淮河景区管理	江苏再保融资	2020-8-12	2023-12-12	518	信用
古淮河景区管理	江苏再保融资	2020-8-12	2024-6-12	535	信用
古淮河景区管理	江苏再保融资	2020-8-12	2024-12-12	554	信用
古淮河景区管理	江苏再保融资	2020-8-12	2025-8-12	566	信用
古淮河景区管理	云能租赁	2020-12-2	2023-12-2	2,166	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2020-12-3	2023-12-2	452	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2021-9-29	2023-12-26	432	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2021-9-29	2024-3-26	438	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2021-9-29	2024-6-26	445	信用
古淮河景区管理	中成租赁	2021-9-29	2024-9-26	452	信用
古淮河景区管理	杭州金投租赁	2020-12-16	2023-12-15	444	信用
古淮河景区管理	杭州金投租赁	2021-1-10	2023-10-15	439	信用
古淮河景区管理	杭州金投租赁	2021-1-10	2024-1-15	444	信用
古淮河景区管理	河北省金租	2020-12-28	2023-12-18	181	信用
古淮河景区管理	河北省金租	2021-3-4	2024-3-18	728	信用
古淮河景区管理	华文租赁	2021-2-5	2024-2-4	875	信用
古淮河景区管理	华文租赁	2021-2-5	2024-8-4	875	信用
古淮河景区管理	华文租赁	2021-2-5	2025-2-4	875	信用
古淮河景区管理	财通租赁	2021-2-26	2024-2-26	872	信用

古淮河景区管理	通州湾租赁	2021-10-21	2023-10-20	513	信用
古淮河景区管理	通州湾租赁	2021-10-21	2024-1-20	524	信用
古淮河景区管理	通州湾租赁	2021-10-21	2024-4-20	535	信用
古淮河景区管理	通州湾租赁	2021-10-21	2024-7-20	546	信用
古淮河景区管理	通州湾租赁	2021-10-21	2024-10-20	564	信用
古淮河景区管理	国药租赁	2022-1-27	2023-10-25	419	信用
古淮河景区管理	国药租赁	2022-1-27	2024-1-25	426	信用
古淮河景区管理	国药租赁	2022-1-27	2024-4-25	433	信用
古淮河景区管理	国药租赁	2022-1-27	2024-7-25	440	信用
古淮河景区管理	国药租赁	2022-1-27	2024-10-25	448	信用
古淮河景区管理	国药租赁	2022-1-27	2025-1-25	455	信用
古淮河景区管理	顺泰租赁	2022-8-2	2024-2-2	818	信用
古淮河景区管理	顺泰租赁	2022-8-2	2024-8-2	846	信用
古淮河景区管理	顺泰租赁	2022-8-2	2025-2-2	874	信用
古淮河景区管理	顺泰租赁	2022-8-2	2025-8-2	904	信用
白鹭湖酒店	江苏再保融资	2021-10-28	2023-12-10	474	信用
白鹭湖酒店	江苏再保融资	2021-10-28	2024-6-10	490	信用
白鹭湖酒店	江苏再保融资	2021-10-28	2024-12-10	506	信用
白鹭湖酒店	江苏再保融资	2021-12-8	2025-6-10	523	信用
白鹭湖酒店	江苏再保融资	2021-12-8	2025-12-10	540	信用
白鹭湖酒店	江苏再保融资	2021-12-8	2026-6-10	558	信用
白鹭湖酒店	江苏再保融资	2021-12-8	2026-12-10	577	信用
白鹭湖酒店	洪泽湖租赁	2020-12-7	2023-11-20	429	信用
清江浦文化创意	华文租赁	2022-1-14	2024-1-13	625	信用



清江浦文化创意	华文租赁	2022-1-14	2024-7-13	625	信用
清江浦文化创意	华文租赁	2022-1-14	2025-1-13	625	信用
清江浦文化创意	华文租赁	2022-1-14	2025-7-13	625	信用
清江浦文化创意	华文租赁	2022-1-14	2026-1-13	625	信用
清江浦旅游	苏银金租	2022-2-25	2023-11-25	588	信用
清江浦旅游	苏银金租	2022-2-25	2024-2-25	599	信用
清江浦旅游	苏银金租	2022-2-25	2024-5-25	611	信用
清江浦旅游	苏银金租	2022-2-25	2024-8-25	623	信用
清江浦旅游	苏银金租	2022-2-25	2024-11-25	635	信用
清江浦旅游	苏银金租	2022-2-25	2025-2-25	718	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2023-10-20	1,327	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2024-1-20	1,351	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2024-4-20	1,374	信用
QJPCZ	XX 信托	2022-7-4	2025-7-4	7,190	信用
QJPCZ	XX 信托	2022-7-14	2025-7-14	340	信用
QJPCZ	XX 信托	2022-7-21	2025-7-21	750	信用
QJPCZ	XX 信托	2022-7-26	2025-7-26	7,000	信用
QJPCZ	苏州资产	2021-4-29	2024-4-29	3,000	信用
QJPCZ	苏州资产	2021-5-6	2024-5-6	10,000	信用
QJPCZ	苏州资产	2021-5-6	2024-5-6	5,000	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-5-14	2024-5-14	1,797	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2024-1-10	1,120	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2025-1-10	1,117	信用
淮创商务	江南金租	2020-2-24	2024-2-10	1,135	信用

淮创商务	江南金租	2020-2-24	2025-2-10	1,178	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2023-12-4	748	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2024-6-4	1,495	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2024-12-4	1,495	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2025-6-4	1,495	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2025-12-3	748	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2023-11-24	671	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2024-2-24	682	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2024-5-24	693	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2024-8-24	704	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2024-11-24	715	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2025-2-24	727	信用
淮创商务	省再保租赁	2022-6-24	2023-12-24	817	信用
淮创商务	省再保租赁	2022-6-24	2024-6-24	847	信用
淮创商务	省再保租赁	2022-6-24	2024-12-24	878	信用
淮创商务	省再保租赁	2022-6-24	2025-6-24	910	信用
清江浦城乡	定融	2022-6-24	2023-6-24	46,944	信用
清江浦城乡	定融	2022-6-24	2023-6-24	44,845	信用
清河新区	21 苏淮清河新区 ZR001	2021-10-22	2023-10-22	19,889	信用
QJPCZ	定融	2022-6-24	2023-6-24	11,782	信用
QJPCZ	定融	2022-6-24	2023-6-24	56,103	信用
QJPCZ	18 清江浦 PPN001	2018-9-30	2023-9-30	10,177	信用
QJPCZ	22 清江浦 PPN001	2022-3-9	2024-3-9	35,038	信用

QJPCT	20 淮清 01	2020-12-1	2025-12-1	61,627	信用
QJPCT	21 淮清 01	2021-2-2	2026-2-2	27,861	信用
QJPCT	21 淮清 02	2021-2-2	2026-2-2	51,743	信用
QJPCT	21 淮浦 01	2021-2-1	2026-2-1	119,156	信用
合计				2,720,505	

#### 4. 担保明细

截至到 2022 年 9 月末，城投控股担保余额为 114.52 亿元，皆为对集团内或者其他国有企业的担保。

担保单位	被担保单位	起始日期	到期日	担保金额（万元）	担保方式
QJPCT	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2021-7-1	2025-12-15	33,000.00	保证
QJPCT	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	2021-2-7	2026-2-4	8,125.13	保证
QJPCT	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2021-5-27	2026-4-15	20,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2021-4-16	2026-4-15	20,000.00	保证
QJPCT	淮安金诚食品博览城管理有限公司	2021-1-4	2030-4-3	14,200.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区宁淮浦发科技产业园开发有限公司	2021-4-29	2024-4-29	8,486.55	保证
QJPCT	淮安市运河文化产业有限公司	2021-4-28	2024-4-28	8,481.50	保证
QJPCT	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	2020-5-21	2023-5-21	5,178.11	保证
QJPCT	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	2020-5-25	2023-5-24	10,000.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	2020-2-14	2023-2-13	10,000.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区华泰投资发展有限公司	2020-1-20	2023-1-19	10,000.00	保证
QJPCT	淮安市清浦新区投资建设有限公司	2021-4-2	2024-4-2	8,460.50	保证
QJPCT	淮安金诚食品博览城管理有限公司	2021-4-30	2026-4-30	7,095.62	保证

QJPCT	淮安金诚食品博览城管理有限公司	2021-4-30	2026-4-30	6,208.67	保证
QJPCT	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2021-6-30	2023-12-15	9,000.00	保证
QJPCT	淮安市清浦新区投资建设有限公司	2020-10-28	2022-10-27	8,600.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	2021-6-18	2023-6-18	7,900.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	2021-6-18	2023-6-18	100.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2021-12-29	2027-12-20	33,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2021-12-17	2022-12-16	20,000.00	保证
QJPCT	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	2021-12-10	2024-12-10	10,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2021-6-30	2025-12-12	9,000.00	保证
QJPCT	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	2021-11-29	2024-11-28	6,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2021-12-2	2022-12-1	4,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	2022-3-25	2030-3-15	12,000.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区国有资产经营有限公司	2022-6-29	2027-6-14	30,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-4-28	2028-3-17	30,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-6-2	2028-3-17	10,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-6-13	2028-3-17	10,000.00	保证
QJPCT	淮安市金吉投资发展有限公司	2022-5-31	2036-12-15	8,220.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦市政工程有限公司	2022-2-23	2022-12-19	3,100.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦园林绿化总公司	2022-2-23	2022-12-19	2,250.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	2022-3-21	2029-2-19	1,500.00	保证

QJPCT	淮安市清江浦绿农农业科技有 限公司	2022-4-24	2029-2-19	1,500.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发 展有限公司	2022-1-1	2030-6-30	24,400.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦城建投资有限公 司	2022-6-21	2025-6-20	11,500.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发 展有限公司	2020-5-25	2023-5-24	10,000.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发 展有限公司	2020-2-14	2023-2-13	10,000.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区华泰投资发展有 限公司	2020-1-20	2023-1-19	10,000.00	保证
QJPCT	淮安市南浦新城水利建筑工程 有限公司	2022-4-29	2023-4-28	2,900.00	保证
QJPCT	淮安南浦建筑工程有限公司	2022-4-29	2023-4-28	2,000.00	保证
QJPCT	淮安金诚食品博览城管理有限 公	2022-6-28	2037-6-24	20,000.00	保证
QJPCT	淮安金诚食品博览城管理有限 公	2022-6-29	2037-6-24	15,000.00	保证
QJPCT	淮安市金吉投资发展有限公司	2022-6-2	2036-12-15	5,397.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发 展有限公司	2022-3-26	2030-12-30	1,200.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦市政工程有限公 司	2022-6-2	2023-6-1	5,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦绿农农业科技有 限公司	2022-5-18	2032-5-17	5,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦园林绿化总公司	2022-3-17	2023-3-16	4,500.00	保证
QJPCT	淮安市清浦区泽农基础设施开 发有限公司	2022-4-28	2023-4-27	4,500.00	保证
QJPCT	淮安市清浦现代农村建设开发 有限公司	2022-1-25	2023-1-24	3,000.00	保证
QJPCT	淮安博扬商业管理有限公司	2022-6-27	2023-6-26	1,800.00	保证
QJPCT	淮安市清浦现代农村建设开发 有限公司	2022-2-28	2023-2-27	1,500.00	保证
QJPCT	淮安市清浦水利资产经营有限 公司	2022-2-28	2023-2-27	1,000.00	保证

