

央企信托-XX 177 号集合信托计划（HA市QJP区）

可行性研究报告

二〇二四年

第一部分 信托计划背景及要素	5
一、信托计划基本要素	5
二、项目成立前提条件	5
第二部分 融资人——HA市QJP城市资产经营有限公司	5
一、公司基本情况	5
（一）基本情况	5
（二）股权关系	6
（三）公司治理	6
（四）主要管理层	7
二、经营情况	8
（一）工程代建板块	8
（二）土地整理板块	9
（三）资产租赁板块	10
三、债券发行及评级情况	11
四、财务情况	12
（一）合并财务报表	12
（二）资产负债结构分析	14
（三）偿债能力分析	19
（四）盈利能力分析	19
（五）现金流量分析	19
五、其他重要情况	20
（一）征信情况	20
（二）涉诉情况	21
第三部分 担保人 1——HA市QJP城投控股集团有限公司	22
一、公司基本情况	22
（一）基本情况	22
（二）股权关系	23
（三）公司治理	23
（四）主要管理层	25
二、经营情况	25

(一) 工程代建板块	26
(二) 土地整理板块	27
(三) 资产租赁板块	28
三、债券发行及评级情况	29
四、财务情况	31
(一) 合并财务报表	31
(二) 资产负债结构分析	33
(三) 偿债能力分析	38
(四) 盈利能力分析	38
(五) 现金流量分析	39
五、其他重要情况	39
(一) 征信情况	39
(二) 涉诉情况	40
第三部分 担保人 2——HA市QJP融合投资控股集团有限公司	41
一、公司基本情况	41
(一) 基本情况	41
(二) 股权关系	42
(三) 公司治理	42
(四) 主要管理层	44
二、经营情况	45
(一) 土地开发板块	45
(二) 安置房开发	46
(三) 基础设施建设板块	47
(四) 其他业务	47
三、债券发行及评级情况	48
四、财务情况	49
(一) 合并财务报表	49
(二) 资产负债结构分析	51
(三) 偿债能力分析	55
(四) 盈利能力分析	55

(五) 现金流量分析	56
五、其他重要情况	56
(一) 征信情况	56
(二) 涉诉情况	57
第四部分 区域概况	58
一、淮安市基本情况	58
二、清江浦区基本情况	60
第五部分 还款来源介绍	61
一、第一还款来源分析	61
二、第二还款来源分析	61

“特别提示：

1、此报告中的数据均为业务部门尽职调查过程中收集采取，可能存在误差，业务部门将在后续项目执行过程中进一步完善数据的采集工作。

2、此报告中的相关分析是业务部门在采集数据的基础上，结合融资方提供的材料作出，不作为业务部门或公司对实施本项目的任何收益、风险的对外承诺。

3、此报告仅作为业务部门履行项目审批程序时的报审材料之一，作为公司审批项目的参考依据之一，不作为业务部门或公司对实施本项目的任何收益、风险的对外承诺。”

第一部分 信托计划背景及要素

一、信托计划基本要素

- 1、信托计划名称：央企信托-XX 177 号集合信托计划。
- 2、信托计划总规模：1.7 亿元。
- 3、信托计划期限：各期信托均不超过 18 个月，总期限不超过 21 个月。
- 4、信托计划资金用途：（1）信托贷款：本信托计划项下，受托人向融资人淮安市清江浦城市资产经营有限公司发放不超过 1.6 亿元的信托贷款；融资人所获得的信托资金用于补充其流动资金。（2）标品资产：现金、银行存款、货币基金、信托业保障基金、现金管理类银行理财产品、标准化债权资产或底层投资标的主要为标准化债权资产的固定收益类资管产品。
- 5、风控措施：HA市QJP城投控股集团有限公司、HA市QJP融合投资控股集团有限公司 集团有限公司为融资人的还款义务提供连带责任保证担保。
- 6、信保基金：由融资方按实际获得贷款金额按比例缴纳信保基金。
- 7、分期偿还：针对信托贷款部分，信托计划成立后满半年、一年，融资人需分别偿还本金 500 万、对应信托放款规模的 10%。（按照实际金额确定）

二、项目成立前提条件

- 1、我司已取得信托预登记完成通知书。
- 2、交易文件签署完毕。
- 3、内部决议（有效机构决议）均已出具。
- 4、终审会议纪要要求的其他条件具备。

第二部分 融资人——HA市QJP城市资产经营有限公司

一、公司基本情况

（一）基本情况

公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	HA市QJP城市资产经营有限公司
公司类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住 所：	淮安市清江浦区苹果国际公寓 5 号楼 501 室
统一社会信用代码：	913208007833780330
成立日期：	2006-1-4
法定代表人：	

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）
注册资本:	550000 万人民币

HA市QJP城市资产经营有限公司，于 2006 年 1 月 4 日成立，注册资金 55 亿人民币，由HA市QJP城投控股集团有限公司直接持股 100%，实际控制人为淮安市清江浦区人民政府。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）

（二）股权关系



公司控股股东为HA市QJP城投控股集团有限公司，实际控制人为淮安市清江浦 区人民政府。

（三）公司治理

依据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及有关法律、法规的规定，制定公司章程。

1、股东

股东行使下列职权：

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

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，董事会中职工董事的人数为 1 人，股东代表董事由股东任命产生，职工董事由公司职工通过职工代表大会选举产生。董事的任期每届为三年。

董事会行使下列职权：

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

（四）主要管理层

男，1979 年 3 月出生，本科学历。1997 年 9 月—2000 年 6 月，淮阴师范

学院中文系学习；2000年8月—2007年6月，淮安市第六中学教师、政教员、校办秘书；2007年6月—2009年11月，清河区软建办办事员；2009年11月—2011年4月，清河区软建办督查科副科长；2011年4月—2013年6月，清河区软建办督查科科长；2013年6月—2016年10月，清河区软建办副主任；2016年10月—2017年7月，清江浦区“阳光·清江浦”办公室副主任；2017年7月—2019年5月，清江浦区投资促进中心（招商局）副主任；2019年5月—2021年2月，清江浦区黄码镇政法委员；2021年2月—2023年1月，清江浦经济开发区党工委委员、经发局局长；2023年1月至今，清江浦城市资产公司董事长、总经理。

二、经营情况

公司作为清江浦老城区最重要的基础设施建设以及国有资产运营主体，主要从事老城区范围内的工程代建、土地整理、物业资产经营等业务。

	2020年			2021年			2022年			2023年1-6月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工程代建	6.87	75.52	13.04	5.83	59.02	13.04	6.73	69.10	13.23	2.55	63.59	13.39
土地整理	1.68	18.46	10.71	3.20	32.46	10.71	2.24	23.02	10.71	1.12	27.98	10.71
租金收入	0.23	2.53	68.49	0.31	3.15	50.43	0.41	4.18	91.96	0.18	4.38	85.20
其他业务	0.32	3.49	79.17	0.53	5.37	82.90	0.36	3.70	72.66	0.16	4.04	84.61
合计	9.10	100.00	16.32	9.87	100.00	17.22	9.74	100.00	18.14	4.01	100.00	18.27

（一）工程代建板块

公司该业务板块的业务运营主体为公司本部，业务模式主要为代建回购模式，近年来职能定位及业务模式未发生变化。业务模式方面，公司与淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司、淮安市清江浦区教育体育局等委托方签署委托代建协议，由公司组建项目管理机构，具体负责项目管理和协调工作。公司筹措资金用于项目建设，并负责项目实施过程中所涉及的征地拆迁、土地一级开发、工程建设和对外关系协调处理等事宜。项目完工后，公司将验收合格的工程移交给委托方，委托方按照协议的约定在一定期限内向公司支付工程款。工程款包括经决算审计后的项目实际投入成本以及按照实际投入成本的10%-15%的比例计算的代建费用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。

截至2023年6月末，公司暂无已完工的工程代建项目，公司主要在建工程代建项目为5个，建设进度已接近尾声。截至2023年6月末，公司主要拟建项目总投资为32.10亿元。

截至2023年6月末公司主要在建工程代建项目情况（亿元）

项目名称	建设周期	计划总投资	已投资	已确认收入	已回款
繁荣村孙大庄地块棚户改造	2016-2022	30.00	33.11	22.76	22.76
淮安市清江浦实验小学	2019-2023	1.50	1.42	--	--
淮安市万达小学（文津小学）	2023-2025	2.30	2.10	--	--
金佳园小学	2019-2023	2.10	2.02	--	--
淮安市老坝口小学	2022-2024	1.78	1.66	1.63	1.45
合计	--	37.68	40.31	24.39	24.21

截至 2023 年 6 月末公司主要拟建工程代建项目情况（亿元）

项目名称	建设周期	计划总投资
武墩中心幼儿园	2023-2025	2.10
创意产业园基础设施建设（提升）工程	2023-2026	15.00
文化创意园基础设施建设（提升）工程	2023-2026	15.00
合计	--	32.10

（二）土地整理板块

该业务主要由公司本部实施。公司是清江浦区重要的土地整理开发主体，承担了清江浦老城区大量的土地整理业务，主要负责原清河区城区范围的旧城改造项目的土地一级整理与开发，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，公司受清江浦区政府等委托方委托，自行筹措资金对原清河区城区范围的待开发整理地块进行征地补偿、拆迁安置和一级开发整理，并根据项目进度，定期对土地开发整理项目与委托方进行结算。经双方验收合格后，双方就委托方回购的项目签订项目结算确认函，确认相应的回购项目、成本价和应支付公司的回购价款，委托方则按照协议的约定在一定期限内向公司支付相关款项。工程款包括经决算审计后的项目实际投入成本以及按照实际投入成本的 10%-15%的比例计算的代建费用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 2023 年 6 月末，公司已完成土地整理项目 16 个，已完成投资 47.30 亿元，已确认收入 27.32 亿元。

截至 2023 年 6 月末公司已完工土地整体项目情况（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	--	--
合计	47.63	3,206	486,749.61	473,038.26	273,189.18	273,189.18

截至 2023 年 6 月末，公司主要在建土地整理项目为石桥路东侧地块，建设进度已接近尾声。公司未来仍会根据区政府的规划承接新的重大项目建设，截至 2023 年 6 月末，拟建项目计划总投资 48.50 亿元。

截至 2023 年 6 月末公司主要拟建土地整理项目情况（万平方米、户、亿元）

项目名称	建设周期	拆迁面积	安置户数	计划总投资
邮政大厦西北侧地块	48 个月	13.50	1,205	38.50
医药公司地块	48 个月	8.14	573	10.00

（三）资产租赁板块

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。2023 年 6 月末，受淮创商务进一步整合公司物业资产，提高运营水平，且部分可供出租物业资产达到可租状态影响，公司可供出租面积同比 2022 年 6 月末增长 32.66%。

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。截至 2023 年 6 月末，公司综合出租率为 78.80%。

截至 2023 年 6 月末公司主要物业资产运营情况（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	伊美酒店	淮创商务	购买	46,713.60	--	--	--
2	茂业时代广场（淮海北路10号）	淮创商务	购买	40,545.61	40,545.61	37,316.58	92.04
3	兴业广场（淮海路88号）	淮创商务	购买	23,642.50	23,642.50	19,284.23	81.57
4	金汇广场（淮海西路99号）	淮创商务	购买	17,246.30	17,246.30	13,719.84	79.55
5	清城创意谷	本部	购买	17,063.39	17,063.39	2,803.06	16.43
6	西安路社会事业大厦	本部	划拨	13,741.20	11,000.00	11,000.00	100.00
7	水韵天成53、55、52号楼	淮创商务	购买	13,599.81	--	--	--
8	宏元国际（淮海东路9号）	淮创商务	购买	8,431.89	8,431.89	3,619.57	42.93
9	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
10	苹果国际办公楼（北京北路121号）	淮创商务	购买	7,545.72	--	--	--
11	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
12	宜必思酒店	淮创商务	划拨	6,877.30	6,877.30	6,877.30	100.00
13	新天地花苑	淮创商务	购买	6,024.61	6,024.61	4,035.05	66.98
14	乐园手机城（淮海购物广场）	淮创商务	拍卖	4,765.62	4,765.62	1,078.88	22.64
15	水韵天成售楼处	淮创商务	购买	4,574.24	--	--	--
16	九龙国际大厦（承德北路120号）	淮创商务	购买	4,265.75	4,265.75	4,265.75	100.00
17	承德路门面	本部	划拨	3,751.93	3,751.93	3,751.93	100.00
18	供销社房屋	淮创商务	拍卖	2,679.08	2,679.08	2,679.08	100.00
19	东大街门面	本部	划拨	2,211.85	2,211.85	2,060.35	93.15
20	北京北路56号	本部	划拨	2,198.53	2,198.53	2,198.53	100.00
21	大明龙虾	本部	划拨	2,198.53	2,198.53	2,198.53	100.00
22	其他物业资产	--	--	21,680.47	19,365.41	16,161.31	83.45
	合计	--	--	264,877.21	184,974.12	145,755.81	78.80

三、债券发行及评级情况

截至2024年1月底，公司合并口径债券存量3只，余额8亿元，均无历史违约记录。

发行主体	关联关系类型①	持股比例②(%)	主体评级	存量债券只数	存量债券余额(亿元)	违约债券只数	违约债券余额(亿元)	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	本公司	--	AA	3	8.0000	0	0.0000	
证券代码	证券名称	发行日期	利率期限	交易币种	当前余额(亿元)	信用评级	票面利率(当期)%	证券类别
032480055.B	24清江浦PPN001	2024-01-15	2.9671	人民币元	3.5000	--	3.6000	定向工具
032480056.B	24清江浦PPN002	2024-01-15	2.9671	人民币元	1.0000	--	3.7000	定向工具
032280276.B	22清江浦PPN001	2022-03-09	0.1123	人民币元	3.5000	--	7.0000	定向工具

2023年10月27日，中诚信国际信用评级有限责任公司确定公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。



2023年度淮安市清江浦城市资产经营有限公司
信用评级报告

评级对象 淮安市清江浦城市资产经营有限公司

主体评级结果 AA/稳定

评级观点

中诚信国际认为清江浦区作为淮安市主城区，经济财政实力强，对公司潜在的支持能力强；淮安市清江浦城市资产经营有限公司（以下简称“清江浦城资”或“公司”）作为清江浦区老城区最重要的基础设施建设以及资产运营主体，与清江浦区政府维持高度的紧密关系。同时，中诚信国际预计，清江浦城资的业务布局稳定，随着工程建设持续推进，资产规模将小幅增长；同时，需关注潜在业务风险、资产无偿划转导致资本实力下降、资产流动性不足、融资结构有待改善以及或有负债风险对其经营和整体信用状况造成的影响。

