

鑫苏 797 号集合资金信托计划  
尽职调查报告

(报告完成日期: 【2023】年【6】月【27】日)

## 声明与保证

---

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

经办信托经理签字：

部门/团队负责人签字：

2023年6月27日

## 报告概要:

### 一、项目摘要

我部拟设立鑫苏 797 号集合资金信托计划，总规模不超过 1.1 亿元，各期信托期限不超过 2 年。

### 二、项目内容摘要

我部拟设立鑫苏 797 号集合资金信托计划，募集资金不超过 1.1 亿元，信托资金用于投资淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（以下简称“宏信国投”或融资人, 主体评级 AA）发行的专项债权，专项债权资金用于补充企业流动资金，由淮安市淮安区城市资产经营有限公司（以下简称“淮安区城资”或担保人, 主体评级 AA）提供连带责任担保。

### 三、风控措施摘要

由淮安市淮安区城市资产经营有限公司提供连带责任担保。

### 四、发行方式

由金融机构或者有代销资格的机构代销。

# 目录

第一部分、项目背景与信托要素.....	5
第二部分、业务模式或交易结构.....	8
一、资金投向的交易结构.....	8
二、流程图.....	8
三、具体步骤.....	9
四、业务中涉及的法律文件.....	9
第三部分、融资人—淮安市宏信国有资产投资管理有限公司.....	10
一、公司概况.....	10
二、历史沿革.....	10
三、股东背景及主要下属子公司.....	11
四、组织架构及公司治理.....	17
五、经营业绩.....	22
六、资信状况.....	24
七、财务状况.....	25
八、信用状况分析.....	37
九、对外融资及担保情况.....	38
十、综合能力评价.....	58
第四部分、担保人—淮安市淮安区城市资产经营有限公司.....	59
一、公司概况.....	59
二、历史沿革.....	59
三、股东背景及主要下属子公司.....	60
四、组织架构及公司治理.....	63
五、经营业绩和发展战略.....	68
六、资信状况.....	70
七、财务状况.....	71
八、信用状况分析.....	86
九、对外融资及担保情况.....	87
十、担保人综合评价.....	98
第五部分、资金需求分析及合规性分析.....	99
第六部分、区域分析.....	100
一、淮安市基本情况.....	100
二、淮安市社会与经济状况.....	101
三、淮安市财政状况.....	104
四、淮安市政府债务情况.....	104
五、淮安市土地出让及成交情况.....	105
六、淮安区基本情况.....	118
七、淮安区财政情况.....	119
八、淮安区债务情况.....	119
九、淮安区平台情况.....	120
第七部分、风险控制措施情况.....	121
第八部分、可行性结论.....	122

## 第一部分、项目背景与信托要素

### 尽调工作简要介绍

我部与江苏省淮安市下属各个政府融资平台保持了长期较好的合作关系，鉴于此且基于宏信国投为淮安市主要发债主体之一，在做了相关的比较与分析工作后，我部拟与宏信国投合作，由淮安市另外一个平台公司淮安区域资为宏信国投提供担保。我部遵循双人调查、实地查看、真实反映的原则，对项目项下的交易主体、投融资项目、增信措施等进行尽职调查，完成交易模式和交易结构的设计，并经分析整理后形成可行性研究报告。

1、调查人员：

2、调查对象：融资人淮安市宏信国有资产投资管理有限公司，担保人淮安市淮安区域城市资产经营有限公司。

项目成立条件：1、融资人、担保人对融资及担保事宜出具董事会决议。

信托要素	内容
信托名称：	鑫苏797号集合资金信托计划
信托目的（除投资类信托外，均应说明融资用途）：	我部拟设立鑫苏 797 号集合资金信托计划，规模不超过 1.1 亿元，各期信托期限不超过 2 年。信托资金用于投资融资人宏信国投发行的专项债权，专项债权资金用于补充企业流动资金。
项目来源（主动管理类和通道类项目均应说明项目实际来源）：	自主营销
委托人名称或范围：	符合要求的合格投资者
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法：	受益人：固定收益率[ ]%/年 按年分配，到期分配本金及收益
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法：	暂定为【 】银行，保管费暂定为0.01%，按年分配，到期分配本金及收益。
信托规模：	暂定不超过1.1亿元
信托期限：	各期不超过2年
推介机构名称、推介费计算方法、支付期间及方法：	由金融机构或者有代销资格的机构代销
主要保障措施：	淮安市淮安城市资产经营有限公司提供无限连带责任保证担保（主体评级 AA）
信托报酬、支付期间及方法（不包含增值税）：	
增值税的承担方式：	信托财产承担
信保基金的缴纳方式：	信托计划成立后5个工作日内
风险等级	R3
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	我部拟设立鑫苏 797 号集合资金信托计划，规模暂定不超过 1.1 亿元，各期信托期限不超过 2 年。信托资金用于投资宏信国投发行的专项债权，专项债权资金用于补充企业流动资金。
信托财产管理中风险的揭示和承担：	主动管理类业务