QJPCT	淮安市金吉投资发展有限公司	2022-6-2	2036-12-15	13,878.00	保证
QJPCT	淮安市金吉投资发展有限公司	2022-4-1	2030-3-15	6,000.00	保证
QJPCT	淮安市南浦新城控股集团有限公司	2022-2-7	2025-2-7	9,252.80	保证
QJPCT	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	2022-1-6	2025-1-5	9,233.20	保证
QJPCT	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	2021-2-7	2026-2-4	7,229.68	保证
QJPCT	淮安市金吉投资发展有限公司	2022-2-28	2025-2-25	6,478.43	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-4-7	2027-4-1	6,360.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-4-7	2026-10-1	6,360.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-4-7	2026-4-1	3,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-4-7	2028-4-1	3,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-4-7	2027-10-1	3,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-4-7	2026-4-1	1,000.00	保证
QJPCT	淮安市清河盐河生态科技投资发展有限公司	2022-3-11	2027-3-11	5,000.00	保证
QJPCT	淮安市清河盐河生态科技投资发展有限公司	2022-4-14	2027-4-14	5,000.00	保证
QJPCT	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-6-22	2024-6-22	200.00	保证
QJPCT	淮安市南浦农业产业发展有限公司	2022-8-23	2026-12-10	4,000.00	保证
QJPCT	淮安市南浦农业产业发展有限公司	2022-8-23	2025-12-26	1,500.00	保证
QJPCT	淮安市南浦农业产业发展有限公司	2022-8-23	2027-8-19	1,500.00	保证
QJPCT	淮安市南浦农业产业发展有限公司	2022-8-23	2023-12-10	800.00	保证
QJPCT	淮安市南浦农业产业发展有限公司	2022-8-23	2024-12-10	800.00	保证

QJPCT	淮安市南浦农业产业发展有限公司	2022-8-23	2027-6-10	500.00	保证
QJPCT	淮安市南浦农业产业发展有限公司	2022-8-23	2026-6-10	500.00	保证
QJPCT	淮安市南浦农业产业发展有限公司	2022-8-23	2025-6-10	200.00	保证
QJPCT	淮安市南浦农业产业发展有限公司	2022-8-23	2024-6-10	200.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	2017-12-11	2031-7-28	30,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	2018-1-22	2031-7-28	26,450.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	2017-6-29	2031-7-28	21,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	2017-11-24	2031-7-28	20,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	2017-6-29	2031-7-28	2,550.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	2017-3-23	2031-7-28	100.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	2017-1-20	2031-7-28	100.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2021-5-26	2026-5-22	34,300.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2021-8-20	2026-5-22	29,400.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2021-5-28	2026-5-22	9,800.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2021-5-31	2026-5-22	4,410.00	保证
QJPCZ	淮安市广泽贸易有限公司	2020-1-23	2023-1-21	15,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	2020-12-25	2022-12-25	7,650.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	2020-12-25	2022-12-25	850.00	保证
QJPCZ	淮安金城食品博览城管理有限公司	2021-3-12	2031-3-10	7,850.00	保证
QJPCZ	淮安市清浦新区投资建设有限公司	2020-11-19	2022-11-18	5,950.00	保证

QJPCZ	淮安市清浦新区投资建设有限公司	2020-11-19	2022-11-19	850.00	保证
QJPCZ	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	2021-8-30	2023-12-21	3,875.00	保证
QJPCZ	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	2021-11-3	2022-11-2	19,900.00	保证
QJPCZ	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	2021-12-22	2022-12-21	6,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	2021-11-5	2022-10-28	5,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清浦新城园林资产有限公司	2021-12-10	2022-12-10	1,800.00	保证
QJPCZ	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	2021-12-16	2022-11-20	495.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-4-28	2028-3-17	30,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-6-13	2028-3-17	10,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-6-2	2028-3-17	10,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2022-2-8	2029-2-7	15,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2022-2-9	2029-2-7	10,000.00	保证
QJPCZ	淮安南浦建筑工程有限公司	2022-1-21	2023-1-20	5,000.00	保证
QJPCZ	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	2022-4-2	2023-3-30	5,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	2022-3-30	2023-3-29	3,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	2022-4-2	2023-3-29	3,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清河盐河生态科技投资发展有限公司	2022-2-11	2022-11-17	3,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	2022-1-4	2026-5-22	4,900.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	2022-1-11	2023-1-6	3,000.00	保证
QJPCZ	淮安市天诺贸易有限公司	2022-5-17	2023-5-9	1,200.00	保证



QJPCZ	淮安市天诺贸易有限公司	2022-5-13	2023-5-12	1,200.00	保证
QJPCZ	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	2022-3-29	2023-3-23	1,000.00	保证
QJPCZ	淮安市古楚园艺建设有限公司	2022-3-9	2023-3-9	4,800.00	保证
QJPCZ	淮安市天诺贸易有限公司	2022-4-29	2023-4-29	4,000.00	保证
QJPCZ	淮安市清江浦园林绿化总公司	2022-2-15	2023-1-29	3,500.00	保证
QJPCZ	淮安聚仁经贸发展有限公司	2022-1-26	2023-1-26	4,650.00	保证
QJPCZ	淮安市广泽贸易有限公司	2022-1-25	2023-1-25	4,650.00	保证
QJPCZ	淮安聚仁经贸发展有限公司	2022-4-26	2023-4-25	9,000.00	保证
QJPCZ	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	2022-1-20	2023-1-19	800.00	保证
QJPCZ	淮安市清浦会展服务有限公司	2022-1-26	2023-1-25	500.00	保证
QJPCZ	江苏中运控股有限公司	2022-1-26	2023-1-25	500.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	2020-8-27	2025-8-26	56,500.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市广泽贸易有限公司	2020-1-23	2023-1-21	15,000.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安清河新区白鹭工贸有限公司	2019-12-20	2028-12-13	2,675.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦城建投资有限公司	2016-4-29	2024-4-28	1,150.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦城建投资有限公司	2016-5-20	2024-4-28	1,000.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	2021-1-4	2023-1-4	8,787.50	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	2020-9-24	2028-12-20	11,200.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	2021-7-8	2023-10-8	1,490.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	2021-5-28	2023-8-28	1,320.00	保证

淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清河区业兴贸易有限公司	2021-11-29	2022-11-29	7,500.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	2021-12-28	2022-12-28	4,700.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市古楚园艺建设有限公司	2021-11-19	2022-11-18	2,500.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清江浦园林绿化总公司	2022-4-19	2023-4-19	5,000.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清河区业兴贸易有限公司	2022-3-24	2023-3-24	8,550.00	保证
淮安清河新区投资发展有限公司	淮安市清河区业兴贸易有限公司	2022-3-22	2023-3-21	2,700.00	保证
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安市清浦新区投资建设有限公司	2021-4-1	2022-12-28	2,600.00	保证
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	江苏淮阴建设工程集团有限公司	2021-12-23	2022-12-20	1,000.00	保证
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安市华奕锅炉电力设备有限公司	2021-10-11	2022-10-8	500.00	保证
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安麦德森制药有限公司	2021-12-27	2022-12-21	400.00	保证
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安贝雅科技投资有限公司	2021-12-3	2022-12-2	300.00	保证
淮安市清江浦银泰融资担保有限公司	淮安市明伟商贸有限公司	2021-12-20	2022-12-16	250.00	保证
<b>合计</b>				<b>1,145,247.69</b>	

#### （四）资信情况

##### 1. 企业征信

根据 2023 年 2 月 2 日查询的企业征信报告显示，城投控股于 2016 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 24 家金融机构办理过信贷业务，目前在 17 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷交易余额为 273021.12 万元，担保交易余额为 30000 万元。

根据企业征信报告显示，企业无关注和不良的贷款。

## 2. 行政处罚及负面舆情

(1) 通过国家税务总局网站进行查询，无重大税收违法情况。



The screenshot shows the website of the National Tax Administration of China, Jiangsu Provincial Tax Service. The page features a navigation menu with options like 'Home', 'Information Disclosure', 'News', 'Policy Documents', 'Tax Services', and 'Interactive Communication'. A search bar is present with the text '请输入关键字' and a '搜索' button. Below the navigation, there is a breadcrumb trail: '首页 > 新闻动态 > 专题专栏 > 热点专题 > 重大税收违法失信主体信息公布栏 > 重大税收违法失信主体信息公布栏(企业)'. A '地区查询' (Region Search) dropdown menu is open, showing a list of cities: 南京, 无锡, 徐州, 常州, 苏州, and 南通. The main search area contains several input fields: '纳税人识别号' (Taxpayer ID Number) with the value '淮安市清江浦城投控股集团有限公司', '注册地址' (Registered Address), '地区' (Region), '年度' (Year), '月份' (Month), and '法定代表人姓名' (Legal Representative Name). There are also fields for '确定失信主体的税务机关' (Tax Authority Determining the Defaulting Subject) and '法定代表人身份证号码' (Legal Representative's ID Number). A '搜索' (Search) button is located at the bottom right of the search area. Below the search area, there is a table with columns: '所属税务机关' (Tax Authority), '失信主体名称' (Defaulting Subject Name), '纳税人识别号' (Taxpayer ID Number), '主体违法性质' (Nature of the Defaulting Subject's Violation), and '操作' (Action). The table is currently empty, and a message below it reads: '很遗憾，没有检索到任何记录!' (Unfortunately, no records were found!).

(2) 通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。



The screenshot shows the website of the China Execution Information Disclosure Website. The page features a navigation menu with options like 'Home' and 'Execution Information Disclosure Service'. A search bar is present with the text '请输入关键字' and a '搜索' button. Below the navigation, there is a breadcrumb trail: '首页 > 执行信息公开服务'. A '综合查询被执行人' (Comprehensive Search for Defaulting Subjects) section is visible. It contains several input fields: '被执行人姓名/名称' (Defaulting Subject Name) with the value '淮安市清江浦城投控股集团有限公司', '身份证号/组织机构代码' (ID Number/Organization Code) with the value '需完整填写', '执行法院范围' (Execution Court Scope) with the value '全国法院 (包含地方各级法院)', and '验证码' (Captcha) with the value 'Bfu4'. There is a '验证码正确!' (Captcha Correct!) button and a '查询' (Search) button. Below the search area, there is a '查询结果' (Search Results) section. It contains a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 淮安市清江浦城投控股集团有限公司 相关的结果。' (No results were found for 淮安市清江浦城投控股集团有限公司 within the scope of national courts (including local courts at all levels)).