四、财务情况

截至 2023 年 9 月底，公司总资产 299.52 亿元，其中流动资产 212.57 亿元、非流动资产 86.95 亿元，总负债 189.53 亿元，净资产 109.99 亿元，资产负债率为 63.28%。

2020 年-2022 年，公司总资产分别为 317.31 亿元、272.51 亿元和 274.76 亿元，营业收入分别为 9.10 亿元、9.87 亿元和 9.74 亿元，净利润分别为 1.07 亿元、2.56 亿元和 3.19 亿元。

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
资产总计	31,730,658,721.42	27,250,938,663.68	27,475,662,376.10	29,951,943,562.23
流动资产合计	22,208,015,215.69	19,738,983,402.77	19,079,792,519.11	21,257,251,262.55
货币资金	1,436,208,079.54	757,293,012.76	340,930,856.68	1,039,996,460.16
应收账款	933,771.55	963,161.71	15,530,500.34	20,321,969.37
预付款项	1,093,827,339.82	3,751,965.23	6,451,163.63	183,186,967.52
发放贷款及垫款	281,590,650.00	322,116,216.32	401,188,484.86	345,165,649.60
其他应收款	13,726,456,010.65	13,204,295,559.55	12,101,760,261.65	13,559,047,920.81
存货	5,488,238,193.39	5,371,939,077.46	6,133,773,674.25	6,020,927,549.11
其他流动资产	180,761,170.74	78,624,409.74	80,157,577.70	88,604,745.98
非流动资产合计	9,522,643,505.73	7,511,955,260.91	8,395,869,856.99	8,694,692,299.68
其他权益工具投资	99,500,000.00	79,500,000.00	46,500,000.00	46,500,000.00
长期股权投资	96,000.00	9,800,000.00		
其他非流动金融资产		20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
投资性房地产	4,016,520,000.00	6,844,003,648.00	7,701,448,777.00	7,698,858,477.00
固定资产	4,067,835,828.59	172,292,184.32	193,916,805.66	458,115,909.72
在建工程	239,724,350.64	316,282,356.67	370,225,460.23	393,079,726.88
无形资产	228,083,693.53	18,642,850.21	18,091,057.14	17,820,148.13
长期待摊费用	2,240,507.60	1,181,170.20	1,131,967.38	932,438.39
递延所得税资产	150,925.37	889,747.58	1,088,181.15	1,090,500.06
其他非流动资产	868,492,200.00	49,363,303.93	43,467,608.43	58,295,099.50
负债合计	18,997,413,589.66	16,959,232,210.71	16,767,777,829.31	18,952,797,124.76
流动负债合计	10,179,965,426.42	11,836,463,469.76	12,875,023,927.07	13,067,378,257.11
短期借款	386,900,000.00	695,458,509.72	627,160,862.50	1,171,889,467.50
存入保证金	18,168.81	84,644.82	37,336.86	22,153.89
应付票据	601,000,000.00	517,065,251.23	7,588,984.05	597,920,000.00
应付账款	61,739,107.90	61,318,021.77	82,952,800.22	82,945,336.72
预收款项	1,999,230.11	2,840,222.70	6,450,053.36	9,648,931.38
合同负债			1,769,911.50	23,359,567.14
应付职工薪酬	261,092.25	451,814.36	37,967.68	156,327.68
应交税费	37,464,989.95	53,203,413.90	156,476,940.23	178,628,575.95
其他应付款	5,195,332,837.40	6,728,339,020.09	9,567,894,685.48	9,280,535,743.68
一年内到期的非流动负债	3,895,250,000.00	3,777,702,571.17	2,424,424,296.69	1,720,169,792.20

其他流动负债			230,088.50	2,102,360.97
非流动负债合计	8,817,448,163.24	5,122,768,740.95	3,892,753,902.24	5,885,418,867.65
长期借款	3,989,650,000.00	2,522,680,000.00	2,171,740,000.00	4,908,663,668.57
应付债券	2,466,854,177.27	979,290,820.87	349,106,703.16	
长期应付款	1,854,891,971.81	958,740,452.99	616,956,047.47	221,804,047.47
递延所得税负债	506,052,014.16	662,057,467.09	754,951,151.61	754,951,151.61
所有者权益	12,733,245,131.76	10,291,706,452.97	10,707,884,546.79	10,999,146,437.47
实收资本	5,500,000,000.00	5,500,000,000.00	5,500,000,000.00	5,500,000,000.00
资本公积金	5,078,702,047.24	2,032,788,972.14	2,120,592,616.66	2,352,239,490.45
其它综合收益	1,448,882,299.22	1,853,561,067.32	1,863,150,638.41	1,863,150,638.41
盈余公积金	51,787,684.55	73,170,714.68	106,407,276.66	106,407,276.66
一般风险准备	4,853,190.00	6,934,127.33	10,414,687.33	10,414,687.33
未分配利润	483,420,971.66	705,881,637.42	982,445,342.50	1,039,815,120.45
少数股东权益	165,598,939.09	119,369,934.08	124,873,985.23	127,119,224.17

2、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
营业收入	910,099,946.31	987,000,447.58	974,169,732.36	603,490,387.99
营业成本	761,557,920.91	817,076,115.56	797,454,100.24	488,003,477.92
税金及附加	14,818,974.54	19,497,907.42	16,947,971.47	13,703,679.68
销售费用	2,322,122.81			34,904.72
管理费用	129,864,939.02	25,929,288.75	50,191,019.11	55,013,839.62
财务费用	45,173,885.51	53,959,321.70	46,704,802.85	26,118,404.53
其他收益	121,105,391.29	161,913,472.66	110,828,988.83	55,025,062.05
投资净收益			101,533,176.44	
公允价值变动净收益	49,807,429.49	63,198,565.00	23,544,710.00	116,800.00
资产减值损失	-131,240.94			
信用减值损失		-2,809,469.33	-1,555,492.01	292,571.34
营业利润	127,143,683.36	292,840,382.48	297,223,221.95	76,050,514.91
营业外收入	43,275.01	714,971.53	104,137,191.30	54,395.11
营业外支出	1,993,858.44	2,497,383.36	1,268,742.38	576,720.53
利润总额	125,193,099.93	291,057,970.65	400,091,670.87	75,528,189.49
所得税	18,265,823.44	35,521,328.25	81,306,792.66	14,610,707.03
净利润	106,927,276.49	255,536,642.40	318,784,878.21	60,917,482.46

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
经营活动现金流入小计	1,903,069,800.23	5,197,343,410.96	5,395,213,005.20	6,527,515,574.09
销售商品、提供劳务收到的现金	886,162,449.03	989,802,031.71	995,810,181.50	639,947,673.23
经营活动现金流出小计	1,467,829,091.66	1,052,982,276.46	2,147,905,648.77	7,647,287,841.94
经营活动产生的现金流量净额	435,240,708.57	4,144,361,134.50	3,247,307,356.43	-1,119,772,267.85

投资活动现金流入小计	200.00	40,757,164.70	30,257,126.11	2,104,814.00
投资活动现金流出小计	395,014,560.48	173,889,502.06	673,894,572.45	300,422,152.49
投资活动产生的现金流量净额	-395,014,360.48	-133,132,337.36	-643,637,446.34	-298,317,338.49
筹资活动现金流入小计	5,073,532,052.00	2,932,768,000.00	2,720,212,000.00	5,533,267,670.01
筹资活动现金流出小计	5,107,407,431.78	6,921,911,863.92	5,445,244,066.17	3,880,412,460.19
筹资活动产生的现金流量净额	-33,875,379.78	-3,989,143,863.92	-2,725,032,066.17	1,652,855,209.82
现金及现金等价物净增加额	6,350,968.31	22,084,933.22	-121,362,156.08	234,765,603.48
期初现金及现金等价物余额	243,857,111.23	250,208,079.54	272,293,012.76	150,930,856.68
期末现金及现金等价物余额	250,208,079.54	272,293,012.76	150,930,856.68	385,696,460.16

备注：2020 年-2022 年度审计报告，由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的审计报告；2023 年 9 月财务报表未经审计。

（二）资产负债结构分析

1、资产分析

资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
流动资产	69.99%	72.43%	69.44%	70.97%
非流动资产	30.01%	27.57%	30.56%	29.03%

流动资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
货币资金	6.47%	3.84%	1.79%	4.89%
其他应收款	61.81%	66.89%	63.43%	63.79%
存货	24.71%	27.21%	32.15%	28.32%

非流动资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
投资性房地产	42.18%	91.11%	91.73%	88.55%
固定资产	42.72%	2.29%	2.31%	5.27%
在建工程	2.52%	4.21%	4.41%	4.52%

近三年及一期末，公司资产规模分别为 317.31 亿元、272.51 亿元、274.76 亿元和 299.52 亿元；以流动资产为主。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货构成，非流动资产主要由投资性房地产、在建工程和固定资产构成。

（1）货币资金

截至 2022 年末，公司货币资金余额为 3.41 亿元，主要为银行存款和其他货币资金，受限资金 1.90 亿元，全部为质押的定期存单。

项 目	期末余额	年初余额
现 金	7,628,549.66	42,973.53
银行存款	143,302,307.02	66,008,834.65
其他货币资金	190,000,000.00	691,241,204.58
合 计	340,930,856.68	757,293,012.76

（2）应收账款

截至 2022 年底，公司应收账款余额 0.16 亿元，主要为应收当地国有企业、政府部门的应收款，按欠款方归集的期末余额前五名情况如下：

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(%)
淮安市清江浦置业有限公司	9,064,564.30	57.77
淮安市运河城市文化产业发展有限公司	2,514,152.25	16.02
淮安清河新区投资发展有限公司	1,518,089.24	9.68
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	519,800.00	3.31
淮安市清江浦区机关事务管理服务中心	778,406.40	4.96
合 计	11,395,012.19	91.74

(3) 其他应收款

截至 2022 年底，公司其他应收款余额 84.07 亿元，主要系公司与政府部门及关联方往来款，前五大其他应收款对象余额占全部其他应收款的 69.45%。

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	3,318,989,112.74	1-3 年	27.42
淮安市清江浦区财政局	往来款	2,815,362,464.74	1-3 年	23.26
淮安市安澜房地产开发有限公司	往来款	984,471,468.00	1-2 年	8.13
淮安聚仁经贸发展有限公司	往来款	869,200,585.77	1-2 年	7.18
淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司	往来款	418,947,185.00	1-2 年	3.46
合 计		8,406,970,816.25		69.45

(4) 存货

截至 2022 年底，公司存货余额 61.34 亿元，主要为合同履行成本 61.34 亿元。

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	375,482.81		375,482.81
库存商品	16,815.22		16,815.22
合同履约成本	6,133,381,376.22		6,133,381,376.22
合计	6,133,773,674.25		6,133,773,674.25

(5) 投资性房地产

截至 2022 年底，公司投资性房地产余额 77.01 亿元，全部为房屋建筑物。

(6) 在建工程

截至 2022 年末，公司在建工程余额 3.70 亿元，主要为淮安市广瑞翔盛汽车文化展示体验中心 2.47 亿元和伊美酒店 0.94 亿元。

项目	期末余额			年初余额		
	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	246,907,674.75		246,907,674.75	209,647,856.94		209,647,856.94
伊美酒店	94,206,967.38		94,206,967.38	94,021,118.32		94,021,118.32
茂业翔盛酒店	29,110,818.10		29,110,818.10	12,613,381.41		12,613,381.41
合计	370,225,460.23		370,225,460.23	316,282,356.67		316,282,356.67

(7) 固定资产

截至 2022 年末，公司固定资产余额 1.94 亿元，主要为房屋及建（构）筑物 1.85 亿元。

2、负债分析

负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
流动负债	53.59%	69.79%	76.78%	68.95%
非流动负债	46.41%	30.21%	23.22%	31.05%

流动负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
短期借款	3.80%	5.88%	4.87%	8.97%
其他应付款	51.03%	56.84%	74.31%	71.02%
一年内到期的非流动负债	38.26%	31.92%	18.83%	13.16%

非流动负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
长期借款	45.25%	49.24%	55.79%	83.40%
应付债券	27.98%	19.12%	8.97%	0.00%

长期应付款	21.04%	18.72%	15.85%	3.77%
递延所得税负债	5.74%	12.92%	19.39%	12.83%

公司近三年及一期末总负债分别为 189.97 亿元、169.59 亿元、167.68 亿元和 189.53 亿元。公司流动负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债构成。

(1) 短期借款

截至 2022 年底，公司短期借款 6.27 亿元，主要为质押借款和保证借款，明细如下：

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	201,270,000.00	
保证借款	425,000,000.00	694,350,000.00
短期借款应付利息	890,862.50	1,108,509.72
合 计	627,160,862.50	695,458,509.72

(2) 其他应付款

截至 2022 年底，公司其他应付款余额 95.68 亿元，主要为往来款 90.24 亿元和保证金、押金 5.38 亿元，其中前五大其他应付款明细如下：

项目	金额	未偿还或结转的原因
淮安市清江浦城投控股发展有限公司	4,511,292,729.95	未结算
淮安市清河区业兴贸易有限公司	622,515,634.73	未结算
淮安市古淮河景区管理有限公司	473,489,199.99	未结算
淮安悠然园林绿化有限公司	459,884,263.89	未结算
淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	452,893,298.43	未结算
合 计	6,520,075,126.99	

(3) 一年内到期的非流动负债

截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债余额 24.24 亿元，具体情况如下：

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	617,840,000.00	1,437,490,000.00
一年内到期的应付债券	642,758,194.62	1,085,010,000.00
一年内到期的长期应付款	1,118,197,518.73	1,224,948,017.25
一年内到期的非流动负债应付利息	1,088,300.89	2,101,693.81
长期借款应付利息	3,439,559.22	4,527,860.11
应付债券应付利息	41,100,723.23	23,625,000.00
合 计	2,424,424,296.69	3,777,702,571.17

(4) 长期借款

截至 2022 年底，公司长期借款余额 21.72 亿元，明细如下：

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	45,000,000.00	283,500,000.00
质押借款	171,900,000.00	
保证借款	2,572,680,000.00	3,676,670,000.00
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	617,840,000.00	1,437,490,000.00
合 计	2,171,740,000.00	2,522,680,000.00