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

## 第二部分、业务模式或交易结构

### 一、资金投向的交易结构

#### （一）项目资金投入

我部拟设立鑫苏 797 号集合资金信托计划，规模暂定不超过 1.1 亿元，各期信托期限不超过 2 年。信托资金用于投资淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（以下简称“宏信国投”，主体评级 AA）发行的专项债权，专项债权资金用于补充企业流动资金，由淮安市淮安区域城市资产经营有限公司（以下简称“淮安区域资”）提供连带责任担保。

#### （二）项目资金的退出

项目资金的退出步骤：

- 1、第一还款来源为融资人宏信国投的经营收入；
- 2、第二还款来源为担保人淮安区域资的经营收入。

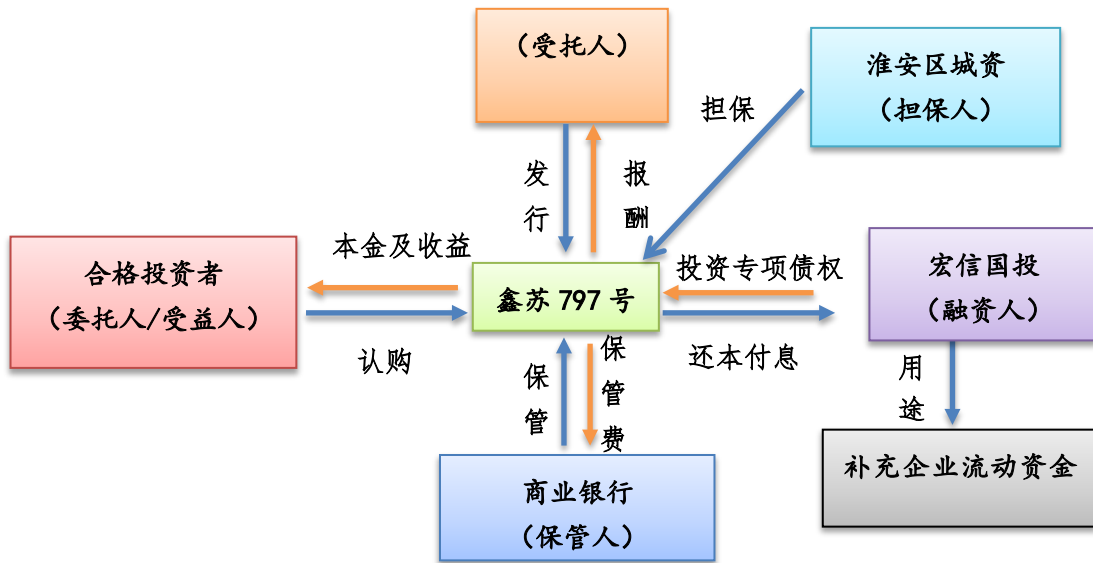
#### （三）后续管理

- 1、关注宏信国投、淮安区域资的财务状况、资金用款情况、付款情况。
- 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。
- 3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

### 二、流程图

整体交易结构为：





### 三、具体步骤

- 1、我司与宏信国投签订《债权投资合同》；
- 2、淮安区域资提供无限连带责任保证担保。

### 四、业务中涉及的法律文件

- 1、集合资金信托合同、信托计划说明书、风险认购申请书
- 2、《债权投资合同》、《担保合同》
- 3、保管合同
- 4、法律服务协议。

### 第三部分、融资人—淮安市宏信国有资产投资管理有限公司

#### 一、公司概况

名称	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（以下简称“宏信国投”或“融资人”）
注册地址	淮安市淮安区翔宇大道 1007 号宏信大厦
登记机关	淮安市淮安区行政审批局
营业期限	2015-11-11 至 无固定期限
法定代表人	王学民
统一信用代码	91320803MA1MB3P732
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本(元)	700,000.00 万人民币
最新主体评级	AA
经营范围	淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理、房地产开发、销售（须取得许可后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：园林绿化工程施工；规划设计管理；城市公园管理；灌溉服务；水利相关咨询服务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### 二、历史沿革