### (五) 交易对手小结

城投控股为淮安市清江浦区最主要平台，股东与实控人均均为清江浦区人民政府，是清江浦区最重要的土地整理开发和基础设施投资建设主体。综合来看，公司的抗风险能力极强，偿债能力极强。近年来，清江浦区经济财政实力在淮安市各区县中处于上游水平，公司面临良好的发展环境，公司在淮安市城市建设和经济社会发展中具有重要地位，持续得到政府在资金注入、股权划拨和财政补贴等方面的有力支持。综合考量公司自身的经营和资金筹措能力，公司担保能力较强。

### 三、发行人——QJPCZ

#### (一) 基本情况

##### 1. 企业概况

法定代表人	刘润	注册资本	550,000 万人民币
成立日期	2006 年 1 月 4 日	营业期限	无固定期限
登记机关	淮安市清江浦区行政审批局	经营状态	存续
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
社会信用代码	913208007833780330		
注册地址	淮安市清江浦区苹果国际公寓 5 号楼 501 室		
办公地址	江苏省淮安市清江浦区漕运西路 100 号清河社会管理大厦 11 楼		
经营范围	政府授权的土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设；固定资产投资、投资管理、资产管理、商业管理；清江浦城区经营性土地及旧城改造项目用地的回收、回购、整理、储备、运作上市服务及开发配套等相关业务；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让（授权期限至 2026 年 1 月 4 日）；投资咨询服务；房屋、建筑周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 一般项目：园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

城资经营为淮安市清江浦区重要的基础设施建设主体之一，股东为城投控股，实控人均为清江浦区人民政府。2022 年 10 月 21 日，中诚信国际信用评级有限公司确定城资经营的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定。

##### 2. 历史沿革

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

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

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

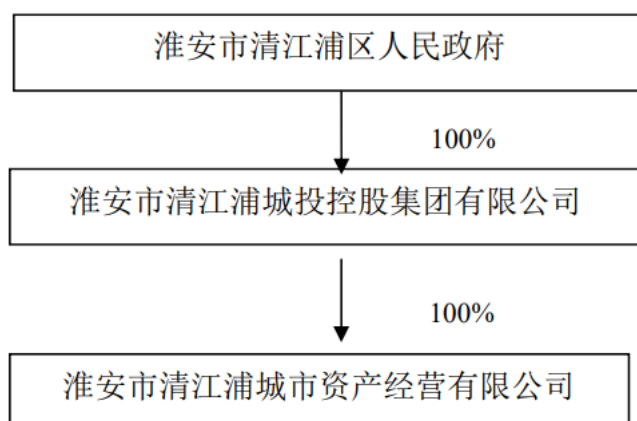
2016 年 11 月 11 日，公司更名为 QJPCZ。

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

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

### 3. 股权情况

城资经营由城投控股 100%持股，股权结构图如下：



### 4. 主要参股公司情况

截至 2022 年 9 月末，城资经营纳入合并范围的一级子公司共 20 家。城资经营在子公司中的权益如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
淮安市华雄创业投资有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市淮创商务有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市朗元置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市广瑞置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市清江浦文化传媒有限公司	淮安	淮安	100.00		股权划拨
淮安市城源科技小额贷款有限公司	淮安	淮安	60.00		投资设立
淮安市德尔帮物业服务有限公司	淮安	淮安	100.00		股权划拨
淮安市瑞恒投资发展有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市利泰典当有限公司	淮安	淮安	51.00		投资设立
淮安市清江浦区益农农村小额贷款有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融茂置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融润置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融达置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融华置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
淮安市融泽置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融德置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安市融诚置业有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
淮安广硕建设有限公司	淮安	淮安	100.00		投资设立
香港天澤投資發展有限公司	香港	香港	90.00		投资设立
淮安沃润实业发展有限公司	淮安	淮安		90.00	投资设立

## (二) 经营情况

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

公司主营业务涵盖工程代建及其他业务等，近三年主营业务收入的结构如下表所示：

单位：万元

年度	2022 年 9 月末		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
工程代建	89,698.15	94.56%	58,252.43	59.02%	68,731.05	75.52%	48,392.00	69.81%
土地整理	-	-	32,038.83	32.46%	16,800.00	18.46%	16,800.00	24.24%
其他收入	5,156.14	5.44%	8,408.78	8.52%	5,478.94	6.02%	4,125.50	5.95%
合计	94,854.29	100.00%	98,700.04	100.00%	91,009.99	100.00%	69,317.50	100.00%

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

### 1、棚户区改造板块

公司承担了清江浦老城区大量的棚户区改造工程，业务运营主体为其子公司淮安市融茂置业有限公司和淮安市广瑞置业有限公司，业务模式分代建回购模式和政府购买服务模式，近年来职能定位及业务模式未发生变化。

代建回购模式方面，公司根据清江浦区政府下达的城市建设规划，对老城区等相关区域进行拆迁整理；工程完工后，经审核确认后移交给土储中心；工程款按拆迁补偿费和土地平整费等相关支出加成一定比例（不超过 20%）确认为公司业务收入；工程款每年结算一次，由当地财政局根据经审核的移交结算明细表拨付，公司在收到政府回款后确认收入。

政府购买服务模式方面，公司与淮安市清江浦区住房和城乡建设局（以下简称“清江浦住建局”）签订政府购买服务协议，由公司负责项目投资建设，清江浦住建局按照协议约定支付服务费用，购买服务资金纳入政府财政预算管理。服务费用根据项目完成进度进行核定，建设期满或项目竣工验收后，开始按支付计划逐年支付服务费用，公司在收到政府回款后确认收入。

从业务开展情况来看，公司建设资金以自筹为主，财政拨款为辅。截至 2021 年末，公司已完成棚户区改造项目 16 个，已完成投资 47.30 亿元，已确认收入并回款 27.32 亿元，尚需回购 32.55 亿元，已完工项目结转进度滞后，存在一定垫资压力。

截至 2021 年末公司已完棚户区改造项目情况如下：

单位：万平方米、万元、户

项目名称	拆迁面积	安置户数	计划总投资	已完成投资金额	已确认收入	已收到回款
人民剧场一期	12.06	838	120,000.00	120,000.00	48,630.02	48,630.02
在水一方	8.30	382	65,000.00	65,000.00	67,587.50	67,587.50
金玉良缘地块	0.72	41	3,296.18	3,296.18	-	-
西安路 10 号地块	1.09	54	4,339.77	4,339.77	-	-
西安路 11 号地块	0.45	26	1,740.00	1,740.00	-	-
华新桥地块	0.57	39	2,631.10	2,631.10	-	-
华能小区西北角	1.01	62	4,581.66	4,581.66	4,731.66	4,731.66
崇华小学地块	1.46	108	7,624.70	7,624.70	-	-
奥林大厦地块	1.16	136	7,681.20	7,681.20	-	-
新天地花苑	2.76	252	10,915.00	10,915.00	-	-
市委党校	4.41	382	21,240.00	21,240.00	24,240.00	24,240.00
水门桥东北角地块	0.71	82	4,150.00	4,150.00	-	-
减速机厂地块	5.62	70	65,000.00	65,000.00	76,250.00	76,250.00
老坝口地块	1.59	110	45,050.00	45,050.00	51,750.00	51,750.00
老坝口小学校园改造地块	0.88	96	16,000.00	2,288.65	-	-
御码头文化中心地块（二期）	4.84	528	107,500.00	107,500.00	-	-
<b>合计</b>	<b>47.63</b>	<b>3,206</b>	<b>486,749.61</b>	<b>473,038.26</b>	<b>273,189.18</b>	<b>273,189.18</b>

## 2、商业地产开发板块

公司以市场化方式进行房地产开发，该业务主要对已完成拆迁土地进行商住开发，运营主体主要为子公司广瑞置业、清江浦置业、融祥置业和融茂置业，开发模式分为自主开发与合作开发。

自主开发方面，公司通过土地公开市场“招拍挂”方式获取国有建设用地使用权，公开招标确定施工单位，项目建设期间按照施工合同支付工程款，项目建成经验收合格后对外出租或出售以实现资金平衡。截至 2021 年末，公司暂无完工自主开发项目；公司主要在建的自主开发项目均为商业项目，且均位于清江浦主城区，尚需投资规模合计 7.49 亿元，投资计划集中于未来两年，且在建项目均未达到预售条件，后续销售进度和资金平衡情况需关注。另值得关注的是，公司房产开发子公司清江浦置业和融祥置业分别于 2021 年和 2022 年上半年被无偿划转给母公司清江浦集团，因此总投资规模合计 22.50 亿元的自主开发项目（“1415 街区”和“上淮府”）被划出公司合并范围。

截至 2021 年末公司商业地产开发项目情况如下：

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	项目主体	持股比例	项目性质	位置	建设周期	建筑面积	项目总投资	已投资	项目进度
汽车体验中心	广瑞置业	100.00	商业	清江浦主城区	2018.05-2022.11	2.81	3.50	2.38	68.00
上淮府	融祥置业	100.00	商住	清江浦主城区	2020.06-2023.12	20.67	11.50	6.46	56.17
融茂广场	融茂置业	100.00	商住	清江浦主城区	2020.07-2023.06	2.62	2.50	1.17	46.80
<b>合计</b>	-	-	-	-	-	<b>26.10</b>	<b>17.50</b>	<b>10.01</b>	<b>57.20</b>

合作开发方面，公司通过“招拍挂”方式获取国有建设用地使用权，以土地使用权作价与有实力的房地产企业进行合作，成立相关项目公司运作具体项目，公司参股项目公司，后续项目建设期亦不出资。项目建成并实现销售后，公司与合作开发商按照持股比例进行收益分成，分成形式包括现金或者商铺和写字楼等。截至 2021 年末，公司在建合作开发项目均为商住项目，其中，花漾城项目一期已售罄，融尚广场住宅部分已基本售罄，其他项目均未达到预售条件，且公司暂未实现收益分成。

截至 2021 年末公司在建合作开发项目情况如下：

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	项目主体	持股比例	出资土地价值	位置	建设周期	建筑面积	项目总投资	已投资	项目进度
花漾城	华信投资	17.00	12.98	清江浦主城区	2015.06-2022.09	39.52	26.00	23.00	88.46
融尚广场	融尚房地产	33.00	1.83	清江浦主城区	2018.06-2022.09	10.80	8.00	7.20	90.00



融尚嘉玺广场	融尚房地产	33.00	3.00	清江浦主城区	2020.06-2024.06	13.91	9.00	4.08	45.33
融达广场	永源置业	49.00	0.90	清江浦主城区	2020.03-2023.03	2.44	2.70	1.68	62.22
合计			<b>18.70</b>			<b>66.67</b>	<b>45.70</b>	<b>35.96</b>	<b>78.69</b>

截至 2021 年末，公司拟建商业地产开发项目为北环路地块，将以自主开发模式进行，建筑面积为 2.88 万平方米，计划总投资 2.28 亿元。

### 3、资产租赁板块

公司租赁业务收入实现稳步增长，能够为公司提供稳定的现金流，且未来随着在建物业项目完工和入驻企业增加等因素释放或将推动该业务规模扩大。

租赁业务主要由公司本部及子公司淮创商务负责运营，可供出租物业资产主要来自于拍卖、购买、政府划拨以及公司自主开发商业地产项目等，主要分布在清江浦区内中心地段，具有较高的商业价值，每年能够为公司贡献稳定的租金收入。另外，淮创商务于 2021 年出售少量房产，从而实现房产出售收入 2,201.83 万元（销售毛利率 31.82%，计入其他业务收入），使得公司持有的物业资产建筑面积同比下降 6.67%，可供出租面积同比下降 10.41%。

公司物业资产出租对象包括个人和企业，租赁协议 1~3 年签订一次，年平均租金价格约 340 元/平方米，年租金涨幅 1%~5%，租金按月、季度、年度收取。租赁收入随着出租面积增加及出租率的提升而逐年增长。截至 2021 年末，公司综合出租率为 75.58%，未来随着自主开发的房产项目完工增加自持可出租物业面积、招商引资力度不断加大等，公司资产租赁收入仍有一定增长空间。