(5) 应付债券

截至 2022 年末，公司长期应付款余额为 3.49 亿元，主要明细如下：

项目	期末余额	年初余额
债权融资计划 1 年期		
债权融资计划 2 年期	83,120,000.00	1,006,000,000.00
债权融资计划 3 年期	464,000,000.00	571,420,000.00
PPN (注 1)	444,744,897.78	486,880,820.87
减：一年内到期的应付债券	642,758,194.62	1,085,010,000.00
合计	349,106,703.16	979,290,820.87

(6) 长期应付款

截至 2022 年末，公司长期应付款余额 6.17 亿元，全部为非标借款。

项目	期末余额	年初余额
信托借款	790,599,719.62	1,314,589,256.45
融资租赁款	787,553,846.58	869,099,213.79
保理借款	157,000,000.00	
减：一年内到期的部分	1,118,197,518.73	1,224,948,017.25
合计	616,956,047.47	958,740,452.99

（三）偿债能力分析

短期偿债能力	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
流动比率	2.18	1.67	1.48	1.63
速动比率	1.53	1.21	1.01	1.15
资产负债率	59.87%	62.23%	61.03%	63.28%

从短期偿债能力看，2020-2022 年，公司流动比率分别为 2.18、1.67、1.48，速动比率分别为 1.53、1.21、1.01，均持续下降。从长期偿债能力看，2020-2022 年，公司资产负债率分别为 59.87%、62.23%和 61.03%，公司近年来资产负债率呈增长态势。

（四）盈利能力分析

盈利能力分析	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入（亿元）	9.10	9.87	9.74
营业利润率	13.97%	29.67%	30.51%
财政补贴	1.21	1.62	1.11
利润总额（亿元）	1.25	2.91	4.00
净利润（亿元）	1.07	2.56	3.19
净资产收益率	0.84%	2.48%	2.98%
总资产报酬率	0.34%	0.94%	1.16%

近三年，公司分别实现营业收入 9.10 亿元、9.87 亿元和 9.74 亿元，净利润分别为 1.07 亿元、2.56 亿元和 3.19 亿元，工程代建和土地整理收入是公司的主要收入来源，营业收入基本保持稳定。2020 年-2022 年，公司分别收到财政补贴 1.21 亿元、1.62 亿元和 1.11 亿元，财政补贴对公司利润贡献较大。

（五）现金流量分析

现金流项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
经营活动现金流量净额	435,240,708.57	4,144,361,134.50	3,247,307,356.43
投资活动现金流量净额	-395,014,360.48	-133,132,337.36	-643,637,446.34
筹资活动现金流量净额	-33,875,379.78	-3,989,143,863.92	-2,725,032,066.17
现金及现金等价物增加额	6,350,968.31	22,084,933.22	-121,362,156.08

1、经营活动现金流量分析

经营活动方面，2020—2022 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 4.35 亿

元、41.44 亿元和 32.47 亿元，公司经营活动净现金流持续净流入。公司经营活动净现金流受工程建设回款及其他与经营活动有关的现金收支影响较大。2020 年以来，来自股东和关联方的无息拆借资金大幅净流入，使得公司经营活动产生的现金流呈大幅净流入状态。

2、投资活动现金流量分析

2020-2022 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-3.95 亿元、-1.33 亿元和 -6.44 亿元，持续净流出。公司投资业务以购入房产以及自建房产项目支出为主，近年来持续投入且暂无现金回流导致投资活动现金净流出规模较大。

3、筹资活动现金流量分析

2020-2022 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-0.34 亿元、-39.89 亿元和-27.25 亿元，持续净流出。公司偿债支出大幅增加，筹资活动现金流持续呈净流出态势。

五、其他重要情况

（一）征信情况

查询公司《企业信用报告》显示：

截至 2023 年 11 月 30 日，公司借贷交易余额 31.48 亿元，作为保证人/反保证人的其他借贷交易余额 83.68 亿元，均为正常类。

评级报告关于过往履约情况显示：公司无未结清的不良信贷信息记录，在已结清的信贷记录中存在 2 笔关注类贷款，本金逾期金额共计 0.90 亿元，其中，2015 年 6 月一笔 5,000 万元的本金逾期系由于当时公司主要领导接受组织调查而影响资金偿还；2011 年 12 月一笔 4,000 万元的本金逾期系由于银行内部系统操作问题导致延迟扣款。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2007	27	14	2016

借贷交易		担保交易	
余额	314761.02	余额	0
其中：被迫偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	36	264661.02	0	0	0	0	36	264661.02
短期借款	5	50100	0	0	0	0	5	50100
合计	41	314761.02	0	0	0	0	41	314761.02

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
260000	129270	130230	30390	29340	1050

	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	1078246.90	103	836770.88	0	0
合计	0	0	0	1078246.90	103	836770.88	0	0

(二) 涉诉情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”网站，截至本报告日，无法院执行记录。



第三部分 担保人 1——HA市QJP城投控股集团有限公司

一、公司基本情况

(一) 基本情况

公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	HA市QJP城投控股集团有限公司
公司类型：	有限责任公司（国有独资）
住 所：	淮安市清江浦区苹果国际公寓 5 号楼 602 室
统一社会信用代码：	91320802MA1MC1X23R
成立日期：	2015-12-3
法定代表人：	王泽民
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）
注册资本：	500000 万人民币

HA市QJP城投控股集团有限公司，于 2015 年 12 月 3 日成立，注册资金 50 亿人民币，由淮安市清江浦区人民政府持股 100%9，实际控制人为淮安市清江浦区人民政府。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）

可开展经营活动)。

(二) 股权关系



公司控股股东和实际控制人均为淮安市清江浦区人民政府。

(三) 公司治理

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

1、出资人

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

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

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审批董事会的报告；
- (4) 审批监事会的报告；
- (5) 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(10) 法律、行政法规或公司章程规定的其他职权。

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

2、董事会

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

(1) 贯彻执行区国资中心的制度规定和决议，并按要求向其汇报工作；

(2) 审定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

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

(9) 制定公司的基本管理制度；

(10) 淮安市清江浦区人民政府授权的部分职权。

3、监事会

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

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

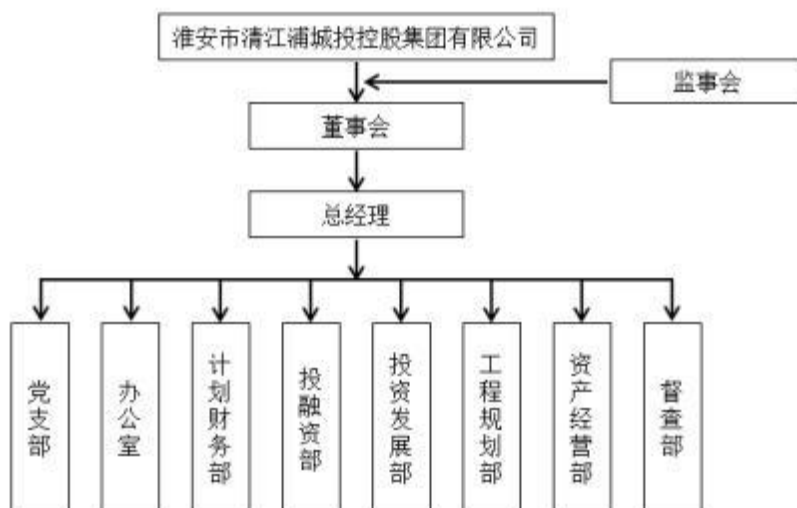
(4) 向区国资中心提出议案；

(5) 提请召开临时董事会会议；

(6) 根据相关法律法规对董事、高级管理人员提出诉讼；

(7) 法律法规和公司章程规定的其他职权。

公司的组织结构如下图所示：



(四) 主要管理层

，男，汉族，1979年4月出生，2005年8月参加工作，2009年02月入党，大学学历，江苏沭阳人。2005.08—2007.11，淮安工商局清河分局淮海工商所办事员；2007.12—2009.01，淮安工商局清河分局淮海工商所副所长；2009.02—2009.12，淮安工商局清河分局监察室副主任兼办公室副主任；2010.01—2012.11，淮安工商局清河分局办公室主任；2012.12—2015.02，淮安工商局清河分局纪检组长；2015.03—2016.10，清河区委市场管理局党委委员、纪委书记；2016.11—2017.10，清江浦区市场监督管理局副局长、党组成员；2017.11—2019.04，清江浦区政府办公室副主任、党组成员；2019.05—2020.12，清江浦区政府办公室主任科员；2021.01—2023.09，清江浦区委办公室二级主任科员、区机关事务管理服务中心主任；2023.01—至今，任淮安市清江浦城投控股集团有限公司党委书记、董事长。

二、经营情况

公司作为清江浦区重要的土地整理开发和基础设施投资建设主体，主要从事清江浦区的基础设施建设、土地整理等业务，工程代建是公司最主要的收入来源，占比超过60%；其次是土地整理业务，占比30%左右。公司租赁收入和其他业务收入可为其提供一定的现金流，但目前规模仍较小，对收入和利润的贡献程度一般。

	2020年			2021年			2022年			2023年1-6月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工程代建	16.60	75.55	13.43	14.81	61.12	13.47	13.45	63.01	13.31	5.98	61.15	14.31
土地整理	4.12	18.76	12.66	8.12	33.49	12.70	6.42	30.07	12.72	3.21	32.84	12.72
租金收入	0.26	1.20	72.70	0.38	1.57	83.47	0.52	2.42	86.71	0.23	2.35	81.54
其他业务	0.99	4.49	46.62	0.92	3.80	66.39	0.96	4.49	50.98	0.36	3.66	61.01
营业收入/毛利率合计	21.97	100.00	15.49	24.23	100.00	16.21	21.34	100.00	16.60	9.77	100.00	17.08

（一）工程代建板块

公司基础设施建设的业务运营主体为子公司清江浦城资、淮安市清河盐河生态科技城投资发展有限公司、清河投资和淮安市新宝建设有限公司。业务模式主要为代建模式，公司与淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司、淮安市清江浦区教育体育局等委托方签署委托代建协议，由公司组建项目管理机构，具体负责项目管理和协调工作。公司筹措资金用于项目建设，并负责项目实施过程中所涉及的征地拆迁、土地一级开发、工程建设和对外关系协调处理等事宜。项目完工后，公司将验收合格的工程移交给委托方，委托方按照协议的约定在一定期限内向公司支付工程款。工程款包括经决算审计后的项目实际投入成本以及按照实际投入成本的 10%-15%的比例计算的代建费用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。

截至 2023 年 6 月末，公司暂无已完工的主要工程代建项目，公司主要在建工程代建项目为 11 个。截至 2023 年 6 月末，公司主要拟建项目总投资为 63.60 亿元。

截至 2023 年 6 月末公司主要在建代建项目情况（亿元）

项目名称	建设周期	计划总投资	已投资	已确认收入	已回款
繁荣村孙大庄地块棚户改造	2016-2022	30.00	33.11	22.76	22.76
和韵苑一期	2020-2023	5.50	8.40	0.00	1.01
和顺苑	2020-2023	5.08	7.87	0.00	0.77
万瑞花园一期	2020-2023	4.10	6.43	0.00	0.87
和韵苑二期	2020-2023	3.34	6.23	0.00	0.42
万瑞花园二期	2020-2023	5.80	5.65	0.00	0.00
淮安市万达小学（文津小学）	2023-2025	2.30	2.10	0.00	0.00
金佳园小学	2019-2023	2.10	2.02	0.00	0.00
淮安市老坝口小学	2022-2024	1.78	1.66	1.63	1.45
淮安市清江浦实验小学	2019-2023	1.50	1.42	0.00	0.00
化工新村片区	2022-2025	5.40	1.41	0.00	0.00
合计	-	66.90	76.30	24.39	27.28

截至 2023 年 6 月末公司主要拟建工程代建项目情况（亿元）

项目名称	建设周期	计划总投资	是否签订协议
创意产业园基础设施建设（提升）工程	2023~2026	15.00	是
文化创意园基础设施建设（提升）工程	2023~2026	15.00	是
都市工业园基础设施提升工程	2023~2025	15.00	是
汽车产业园基础设施建设工程	2023~2025	15.00	是
武墩中心幼儿园	2023~2025	2.10	是
清江浦区生活垃圾分类基础设施建设	2023~2025	1.50	是
合计	--	63.60	--

（二）土地整理板块

公司土地整理业务主要集中在子公司清江浦城资和清河投资原清河区人民政府将原清河区，即清江浦老城区的旧城改造项目的土地一级整理与开发事项指定委托给清江浦城资，原清河区人民政府将原清河新区规划范围内所有的土地开发项目委托给清河投资。

业务模式方面，公司土地整理业务的业务模式分代建回购模式和政府购买服务模式，代建回购模式方面，公司受清江浦区人民政府等委托方委托，自行筹措资金对原清河区城区范围及清河新区规划范围的待开发整理地块进行征地补偿、拆迁安置和一级开发整理，并根据项目进度，定期对土地开发整理项目与委托方进行结算。经双方验收合格后，双方就委托方回购的项目签订项目结算确认函，确认相应的回购项目、成本价和应支付公司的回购价款，委托方则按照协议的约定在一定期限内向公司支付相关款项。工程款包括经决算审计后的项目实际投入成本以及按照实际投入成本的 10%-15%的比例计算的代建费用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，截至 2023 年 6 月末，公司已完成土地整理项目 16 个，已完成投资 47.30 亿元，已确认收入 27.32 亿元。

截至 2023 年 6 月末公司主要已完工土地整理项目情况（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	250,000.00	333,220.35	133,197.01	140,080.42
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	-	-
合计	47.63	3,206	616,749.61	686,258.61	357,756.17	364,639.58

截至 2023 年 6 月末，公司主要在建土地整理项目为新区土地开发项目和石桥路东侧地块。截至 2023 年 6 月末，公司拟建项目计划总投资 48.50 亿元。

截至 2023 年 6 月末公司主要在建土地整理项目情况（万平方米、户、亿元）

项目名称	建设周期	总投资	已投资	已确认收入	已回款
新区土地开发项目	2015-2023	55.00	52.14	26.51	21.22
石桥路东侧地块	2019-2022	3.82	3.46	4.78	0.00
合计	--	58.82	55.60	31.29	21.22