融资人系经淮安市人民政府《市政府关于同意成立淮安市宏信国有资产投资管理有限公司的批复》（淮政发【2015】258号）批准，由淮安市淮安区人民政府于2015年11月出资200,000.00万元设立的国有独资有限责任公司，实收资本为200,000.00万元，全部由淮安区人民政府授权淮安区国有资产监督管理委员会以财政资金方式出资，分三次缴入。2015年11月20日，融资人收到首期注册资本50,000.00万元，经淮安三联联合会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2015年11月20日出具淮三联验字（2015）第063号验资报告。2016年7月28日，融资人收到第二期注册资本50,000.00万元，经淮安三联联合会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2016年7月28日出具淮三联验字（2016）第022号验资报告。2017年8月10日，融资人收到第三期注册资本100,000.00万元，经淮安三联联合会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2017年8月10日出具淮三联验字（2017）第021号验资报告。

2016年4月5日，融资人经营范围由淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务，变更为淮安市淮安区人民政府授

权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理。

2017年7月23日，公司法定代表人由陈波变更为韩云中。

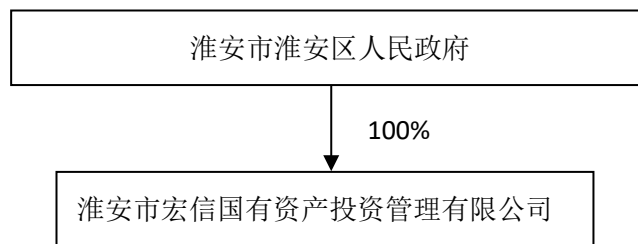
2018年3月30日，公司经营范围变更为淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理、房地产开发、销售（须取得许可后方可经营）。同年8月7日，公司法定人由韩云中变更为王学民。

2020年10月21日，公司注册资本由20亿元变更为70亿元；企业住所由淮安市淮安区关天培路155号翡翠城29号楼117号房变更为淮安市淮安区翔宇大道1007号宏信大厦；经营范围变更为淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理、房地产开发、销售（须取得许可后方可经营）。一般项目：园林绿化工程施工；规划设计管理；城市公园管理；灌溉服务；水利相关咨询服务；工程管理服务（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）。

### 三、股东背景及主要下属子公司

#### （一）股东背景

截至2023年6月8日，宏信国投的控股股东和实际控制人均为淮安市淮安区人民政府，股权结构图如下：



#### （二）子公司情况

截至2022年12月末，融资人纳入合并范围的子公司共38家。具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	子公司级别	子公司取得方式
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	淮安	淮安	投资与资产管理	100.00	1	划拨
淮安市玉奇畜禽有限公司	淮安	淮安	批发业	100.00	2	划拨
淮安市翔宇土地信息咨询有限公司	淮安	淮安	商务服务业	100.00	2	划拨
淮安市誉信融资担保有限公司	淮安	淮安	商务服务业	100.00	2	新设
淮安市星兴生态农业发展有限公司	淮安	淮安	谷物种植	100.00	1	划拨
淮安市淮安区园林古建有限公司	淮安	淮安	建筑业	100.00	2	划拨
淮安宏信电商物流园有限公司	淮安	淮安	商务服务业	100.00	1	新设
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	淮安	淮安	投资与资产管理	100.00	1	收购
江苏淮安经开建设投资有限公司	淮安	淮安	投资与资产管理	100.00	2	新设
淮安市宏信财务管理有限公司	淮安	淮安	商务服务业	100.00	1	新设
淮安市民惠住房投资开发有限公司	淮安	淮安	房地产业	100.00	1	新设
淮安市天元管网建设经营投资有限公司	淮安	淮安	建筑业	100.00	1	划拨
淮安礼遇旅游发展有限公司	淮安	淮安	商务服务业	100.00	1	新设
淮安市融盛融资租赁有限公司	淮安	淮安	租赁业	70.00	1	新设
淮安市淮安区保安服务有限公司	淮安	淮安	商务服务业	100.00	1	收购
淮安市信达物业服务服务有限公司	淮安	淮安	房地产业	100.00	2	收购
淮安市淮安区华光路灯管理有限公司	淮安	淮安	其他服务业	100.00	1	划拨
淮安楚韵教育文化发展有限公司	淮安	淮安	娱乐业	100.00	1	新设
淮安楚韵文化旅游(集团)有限公司	淮安	淮安	文化艺术业	100.00	1	新设
淮安市宏润资源开发	淮安	淮安	商务服务业	100.00	1	新设