截至 2021 年末公司主要物业资产运营情况如下：

单位：平方米、%

序号	物业名称	运营主体	取得方式	建筑面积	可租赁面积	已出租面积	出租率
1	文庙新天地 D 区 3 号楼 4~7 室	淮创商务	拍卖	424.47	424.47	--	--
2	北京北路 121 号（金王朝）	淮创商务	购买	6,877.30	6,877.30	6,877.30	100.00
3	苹果国际办公楼（北京北路 121 号）	淮创商务	购买	7,545.72	-	--	--
4	信达名府 1、4 号楼	淮创商务	购买	8,241.98	5,828.52	5,828.52	100.00
5	宏元国际（淮海东路 9 号）	淮创商务	购买	8,431.89	8,431.89	1,354.72	16.07
6	九龙国际大厦（承德北路 120 号）	淮创商务	购买	4,238.89	4,238.89	4,238.89	100.00
7	茂业时代广场（淮海北路 10 号）	淮创商务	购买	40,547.3	40,281.19	31,049.3	77.08
8	兴业广场（淮海路 88 号）	淮创商务	购买	21,023.89	21,023.89	17,086.08	81.27
9	乐园手机城（淮海购物广场）	淮创商务	拍卖	4,821.81	-	--	--
10	乐园街	淮创商务	购买	1,070.93	1,070.93	1,070.93	100.00
11	新天地花苑	淮创商务	购买	7,084.99	7,084.99	5,102.32	72.02
12	供销社房屋	淮创商务	拍卖	2,679.08	2,679.08	2,679.08	100.00
13	金汇广场（淮海西路 99 号）	淮创商务	购买	17,267.47	17,267.47	5,971.55	34.58
14	伊美酒店	淮创商务	购买	46,713.60	-	--	--
15	水韵天成售楼处	淮创商务	购买	4,574.24	-	--	--
16	水韵天成 53、55、52 号楼	淮创商务	购买	13,599.81	-	--	--
17	承德路门面	本部	划拨	3,751.93	3,751.93	3,751.93	100.00
18	锦绣小区	本部	划拨	1,469.32	1,415.32	1,415.32	100.00
19	北京北路 56 号	本部	划拨	2,198.53	2,198.53	2,198.53	100.00
20	汇通市场门面	本部	划拨	466.96	466.96	466.96	100.00
21	西安路社会事业大厦	本部	划拨	13,741.2	11,000.00	11,000.00	100.00
22	农委门面	本部	划拨	1,102.54	1,061.00	1,061.00	100.00
23	长东街道门面	本部	划拨	358.00	358.00	358.00	100.00
24	长西街道门面	本部	划拨	144.00	144.00	144.00	100.00
25	卫生局门面	本部	划拨	301.67	301.67	301.67	100.00
26	民政局门面	本部	划拨	131.58	131.58	131.58	100.00
27	名流洗浴中心	本部	划拨	1,754.61	-	--	--
28	财政局门面	本部	划拨	83.00	83.00	83.00	100.00
29	文体局门面	本部	划拨	1,360.00	1,360.00	1,360.00	100.00
30	经信委门面	本部	划拨	437.88	437.88	336.96	76.95
31	机关事务管理局门面	本部	划拨	1,191.56	1,191.56	1,191.56	100.00
32	住建局门面	本部	划拨	365.44	326.54	326.54	100.00
	<b>合计</b>	-	-	<b>224,001.59</b>	<b>139,436.59</b>	<b>105,385.74</b>	-

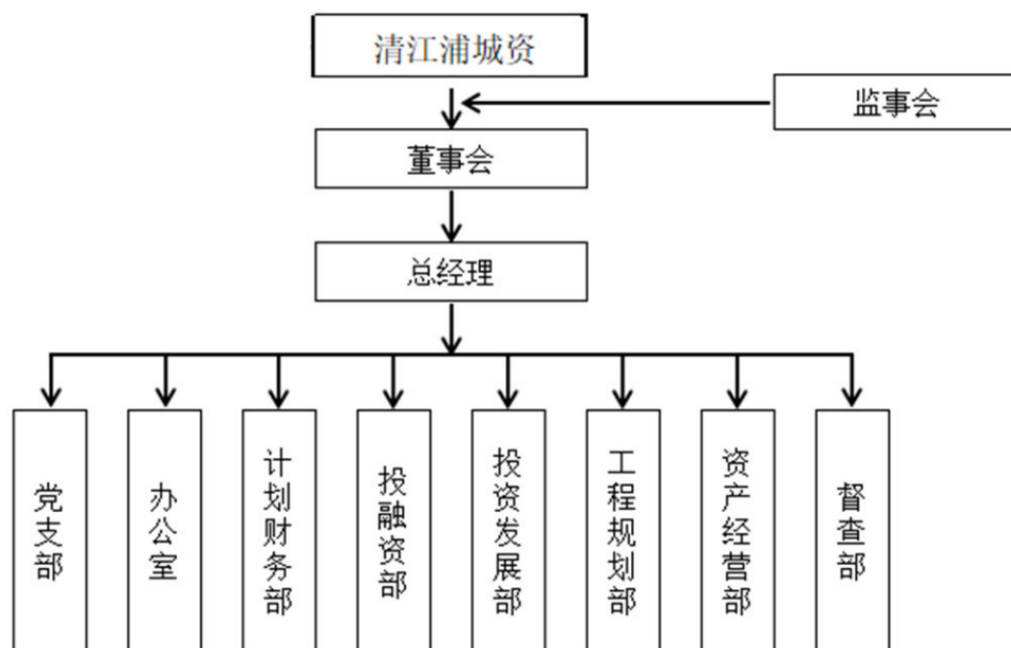
### （三）管理情况

#### 1、公司治理情况

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

#### 2、公司组织架构

公司的内部组织机构如下图所示：



### 3、主要高级管理人员介绍

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

## (四) 财务情况

### 1. 财务数据

#### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	35,341.59	75,729.30	143,620.81	109,385.71
应收票据	50.00			
应收账款	1,409.87	96.32	93.38	72.53
预付款项	502.62	375.20	109,382.73	136,189.90
其他应收款	1,483,083.48	1,320,429.56	1,372,645.60	1,203,893.04
发放贷款及垫款	32,432.37	32,211.62	28,159.07	28,852.27
存货	459,253.30	537,193.91	548,823.82	519,791.17
其他流动资产	7,520.16	7,862.44	18,076.12	9,283.43
流动资产合计	2,019,593.39	1,973,898.34	2,220,801.52	2,007,468.05
非流动资产：				
可供出售金融资产		7,950.00	9,950.00	6,650.00

长期股权投资	980.00	980.00	9.60	9.60
其他权益工具投资	7,950.00	7,950.00	9,950.00	
其他非流动金融资产	2,000.00	2,000.00		
投资性房地产	684,400.36	684,400.36	401,652.00	360,657.43
固定资产	19,436.00	17,229.22	406,783.58	402,481.54
在建工程	36,998.07	31,628.24	23,972.44	14,301.34
无形资产	1,835.87	1,864.29	22,808.37	23,394.78
长期待摊费用	108.59	118.12	224.05	212.44
递延所得税资产	93.58	88.97	15.09	15.09
其他非流动资产	4,936.33	4,936.33	86,849.22	86,849.22
非流动资产合计	758,738.80	751,195.53	952,264.35	894,571.44
资产总计	2,778,332.20	2,725,093.87	3,173,065.87	2,902,039.49
流动负债：				
短期借款	53,079.65	69,545.85	38,690.00	28,000.00
存入保证金	8.64	8.46	1.82	0.11
应付票据	758.90	51,706.53	60,100.00	10,000.00
应付账款	2,189.95	57,838.33	66,273.91	17,751.31
预收款项	688.33	284.02	199.92	15,253.84
应付职工薪酬	9.28	45.18	26.11	3.86
应交税费	11,866.33	5,320.34	3,746.50	3,505.57
其他应付款	1,000,807.96	672,833.90	519,533.28	337,279.17
一年内到期的非流动 负债	312,855.55	377,770.26	389,525.00	211,730.00
流动负债合计	1,382,264.58	1,183,646.35	1,017,996.54	613,523.87
非流动负债				
长期借款	221,976.00	252,268.00	398,965.00	412,095.00
应付债券	65,249.00	97,929.08	246,685.42	223,814.58
长期应付款	57,304.06	95,874.05	185,489.20	341,643.53
递延所得税负债	66,205.75	66,205.75	50,605.20	49,085.02
非流动负债合计	410,734.81	512,276.87	881,744.82	1,026,638.13
负债合计	1,792,999.39	1,695,923.22	1,899,741.36	1,640,162.00
所有者权益：				
实收资本(股本)	550,000.00	550,000.00	550,000.00	550,000.00
资本公积	153,616.23	203,278.90	507,870.20	507,940.91
其他综合收益	185,356.11	185,356.11	144,888.23	144,063.23
一般风险准备	719.27	693.41	485.32	335.72
盈余公积	7,317.07	7,317.07	5,178.77	4,229.13
未分配利润	76,028.62	70,588.16	48,342.10	39,235.29
归属于母公司所有者 权益合计	973,037.30	1,017,233.65	1,256,764.62	1,245,804.29

少数股东权益	12,295.51	11,936.99	16,559.89	16,073.21
所有者权益合计	985,332.81	1,029,170.65	1,273,324.51	1,261,877.50
负债和所有者权益总计	2,778,332.20	2,725,093.87	3,173,065.87	2,902,039.49

### 合并利润表

单位：万元

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>营业总收入</b>	<b>94,854.29</b>	<b>98,700.04</b>	<b>91,009.99</b>	<b>69,317.50</b>
营业收入	94,854.29	98,700.04	91,009.99	69,317.50
<b>营业总成本</b>	<b>91,867.85</b>	<b>91,646.26</b>	<b>95,373.78</b>	<b>70,433.96</b>
营业成本	82,492.75	81,707.61	76,155.79	57,844.15
税金及附加	1,494.50	1,949.79	1,481.90	1,133.63
销售费用		-	232.21	127.3
管理费用	4,011.36	2,592.93	12,986.49	11,026.40
财务费用	3,869.24	5,395.93	4,517.39	302.48
其中：利息费用	4,024.89	7,057.96	5,814.03	440.32
减：利息收入	849.34	2,796.06	1,305.80	142.05
加：其他收益	4,082.62	16,191.35	12,110.54	8,002.40
投资净收益		-	-	1,292.33
公允价值变动净收益		6,319.86	4,980.74	2,383.18
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-18.43	-280.95		
资产减值损失	0.3	94.34	-13.12	-192.83
资产处置收益		-	-	3.88
<b>营业利润</b>	<b>7,050.93</b>	<b>29,284.04</b>	<b>12,714.37</b>	<b>10,372.51</b>
加：营业外收入	136.76458	71.5	4.33	12.98
减：营业外支出	120.03144	249.74	199.39	50.14
<b>利润总额</b>	<b>7,067.67</b>	<b>29,105.80</b>	<b>12,519.31</b>	<b>10,335.35</b>
减：所得税	1,211.84	3,552.13	1,826.58	1,013.82
<b>净利润</b>	<b>5,855.83</b>	<b>25,553.66</b>	<b>10,692.73</b>	<b>9,321.52</b>
持续经营净利润	5,855.83	25,553.66	10,692.73	9,321.52
减：少数股东损益	358.51	561.20	-	425.03
归属于母公司所有者的净利润	5,497.32	24,992.46	10,206.04	8,896.49
加：其他综合收益		-	825.00	2,666.76
<b>综合收益总额</b>	<b>5,855.83</b>	<b>66,021.54</b>	<b>11,517.73</b>	<b>11,988.28</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	358.51	561.20	486.68	425.03
归属于母公司普通股股东综合收益总额	5,497.32	66,021.54	11,031.04	11,563.25