截至 2023 年 6 月末公司主要拟建土地整理项目情况（万平方米、户、亿元）

项目名称	建设周期	拆迁面积	安置户数	计划总投资
邮政大厦西北侧地块	48 个月	13.50	1,205	38.50
医药公司地块	48 个月	8.14	573	10.00
合计	--	21.64	1,778	48.50

（三）资产租赁板块

租赁业务主要由公司本部、子公司清河投资及孙公司淮安市淮创商务有限公司（以下简称“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及清河新区，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。

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。截至 2023 年 6 月末，公司综合出租率为 75.93%。

截至 2023 年 6 月末公司主要物业资产运营情况（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	伊美酒店	淮创商务	购买	46,713.60	--	--	--
2	茂业时代广场（淮海北路10号）	淮创商务	购买	40,545.61	40,545.61	37,316.58	92.04
3	深圳东路2号	淮安清河新区投资发展有限公司	购置	28634.30	28634.30	28634.30	100.00
4	总部经济园	淮安清河新区投资发展有限公司	购置	26624.74	26624.74	--	--
5	兴业广场（淮海路88号）	淮创商务	购买	23,642.50	23,642.50	19,284.23	81.57
6	水渡口大道88号中国城市历史馆主楼	淮安清河新区投资发展有限公司	自建	17614.04	17614.04	17614.04	100.00
7	金汇广场（淮海西路99号）	淮创商务	购买	17,246.30	17,246.30	13,719.84	79.55
8	清城创意谷	本部	购买	17063.39	17063.39	2803.06	16.43
9	西安路社会事业大厦	本部	划拨	13,741.20	11,000.00	11,000.00	100.00
10	水韵天成53、55、52号楼	淮创商务	购买	13,599.81	--	--	--
11	水渡口大道126号5号楼	淮安清河新区投资发展有限公司	自建	9269.34	9269.34	9269.34	100.00
12	水渡口大道126号1号办公室	淮安清河新区投资发展有限公司	自建	8726.92	8726.92	8726.92	100.00
13	宏元国际（淮海东路9号）	淮创商务	购买	8,431.89	8,431.89	3,619.57	42.93
14	湖滨路10号一幢101室	淮安清河新区投资发展有限公司	自建	8282.30	8282.30	8282.30	100.00
15	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
16	深圳路（青龙湖健身会所）	淮安清河新区投资发展有限公司	自建	7628.00	7628.00	--	--
17	苹果国际办公楼（北京北路121号）	淮创商务	购买	7,545.72	--	--	--
18	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
19	宜必思酒店	淮创商务	划拨	6,877.30	6877.3	6877.3	100.00
20	水渡口大道101号白鹭湖山庄中心酒店	淮安清河新区投资发展有限公司	自建	6659.41	6659.41	6659.41	100.00
21	水渡口大道126号2号办公室	淮安清河新区投资发展有限公司	自建	6608.44	6608.44	6608.44	100.00
22	水渡口大道126号3号楼	淮安清河新区投资发展有限公司	自建	6251.79	6251.79	6251.79	100.00
23	新天地花苑	淮创商务	购买	6,024.61	6,024.61	4,035.05	66.98
24	清河新区广州路北首伟才幼儿园	淮安清河新区投资发展有限公司	自建	5300.00	5300.00	5300.00	100.00
25	其他	--	--	124,961.86	118,072.56	89,869.62	--
	合计	--	--	473,112.35	393,209.26	298,577.61	75.93

三、债券发行及评级情况

截至2024年1月底，公司本部债券存量5只，余额24.5亿元，合并口径余额32.5亿元，均无历史违约记录。

发行主体	关联关系类型①	持股比例/增持比例(%)	主体评级	存单债券只数	存单债券余额(亿元)	违约债券只数	违约债券余额(亿元)	
淮安市清江浦城控股集团有限公司	本公司	--	AA+	5	24.5000	0	0.0000	
债券代码	债券名称	发行日期	剩余期限	交易币种	当前余额(亿元)	信用评级	账面利率(当前)%	证券类别
253254.SH	23淮浦04	2023-12-20	2.8932+2	人民币元	2.0000	--	3.8100	私募债
250183.SH	23淮浦03	2023-01-09	1.1170	人民币元	0.2500	--	5.5000	私募债
194733.SH	23淮浦02	2023-01-18	1.9726	人民币元	5.2500	--	6.5000	私募债
177798.SH	21淮浦01	2021-01-29	0.0082+2	人民币元	2.8000	AA+	7.0000	私募债
177267.SH	20淮浦01	2020-11-30	1.8364	人民币元	6.2000	--	5.0000	私募债
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	重要参股公司	100.00	AA	3	8.0000	0	0.0000	
合计	--	--	--	8	32.5000	0	0.0000	

2023年11月24日，中诚信国际信用评级有限责任公司确定公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。



2023年度淮安市清江浦城控股集团有限公司
信用评级报告

评级对象 淮安市清江浦城控股集团有限公司

主体评级结果 AA+ 稳定

评级观点

中诚信国际认为清江浦区作为淮安市主城区，经济财政实力强，对公司潜在的支持能力强；淮安市清江浦城控股集团有限公司（以下简称“清江浦城控”或“公司”）作为清江浦区重要的土地整理开发和基础设施投资建设主体，与清江浦区政府维持高度的紧密关系。同时，中诚信国际预计，清江浦城控的业务布局稳定，随着工程建设持续推进，资产规模将持续增长；同时，需关注潜在业务风险、资产流动性不足、融资结构及期限结构有待改善、或有负债风险以及涉及重大诉讼对其经营和整体信用状况造成的影响。

评级展望

中诚信国际认为，淮安市清江浦城控股集团有限公司信用水平在未来12~18个月内将保持稳定。

四、财务情况

截至 2023 年 9 月底，公司总资产 660.91 亿元，其中流动资产 498.42 亿元、非流动资产 162.48 亿元，总负债 411.09 亿元，净资产 225.72 亿元，资产负债率为 62.20%。

2020 年-2022 年，公司总资产分别为 536.94 亿元、552.22 亿元和 607.56 亿元，营业收入分别为 21.97 亿元、24.23 亿元和 21.34 亿元，净利润分别为 1.73 亿元、3.60 亿元和 4.32 亿元。

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
资产总计	53,694,133,858.96	55,222,477,083.11	60,755,996,195.24	66,090,534,359.07
流动资产合计	37,448,186,763.08	40,469,880,368.79	44,832,986,378.36	49,842,489,907.29
货币资金	2,935,555,784.30	4,237,376,655.04	4,516,433,208.10	7,508,924,322.52
应收票据			18,331,100.00	40,600,001.00
应收账款	5,345,512,716.71	6,312,470,493.54	5,666,750,269.96	6,551,210,346.83
预付款项	1,157,901,970.58	166,212,280.47	240,664,495.31	347,649,077.56
发放贷款及垫款	276,640,650.00	322,116,216.32	316,188,484.86	285,165,649.60
其他应收款	14,931,689,989.61	13,138,784,486.09	11,353,510,402.88	12,296,647,182.18
存货	12,384,155,273.32	15,762,651,925.70	22,244,869,610.14	22,259,746,743.59
其他流动资产	416,730,378.56	530,268,311.63	476,238,807.11	552,546,584.01
非流动资产合计	16,245,947,095.88	14,752,596,714.32	15,923,009,816.88	16,248,044,451.78
其他权益工具投资	553,500,000.00	518,500,000.00	485,500,000.00	485,500,000.00
长期股权投资	249,151,479.72	572,155,398.67	588,209,794.97	589,564,013.37
其他非流动金融资产		35,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00
投资性房地产	4,865,863,900.00	7,604,121,456.00	8,625,928,095.00	8,607,182,495.00
固定资产	4,205,907,360.99	603,223,680.96	303,834,811.38	567,404,698.97
在建工程	397,857,052.98	316,443,664.67	777,796,386.37	836,415,715.78
无形资产	228,166,731.24	21,528,065.26	34,265,653.44	33,596,854.46
长期待摊费用	2,240,507.60	150,207,006.28	140,187,756.68	130,625,023.93
递延所得税资产	2,447,268.01	3,195,759.31	5,881,316.36	6,860,099.81
其他非流动资产	5,740,812,795.34	4,928,221,683.17	4,926,406,002.68	4,955,895,550.46
负债合计	33,416,435,103.76	35,024,070,166.07	36,962,407,857.30	41,109,325,899.48
流动负债合计	13,798,756,112.15	15,833,964,979.78	16,057,240,672.35	18,537,318,484.34
短期借款	2,127,700,000.00	2,741,357,822.78	2,378,790,565.28	4,373,239,573.76
存入保证金	18,168.81	84,644.82	37,336.86	22,153.89
应付票据	741,000,000.00	1,047,065,251.23	1,344,738,650.44	2,460,221,002.00
应付账款	248,921,981.63	301,620,468.81	337,947,962.20	231,573,743.85
预收款项	2,029,180.99	3,218,309.18	6,806,835.36	10,112,053.38
合同负债	1,639,532.51	2,698,750.41	1,083,902,794.94	1,926,725,121.73
应付职工薪酬	1,594,939.73	2,180,006.85	1,843,967.98	1,943,902.93
应交税费	581,555,769.65	647,753,176.64	823,969,279.94	874,982,069.89
其他应付款	2,759,271,245.63	2,077,825,950.87	2,204,300,756.18	1,523,220,944.78

一年内到期的非流动负债	7,311,092,162.82	8,784,639,562.12	7,297,184,294.00	6,899,128,205.31
其他流动负债	23,933,130.38	225,521,036.07	577,718,229.17	236,149,712.82
非流动负债合计	19,617,678,991.61	19,190,105,186.29	20,905,167,184.95	22,572,007,415.14
长期借款	6,880,650,000.00	8,130,746,217.75	10,192,350,000.00	14,462,123,668.57
应付债券	4,266,426,912.42	4,997,949,081.39	3,375,370,764.14	2,246,368,173.34
长期应付款	7,828,270,521.68	5,277,138,487.92	6,452,926,576.09	4,681,762,337.24
递延所得税负债	642,331,557.51	784,271,399.23	884,519,844.72	881,753,235.99
其他非流动负债				300,000,000.00
所有者权益	20,277,698,755.20	20,198,406,917.04	23,793,588,337.94	24,981,208,459.59
实收资本(或股本)	500,000,000.00	670,000,000.00	670,000,000.00	670,000,000.00
资本公积金	16,959,444,427.21	15,464,169,842.19	18,439,479,801.18	19,545,133,192.09
其它综合收益	1,856,925,586.91	2,281,112,095.53	2,297,411,246.98	2,290,000,395.80
担保扶持基金	5,728,874.92	5,026,474.92	2,424,725.00	2,424,725.00
一般风险准备	4,853,190.00	6,934,127.33	13,718,970.95	13,718,970.95
未分配利润	785,163,776.17	1,189,337,637.59	1,605,030,825.30	1,687,142,374.93
少数股东权益	165,582,899.99	581,826,739.48	765,522,768.53	772,788,800.82

2、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
营业收入	2,196,947,376.29	2,423,292,503.61	2,133,969,187.17	1,580,453,708.64
营业成本	1,856,702,535.39	2,030,530,394.50	1,779,707,624.39	1,319,001,215.20
税金及附加	58,044,221.64	36,401,894.54	94,656,011.90	90,375,904.85
销售费用	12,680,555.18	17,573,262.10	14,701,916.28	17,825,792.86
管理费用	183,294,316.69	107,887,915.28	133,231,887.36	124,583,210.25
财务费用	114,369,271.26	128,626,845.97	53,188,512.47	36,523,699.53
加：其他收益	201,651,117.64	313,934,586.82	239,693,344.04	159,008,756.13
投资净收益	133,651.85	12,742,776.49	117,588,124.00	1,392,489.76
公允价值变动净收益	49,807,429.49	-19,074,200.55	44,017,646.72	-1,068,500.00
资产减值损失	-166,804.99			
信用减值损失		-2,634,090.83	-18,759,085.95	95,765.58
资产处置收益	-27,358.49	-612,927.27	-595,834.85	-48,970.88
营业利润	223,254,511.63	406,628,335.88	440,427,428.73	151,523,426.54
加：营业外收入	8,327,333.60	10,381,168.48	115,508,579.54	628,112.97
减：营业外支出	16,759,178.01	26,207,234.74	11,619,556.57	2,265,223.94
利润总额	214,822,667.22	390,802,269.62	544,316,451.70	149,886,315.57
减：所得税	41,928,080.38	30,766,900.50	112,050,422.57	59,222,670.08
净利润	172,894,586.84	360,035,369.12	432,266,029.13	90,663,645.49

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
经营活动现金流入小计	5,396,495,887.69	13,730,998,852.48	15,792,325,805.91	10,168,079,358.49

销售商品、提供劳务收到的现金	2,753,609,470.86	1,706,077,203.52	2,965,708,586.96	1,605,519,719.97
经营活动现金流出小计	7,423,181,287.47	12,515,288,273.30	13,787,980,121.25	8,840,685,668.42
经营活动产生的现金流量净额	-2,026,685,399.78	1,215,710,579.18	2,004,345,684.66	1,327,393,690.07
投资活动现金流入小计	200.00	84,670,499.33	30,279,026.11	13,311,136.20
投资活动现金流出小计	552,530,649.88	1,665,778,842.84	786,971,831.20	335,708,283.83
投资活动产生的现金流量净额	-552,530,449.88	-1,581,108,343.51	-756,692,805.09	-322,397,147.63
筹资活动现金流入小计	17,787,140,159.07	17,738,106,976.25	16,448,334,631.64	18,034,929,029.66
筹资活动现金流出小计	15,593,612,000.98	16,261,062,583.32	18,469,440,535.58	17,816,265,579.78
筹资活动产生的现金流量净额	2,193,528,158.09	1,477,044,392.93	-2,021,105,903.94	218,663,449.88
现金及现金等价物净增加额	-385,687,691.57	1,111,646,628.60	-773,453,024.37	1,223,659,992.32
期初现金及现金等价物余额	1,530,534,566.22	1,198,438,932.83	2,310,085,561.43	1,536,632,537.06
期末现金及现金等价物余额	1,144,846,874.65	2,310,085,561.43	1,536,632,537.06	2,760,292,529.38

备注：2020 年度审计报告，由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的审计报告；2021 年-2022 年度审计报告，由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的审计报告；2023 年 9 月财务报表未经审计。