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	子公司级别	子公司取得方式
有限公司						
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	淮安	淮安	房地产业	100.00	1	划拨
淮安市淮安区景顺物业服务服务有限公司	淮安	淮安	物业管理	100.00	2	划拨
淮安市客总汽车运输有限公司	淮安	淮安	道路运输业	100.00	1	划拨
淮安市工程建设监理有限公司	淮安	淮安	专业技术服务业	51.00	1	划拨
淮安楚韵书屋有限公司	淮安	淮安	图书、报刊零售	100.00	2	新设
江苏萧湖国际大酒店有限公司	淮安	淮安	住宿业	100.00	2	新设
淮安市楚城文化产业发展有限公司	淮安	淮安	商务服务业	100.00	1	新设
淮安市宏盛金创控股集团有限公司	淮安	淮安	其他金融业	100.00	1	新设
淮安市宏信科技小额贷款有限公司	淮安	淮安	资本市场服务	100.00	1	新设
淮安市淮安区宏信农村小额贷款有限公司	淮安	淮安	其他金融业	100.00	1	新设
淮安市淮溪农业科技有限公司	淮安	淮安	技术推广服务	100.00	1	新设
江苏楚兴科技有限公司	淮安	淮安	科技推广和应用服务业	100.00	1	新设
淮安市宏鹰置业有限公司	淮安	淮安	房地产业	100.00	2	新设
淮安市信诚项目管理有限公司	淮安	淮安	工程管理服务	100.00	2	新设
淮安市信远建设有限公司	淮安	淮安	房屋建筑业	65.00	2	收购
淮安市信立建设有限公司	淮安	淮安	房屋建筑业	70.00	2	收购
淮安吴承恩文化旅游发展有限公司	淮安	淮安	旅行社及相关服务	100.00	2	划拨
淮安市信航信息科技有限公司	淮安	淮安	科技推广和应用服务业	100.00	2	新设

主要子公司情况简介：

### **1、淮安市兴淮农村经济发展有限公司**

住所：淮安市淮安区东门大街（区人武部西侧）

统一社会信用代码：91320803553760906R

成立日期：2010年4月7日

注册资本：100,000.00万元

经营范围：农村集镇开发；土地复垦整理；农村水利工程、道路工程建设；农业综合开发；建材销售。（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）

### **2、淮安市誉信融资担保有限公司**

住所：淮安市淮安区翔宇大道1007号宏信大厦25楼

统一社会信用代码：91320803MA1PWTB13N

成立日期：2017年7月14日

注册资本：30,000.00万元

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保；其他业务：与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。（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）

### **3、淮安市翔宇土地信息咨询有限公司**

住所：淮安市淮安区经济开发区铁云路1号

统一社会信用代码：9132080367545123XN

成立日期：2008年5月12日

注册资本：10,000.00万元

经营范围：土地信息咨询服务；道路、桥梁、土石方工程施工；建筑材料销售；房屋拆迁；房屋中介。（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）

### **4、淮安市星兴生态农业发展有限公司**

住所：淮安市淮安区关天培路155号翡翠花园小区26幢106号房

统一社会信用代码：91320803323695572G

成立日期：2015年1月9日

注册资本：10,000.00 万元

经营范围：谷物、蔬菜种植及销售；花卉、树木、草坪种植及销售；水产品养殖及销售；园林绿化工程设计、施工、养护；假山、盆景制作及销售。（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）