## 合并现金流量表

单位：万元

项目	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品，提供劳务收到的现金	98,627.64	98,980.20	88,616.24	81,772.60
收取利息、手续费及佣金的现金	1,532.35	2,604.82	2,760.53	2,182.89
收到的其他与经营活动有关的现金	487,116.38	415,212.20	97,187.21	187,648.70
现金流入小计	587,276.37	519,734.34	190,306.98	271,604.19
购买商品，接受劳务支付的现金	111,661.44	60,331.36	62,896.45	62,457.93
客户贷款及垫款净增加额	4,840.12	737.00	1,282.00	14,303.71
支付手续费及佣金的现金	0.49	0.69	0.24	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,820.89	2,820.79	2,251.27	1,838.54
支付的各项税费	2,991.41	3,944.50	2,091.18	1,855.66
支付的其他与经营活动有关的现金	268,654.34	37,463.88	78,261.77	260,342.68
现金流出小计	390,968.69	105,298.23	146,782.91	340,798.77
经营活动产生的现金流量净额	196,307.68	414,436.11	43,524.07	-69,194.57
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		-	-	-
收回投资所收到的现金		-	-	5,000.00
取得投资收益所收到的现金		-	-	1,292.33
处置固定资产、无形资产其他资产收到的现金净额	1.24	-	0.02	4.00
收到的其他与投资活动有关的现金		4,075.72	-	-
现金流入小计	1.24	4,075.72	0.02	6,296.33
购建固定资产、无形资产其他资产支付的现金	8,052.90	16,300.54	39,501.46	40,048.20
投资所支付的现金		980.00	-	2,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		108.41	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	162.00	-	-	-
现金流出小计	8,214.90	17,388.95	39,501.46	42,048.20
投资活动产生的现金流量净额	-8,213.66	-13,313.23	-39,501.44	-35,751.87
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		-	-	-
取得借款所收到的现金	137,777.00	194,276.80	507,353.21	515,621.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	48,714.40	99,000.00	-	-
现金流入小计	186,491.40	293,276.80	507,353.21	515,621.00
偿还债务所支付的现金	321,180.87	555,287.21	467,159.71	255,642.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,077.86	91,903.97	4,358.10	74,060.11
支付的其他与筹资活动有关的现金	10,500.70	45,000.00	-	75,000.00

现金流出小计	376,759.43	692,191.19	510,740.74	404,702.13
筹资活动产生的现金流量净额	-190,268.03	-398,914.39	-3,387.54	110,918.87
四、汇率变动对现金的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-2,174.01	2,208.49	635.10	5,972.43
加：期初现金及现金等价物余额	27,229.30	25,020.81	24,385.71	18,413.28
六、期末现金及现金等价物增加余额	25,055.29	27,229.30	25,020.81	24,385.71

## 2. 财务分析

### 1、资产分析

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

#### (1) 货币资金

2019年-2021年末，公司货币资金余额分别为109,385.71万元、143,620.81万元、75,729.30万元。货币资金中，质押的定期存单、银行存款占比较高。2022年9月末，公司货币资金为35,341.59万元，较2021年末下降主要因为公司偿还部分贷款导致。

截至2022年9月末，公司货币资金余额明细如下：

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
现 金	3,541,244.00	42,973.53
银行存款	247,011,691.63	66,008,834.65
其他货币资金	102,863,000.00	691,241,204.58
合 计	353,415,935.63	757,293,012.76

其中其他货币资金明细如下：

单位：元

类 别	期末余额	上年年末余额
信用证保证金存单		102,501,204.58
质押的定期存单	102,863,000.00	382,498,795.42
结构性定期存款/通知存款		206,241,204.58
汇票保证金存款		

合 计	102,863,000.00	691,241,204.58
-----	----------------	----------------

### (2) 其他应收款

2019年-2021年末，公司其他应收款余额分别为1,203,893.04万元、1,372,645.60万元、1,320,429.56万元。2021年末，公司其他应收款余额同比减少52216.04万元，占总流动资产的66.89%，占比较高。公司其他应收款对象主要为与淮安市清江浦区房屋征收办公室、淮安市清江浦区财政局、淮安市清江浦城建投资有限公司的往来款，城投属性较强。2022年9月末，公司其他应收款为1,483,083.48万元，较2021年末上升主要因为公司业务不断确认收入导致。公司其他应收款账龄多为1年以内（143.74亿元），公司其他营收款流动性较强。

截至2022年9月末，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）
淮安市清江浦区房屋征收服务中心	往来款	3,859,459,772.05	1-3年	26.02
淮安市清江浦区财政局	往来款	2,305,198,694.67	1-3年	15.54
淮安市安澜房地产开发有限公司	往来款	984,471,468.00	1-2年	6.64
淮安聚仁经贸发展有限公司	往来款	896,022,585.77	1-2年	6.04
淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	往来款	741,028,185.00	1-2年	5.00
合 计		8,786,180,705.49		59.23

### (3) 存货

2019年-2021年末，公司存货分别为519,791.17万元、548,823.82万元及537,193.91万元，较为稳定。2021年，公司存货占流动资产的27.21%。公司存货主要为土地整理、在建基础设施的开发成本。2021年末，该科目同比减少29,032.65万元。2022年9月末，公司存货为459,253.30万元（其中合同履行成本459,222.51万元），较2021年末主要因为部分开发成本随开发进度转为其他科目导致。



#### (4) 投资性房地产

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

2020年，公司将物业资产(3.49亿元)从存货中转入，同时公允价值评估增值0.61亿元使得投资性房地产增长至40.17亿元。2021年末，公司投资性房地产余额同比增长282,748.36万元，主要系278,928.50万元的固定资产转入至投资性房地产科目。2022年9月末，公司投资性房地产余额维持在684,400.36万元不变。

## 2、负债分析

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

### (1) 其他应付款

2019年-2021年末，公司其他应付款分别为337,279.17万元、519,533.28万元、672,833.90万元，呈增长趋势。2021年末，该科目较2020年末增加153,300.62万元，增幅29.51%，主要系随着公司业务规模的增加，公司及其下属子公司对外部公司往来款项及项目相关其他应付款增加。2022年9月末，公司其他应付款为1,000,807.96万元，较2021年末上升主要因为棚户区改造业务持续开展导致往来款增加。

截至2022年9月末，公司其他应付款按款项性质明细如下：

单位：元

单位名称	期末余额	上年年末余额
保证金、押金	87,759,953.90	125,276,124.88
个人社保	3,254,503.67	3,525,316.44
往来款	9,917,065,120.83	6,599,537,578.77
合计	10,008,079,578.40	6,728,339,020.09

公司前五大其他应付款单位明细如下：

单位：元

项目	金额	未偿还或结转的原因
淮安市 QJPCT 控股发展有限公司	3,765,229,179.11	未结算
淮安市城改置业有限公司	559,690,000.00	未结算
淮安市清河区业兴贸易有限公司	533,175,634.73	未结算
淮安市古淮河景区管理有限公司	473,489,199.99	未结算
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	431,468,820.05	未结算
合计	5,763,052,833.88	

### (2) 一年内到期的非流动负债

2019年-2021年末,公司一年内到期的非流动负债分别为211,730.00万元、389,525.00万元、377,770.26万元,呈波动趋势。2020年末,该科目较2019年末增加177,795.00万元,增幅83.97%,主要为部分长期负债转为一年内到期的非流动负债所致。2021年末,该科目较2020年末基本持平。2022年9月末,公司一年内到期的非流动负债为312,855.55万元。

截至2022年9月末,公司一年内到期的非流动负债明细如下:

单位:元

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,031,540,000.00	1,437,490,000.00
一年内到期的应付债券	478,514,310.98	1,085,010,000.00
一年内到期的长期应付款	1,586,573,504.98	1,224,948,017.25
一年内到期的非流动负债应付利息		2,101,693.81
长期借款应付利息	5,771,465.69	4,527,860.11
应付债券应付利息	26,156,250.00	23,625,000.00
合计	3,128,555,531.65	3,777,702,571.17

### (3) 长期借款

2019年-2021年末,公司的长期借款分别为412,095.00万元、398,965.00万元、252,268.00万元,呈逐年递减趋势。2021年末,该科目较2020年末减少146,697万元,降幅-36.77%,主要系公司偿还部分长期借款所致。2022年9月末,公司长期借款为221,976.00万元,较2021年末下降主要因为公司的有息负债结构调整、整体融资期限拉长所致。

截至2022年9月末,公司长期借款明细如下:

单位:元

借款类别	期末余额	上年年末余额
------	------	--------

抵押借款	197,800,000.00	283,500,000.00
质押借款		
保证借款	3,053,500,000.00	3,676,670,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,031,540,000.00	1,437,490,000.00
合计	2,219,760,000.00	2,522,680,000.00

#### (4) 应付债券

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

截至2022年9月，公司应付债券情况如下：

单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
债权融资计划1年期		
债权融资计划2年期	117,820,000.00	1,006,000,000.00
债权融资计划3年期	561,030,000.00	571,420,000.00
PPN（注1）	452,154,338.35	486,880,820.87
减：一年内到期的应付债券	478,514,310.98	1,085,010,000.00
合计	652,490,027.37	979,290,820.87

### 3、所有者权益分析

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月30日，公司所有者权益合计分别为1,261,877.50万元、1,273,324.51万元、1,029,170.65万元和985,332.81万元。

### 4、利润分析

#### (1) 营业收入

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

#### (2) 净利润

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

### (3) 主营业务毛利率

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

### (4) 政府支持

作为清江浦区老城区棚户区改造的重要主体以及资产运营主体，公司得到了股东及政府在资金注入、财政补助等方面的大力支持。资金支持方面，为支持公司业务有序发展，2016年以来，公司股东清江浦集团以货币形式先后对公司增资共计54.00亿元，目前已全部到位，公司自有资本实力大幅提升。除股东增资以外，公司还持续获得当地政府的补助支持，2019-2021年，公司分别收到政府补助0.80亿元、1.21亿元和1.62亿元。此外，为优化公司财务结构，清江浦区财政局同意承担公司财务费用。

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

## 5、现金流分析

### 经营活动产生的现金流量

2019年-2021年末，公司经营活动现金流入分别为271,604.19万元、190,306.98万元、519,734.34万元，经营活动产生的现金流出分别340,798.77万元、146,782.91万元、105,298.23万元，经营活动产生的现金流净值为-69,194.57万元、43,524.07万元、414,436.11万元。2019年公司的经营性现

金流净值为负值，系公司支付的其他与经营活动有关的现金较多导致，工程代建及土地整理需要进行一定资金投入，且项目尚未到回款周期。2020年以来，公司收到关联方及当地国有企业的往来款大幅增加，使得当年经营活动现金流由净流出转为净流入。

### 投资活动产生的现金流量

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

### 筹资活动产生的现金流量

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

## 6、偿债能力分析

2019年-2021年末，公司流动比率分别为3.27倍、2.18倍、1.67倍，速动比率分别为2.20倍、1.53倍、1.21倍。从短期偿债能力指标情况来看，2019年-2021年末，公司流动比率和速动比率虽逐年略有下降，流动资产仍对流动负债的覆盖程度较大。2019年-2021年末，公司资产负债率分别为56.52%、59.87%、62.23%，资产负债率处于同业较低水平。2022年9月末，公司资产负债率为64.54%。

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

### 3. 融资明细

#### (1) 融资来源分析

截止 2022 年 9 月 30 日，城资经营融资余额为 71 亿元，融资主要来自于银行，融资金额 38 亿元，占比 53%；债券融资余额 4.5 亿元，占比 6%；信托融资余额 12 亿元，占比 17%；其他融资余额 16 亿元，占比 23%。

#### (2) 融资期限分析

城资经营 2022 年、2023 年、2024 年、2025 年到期融资分别占比 23%、37%、19%和 6%，2026 年及以后到期融资占比 16%，近两年还款较集中。

来源	2022	2023	2024	2025	2026 及以后	小计	占比
银行	64,362	113,934	65,178	24,326	110,330	378,130	53%
债券		10,177	35,038			45,215	6%
信托	50,636	46,496	4,787	17,523		119,442	17%
其他	44,178	88,797	27,499	3,932		164,406	23%
合计	159,176	259,404	132,502	45,781	110,330	707,193	100%
占比	23%	37%	19%	6%	16%	100%	