（二）资产负债结构分析

1、资产分析

资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
流动资产	69.74%	73.29%	73.79%	75.42%
非流动资产	30.26%	26.71%	26.21%	24.58%

流动资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
货币资金	7.84%	10.47%	10.07%	15.07%
应收账款	14.27%	15.60%	12.64%	13.14%
其他应收款	39.87%	32.47%	25.32%	24.67%
存货	33.07%	38.95%	49.62%	44.66%

非流动资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
投资性房地产	29.95%	51.54%	54.17%	52.97%
在建工程	2.45%	2.15%	4.88%	5.15%
其他非流动资产	35.34%	33.41%	30.94%	30.50%

近三年及一期末，公司资产规模逐年增长，分别为 536.94 亿元、552.22 亿元、607.56 亿元和 660.91 亿元；流动资产占比约为 80%。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货构成，非流动资产主要由投资性房地产、在建工程和其他非流动资产等构成。

（1）货币资金

截至 2022 年底，公司货币资金为 45.16 亿元，主要为银行存款和其他货币资金，其中 29.80 亿元使用受到限制。

项 目	期末余额	年初余额
现 金	7,640,875.07	50,979.55
银行存款	1,528,968,156.04	2,103,746,551.00
其他货币资金	2,979,824,176.99	2,133,579,124.49
合 计	4,516,433,208.10	4,237,376,655.04

(2) 应收账款

截至 2022 年底，公司应收账款余额 56.67 亿元，公司应收账款主要系承接区财政局等委托方委托建设的土地整理项目及清江浦投资公司等委托方委托建设的工程代建项目而形成。从集中度来看，截至 2022 年底，应收账款余额前五名金额合计为 55.86 亿元，占比为 98.49%。

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	5,338,373,515.28	94.12
淮安市清江浦投资建设有限公司	209,686,340.07	3.70
江苏天成建设集团有限公司	14,948,000.00	0.26
淮安市清江浦区住房和城乡建设局	14,117,724.04	0.25
淮安市清河房屋拆迁安置有限公司	9,121,754.65	0.16
合 计	5,586,247,334.04	98.49

(3) 其他应收款

截至 2022 年底，其他应收款余额为 113.54 亿元，主要为账龄在 1 年以内余额 77.88 亿元。公司前五名均为当地事业单位或国有企业的资金往来款，具体明细如下：

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	1,225,292,846.84	1-2 年	10.77
淮安市清江浦区财政局	往来款	874,454,019.72	1 年以内	7.68
淮安市清江浦区房屋征收服务中心	往来款	820,980,000.00	1 年以内	7.21
淮安聚仁经贸发展有限公司	往来款	596,861,058.86	1 年以内	5.25
淮安市清浦区国有资产经营有限公司	往来款	432,381,469.56	1 年以内	3.80
合 计		3,949,969,394.98		34.71

(4) 存货

截至 2022 年底，公司存货余额 222.45 亿元，主要为合同履约成本 222.38 亿元。

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	6,886,164.57		6,886,164.57
合同履约成本	22,237,871,587.30		22,237,871,587.30
低值易耗品	111,858.27		111,858.27
合计	22,244,869,610.14		22,244,869,610.14

(5) 投资性房地产

截至 2022 年底，公司投资性房地产余额 86.26 亿元，全部为按公允价值计量的房屋和建筑物，未办妥产权证书的投资性房地产 23.02 亿元。

(6) 在建工程

截至 2022 年底，公司在建工程余额 7.78 亿元，主要为淮安市广瑞翔盛汽车文化展示体验中心 2.47 亿元和 1415 街区二标段 3.63 亿元。

(7) 其他非流动资产

截至 2022 年底，公司其他非流动资产余额 49.26 亿元，主要景区资产 48.72 亿元，明细如下：

项目	期末余额	年初余额
预付购房款	43,467,608.43	49,363,303.93
景区资产	4,872,320,595.34	4,872,320,595.34
其他资产	10,617,798.91	6,537,783.90
合计	4,926,406,002.68	4,928,221,683.17

2、负债分析

负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
流动负债	41.29%	45.21%	43.44%	45.09%
非流动负债	58.71%	54.79%	56.56%	54.91%

流动负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
短期借款	15.42%	17.31%	14.81%	23.59%
应付票据	5.37%	6.61%	8.37%	13.27%
合同负债	0.01%	0.02%	6.75%	10.39%
其他应付款	20.00%	13.12%	13.73%	8.22%
一年内到期的非流动负债	52.98%	55.48%	45.44%	37.22%

非流动负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
长期借款	35.07%	42.37%	48.76%	64.07%
应付债券	21.75%	26.04%	16.15%	9.95%
长期应付款	39.90%	27.50%	30.87%	20.74%

公司近三年及一期末总负债分别为 334.16 亿元、350.24 亿元、369.62 亿元和 411.09 亿元，以非流动负债为主。公司流动负债主要由短期借款、应付票据、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

(1) 短期借款

截至 2022 年底，公司短期借款 23.79 亿元，主要由保证借款和质押借款构成。

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	855,320,000.00	750,200,000.00
保证借款	1,519,500,000.00	1,986,800,000.00
短期借款应付利息	3,970,565.28	4,357,822.78
合 计	2,378,790,565.28	2,741,357,822.78

(2) 应付票据

截至 2022 年 12 月底，应付票据余额为 13.45 亿元，主要为银行承兑汇票 12.20 亿元，明细如下：

种 类	期末余额	年初余额
国内信用证		200,000,000.00
商业承兑汇票	124,738,650.44	4,559,228.31
银行承兑汇票	1,220,000,000.00	842,506,022.92
合 计	1,344,738,650.44	1,047,065,251.23

(3) 合同负债

截至 2022 年 12 月底，合同负债余额为 10.84 亿元，全部为预收款项。

(4) 其他应付款

截至 2022 年底，其他应付款余额为 22.04 亿元，主要为往来款 19.90 亿元，主要明细如下：

单位名称	期末余额	年初余额
往来款	1,990,051,226.93	563,156,272.96
保证金、押金	113,893,723.25	103,739,403.96
暂借款及代收代付款	100,355,806.00	1,410,930,273.95
合 计	2,204,300,756.18	2,077,825,950.87

(5) 一年内到期的流动负债

截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债 72.97 亿元，明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	2,068,601,217.75	2,012,940,000.00
一年内到期的长期应付款	4,168,229,723.06	5,517,135,229.17
一年内到期的应付债券	855,895,299.30	1,086,240,000.00
一年内到期的非流动负债应付利息	43,084,839.41	3,476,261.31
长期借款的应付利息	15,298,531.81	8,748,388.97
应付债券的应付利息	146,074,682.67	156,099,682.67
合 计	7,297,184,294.00	8,784,639,562.12

(6) 其他流动负债

截至 2022 年底，公司其他流动负债余额 5.78 亿元，主要由一年期理财直融 5 亿元。

(7) 长期借款

截至 2022 年底，公司长期借款余额 101.92 亿元，具体明细如下：

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	179,600,000.00	353,500,000.00
质押借款	486,900,000.00	1,019,275,000.00
保证借款	11,594,451,217.75	9,050,911,217.75
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	2,068,601,217.75	2,292,940,000.00
合 计	10,192,350,000.00	8,130,746,217.75

(8) 应付债券

截至 2022 年底，公司应付债券余额 33.75 亿元。明细如下

项目	期末余额	年初余额
债权融资计划 1 年期		1,230,000.00
债权融资计划 2 年期	142,800,000.00	1,233,260,000.00
债权融资计划 3 年期	839,630,000.00	1,564,010,000.00
PPN (注 1)	444,744,807.78	400,680,820.87
20 淮清 01	616,532,819.02	615,484,620.59
21 淮清 01	278,704,143.52	278,339,572.59
21 淮清 02	517,599,240.24	516,919,861.73
21 淮浦 01	1,192,117,858.20	1,189,903,451.34
21 苏淮清河新区 ZR001	199,137,104.68	198,160,754.27
减：一年内到期的应付债券	855,895,299.30	1,086,240,000.00
合计	3,375,370,764.14	4,997,949,081.39

(9) 长期应付款

截至 2022 年底，公司长期应付款余额 64.53 亿元，具体明细如下

项目	期末余额	年初余额
信托借款	4,669,389,719.62	6,758,889,256.45
融资租赁借款	2,448,369,564.14	2,997,058,845.25
保理借款	157,000,000.00	
专项应付款	3,346,397,015.39	758,325,615.39
减：一年内到期的部分	4,168,229,723.06	5,237,135,229.17
合计	6,452,926,576.09	5,277,138,487.92

(三) 偿债能力分析

短期偿债能力	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
流动比率	2.71	2.56	2.79	2.69
速动比率	1.73	1.55	1.39	1.47
资产负债率	62.23%	63.42%	60.84%	62.20%

从短期偿债能力看，2020-2022 年，公司流动比率分别为 2.71、2.56、2.79，速动比率分别为 1.73、1.55、1.39，流动比率基本保持稳定，速动比率有所下降。公司流动资产对短期借款的覆盖能力较强。从长期偿债能力看，2020-2022 年，公司资产负债率分别为 62.23%、63.42%、60.84%，总体保持稳定。

(四) 盈利能力分析

盈利能力分析	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入 (亿元)	21.97	24.23	21.34
毛利率	15.49%	16.21%	16.60%
财政补贴	2.02	3.14	2.40

利润总额（亿元）	2.15	3.91	5.44
净利润（亿元）	1.73	3.60	4.32
净资产收益率	0.85%	1.78%	1.82%
总资产报酬率	0.32%	0.65%	0.71%

近三年，公司分别实现营业收入 21.97 亿元、24.23 亿元和 21.34 亿元，毛利率分别为 15.49%、16.21%和 16.60%，净利润分别为 1.73 亿元、3.60 亿元和 4.32 亿元。

近三年内，公司营业收入基本保持稳定，主要来源于工程代建和土地整理板块。近三年，公司毛利率保持稳定增长的态势。公司利润对政府补助有一定依赖。公司总资本收益率和净资产收益率均处于较低水平。

（五）现金流量分析

现金流项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
经营活动现金流量净额	-2,026,685,399.78	1,215,710,579.18	2,004,345,684.66
投资活动现金流量净额	-552,530,449.88	-1,581,108,343.51	-756,692,805.09
筹资活动现金流量净额	2,193,528,158.09	1,477,044,392.93	-2,021,105,903.94
现金及现金等价物增加额	-385,687,691.57	1,111,646,628.60	-773,453,024.37

1、经营活动现金流量分析

近三年公司经营活动产生的现金流量净额分别为-20.27 亿元、12.16 亿元和 20.04 亿元，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大。公司经营活动净现金流受工程建设回款及其他与经营活动有关的现金收支影响较大。2021 年以来，来自关联方的无息拆借资金及化债资金大幅净流入，使得公司经营活动产生的现金流呈大幅净流入状态。

2、投资活动现金流量分析

近三年公司投资活动产生的现金流量净额分别为-5.53 亿元、-15.81 亿元和-7.57 亿元，呈现持续流出状态。公司投资业务以购入房产以及自建房产项目支出为主，近年来持续投入且现金回流较少导致投资活动现金净流出规模较大。

3、筹资活动现金流量分析

近三年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 21.94 亿元、14.77 亿元和-20.21 亿元。企业筹资活动产生的现金流量净额波动加大，2022 年度年融资规模下降导致当年筹资活动现金流由正转负。

五、其他重要情况

（一）征信情况

查询公司《企业信用报告》显示：

截至 2024 年 1 月 10 日，公司借贷交易余额 38.00 亿元，作为保证人/反担保人承担的其他信贷交易还款责任余额为 271.77 亿元，均为正常类。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2016	31	20	2017

借贷交易		担保交易	
余额	380016.70	余额	0
其中：被迫偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	36	262666.70	0	0	0	0	36	262666.70
短期借款	10	117350	0	0	0	0	10	117350
合计	46	380016.70	0	0	0	0	46	380016.70

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
318141	215221	102920	44000	43250	750

说明：由于存在授信额度的控制，剩余可用额度无法准确计算，需要结合授信明细信息进行估算。

相关还款责任信息概要

责任类型	被迫偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	3122742.39	311	2717713.81	0	0

(二) 涉诉情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”网站，截至本报告日，无法院执行记录。



第三部分 担保人 2——HA市QJP融合投资控股集团有限公司

一、公司基本情况

(一) 基本情况

公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	HA市QJP融合投资控股集团有限公司
公司类型：	有限责任公司
住 所：	淮安市清浦区联盛国际广场 3B31 室
统一社会信用代码：	913208006776185230
成立日期：	2008-7-2
法定代表人：	杨小兵
经营范围：	经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；标准化厂房建设；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让；建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、水利工程、管道工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；数字文化创意内容应用服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；土地整治服务；农林废弃物资源化无害化利用技术研发；生态恢复及生态保护服务；农作物栽培服务；农业科学研究和试验发展；园区管理服务；土壤污染治理与修复服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；蔬菜种植；中草药种植；养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
注册资本：	100000 万人民币

HA市QJP融合投资控股集团有限公司，于 2008 年 7 月 2 日成立，注册资金 10 亿人民币，由淮安新城投资开发集团有限公司持股 100%，实际控制人为淮安市人民政府。经营范围：经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；城市公共基础设施建设；房屋

拆迁；标准化厂房建设；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让；建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、水利工程、管道工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；数字文化创意内容应用服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；土地整治服务；农林废弃物资源化无害化利用技术研发；生态恢复及生态保护服务；农作物栽培服务；农业科学研究和试验发展；园区管理服务；土壤污染治理与修复服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；蔬菜种植；中草药种植；养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）股权关系



公司控股股东为淮安新城投资开发集团有限公司，实际控制人为淮安市人民政府。

（三）公司治理

公司严格根据《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，制定了《HA市QJP融合投资控股集团有限公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人

治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。《HA市QJP融合投资控股集团有限公司章程》规定了出资人（股东）的权利和义务，设立董事会、监事会和经理，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东

公司不设股东会，股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）决定非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事、经理的报酬事项；
- （3）审批批准董事会的报告；
- （4）审批批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）修改公司章程；
- （11）其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由6名董事组成，其中职工董事1名，非职工董事由股东委派产生。职工董事由职工代表大会选举产生。董事任期三年。