#### **5、淮安市玉奇畜禽有限公司**

住所：淮安市淮安区关天培路 155 号翡翠城 29 号楼 120 号房

统一社会信用代码：9132080331375468X5

成立日期：2014 年 7 月 21 日

注册资本：1,000.00 万元

经营范围：畜禽收购、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）

#### **6、淮安市淮安区园林古建有限公司**

住所：淮安市淮安区西长街（淮安市淮安区园林管理处对面）

统一社会信用代码：913208037186269772

成立日期：1999 年 7 月 30 日

注册资本：877.00 万元

经营范围：城市园林绿化的规划设计和施工（叁级）；花卉、苗木、盆景、草种、园林机械销售；非承重水泥预制构件制造、销售；石碑雕刻；古建筑修缮；仿古建筑工程施工。（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）

#### **7、淮安宏信电商物流园有限公司**

住所：淮安市淮安区关天培路 155 号翡翠城 29 号 118 房

统一社会信用代码：91320803MA1MC1PQ9F

成立日期：2015 年 12 月 3 日

注册资本：10,000.00 万元

经营范围：淮安电子商务现代物流园的基础设施投资、建设、管理；企业投资咨询；广告代理。（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）

#### **8、江苏淮安经济开发区资产经营有限公司**

住所：江苏淮安经济开发区铁云路 1 号

统一社会信用代码：912308030676164169

成立日期：2013 年 4 月 27 日

注册资本：30,000.00 万元

经营范围：淮安市淮安区人民政府授权的江苏淮安经济开发区内资产管理；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的江苏淮安经济开发区内土地整理开发；房屋销售代理；房屋中介、租赁服务；物业管理；市政工程、房屋建筑工程、土石方工程、管理工程施工；建筑装饰装修设计、施工；金属材料（不含贵金属）、汽车配件、建筑材料、电器、日用百货批发、零售；房地产开发、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）

#### **9、江苏淮安经开建设投资有限公司**

住所：淮安市淮安区关天培路 155 号翡翠城 29 号楼 119 号房

统一社会信用代码：91230803MA1NRXDE4E

成立日期：2017 年 4 月 17 日

注册资本：5,000.00 万元

经营范围：建设项目投资（涉及专项审批的除外）；开发区内基础设施建设、市政配套工程、管道工程施工；水利水电工程、建筑装潢施工；机械设备、建筑材料、汽车配件、金属制品、花卉苗木销售。（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）