融资明细表如下：

融资主体	金融机构	起始日	到期日	余额	担保方式
------	------	-----	-----	----	------

QJPCZ	南京银行	2022-5-18	2023-5-17	9,900	清河新区担保
QJPCZ	浙商银行	2022-1-5	2023-1-5	19,900	清浦城建担保
QJPCZ	江南农商行	2022-1-7	2023-1-7	4,400	清河新区担保
QJPCZ	浦发银行	2022-6-30	2023-6-30	7,000	清河新区担保
城泰物业	邮储银行	2022-6-7	2023-6-1	1,000	淮安银信担保
城泰物业	南京银行	2022-9-30	2022-12-20	1,000	信用
城泰物业	江苏银行	2022-5-30	2023-1-25	300	淮安银信担保
广硕建设	光大银行	2022-4-2	2023-3-25	9,500	存单质押
QJPCZ	工商银行	2020-9-15	2024-3-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2020-9-15	2024-9-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-1-1	2025-3-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-1-1	2025-9-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-1-1	2026-3-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-6-28	2026-9-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-6-28	2027-3-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-6-28	2027-9-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-6-28	2028-3-21	1,000	清河新区
QJPCZ	工商银行	2021-6-28	2028-9-21	1,000	清河新区
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2023-12-20	666	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2024-6-20	667	信用

QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2024-12-20	666	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2025-6-20	667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2025-12-20	666	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2026-6-20	667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2026-12-20	667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2027-6-20	667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2027-12-20	833	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2028-6-22	834	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2023-12-20	1,334	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2024-6-20	1,333	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2024-12-20	1,334	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2025-6-20	1,333	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2025-12-20	1,334	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2026-6-20	1,333	信用



QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2026-12-20	1,333	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2027-6-20	1,333	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2027-12-20	1,667	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2028-6-22	1,666	信用
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2023-12-15	2,392	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2024-6-15	2,439	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2024-12-15	2,439	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2025-6-15	2,463	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2025-12-15	2,463	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2026-6-15	2,700	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2026-12-15	2,700	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2027-6-15	3,020	清河新区担保

QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2027-12-15	3,020	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2028-6-15	3,020	清河新区担保
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2028-10-15	3,020	清河新区担保
QJPCZ	光大银行	2021-6-29	2023-12-28	100	QJPCT 担保
QJPCZ	光大银行	2021-6-29	2024-6-28	14,500	QJPCT 担保
QJPCZ	洪泽农商行	2017-3-1	2024-3-20	150	清河新区担保
QJPCZ	洪泽农商行	2017-3-1	2024-9-20	225	清河新区担保
QJPCZ	洪泽农商行	2017-3-1	2025-3-20	75	清河新区担保
QJPCZ	农业银行	2017-3-1	2024-3-20	4,850	清河新区担保
QJPCZ	农业银行	2017-3-1	2024-9-20	7,275	清河新区担保
QJPCZ	农业银行	2017-3-1	2025-3-20	2,425	清河新区担保
QJPCZ	紫金农商行	2017-2-28	2023-12-21	10,000	清河新区担保
QJPCZ	紫金农商行	2017-2-28	2024-6-21	10,000	清河新区担保
QJPCZ	紫金农商行	2017-2-28	2024-12-21	10,000	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2023-11-10	100	清河新区担保

QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2024-5-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2024-11-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2025-5-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2025-11-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2026-5-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2026-11-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2027-5-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2027-11-10	100	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2028-5-10	4,000	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2028-11-10	4,600	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2023-11-10	50	清河新区担保

QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2024-5-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2024-11-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2025-5-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2025-11-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2026-5-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2026-11-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2027-5-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2027-11-10	50	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2028-5-10	2,000	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2028-11-10	2,300	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2023-11-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2024-5-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2024-11-10	350	清河新区担保

QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2025-5-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2025-11-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2026-5-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2026-11-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2027-5-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2027-11-10	350	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2028-5-10	14,000	清河新区担保
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2028-11-10	16,100	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2016-6-16	2023-12-20	7,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2024-1-17	1,800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2024-7-17	1,800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2025-1-17	1,800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2025-7-17	1,800	清河新区担保

QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2026-1-17	2,400	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2026-7-17	2,400	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2027-1-17	2,400	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2027-7-17	2,400	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2028-1-17	3,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2028-7-17	3,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2024-1-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2024-7-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2025-1-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2025-7-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2026-1-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2026-7-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2027-1-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2027-7-17	800	清河新区担保

QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2028-1-17	1,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2028-7-17	1,000	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2024-1-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2024-7-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2025-1-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2025-7-17	600	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2026-1-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2026-7-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2027-1-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2027-7-17	800	清河新区担保
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2028-1-17	1,000	清河新区担保

QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2028-7-17	1,000	清河新区担保
淮创商务	淮安农商行	2022-9-7	2023-12-20	150	淮创房产抵押
淮创商务	淮安农商行	2022-9-7	2024-6-20	150	淮创房产抵押
淮创商务	淮安农商行	2022-9-7	2024-12-20	150	淮创房产抵押
淮创商务	淮安农商行	2022-9-7	2025-9-5	3,900	淮创房产抵押
广瑞置业	江苏银行	2022-4-14	2032-4-12	4,850	信用
QJPCZ	工商银行	2020-9-15	2023-3-21	1,000	信用
QJPCZ	工商银行	2020-9-15	2023-9-21	1,000	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2023-6-20	500	信用
QJPCZ	民生银行	2018-6-22	2022-12-20	500	信用
QJPCZ	民生银行	2018-7-5	2023-6-20	1,000	信用
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2023-6-15	2,392	信用
QJPCZ	民生银行	2019-10-15	2022-12-15	2,037	信用
QJPCZ	光大银行	2021-6-29	2023-6-28	100	信用
QJPCZ	光大银行	2021-6-29	2022-12-28	100	信用



QJPCZ	洪泽农商行	2017-3-1	2023-9-20	150	信用
QJPCZ	洪泽农商行	2017-3-1	2023-3-20	150	信用
QJPCZ	农业银行	2017-3-1	2023-9-20	4,850	信用
QJPCZ	农业银行	2017-3-1	2023-3-20	4,850	信用
QJPCZ	紫金农商行	2017-2-28	2023-6-21	10,000	信用
QJPCZ	紫金农商行	2017-2-28	2022-12-21	10,000	信用
QJPCZ	建设银行	2020-12-24	2022-12-21	23,225	信用
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2023-5-10	100	信用
QJPCZ	南京银行	2020-11-13	2022-11-10	100	信用
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2023-5-10	50	信用
QJPCZ	南京银行	2020-12-3	2022-11-10	50	信用
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2023-5-10	350	信用
QJPCZ	南京银行	2020-12-10	2022-11-10	350	信用
QJPCZ	南京银行	2021-11-5	2022-11-5	20,000	信用

QJPCZ	兴业银行	2016-1-21	2022-12-20	7,000	信用
QJPCZ	兴业银行	2016-1-21	2023-6-20	7,000	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2023-7-17	1,800	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-7-17	2023-1-17	1,800	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2023-7-17	600	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-11-20	2023-1-17	600	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2023-7-17	600	信用
QJPCZ	兴业银行	2018-12-24	2023-1-17	600	信用
QJPCZ	苏银金租	2018-1-2	2023-1-2	3,188	信用
QJPCZ	上海大众租赁	2018-1-27	2023-1-27	2,300	信用
QJPCZ	平安租赁	2018-10-24	2022-10-24	1,875	信用
QJPCZ	紫金租赁	2020-5-21	2023-5-21	901	信用
QJPCZ	紫金租赁	2020-5-21	2022-11-21	876	信用
QJPCZ	紫金租赁	2020-5-21	2023-2-21	888	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2023-4-20	1,281	信用

QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2023-7-20	1,304	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2022-10-20	1,237	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2023-1-20	1,259	信用
QJPCZ	华融资产	2020-12-23	2022-11-15	32,800	信用
QJPCZ	农发商业保理	2020-11-25	2022-11-15	3,000	信用
QJPCZ	农发商业保理	2020-11-25	2022-11-15	3,000	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-11	2022-12-11	13,870	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-16	2022-12-16	10,000	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-16	2022-12-16	2,000	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-18	2022-12-18	8,400	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-25	2022-12-25	12,050	信用
QJPCZ	五矿信托	2020-12-31	2022-12-31	3,680	信用

QJPCZ	苏州信托	2021-7-14	2023-7-14	14,537	信用
QJPCZ	苏州信托	2021-7-29	2023-7-29	463	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-4-9	2023-4-9	13,300	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-4-16	2023-4-16	6,660	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-4-23	2023-4-23	5,520	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-4-30	2023-4-30	4,320	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-5-14	2023-5-14	200	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2023-7-10	1,071	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2023-1-10	1,022	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2023-8-10	1,093	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2023-2-10	1,052	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2022-12-4	636	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2023-6-4	748	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2023-8-24	660	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2022-11-24	630	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2023-2-24	640	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2023-5-24	650	信用
淮创商务	再保租赁	2022-6-24	2022-12-24	760	信用
淮创商务	再保租赁	2022-6-24	2023-6-24	788	信用
淮创商务	淮安农商行	2022-9-7	2023-6-20	150	信用

广瑞置业	江苏银行	2022-4-14	2023-4-12	150	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2023-10-20	1,327	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2024-1-20	1,351	信用
QJPCZ	江苏金租	2021-4-21	2024-4-20	1,374	信用
QJPCZ	XX 信托	2022-7-4	2025-7-4	7,190	信用
QJPCZ	XX 信托	2022-7-14	2025-7-14	340	信用
QJPCZ	XX 信托	2022-7-21	2025-7-21	750	信用
QJPCZ	XX 信托	2022-7-26	2025-7-26	7,000	信用
QJPCZ	苏州资产	2021-4-29	2024-4-29	3,000	信用
QJPCZ	苏州资产	2021-5-6	2024-5-6	10,000	信用
QJPCZ	苏州资产	2021-5-6	2024-5-6	5,000	信用
QJPCZ	华鑫信托	2021-5-14	2024-5-14	1,797	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2024-1-10	1,120	信用
淮创商务	江南金租	2020-1-14	2025-1-10	1,117	信用
淮创商务	江南金租	2020-2-24	2024-2-10	1,135	信用
淮创商务	江南金租	2020-2-24	2025-2-10	1,178	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2023-12-4	748	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2024-6-4	1,495	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2024-12-4	1,495	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2025-6-4	1,495	信用
淮创商务	紫金信托	2020-12-4	2025-12-3	748	信用

淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2023-11-24	671	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2024-2-24	682	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2024-5-24	693	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2024-8-24	704	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2024-11-24	715	信用
淮创商务	中建投租赁	2022-2-24	2025-2-24	727	信用
淮创商务	省再保租赁	2022-6-24	2023-12-24	817	信用
淮创商务	省再保租赁	2022-6-24	2024-6-24	847	信用
淮创商务	省再保租赁	2022-6-24	2024-12-24	878	信用
淮创商务	省再保租赁	2022-6-24	2025-6-24	910	信用
QJPCZ	定融	2022-6-24	2023-6-24	11,782	信用
QJPCZ	定融	2022-6-24	2023-6-24	56,103	信用
QJPCZ	18 清江浦 PPN001	2018-9-30	2023-9-30	10,177	信用
QJPCZ	22 清江浦 PPN001	2022-3-9	2024-3-9	35,038	信用
<b>合计</b>				<b>707,193</b>	