董事会设董事长1人，董事长由董事会选举产生，董事会行使下列职权：

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

(12) 除法律及章程规定股东拥有的公司职权以外的一切职权由董事会行使。

3、监事会

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

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

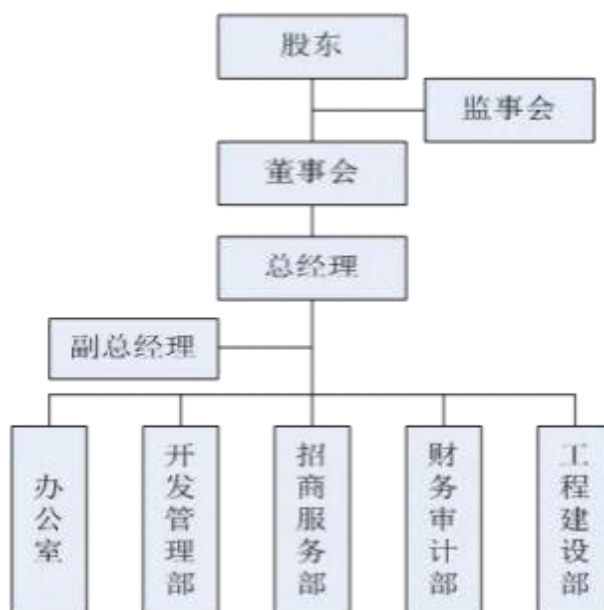
(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东提出方案；

(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

(6) 股东授予的其他职权。

公司的组织结构如下图所示：



(四) 主要管理层

杨小兵，男，汉族，中共党员，1978 年 9 月 9 日出生，大学学历，1998 年 11 月参加工作。工程师，具有国家授予的一级建造师、质量工程师、监理工程师、造价工程师执(职)业资格，2014 年 7 月获批江苏省建设工程评标委员会专家库成员。历任涟水县建筑工程管理局副局长；涟水县小李集办事处副主任(公开选拔，副乡科级)；朱码镇人民政府副镇长；涟城镇人民政府副镇长；淮安市清河区住建局党委委员、副局长，主任科员、副局长；淮安市清江浦区住建局

党组成员、副局长、正科级、二级主任科员；HA市QJP融合投资控股集团有限公司总经理。现任HA市QJP融合投资控股集团有限公司董事长，挂职淮安市商务集聚区党工委委员、管委会副主任。

二、经营情况

公司作为清江浦区重要的开发建设和投融资主体之一，承担着南部新城范围内的土地开发、安置房和基础设施建设任务，具备一定区域专营性，业务稳定性和可持续性较强。

	2020年			2021年			2022年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
土地开发	2.40	26.29	10.45	2.79	23.83	10.43	5.23	43.95	10.43
安置房开发	5.60	61.34	10.47	4.47	38.17	10.43	4.10	34.45	10.48
城市基础设施建设	1.03	11.28	10.43	1.12	9.56	10.43	2.21	18.57	14.32
房产销售	-	-	-	3.18	27.16	21.43	-	-	-
货物销售	-	-	-	-	-	-	0.21	1.76	6.32
会展收入	0.04	0.44	1.45	0.04	0.34	75.00	0.03	0.25	81.73
其他	0.06	0.66	100.00	0.12	1.02	36.09	0.12	1.01	68.38
合计	9.13	100.00	10.99	11.71	100.00	13.89	11.90	100.00	11.86

（一）土地开发板块

公司原系淮安现代商务集聚区内核心的土地开发、安置房和基础设施建设主体，在2020年9月南部新城规划方案出台后，公司开始作为该片区核心的开发主体，承担区域范围内的土地整理、安置房和基础设施建设任务。目前，公司土地整理、安置房以及基础设施建设项目均已涉及南部新城片区。

公司土地开发业务仍主要由公司本部和子公司淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司（以下简称“清浦城改”）运营，根据公司与原清浦区政府签订的《委托建设协议》，公司受原清浦区政府委托进行征地、拆迁、土地开发整理等工作，资金来源于自筹，待土地整理完毕后由清浦区政府按成本加成15%回购。两区合并后，公司与原清浦区政府签订的《委托建设协议》由清江浦区政府继续承接。公司每年按与政府签订的委托建设收入确认函确认收入。

近三年土地整理情况

	2020	2021	2022
土地开发整理面积（亩）	266.67	865.56	728.10
当期确认土地开发整理成本（亿元）	2.15	2.50	4.69
当期确认土地开发整理收入（亿元）	2.40	2.79	5.23
当期实际收到的土地整理金额（亿元）	2.40	2.79	1.86

从业务开展情况来看，2021年以来，因业务范围拓展至南部新城，该片区土地整理需求较大推动公司土地开发整理面积大幅增加，收入亦随着项目完工结算而呈逐年增长趋势。

截至2022年末主要在开发地块情况（亩、亿元）

地块名称	整理周期	地块面积	计划总投资	已投资	拟回购金额
高升桥小区	2021-2025	197.35	14.00	1.45	16.10
中农联	2021-2024	401.56	3.00	1.01	3.45
武黄路	2021-2023	342.00	2.50	0.52	2.99
明远路	2021-2022	197.00	1.50	0.26	1.73
吴圩村 12-1	2013-2023	200.00	1.00	0.28	1.15
顺丰产业园	2021-2024	122.00	1.00	0.10	1.15
17-5 地块	2013-2022	100.00	1.00	0.36	1.15
合计	-	1,559.91	24.00	3.98	27.72

截至 2022 年末拟开发地块情况（亩、亿元）

地块名称	地块面积	计划总投资
淮自然（浦）挂 2022 第 19 号地块（水沐云顶西侧）	284.40	38.90
淮自然（浦）挂 2022 第 15 号地块（北京南路西侧 197 亩）	197.00	26.85
淮自然（浦）挂 2022 第 22 号地块（梦乐城南侧）	63.40	10.04
淮自然（浦）挂 2022 第 24 号地块（区政府南侧）	39.44	5.56
淮自然（浦）挂 2022 第 23 号地块（区政府南侧）	34.48	4.87
爱琴海 4.5.6 号地块	300.00	2.50
合计	918.72	88.72

（二）安置房开发

公司安置房建设业务仍主要由子公司淮安市清浦新城置业有限公司（以下简称“新城置业”）、清浦城改和淮安市城改置业有限公司负责。公司安置房业务模式分为政府回购和自行销售两种模式。政府回购模式下，公司本部、清浦城改与清江浦区签订《委托代建协议》；新城置业与淮安市清浦现代农村建设开发有限公司（以下简称“现代农建公司”）签订《委托建设协议》。协议分别委托各家公司负责规定区域的安置房建设，待工程竣工验收合格后，委托方按成本加成回购，2019 年起回购比例由 10%上调至 15%左右。收入确认方式包括完工后确认和根据建设进度加成一定比例确认。自行销售模式下，公司通过“招拍挂”获取出让用地后对项目进行自处开发并市场化销售，收入来源于住宅、商业及停车位的销售收入。

从业务开展情况来看，截至 2022 年末，公司主要已完工安置房项目为运河家苑小区、运河上城一期、吴圩安置小区、关城安置小区等，均为委托代建模式，实际总投资 59.84 亿元，拟回购 68.81 亿元，已确认收入 37.10 亿元，已收到回款 25.59 亿元。同期末，公司在建安置房项目 2 个，为“17 清浦城投债/PR 清浦债”募投项目，工程进度均已接近尾声。其中，水润华庭项目因项目挖掘过程中发现古墓群，项目停滞等待考古学家进行考古导致项目进度较预期放缓；运河上城二期因前期拆迁工作耗时较长，该项目建设进度较预期放缓，上述项目均采用自主开发模式。公司尚有拟建安置房项目 4 个，具体开工时间和建设模式未定。

截至 2022 年末公司主要在建安置房项目情况（亿元）

项目名称	开发周期	计划总投资	已投资	拟回购金额
水润华庭 ²	2018 - 2023	10.00	10.12	11.50
运河上城二期 ⁴	2018 - 2023	5.75	6.23	6.61
合计	--	15.75	16.35	18.11

截至 2022 年末公司拟建安置房项目情况（亿元）

项目名称	开发周期	计划总投资
高升桥小区	暂未定	20.00
南苑小区	暂未定	18.00
关城家园	暂未定	9.50
万瑞花园三期四期	暂未定	4.50
合计	-	52.00

（三）基础设施建设板块

公司基础设施建设业务经营主体仍为公司本部，代建模式与上述土地及安置房的回购模式一致，按成本加成 15% 回购；收入确认方式视具体项目而定，包括完工后确认和根据建设进度确认两种方式。2022 年公司城市基础设施建设收入同比大幅增长，且毛利率有所上升，主要系当年将工程施工收入（1.04 亿元）计入该板块，而该部分施工收入毛利率高达 18.71%。

从业务开展情况来看，截至 2022 年末，公司主要已完工基础设施代建项目为水岸风情街和阳光湖公园等，实际总投资 45.51 亿元，拟回购额 52.34 亿元，已确认收入 13.51 亿元，已收到回购款 7.96 亿元。

截至 2022 年末公司主要在建基础设施工程情况（亿元）

项目名称	建设周期	计划总投资	已投资	累计确认收入
文庙三期	2020-2026	22.00	12.38	3.22
武黄路	2021-2023	2.60	1.00	-
清江浦区档案馆加固改造工程	2021-2022	0.50	0.33	-
光明路	2020-2021	0.14	0.23	-
明远路贯通工程	2021-2022	1.50	0.83	-
合计	-	26.24	14.77	3.22

截至 2022 年末公司主要拟建基础设施工程情况（亿元）

项目名称	建设周期	计划总投资
堤顶路及沿线环境提升项目（二期）	待定	5.00
堤顶道路改造（一期）	待定	2.00
创业路（淮海路-勤政路）	待定	0.61
合计	-	7.61

除承担政府代建工程外，公司亦开始涉足 EOD 项目建设业务。截至 2022 年末，公司拟建淮安市清江浦区五河源生态环境导向开发（EOD）项目（以下简称“五河源 EOD”），截至 2023 年 5 月末，该项目已获得省生态环境厅正式批复，基本具备项目启动前期条件。五河源 EOD 项目位于南部新城范围内，项目建设周期 3 年，计划总投资 23.80 亿元，其中自有资金占总投资的 20.17%，剩余通过政策性银行贷款补足。五河源 EOD 总占地面积约 14,306.3 亩，包括五个子项目：（1）五河口片区环境治理与生态修复项目；（2）二河东堤生态环境综合整治工程；（3）田园康养产业基地项目；（4）现代生态农业科技示范园项目；（5）五河源自然探索岛项目。

（四）其他业务

公司其他业务收入主要包括会展收入、贸易收入、租赁收入等，近年随着市场化业务的不

断拓展和新增，收入合计规模逐年提升，为公司营业收入提供一定补充。

公司会展收入主要来自于国际食品博览城的运营收入。公司自主建设食品博览城项目总投资 11.80 亿元，于 2018 年开工建设，于 2020 年 5 月完工并交付使用。该项目位于北京南路东侧、枚皋路南侧、长阳路西侧，占地面积约 195.50 亩，总建筑面积约 12.26 万平方米，主要打造以会展中心、会务中心、交易中心、配送中心为主的国际食品博览中心。公司通过承接展览、会议等活动以及出租等方式实现盈利，预计投资回报周期 5 年。

2022 年，公司新增货物销售业务，该业务主要由子公司淮安市浦诺物资有限公司（以下简称“浦诺物资”）运营。浦诺物资成立于 2022 年 4 月 6 日，营业范围主要包含建筑材料销售，五金材料销售等，具体贸易品种包括混凝土、商品砼、预制板、管桩、PE 管、螺丝网等。浦诺物资目前已完成相关人员团队组建，于 2022 年 5 月正式运营，目前已与区内建材企业建立合作关系，建材销售主要针对于由清江浦区所实施的专项债项目，已与江苏天成建设集团、淮安市水利物资开发有限公司、淮安南浦建筑工程有限公司、淮安市南浦水建建筑开发有限公司等企业建立合作关系，供货项目包括黄码镇骨灰堂项目，建制镇污水提升项目，智慧物流港一期项目，Y302 道路改造等项目。2022 年，浦诺物资实现货物销售收入 0.21 亿元。

三、债券发行及评级情况

截至 2024 年 1 月底，公司债券存量 11 只，余额 50.20 亿元，均无历史违约记录。

发行主体	关联关系类型 (1)	持股比例/持股比例(%)	主体评级	存续债券只数	存续债券余额(亿元)	违约债券只数	违约债券余额(亿元)
淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司	本公司	--	AA	11	50.2000	0	0.0000

债券代码	债券名称	发行日期	剩余期限	交易币种	当前余额(亿元)	信用评级	票面利率(当期)%	证券类别
102362649.IB	23清浦城投MTN002	2023-09-26	2.6601+2	人民币元	3.1000	--	5.0600	一般中期票据
252420.SH	25清浦05	2025-09-13	2.6247+2	人民币元	3.5000	--	4.9500	私募债
102362112.IB	23清浦融投MTN001	2023-08-16	3.5479	人民币元	7.0000	--	6.0000	一般中期票据
252005.SH	23清浦02	2023-08-16	2.5479	人民币元	7.5000	--	5.0000	私募债
250500.SH	23清浦01	2023-03-30	2.1671+2	人民币元	3.6000	--	6.0000	私募债
194928.SH	22清浦01	2022-07-12	1.4521+2	人民币元	5.0000	--	6.0000	私募债
196705.SH	21清浦02	2021-07-21	0.4795	人民币元	3.5000	--	7.1200	私募债
166295.SH	20清浦01	2020-03-13	0.1315+1	人民币元	10.0000	AA+	7.1000	私募债
162397.SH	19清浦02	2019-11-06	0.7753	人民币元	2.5000	AA+	4.6800	私募债
151923.SH	19清浦01	2019-09-19	0.6493	人民币元	3.5000	--	4.7000	私募债

2023 年 6 月 26 日，中诚信国际信用评级有限责任公司确定公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。



淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司
2023 年度跟踪评级报告



本次跟踪发行人及评级结果	淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司
本次跟踪担保主体及评级结果	苏州市融资再担保有限公司
本次跟踪债项及评级结果	“20 清浦城投 MTN001” AA+
	“17 清浦城投债/PR 清浦债” AA