#### **10、淮安市宏信财务管理有限公司**

住所：淮安市淮安区关天培路 155 号翡翠城 29 号楼 117 号房

统一社会信用代码：91320803MA1MC1T36H

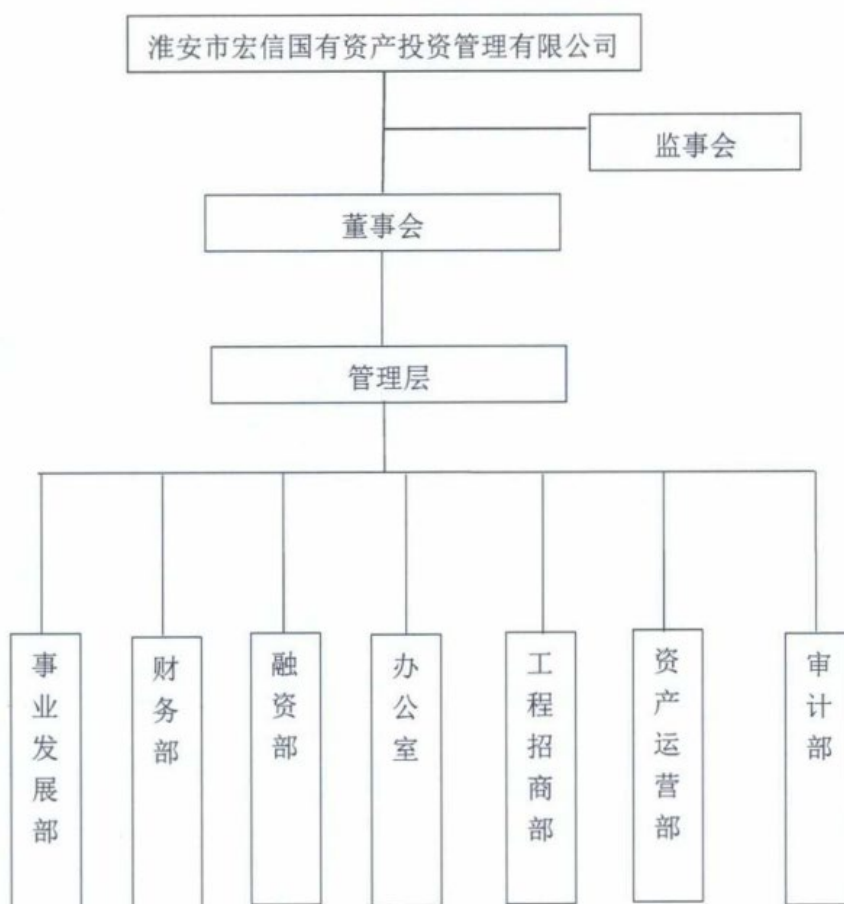
成立日期：2015 年 12 月 3 日

注册资本：5,000.00 万元

经营范围：代理记账业务（须取得许可证后方可经营）；财务管理及咨询；企业管理咨询；投资管理；投资咨询（不含证券、期货咨询）；企业营销策划。（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）



#### 四、组织架构及公司治理



#### 公司治理情况

根据《公司章程》，公司不设股东会，由出资人行使下列职权：

决定公司的经营方针和投资计划；

委派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；

审查批准董事会的报告；

审查批准监事的报告；

审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

对公司增加或者减少注册资本作出决定；

对发行公司债券作出决定；

对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式事项作出决定。

根据《公司章程》，公司设董事会，成员为5人，由出资人委派，其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连任。

董事会设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 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；
- (5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 决定公司的融资和对外担保方案；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 出资人授权的其他职权。

### 董监高情况

公司拥有董事5名、监事5名、高级管理人员2名。公司董事、监事、高级管理人员基本信息如下表所示：

公司董事、监事、高级管理人员基本信息表

姓名	现任职务	任期（如有）	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他（如有）
王学民	董事长、总经理	2018.10.30-2024.10.30	是	否	-
宗鸿亮	董事	2018.10.30-2024.10.30	是	否	-
施志峰	董事	2018.10.30-2024.10.30	是	否	-
王凯	董事	2020.5.24-2023.5.24	是	否	-
吉玮	职工董事	2022.11.3-2025.11.3	是	否	-
夏风干	监事会主席	2018.10.30-2024.10.30	是	否	-
李爱娟	职工监事	2018.10.30-2024.10.30	是	否	-
陈艳	职工监事	2018.8.2-2024.8.2	是	否	-
关星	监事	2018.8.2-2024.8.2	是	否	-
许飞	监事	2018.8.2-2024.8.2	是	否	-
胡耀	财务负责人	2018.8.2-2024.8.2	是	否	-

公司董事、监事、高级管理人员在合并报表范围外公司（单位）主要兼职情况如下表所示：

公司董事、监事、高级管理人员主要兼职情况

姓名	兼职单位	职务	是否在公司领取薪酬
王学民	淮安市宏运市政有限公司	董事长	是
	淮安市宏运来物业管理服务有限公司	董事	
	苏州苏淮鼎联贸易有限公司	监事	
	淮安市中汇安贸易有限公司	监事	
	淮安市博远建筑工程有限公司	监事	
宗鸿亮	淮安市淮安区饮食服务公司	法定代表人	否
施志峰	淮安区政协	委员	否
王凯	淮安市宏运来物业管理服务有限公司	总经理	否
	淮安市博远建筑工程有限公司	董事长兼总经理	
	淮安市京信康安养老有限公司	董事	
	淮安市宏博置业有限公司	董事	
	淮安市中汇安贸易有限公司	监事	
	淮安市宏运市政有限公司	总经理、董事	
吉玮	淮安市宏运市政有限公司	董事	是
	淮安市宏盛金创控股集团有限公司	法定代表人	
	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	执行董事、总经理	
	淮安市宏鹏置业有限公司	执行董事	
	淮安市宏健置业有限公司	法定代表人	
	淮安市中汇安贸易有限公司	董事	
	山东坤程农业科技有限公司	财务负责人	
	淮安市农村供水建设工程有限公司	法定代表人	
淮安市梓十贸易有限公司	执行董事、总经理		
夏风干	淮安区审计局财政金融审计科	科长	否
李爱娟	淮安市中汇安贸易有限公司	监事	是
	淮安市博远建筑工程有限公司	监事	
	淮安市宏运市政有限公司	监事	
	淮安市宏运来物业管理服务有限公司	监事	
	淮安市宏珏置业有限公司	监事	
	淮安市迅达企业管理服务有限公司	监事	
陈艳	淮安市楚城文化产业发展有限公司	监事	是
	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	监事	