#### 4. 担保明细

截至到 2022 年 9 月末，城资经营对外担保余额为 60.13 亿元，皆为对国有企业的担保。

担保单位	被担保单位	担保方式	借款余额 (万元)	起始日期	到期日
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	30,000.00	2017-12-11	2031-7-28
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	26,450.00	2018-1-22	2031-7-28
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	21,000.00	2017-6-29	2031-7-28
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	20,000.00	2017-11-24	2031-7-28
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	2,550.00	2017-6-29	2031-7-28
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	100.00	2017-3-23	2031-7-28
QJPCZ	淮安市清江浦城建投资有限公司	保证	100.00	2017-1-20	2031-7-28
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	34,300.00	2021-5-26	2026-5-22

QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	29,400.00	2021-8-20	2026-5-22
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	9,800.00	2021-5-28	2026-5-22
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	15,000.00	2019-12-20	2022-12-15
QJPCZ	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	1,800.00	2020-11-11	2024-8-19
QJPCZ	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	13,744.12	2021-1-2	2024-8-19
QJPCZ	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	100.00	2020-9-8	2024-8-19
QJPCZ	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	4,100.00	2021-10-29	2024-8-19
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	4,410.00	2021-5-31	2026-5-22
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	17,575.00	2020-12-4	2022-12-4
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	925.00	2020-12-4	2022-12-4
QJPCZ	QJPCT	保证	9,132.35	2021-2-19	2024-2-19



QJPCZ	淮安市广泽贸易有限公司	保证	15,000.00	2020-1-23	2023-1-21
QJPCZ	QJPCT	保证	4,400.00	2016-11-16	2023-11-16
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	13,400.00	2020-1-16	2023-1-16
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	1,452.68	2018-3-30	2023-3-30
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	1,452.68	2018-3-30	2023-3-30
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	1,150.00	2019-12-13	2022-12-13
QJPCZ	QJPCT	保证	3,035.89	2020-5-28	2023-5-28
QJPCZ	QJPCT	保证	10,000.00	2021-2-28	2023-12-18
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	968.45	2018-3-30	2023-3-30
QJPCZ	淮安市古淮河景区管理有限公司	保证	5,000.00	2021-1-31	2023-12-18
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	7,650.00	2020-12-25	2022-12-25

QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	850.00	2020-12-25	2022-12-25
QJPCZ	淮安金城食品博览城管理有限公司	保证	7,850.00	2021-3-12	2031-3-10
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	8,000.00	2020-5-28	2023-5-26
QJPCZ	淮安市清浦新区投资建设有限公司	保证	5,950.00	2020-11-19	2022-11-18
QJPCZ	淮安市清浦新区投资建设有限公司	保证	850.00	2020-11-19	2022-11-19
QJPCZ	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	保证	3,875.00	2021-8-30	2023-12-21
QJPCZ	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	53,000.00	2021-12-20	2031-12-16
QJPCZ	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	保证	30,000.00	2021-12-20	2031-12-19
QJPCZ	淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	保证	19,900.00	2021-11-3	2022-11-2
QJPCZ	淮安市南浦新城水利建筑工程有限公司	保证	6,000.00	2021-12-22	2022-12-21
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	5,000.00	2021-11-5	2022-10-28

QJPCZ	淮安市清浦新城园林资产有限公司	保证	1,800.00	2021-12-10	2022-12-10
QJPCZ	淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司	保证	495.00	2021-12-16	2022-11-20
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	30,000.00	2022-4-28	2028-3-17
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	10,000.00	2022-6-13	2028-3-17
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	10,000.00	2022-6-2	2028-3-17
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	15,000.00	2022-2-8	2029-2-7
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	10,000.00	2022-2-9	2029-2-7
QJPCZ	淮安南浦建筑工程有限公司	保证	5,000.00	2022-1-21	2023-1-20
QJPCZ	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	保证	5,000.00	2022-4-2	2023-3-30
QJPCZ	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	保证	3,000.00	2022-3-30	2023-3-29
QJPCZ	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	保证	3,000.00	2022-4-2	2023-3-29

QJPCZ	淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	保证	2,000.00	2022-1-14	2023-1-14
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	6,000.00	2022-1-30	2022-11-17
QJPCZ	淮安清河新区投资发展有限公司	保证	2,000.00	2022-4-29	2022-11-17
QJPCZ	淮安市清河盐河生态科技投资发展有限公司	保证	3,000.00	2022-2-11	2022-11-17
QJPCZ	淮安市清江浦区城市更新投资有限公司	保证	4,900.00	2022-1-4	2026-5-22
QJPCZ	淮安市清江浦投资建设有限公司	保证	3,000.00	2022-1-11	2023-1-6
QJPCZ	淮安市天诺贸易有限公司	保证	1,200.00	2022-5-17	2023-5-9
QJPCZ	淮安市天诺贸易有限公司	保证	1,200.00	2022-5-13	2023-5-12
QJPCZ	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	保证	1,000.00	2022-3-29	2023-3-23
QJPCZ	淮安市古楚园艺建设有限公司	保证	4,800.00	2022-3-9	2023-3-9
QJPCZ	淮安市天诺贸易有限公司	保证	4,000.00	2022-4-29	2023-4-29

QJPCZ	淮安市清江浦园林绿化总公司	保证	3,500.00	2022-2-15	2023-1-29
QJPCZ	淮安聚仁经贸发展有限公司	保证	4,650.00	2022-1-26	2023-1-26
QJPCZ	淮安市广泽贸易有限公司	保证	4,650.00	2022-1-25	2023-1-25
QJPCZ	淮安聚仁经贸发展有限公司	保证	9,000.00	2022-4-26	2023-4-25
QJPCZ	淮安市清江蔬菜种植有限公司	保证	5,000.00	2022-3-22	2023-3-21
QJPCZ	淮安市白鹭湖酒店管理有限公司	保证	1,000.00	2022-2-10	2023-2-9
QJPCZ	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	保证	800.00	2022-1-20	2023-1-19
QJPCZ	淮安市清浦会展服务有限公司	保证	500.00	2022-1-26	2023-1-25
QJPCZ	江苏中运控股有限公司	保证	500.00	2022-1-26	2023-1-25
<b>合计</b>			<b>601,266.17</b>		

## (五) 资信情况

### 1. 企业征信

根据 2023 年 2 月 2 日查询的企业征信报告显示，城资经营于 2007 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 27 家金融机构办理过信贷业务，目前在 14 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷交易余额为 319484.86 万元，担保交易余额为 0 万元。

根据企业征信报告显示，企业无关注和不良的贷款。

### 2. 行政处罚及负面舆情

(3) 通过国家税务总局网站进行查询，无重大税收违法情况。



The screenshot shows the '国家税务总局江苏省税务局' (National Tax Administration Jiangsu Provincial Tax Service) website. The search results for '淮安市清江浦城市资产经营有限公司' (Huai'an City Qingjiangpu City Assets Management Co., Ltd.) show no records. The search criteria include: 地区: 江苏, 年份: 2023, 月份: 2, 搜索词: 淮安市清江浦城市资产经营有限公司. The result message is '很遗憾，没有检索到任何记录!' (Unfortunately, no records were found).

(4) 通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。



The screenshot shows the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Network) website. The search results for '淮安市清江浦城市资产经营有限公司' (Huai'an City Qingjiangpu City Assets Management Co., Ltd.) show no records. The search criteria include: 被执行人姓名/名称: 淮安市清江浦城市资产经营有限公司, 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院). The result message is '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 淮安市清江浦城市资产经营有限公司 相关的结果。' (No results were found for 淮安市清江浦城市资产经营有限公司 within the scope of national courts (including local courts at all levels)).

## (六) 交易对手小结

综合来看，公司的抗风险能力极强，偿债能力较强。近年来，清江浦区经济财政实力在淮安市各区县中处于上游水平，公司面临良好的发展环境，公司在淮安市城市建设和经济社会发展中具有重要地位，持续得到政府在资金注入、股权

划拨和财政补贴等方面的有力支持。综合考量公司自身的经营和资金筹措能力，公司还款能力较强。

#### 四、区域情况综述

##### （一）淮安市区域分析

淮安市地处江苏省北部中心地域，是长江北部地区的区域交通枢纽和中心城市，地理位置优越。淮安市下辖四区三县(清江浦区、淮阴区、淮安区、洪泽区、涟水县、盱眙县、金湖县)，面积 1.03 万平方公里，根据淮安市第七次全国人口普查结果，。截至 2021 年末，淮安全市户籍人口 555.25 万人，常住人口 456.22 万人。淮安市是江苏省迅速崛起的重要交通枢纽城市，境内公路、铁路、水路四通八达。公路方面，京沪、宁淮、徐淮盐、宁宿徐、宁连五条高速公路在境内交汇，2019 年底淮安内环高架建成通车。铁路方面，徐宿淮盐 2019 年底建成通车，高铁淮安站正式投运，连淮扬镇铁路 2020 年全线通车，宁淮城际铁路建设有序推进；另规划建设京沪高铁复线途径淮安，淮安将成为华东地区高铁枢纽城市。航空方面，淮安机场是国家一类航空口岸，目前已开通至北京、上海、广州、深圳、台北、曼谷等境内外 30 多条航线以及淮安至西安的首条货运航线。航运方面，全市现有港区 7 个，千吨级泊位 50 个，内河集装箱吞吐量占全省内河运量 80%，淮安新港二类水路口岸已开通至上海、太仓、连云港、南京等外贸航线。

##### 经济状况分析

2022 年全年淮安市实现地区生产总值 4742 亿元，同比增长 3.6%。淮安市近几年主要经济指标及产业结构如下：

江苏省淮安市	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
GDP(亿元)	4742.00	4,550.13	4,025.37	3,840.21
GDP 增速 (%)	3.6	10.00	3.20	6.40
人均 GDP(元)	104,054.00	99,768.00	87,507.09	82,698.98
第一产业(亿元)	445.42	423.32	409.70	386.21
第二产业(亿元)	2011.90	1,889.21	1,630.98	1,586.18

第三产业(亿元)	2285.10	2,237.60	1,984.69	1,867.82
----------	---------	----------	----------	----------

## 财政状况分析

淮安市主要财政指标如下：

江苏省淮安市	2022年	2021年	2020年	2019年
<b>一般公共预算收支</b>				
财政收入(亿元)	300.1	297.02	264.21	257.31
税收收入(亿元)	210	238.38	206.69	209.3
转移支付收入				
财政支出(亿元)	660.4	613.01	568.25	529.15
<b>政府性基金收支</b>				
政府性基金收入(亿元)	504.3	397.26	284.85	261.2
土地出让收入(亿元)	-	380.42	274.73	251.26
政府性基金支出(亿元)	473.5	347.33	264.83	235.98
<b>国有资本经营收支</b>				
国有资本经营收入(亿元)	19.9	24.03	13.7	8.25
国有资本经营支出(亿元)	9.5	10.41	7.5	8.25

2022年淮安市实现公共财政收 300.10 亿元，实现政府性基金收入 504.30 亿元；同期淮安市公共财政支出为 660.40 亿元，财政自给率(公共财政收入/公共财政支出)为 45.44%，区域财政状况较为健康。

## 政府债务情况分析

2022年末，淮安市地方政府债务余额为 751.47 亿元，较 2021 年增长 58.85 亿元，增幅为 8.5%。近三年，淮安市债务率、负债率均处于较低水平，2021 年，淮安市债务率大幅下降至 99.76%，主要因为其政府性基金收入大幅增长。

淮安市近四年债务指标如下：



江苏省淮安市	2022年	2021年	2020年	2019年
地方政府债务余额(亿元)	751.47	692.62	631.20	586.21
一般债务余额(亿元)	391.67	383.08	360.99	359.42
专项债务余额(亿元)	359.80	309.54	270.21	226.79
地方政府债务限额(亿元)	813.87	753.69	707.10	637.47
一般债务限额(亿元)	425.45	416.73	408.63	398.48
专项债务限额(亿元)	388.42	336.96	298.47	238.99
财政自给率(%)	45.44	48.45	46.50	48.63
负债率(%)	15.85	15.22	15.68	15.27
债务率(%)	93.43	99.76	114.96	113.06