四、财务情况

截至 2023 年 9 月底，公司总资产 306.33 亿元，其中流动资产 285.38 亿元、非流动资产 20.95 亿元，总负债 402.63 亿元，净资产 285.70 亿元，资产负债率为 58.49%。

2020 年-2022 年，公司总资产分别为 234.76 亿元、264.30 亿元和 291.16 亿元，营业收入分别为 9.13 亿元、11.72 亿元和 11.90 亿元，净利润分别为 0.98 亿元、1.28 亿元和 1.54 亿元。

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
资产总计	23,475,980,038.02	26,429,935,875.38	29,116,053,921.65	30,633,262,594.54
流动资产合计	21,074,068,454.60	23,962,919,782.94	27,405,772,558.91	28,538,038,656.10
货币资金	2,353,883,068.84	2,787,721,245.67	1,451,831,033.67	2,590,653,567.61
应收账款	1,943,195,234.44	1,859,855,970.66	2,003,110,518.47	2,212,044,148.31
预付款项	77,801.57	284,318.73	106,619.11	374,285.07
其他应收款	6,059,270,535.68	6,613,222,951.92	5,148,830,043.30	4,471,724,084.36
存货	10,673,880,825.96	12,649,316,725.80	18,745,606,572.20	19,202,816,425.04
其他流动资产	43,760,988.11	52,518,570.16	56,287,772.16	60,426,145.71
非流动资产合计	2,401,911,583.42	2,467,016,092.44	1,710,281,362.74	2,095,223,938.44
可供出售金融资产	40,000,000.00			
长期股权投资	269,195,733.10	270,767,556.19	386,157,818.40	396,157,818.40
其他非流动金融资产		40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
投资性房地产				362,405,900.00
固定资产	1,183,419,123.55	1,097,412,789.84	1,129,116,161.11	1,144,389,360.55
无形资产	10,619.48	150,711,024.75	146,846,639.50	144,110,115.76
递延所得税资产	9,286,107.29	8,124,721.66	8,160,743.73	8,160,743.73
其他非流动资产	900,000,000.00	900,000,000.00		
负债合计	15,574,181,208.82	17,079,427,136.33	18,552,222,866.69	19,861,348,248.56
流动负债合计	7,041,354,695.93	8,623,049,398.85	9,557,740,891.93	9,386,496,612.17
短期借款	1,238,760,000.00	1,293,111,618.06	1,935,828,374.88	906,443,683.21
应付票据	180,000,000.00	663,680,520.00	685,555,285.00	711,106,254.93
应付账款	56,511,087.42	89,666,705.53	135,724,459.17	114,997,829.98
预收款项	2,784,432.00		1,920.00	7,400.00
合同负债		145,817.53	64,019.98	47,844.10
应付职工薪酬	148,162.29	104,901.54	98,781.22	496.06
应交税费	382,541,657.47	387,300,820.43	423,285,400.77	498,346,724.44
其他应付款	563,936,374.15	1,558,253,188.73	3,505,638,919.75	3,857,864,978.77
一年内到期的非流动负债	4,616,672,982.60	4,630,777,077.98	2,871,539,889.96	3,297,678,530.03
其他流动负债		8,749.05	3,841.20	2,870.65
非流动负债合计	8,532,826,512.89	8,456,377,737.48	8,994,481,974.76	10,474,851,636.39
长期借款	4,769,100,144.72	2,825,424,609.00	4,375,097,966.14	5,075,823,734.75

应付债券	3,763,726,368.17	4,972,520,869.75	3,976,086,840.69	4,781,482,788.04
长期应付款		658,432,258.73	643,297,167.93	561,346,017.90
递延所得税负债				56,199,095.70
所有者权益	7,901,798,829.20	9,350,508,739.05	10,563,831,054.96	10,771,914,345.98
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积金	5,671,061,713.77	6,992,061,713.77	8,051,561,713.77	8,051,561,713.77
其它综合收益				168,597,287.10
盈余公积金	87,959,610.11	104,939,456.68	122,831,471.46	122,831,471.46
未分配利润	1,142,777,505.32	1,253,507,568.60	1,389,437,869.73	1,428,923,873.65

2、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
营业收入	913,110,945.36	1,171,594,584.89	1,190,150,379.30	723,226,039.71
营业成本	812,781,214.70	1,008,839,533.65	1,048,979,367.55	634,024,350.09
税金及附加	3,435,618.69	104,088,505.48	13,349,197.28	10,341,671.89
销售费用	751,336.00	1,621,944.35	1,574,645.54	994,968.01
管理费用	25,134,776.85	63,740,409.51	60,901,719.34	48,715,591.62
财务费用	14,070,640.33	-1,293,676.81	23,744,684.87	29,252,635.45
其他收益	80,000,000.00	150,071,921.83	145,757,414.00	55,000,000.00
投资净收益	-1,220,813.35	6,770,665.29	-5,356,237.79	
资产减值损失	-20,824,328.48			
信用减值损失		4,645,542.53	-144,088.32	
营业利润	114,892,216.96	156,085,998.36	181,857,852.61	54,896,822.65
营业外收入	75,578.50	203,951.70	1,065,457.60	451,186.60
营业外支出	2,828,278.63	11,819,969.03	2,665,603.60	1,932,475.52
利润总额	112,139,516.83	144,469,981.03	180,257,706.61	53,415,533.73
所得税	13,869,102.31	16,760,071.18	26,435,390.70	13,929,529.81
净利润	98,270,414.52	127,709,909.85	153,822,315.91	39,486,003.92

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
经营活动现金流入小计	2,034,153,620.09	2,879,420,787.12	7,415,822,340.25	1,684,771,597.96
销售商品、提供劳务收到的现金	1,070,887,015.36	704,440,471.62	1,088,126,397.58	520,133,194.21
经营活动现金流出小计	1,408,981,338.12	1,936,923,041.13	6,821,817,674.00	1,355,345,456.44
经营活动产生的现金流量净额	625,172,281.97	942,497,745.99	594,004,666.25	329,426,141.52
投资活动现金流入小计	0.00	55,320,720.00		
投资活动现金流出小计	272,309,977.20	511,568.70	128,720,266.00	21,491,710.79
投资活动产生的现金流量净额	-272,309,977.20	54,809,151.30	-128,720,266.00	-21,491,710.79
筹资活动现金流入小计	16,585,672,305.49	10,487,626,846.40	9,494,810,199.60	8,476,614,355.00
筹资活动现金流出小计	16,489,814,852.15	11,665,102,870.67	11,135,050,390.05	7,247,182,554.36
筹资活动产生的现金流量净额	95,857,453.34	-1,177,476,024.27	-1,640,240,190.45	1,229,431,800.64
现金及现金等价物净增加额	448,719,758.11	-180,169,126.98	-1,174,955,790.20	1,537,366,231.37
期初现金及现金等价物余额	1,184,128,079.73	1,632,847,837.84	1,452,678,710.86	277,722,920.66

期末现金及现金等价物余额	1,632,847,837.84	1,452,678,710.86	277,722,920.66	1,815,089,152.03
--------------	------------------	------------------	----------------	------------------

备注：2020 年-2022 年度审计报告，由中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具标准无保留意见的审计报告；2023 年 9 月财务报表未经审计。

(二) 资产负债结构分析

1、资产分析

资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
流动资产	89.77%	90.67%	94.13%	93.16%
非流动资产	10.23%	9.33%	5.87%	6.84%

流动资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
货币资金	11.17%	11.63%	5.30%	9.08%
应收账款	9.22%	7.76%	7.31%	7.75%
其他应收款	28.75%	27.60%	18.79%	15.67%
存货	50.65%	52.79%	68.40%	67.29%

非流动资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
长期股权投资	11.21%	10.98%	22.58%	18.91%
投资性房地产	0.00%	0.00%	0.00%	17.30%
固定资产	49.27%	44.48%	66.02%	54.62%
无形资产	0.00%	6.11%	8.59%	6.88%

近三年及一期末，公司资产规模逐年增长，分别为 234.76 亿元、264.30 亿元、291.16 亿元和 306.33 亿元；流动资产占比超过90%。担保人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货构成，非流动资产主要由长期股权投资、固定资产和无形资产构成。

(1) 货币资金

截至 2022 年底，公司货币资金为 14.52 亿元，主要为银行存款和其他货币资金，其中 11.74 亿元使用受到限制。

项目	期末余额	期初余额
库存现金	46,831.20	58,773.20
银行存款	927,676,089.46	2,271,149,937.66
其他货币资金	524,108,113.01	516,512,534.81
合计	1,451,831,033.67	2,787,721,245.67

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	金额	使用受限制的原因
银行存款	650,000,000.00	质押
其他货币资金	524,108,113.01	保证金
合计	1,174,108,113.01	

(2) 应收账款

截至 2022 年底，公司应收账款余额 20.03 亿元，公司应收账款债务人主要为清江浦区财政局（土地整理款和基础设施建设回购款）和现代农建公司（安置房开发款），二者合计占比超过 99%。

债务人名称	与本公司关系	应收账款期末余额	欠款年限	占应收账款期末余额比例(%)	坏账准备期末余额
淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	非关联方	959,479,567.32	滚动发生	47.90	
淮安市清江浦区财政局	非关联方	971,561,949.39	滚动发生	48.50	
淮安市清江浦区住房和城乡建设局	非关联方	42,000,000.00	1 年以内	2.10	
江苏天成建设集团有限公司	非关联方	18,305,006.04	1 年以内	0.91	
淮安长硕房地产开发有限公司	关联方	2,484,594.72	1 年以内	0.12	
合计		1,993,831,117.47		99.53	

（3）其他应收款

截至 2022 年底，其他应收款余额为 51.49 亿元，公司的其他应收款主要包括往来款 49.92 亿元，应收单位主要为政府部门或国有企业。前五名明细如下：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
淮安市清浦新城园林资产有限公司	往来款	2,883,398,675.21	1 年以内	55.66	
淮安市清江浦区财政局	往来款	617,222,102.36	滚动发生	11.91	
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	往来款	264,690,000.00	1 年以内	5.11	
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	往来款	200,000,000.00	1-2 年	3.87	
淮安大成港业投资股份有限公司	往来款	165,000,000.00	1 年以内、1-2 年	3.18	
合计		4,130,310,777.57		79.73	

（4）存货

截至 2022 年底，公司存货余额 187.46 亿元，2022 年以来因新增较多购置土地和工程支出成本，存货增幅较快。

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
城市基础设施项目建设成本	3,376,365,811.25		3,376,365,811.25
土地开发成本	15,363,919,027.61		15,363,919,027.61
库存商品	5,321,733.34		5,321,733.34
合计	18,745,606,572.20		18,745,606,572.20

(5) 长期股权投资

截至 2022 年底，公司长期股权投资余额 3.86 亿元，全部为对联营企业的投资。

(6) 固定资产

截至 2022 年底，公司固定资产余额 11.29 亿元，主要为房屋建筑物 11.27 亿元。

(7) 无形资产

截至 2022 年底，公司无形资产余额 1.47 亿元，全部为土地使用权。

2、负债分析

负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
流动负债	45.21%	50.49%	51.52%	47.26%
非流动负债	54.79%	49.51%	48.48%	52.74%

流动负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
短期借款	17.59%	15.00%	20.25%	9.66%
应付票据	2.56%	7.70%	7.17%	7.58%
其他应付款	8.01%	18.07%	36.68%	41.10%
一年内到期的非流动负债	65.57%	53.70%	30.04%	35.13%

非流动负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
长期借款	55.89%	33.41%	48.64%	48.46%
应付债券	44.11%	58.80%	44.21%	45.65%
长期应付款	0.00%	7.79%	7.15%	5.36%

公司近三年及一期末总负债分别为 249.92 亿元、277.48 亿元、332.53 亿元和 402.63 亿元，以流动负债为主。公司流动负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

(1) 短期借款

截至 2022 年底，公司短期借款 19.36 亿元，主要由保证借款和质押借款构成。

项目	期末余额	期初余额
质押借款	640,500,000.00	310,000,000.00
保证借款	1,291,940,000.00	879,230,000.00
信用借款		100,000,000.00
未到期应付利息	3,388,374.88	3,881,618.06
合计	1,935,828,374.88	1,293,111,618.06

(2) 应付票据

截至 2022 年底，应付票据余额为 6.86 亿元，主要为银行承兑汇票 6.5 亿元。

(3) 其他应付款

截至 2022 年底，其他应付款余额为 35.06 亿元，主要为往来款 34.59 亿元。

项目	期末余额	期初余额
往来款	3,459,484,711.93	1,017,356,693.21
借款		459,805,630.00
押金、保证金、备用金等	46,154,207.82	81,090,865.52
合计	3,505,638,919.75	1,558,253,188.73

(4) 一年内到期的流动负债

截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债 28.72 亿元，明细如下：

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,201,381,082.14	3,662,998,464.72
其中：保证借款	1,011,871,082.14	2,624,298,464.72
组合借款	189,510,000.00	1,038,700,000.00
一年内到期应付债券	1,506,876,842.16	799,588,210.81
未到期应付利息	163,281,965.66	168,190,402.45
合计	2,871,539,889.96	4,630,777,077.98

(5) 长期借款

截至 2022 年底，公司长期借款余额 43.75 亿元，具体明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保证借款	4,114,721,048.28	4,882,123,073.72
组合借款	1,461,758,000.00	1,606,300,000.00
未到期应付利息	13,727,948.99	26,260,508.00
减：一年内到期的长期借款	1,215,109,031.13	3,689,258,972.72
合计	4,375,097,966.14	2,825,424,609.00

(6) 应付债券

截至 2022 年底，公司应付债券余额 39.76 亿元。明细如下

项目	期末余额	期初余额
17 清浦 01		
17 清浦城投债	598,738,240.43	597,399,536.30
19 清浦 01	498,676,213.67	497,979,420.35
19 清浦 02	498,555,615.23	497,849,747.82
20 清浦 01	987,087,041.31	981,775,527.98
20 清浦 MTN001		199,184,721.70
20 清浦城投 PPN001		199,386,144.37
21 清浦 01		358,202,033.19
21 清浦 02	348,009,172.75	346,833,619.25
21 清浦 03		745,537,339.91
21 清浦 PPN001	249,747,195.16	249,260,356.80
21 清浦 PPN002	299,395,800.75	299,112,422.08
22 清浦 01	495,877,561.39	

(7) 长期应付款

截至 2022 年底，公司长期应付款余额 6.43 亿元，全部为专项应付款。

(三) 偿债能力分析

短期偿债能力	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
流动比率	2.99	2.78	2.87	3.04
速动比率	1.48	1.31	0.91	0.99
资产负债率	66.34%	64.62%	63.72%	64.84%

从短期偿债能力看，2020-2022 年，公司流动比率分别为 2.99、2.78、2.87，速动比率分别为 1.48、1.31、0.91。公司流动资产对短期借款的覆盖能力较强。从长期偿债能力看，2020-2022 年，公司资产负债率分别为 66.34%、64.62%、63.72%，不断下降。

(四) 盈利能力分析

盈利能力分析	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入（亿元）	9.13	11.72	11.90
毛利率	10.99%	13.89%	11.86%
财政补贴	0.80	1.50	1.46
利润总额（亿元）	1.12	1.44	1.80
净利润（亿元）	0.98	1.28	1.54
净资产收益率	1.24%	1.37%	1.46%
总资产报酬率	0.42%	0.48%	0.53%

近三年及最近一期，公司分别实现营业收入 9.13 亿元、11.72 亿元和 11.90 亿元，毛利率分别为 10.99%、13.89%和 11.86%，净利润分别为 0.98 亿元、1.28 亿元和 1.54 亿元。

近三年内，公司营业收入持续增长，主要系土地开发和城市基础设施建设收入逐年增加所致。近三年，公司毛利率基本保持稳定。政府补贴对公司利润有一定贡献，公司总资本收益率和净资产收益率均处于较低水平。

（五）现金流量分析

现金流项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
经营活动现金流量净额	625,172,281.97	942,497,745.99	594,004,666.25
投资活动现金流量净额	-272,309,977.20	54,809,151.30	-128,720,266.00
筹资活动现金流量净额	95,857,453.34	-1,177,476,024.27	-1,640,240,190.45
现金及现金等价物增加额	448,719,758.11	-180,169,126.98	-1,174,955,790.20

1、经营活动现金流量分析

近三年公司经营活动产生的现金流量净额分别为 6.25 亿元、9.42 亿元和 5.94 亿元，持续为正。公司经营活动净现金流受代建和土地整理业务回款及其他与经营活动有关的现金收支影响较大。近年公司主营业务投资支出扩大，但受益于往来款大幅净流入，公司经营性现金流呈现小幅净流入状态。

2、投资活动现金流量分析

近三年公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2.72 亿元、0.55 亿元和-1.29 亿元，基本呈现净流出状态。公司投资业务以对联营企业追加投资为主，整体支出规模较小，故近年来投资活动现金流流入和流出规模较小。

3、筹资活动现金流量分析

近三年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 0.96 亿元、-11.77 亿元和-16.40 亿元。公司主要通过银行借款、债券融资和非标融资方式满足日常经营和投资需要。2022 年公司拍地、工程项目建设支出和债务偿付推升了筹资需求，筹资活动产生的现金流量无法覆盖当期项目建设和债务偿付需求，导致现金及现金等价物被持续消耗，2023 年 9 月转为正值，现金及现金等价物大幅增加。

五、其他重要情况

（一）征信情况

查询公司《企业信用报告》显示：

截至 2024 年 1 月 12 日，公司借贷交易余额 13.86 亿元，作为保证人/反担保人承担的其他信贷交易还款责任余额为 136.11 亿元，均为正常类。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2009	22	8	2016

借贷交易		担保交易	
余额	138570	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	19	119570	0	0	0	0	19	119570
短期借款	1	19000	0	0	0	0	1	19000
合计	20	138570	0	0	0	0	20	138570

	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	1938557.67	233	1361120.94	0	0
合计	0	0	0	1938557.67	233	1361120.94	0	0

(二) 涉诉情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”网站，截至2024年1月19日，公司有一条执行信息。根据企业提供的文件，此案为企业与浙江宝瑞建设有限公司建设工程施工合同纠纷，执行标的金额817.41万元，对其担保能力影响较小。



第四部分 区域概况

交易对手所处区域为江苏省淮安市清江浦区。

其中：

2023 年江苏省的地区生产总值（GDP）12.82 万亿元，在省级区域的 GDP 总量排名为第 2 名；

2023 年淮安市 GDP 为 5015 亿元，在江苏省内下辖 13 个市州中 GDP 排名 10 名。

序号	省份	GDP(亿元)	全年增速(%)
1	广东	135673.16	4.8
2	江苏	128222.2	5.8
3	山东	92069	6.0
4	浙江	82553	6.0
5	四川	60132.9	6.0
6	河南	59132.39	4.1
7	湖北	55803.63	6.0
8	福建	54355.10	4.5
9	湖南	50012.85	4.6
10	上海	47218.66	5.0
11	安徽	47050.6	5.8
12	河北	43944.1	5.5
13	北京	43760.7	5.2

江苏各市gdp排行榜2023

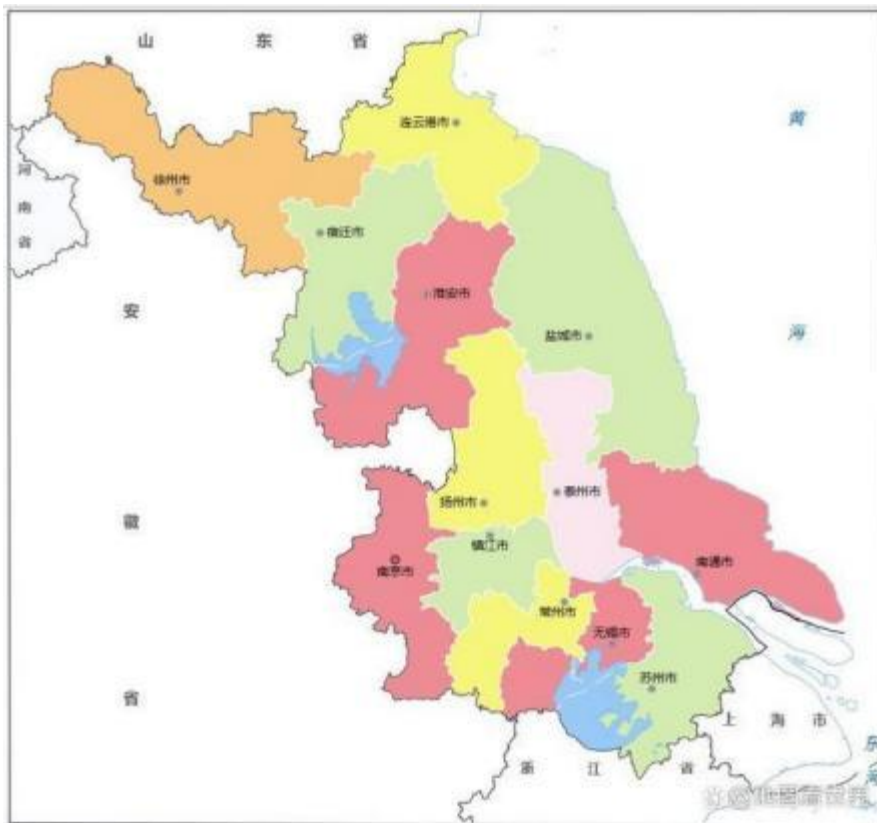
1. 苏州市24653.4亿元
2. 南京市17421.4亿元
3. 无锡市15456.19亿元
4. 南通市11813.3亿元
5. 常州市10116.4亿元
6. 徐州市8900.44亿元
7. 扬州市7423.26亿元
8. 盐城市7403.9亿元
9. 泰州市6731.66亿元
10. 淮安市5015.06亿元
11. 镇江市4525.12亿元
12. 宿迁市4398.07亿元
13. 连云港市4364亿元

2、清江浦区 2023 年 GDP 为 750 亿元，在淮安市下辖 8 个区县的 GDP 排名为第 2 名。

一、淮安市基本情况

淮安市是江苏省下辖地级市，地处江苏省北部中心地域，淮河下游，北接连云港市，东毗

盐城市，南连扬州市和安徽省滁州市，西邻宿迁市。淮安市全市面积 10072 平方公里，下辖清江浦、淮阴、淮安、洪泽 4 个区和涟水、盱眙、金湖 3 个县，以及淮安经济技术开发区（国家级）和淮安工业园区。截至 2022 年底，淮安市全市常住人口 455.31 万人，常住人口城镇化率 66.83%。



根据《淮安市国民经济和社会发展统计公报》，2020—2022 年，淮安市经济持续发展，地区生产总值分别为 4025.4 亿元、4550.1 亿元和 4742.4 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 3.2%、10.0%和 3.6%。分产业看，2022 年，淮安市第一产业增加值 445.4 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 2011.9 亿元，同比增长 5.4%；第三产业增加值 2285.1 亿元，同比增长 1.9%。三次产业结构优化调整为 9.4：42.4：48.2。

2023 年，淮安市地区生产总值为 5,015.06 亿元，GDP 增速为 7.80%。

科目	2022年		2021年		2020年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
GDP	4742.42	3.60	4550.13	10.00	4025.37	3.20
第一产业增加值	445.42	5.22	423.32	3.32	409.70	6.08
第二产业增加值	2011.90	5.49	1889.21	15.83	1630.98	0.85
第三产业增加值	2285.10	2.12	2237.60	12.74	1984.69	6.26
三次产业结构	9.39 : 42.42 : 48.18		9.30 : 41.52 : 49.18		10.18 : 40.52 : 49.30	
人均GDP (元)	104054	4.30	99768	14.01	87507	11.41
固定资产投资	--	9.70	--	5.20	--	-29.60
其中：房地产开发投资	--	-11.00	405.17	10.10	368.16	28.50

政府财力方面，2020—2022 年，淮安市全市一般公共预算收入分别为 264.2 亿元、297.0 亿元和 300.1 亿元，其中税收收入占比分别为 78.2%、80.3%和 70.0%，一般公共预算收入质量

较好。同期，淮安市全市一般公共预算支出分别为 568.2 亿元、612.9 亿元和 660.4 亿元，财政自给率分别为 46.5%、48.5%和 45.4%。2020—2022 年，淮安市政府性基金收入分别为 284.8 亿元、397.3 亿元和 504.3 亿元，主要来自国有土地使用权出让收入。

项目	2022年		2021年		2020年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
一般公共预算收入	300.08	1.03	297.02	12.42	264.21	2.68
其中：税收收入	210.00	-11.91	238.38	15.33	206.69	-1.25
其中：转移性收入	--	--	--	--	--	--
一般公共预算支出	659.35	7.58	612.91	7.86	568.25	7.39
政府性基金收入	504.34	27.13	396.71	39.27	284.85	9.05
其中：国有土地使用权出让收入	493.29	29.67	380.42	38.47	274.73	9.34
政府性基金支出	475.36	36.86	347.33	31.15	264.83	12.23
财政自给率	45.51	-6.09	48.46	4.23	46.50	-4.38

截至 2022 年底，淮安市政府债务余额为 751.5 亿元。其中，一般债务余额 391.7 亿元，专项债务余额 359.8 亿元。

二、清江浦区基本情况

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

2022 年，清江浦区实现地区生产总值 702.77 亿元，GDP 增速 3.70%。第一产业增加值 14.79 亿元，同比增长 6.17%；第二产业增加值 176.32 亿元，同比增长 14.24%；第三产业增加值 511.66 亿元，同比增长 1.26%。2023 年清江浦区实现地区生产总值 750 亿元，GDP 增速 7.50%。

科目	2022年		2021年		2020年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
GDP	702.77	3.70	673.57	12.00	591.98	3.00
第一产业增加值	14.79	6.17	13.93	5.53	13.20	1.54
第二产业增加值	176.32	14.24	154.34	14.44	134.87	3.66
第三产业增加值	511.66	1.26	505.29	13.83	443.91	5.37
三次产业结构	2.10 : 25.09 : 72.81		2.07 : 22.91 : 75.02		2.23 : 22.78 : 74.99	
人均GDP (元)	119927	3.48	115893	29.03	89816	5.02
固定资产投资	--	20.10	--	15.20	221.00	-382.00
其中：房地产开发投资	117.54	-5.90	124.98	25.20	97.80	-3.10

2022 年，清江浦区一般公共预算收入 33.90 亿元，同比下降 7.43%，其中，税收收入占比 70.30%。政府性基金收入 71.64 亿元，同比增长 124.16%。财政支出方面，2022 年，清江浦区一般公共预算支出 44.48 亿元，同期财政自给率 76.21%。2023 年，清江浦区一般公共预算收入 36.68 亿元。

项目	2022年		2021年		2020年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
一般公共预算收入	300.08	1.03	297.02	12.42	264.21	2.68
其中：税收收入	210.00	-11.91	238.38	15.33	206.69	-1.25
其中：转移性收入	--	--	--	--	--	--
一般公共预算支出	659.35	7.58	612.91	7.86	568.25	7.39
政府性基金收入	504.34	27.13	396.71	39.27	284.85	9.05
其中：国有土地使用权出让收入	493.29	29.67	380.42	38.47	274.73	9.34
政府性基金支出	475.36	36.86	347.33	31.15	264.83	12.23
财政自给率	45.51	-6.09	48.46	4.23	46.50	-4.38

截至 2022 年末，清江浦区地方政府债务余额 73.75 亿元，债务率 217.55%，负债率 10.49%。

第五部分 还款来源介绍

一、第一还款来源分析

第一还款来源为融资人经营收入和后续融资收入。清江浦区经济及财政实力位于淮安市各区县前列，整体区域环境较好。公司作为清江浦老城区最重要的基础设施建设以及国有资产运营主体，区域重要性较强，业务稳定性和可持续性较好。同时，2024 年公司在资本市场发行合计 4.5 亿元债券，市场认可度较高，公司信用记录良好。

二、第二还款来源分析

第二还款来源为担保人经营收入和后续融资收入。

担保人 1 作为清江浦区人民政府实际控制的企业，是清江浦区重要的土地整理开发和基础设施投资建设主体，业务具有较强的区域专营性。业务收入有一定保障。同时公司得到股东及各方的大力支持；公司融资渠道畅通，融资能力较强，信用良好。

担保人 2 作为清江浦区重要的开发建设和投融资主体之一，承担南部新城范围内的土地开发、安置房和基础设施建设任务，区域专营性强，在建和拟建项目规模较充足，业务稳定性和可持续性很强。同时，2023 年公司在资本市场发行多笔债券，市场认可度较高，公司信用记录良好。