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

(2) 负债率=地方政府债务余额/GDP

## (二) 清江浦区区域分析

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

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

### 经济状况分析

2021 年全年清江浦区实现地区生产总值 673.57 亿元，同比增长 12%。同时，2021 年清江浦区产业结构持续优化，现代服务业提质增效，服务业增加值占 GDP 比重持续升高，华信现代商务广场、金悦商置中心、融尚文教主题街区等一大批重点项目顺利建设，淮海中心商业区和水渡口中央商务区的商业商贸更加繁荣；金融中心西片区建成交付，吸引多家企业相继入驻；探索现代物流、金融服务、商贸旅游、文化创意等服务业新发展模式，呈现多元化发展新态势，衍生出淮印时光文创园等淮安新晋网红打卡地。

清江浦区近三年主要经济指标及产业结构如下：

江苏省淮安市清江浦区	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
<b>GDP及产业结构</b>				
GDP(亿元)	324.01	673.57	591.98	564.39
GDP增速(%)		12.00	3.00	6.10
第一产业(亿元)		13.93	13.20	13.00
第二产业(亿元)		154.34	134.87	130.11
第三产业(亿元)		505.30	443.91	421.28

### 财政状况分析

清江浦区主要财政指标如下：

江苏省淮安市清江浦区	2022年	2021年	2020年	2019年
<b>财政收支</b>				
<b>一般公共预算收支</b>				
财政收入(亿元)	33.90	36.62	30.19	30.35
税收收入(亿元)	23.83	29.50	24.41	24.30
财政支出(亿元)	44.48	48.17	42.75	38.24
<b>政府性基金收支</b>				
政府性基金收入(亿元)	71.64	31.96	22.91	14.22
土地出让收入(亿元)	71.10	31.61	22.87	14.19
政府性基金支出(亿元)		29.48	26.74	18.72
财政自给率(%)	76.21	76.02	70.61	79.37

2022年清江浦区实现公共财政收入33.90亿元，实现政府性基金收入71.64亿元；同期清江浦区公共财政支出为44.48亿元，财政自给率(公共财政收入/公共财政支出)为76.21%，区域财政状况较为健康。

### 政府债务情况分析

2022年末，清江浦区地方政府债务余额为73.75亿元，较2021年增长13.37亿元，增幅为22.14%。清江浦区债务余额上升主要因专项债务余额增加导致(专

项债余额同比增加 12.45 亿，占债务总额增长的 93.12%。近四年，清江浦区债务率、负债率均处于较低水平。

清江浦区近四年债务指标如下：

江苏省淮安市清江浦区	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
<b>地方债务</b>				
地方政府债务余额(亿元)	73.75	60.38	53.76	44.64
一般债务余额(亿元)	37.58	36.66	35.80	33.93
专项债务余额(亿元)	36.17	23.72	17.96	10.71
地方政府债务限额(亿元)	77.15	63.85	56.31	47.70
一般债务限额(亿元)	39.19	38.27	37.41	36.20
专项债务限额(亿元)	37.96	25.58	18.90	11.50
<b>债务率</b>	<b>69.88%</b>	<b>88.04%</b>	<b>101.25%</b>	<b>100.17%</b>
<b>负债率</b>	<b>-</b>	<b>8.96%</b>	<b>9.08%</b>	<b>7.91%</b>

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

(2) 负债率=地方政府债务余额/GDP

## 五、资金用途

### (一) 资金用途

信托计划募集资金拟用于归还金融机构借款和采购款，发行前提供相关合同，用款后提供支付凭证，确保资金按约定用途使用。

## 六、信托要素及交易结构

### (一) 信托要素

- 信托名称：XX•YL96 号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- 信托类型：集合资金信托计划；
- 产品风险等级：R3（中等风险）
- 产品类型：投资类

- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**中国 XX 国际信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”）；
- **交易对手：**QJPCZ、QJPCT；
- **信托规模：**信托规模不超过 5 亿元，可分期设立，最终以实际募集资金为准；
- **信托期限：**信托计划无固定期限，发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；若发生约定的强制赎回情形受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，信托终止；
- **信托资金用途：**信托资金用于向 QJPCZ 经营进行永续债权式权益性投资，最终用于归还金融机构借款和采购款，发行前提供相关合同，用款后提供支付凭证，确保资金按约定用途使用。发行人未经 XX 信托书面同意不得改变资金用途，包括但不限于不得将资金用于“两高一剩”（高耗能、高污染、产能过剩）、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，以及禁止以信托资金投入的项目、用途；
- **递延支付利息：**除非发生强制付息事件，永续权益投资计划期限内的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息；但发行人需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知 XX 信托，且每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升【100】BPs 累计计息；
- **保管银行及保管费率：**暂定为招商银行，保管费率不高于 0.01%/年，具体以合同约定为准；

- **预期投资收益：**对于各笔永续债权投资资金，初始利率不低于【x】%/年，如果发行人在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每1年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加【100】BPs，最高年重置利率不超过【12.5】%/年，最终以合同约定为准；
- **受益人业绩比较基准：**初始受益人业绩比较基准为不超过8.1%/年（以代销机构确定为准，含代销费和受益人初始业绩比较基准的打包价，不含增值税），如果发行人在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每1年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加【50】BPs，最高年重置利率不超过【9.5】%/年，具体以合同约定为准。
- **信托报酬：**本信托计划信托报酬为固定信托报酬率+浮动信托报酬：初始固定信托报酬率为不低于【0.5】%/年，如果发行人在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每1年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加【50】BPs，最高年重置利率不超过【2.7】%/年，具体以合同约定为准。本信托计划终止清算时，信托财产分配如有剩余，将作为浮动信托报酬向受托人支付。
- **信托利益来源：**本信托存续期间，发行人每逢自然季度的10日支付信托收益，到期一次性支付本金；城投控股为城资经营在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议；
- **信托利益分配方式：**受托人在扣除信托费用后每自然季度分配一次信托收益（每逢3/6/9/12月的10日后10个工作日内进行分配）；若发行人选择递延支付某期或某几期利息，则受托人在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配；在信托期限届满时分配剩余信托利益；
- **信托业保障基金：**由发行人或指定的第三方认购，认购份额按本信托规模的1%计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计

息，如本信托顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托的收益；

- **增值税及附加：**印花税双方各自承担；增值税及附加税费为信托本金\*融资总成本/(1+3%)\*3%\*(1+12%)，由信托财产承担。

## (二) 交易结构

### 交易流程：

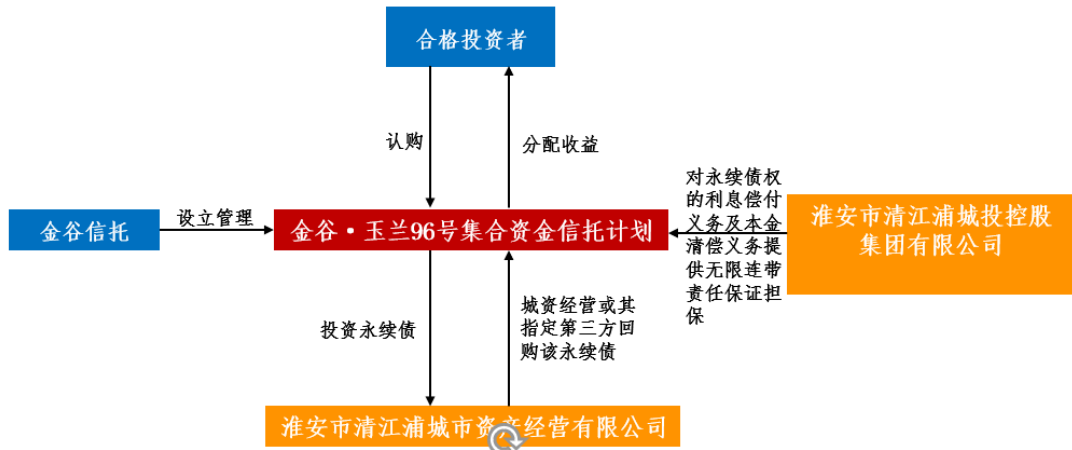
#### ➤ 投入：

- (1) 委托人将合法所有资金委托给 XX 信托设立“XX·YL96 号集合资金信托计划”；
- (2) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；
- (3) XX 信托与城资经营签订《永续债投资合同》、受托人与城投控股签订《担保协议》、受托人与保管行签订《账户保管协议》（合同名字以最终签约为准）；
- (4) XX 信托分期将信托资金支付至发行人指定的账户。

#### ➤ 退出：

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

## (三) 交易结构图



#### (四) 反洗钱调查结果

反洗钱调查结果如下：

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	统一社会信用代码	91320802MA1MC1X23R	2022/11/28 16:15:48	0000		0
2	机构	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	统一社会信用代码	913208007833780330	2022/11/28 16:15:48	0000		0

#### (五) 关于暂停续作客户查询结果

本项目交易对手客户不在暂停续作客户名单中。



#### (六) 会谈照片

发行人会谈照片

担保人会谈照片

## 七、还款来源说明

### （一）第一还款来源

城资经营经营性收入。

### （二）第二还款来源

城投控股经营性收入。

## 八、风险资本及效益

本信托拟由具有公募基金销售牌照的金融机构代销，则对应的风险资本计提系数为 1.5%。本信托的固定信托报酬不低于【0.5】%/年，按信托金额【5】亿计算，一年预计共可收取不低于【250】万元固定信托报酬。

## 九、风险保障措施

本信托计划的保障措施为：

### 1、保证担保

城投控股为在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

2、强制付息事件：信托期内，如出现下列任一情况，城资经营需立即偿还所有未支付的利息及孳息等应付款项：

城资经营向普通股股东分红（上缴国有资本收益除外）；

城资经营向除我司外其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付利息和/或偿还本金；



城资经营减少注册资本。

### 3、利息递延下的限制事项

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

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向我司外其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

### 4、突发事件公开信息披露机制

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

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

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

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

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

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

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

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

#### 5、提前到期条款

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

(1) 发行人宣布或被依法宣布破产清算；

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

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

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

(5) 因会计政策、监管政策变化导致本信托计划被认定为融资类；

(6) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

6、信托计划发行前，发行人就发行永续债权益投资计划事宜提供内部有权机构的有效决议。

#### 十、资金来源/发行方案

本信托拟由北京辉腾汇富基金销售有限公司代销，代销费以实际合同约定为准。

## 十一、期间管理方案

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与运营管理总部就本项目期间管理工作进行对接，协同负责本项目的期间管理事宜。

### （一）期间管理责任人及主要职责

#### 1. 信托经理及团队：

信托经理：

团队成员：

#### 2. 项目外派管理人员：

无。

### （二）期间管理工作安排

#### 1、日常管理

建立项目管理台账，记录放款、还款、分配、信息披露等内容，按约定向受益人披露相关信息，严格依据合同进行管理。

#### 2、项目跟踪检查

每季度收集的内容包括但不限于：1) 交易对手的财务报表；2) 合同约定的其他期间管理资料，如银行保管报告等。

跟进交易对手整体履约情况、新取得融资情况等；了解交易对手资信状况、履约还款等情况；密切关注交易对手的融资情况和担保余额。

#### 3、收益分配及到期前管理

按信托交易文件的约定关注本息兑付情况，按时向受益人进行收益分配和系统录入。项目到期前 3-6 个月密切关注还款情况。

综上，我认为：该项目可操作性强，操作流程成熟，风险可控，并能为公司带来可观收益，建议公司予以实施。