	淮安市宏盛金创控股集团有限公司	监事	
	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	监事	
	淮安市淮祥高效农业有限公司	监事	
	淮安市淮森科技发展有限公司	监事	
	淮安市宏信港口运营有限公司	监事	
	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	监事	
	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	监事	
	淮安市益宏人力资源服务有限公司	监事	
	淮安筑库供应链管理有限公司	监事	
	淮安市宏振户外公共广告资产经营管理有限公司	监事	
	淮安市大众建筑劳务有限公司	监事	
	淮安市宏博置业有限公司	监事	
	淮安市宏运新农村发展建设有限公司	监事	
关星	淮安市淮安区城市资产管理服务中心	工程科副科长	否
	淮安市博远建筑工程有限公司	监事	
	淮安市中汇安贸易有限公司	监事	
	淮安市宏运市政有限公司	监事	
	淮安市宏运来物业管理服务有限公司	监事	
许飞	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	财务部副部长	否
	淮安市宏鹏置业有限公司	监事	
	淮安市宏博置业有限公司	监事	
	淮安市宏健置业有限公司	监事	

公司董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》、《淮安市宏信国有资产投资管理有限公司章程》等规定。夏风干先生为淮安区审计局财政金融审计科科长，在公司任监事会主席，仅领取公务员工资，未在公司领取薪酬、奖金、津贴等报酬，未获取股权和其他额外利益。公司公务员兼职情况符合相关法律法规的规定。

## 董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

### 1、董事会成员

王学民，男，1975年5月出生，中共党员，大专学历，土地评估师。曾任职于淮安市淮安区国土资源局，淮安市淮安区城市资产管理服务中心招商科、融资科。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事长、总经理，兼任淮安市宏运市政有限公司董事长、淮安市宏运来物业管理服务有限公司董事、苏州苏淮鼎联贸易有限公司监事、淮安市中汇安贸易有限公司监事、淮安市博远建筑工程有

限公司监事。

宗鸿亮，男，1971年12月出生，中共党员，中专学历。曾任职于淮安市第二百货公司办事员，原淮安市楚州区副食杂品公司副经理，淮安市楚州区副食杂品公司经理，淮安市淮安区副食杂品公司经理、党支部书记，淮安市淮安区贸易资产管理公司经理助理。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事，兼任淮安市淮安区饮食服务公司法定代表人。

施志峰，男，1975年1月出生，中共党员，大专学历。曾任职于淮安市淮安区轻工资产管理公司办事员，淮安市淮安区轻工资产管理公司生产经营科副科长，淮安市淮安区轻工资产管理公司安全生产科科长、办公室主任。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事，兼任淮安区政协十四届委员。

王凯，男，1987年1月出生，本科学历。曾任职于宿迁邮政局金融业务局，淮安市淮安区城市资产管理服务中心。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事，兼任淮安市宏运来物业管理服务有限公司总经理、淮安市博远建筑工程有限公司董事长兼总经理、淮安市京信康安养老有限公司董事、淮安市宏博置业有限公司董事、淮安市中汇安贸易有限公司监事、淮安市宏运市政有限公司总经理及董事。

吉玮，男，1993年1月出生，中共党员，本科学历。曾任职于江苏建航工程有限公司施工员，江苏坤绿建设工程有限公司预算员。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司董事、融资部部长，兼任淮安市宏运市政有限公司董事、淮安市宏淮农业产业发展有限公司执行董事兼总经理、淮安市宏鹏置业有限公司董事等。

## 2、监事会成员

夏风干，男，1965年6月出生，中共党员，毕业于江苏省淮阴供销学校。曾任职于淮安区审计局，历任办事员、科员、副科长、科长。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司监事会主席，兼任淮安区审计局财政金融审计科科长。

李爱娟，女，1980年6月出生，中共党员，大专学历。曾任职于淮安市淮安区城东乡教育办。现任淮安宏信国有资产投资管理有限公司职工监事、淮安市宏信国有资产投资管理有限公司财务部副部长，兼任淮安市中汇安贸易有限公司监事、淮安市博远建筑工程有限公司监事、淮安市宏运市政有限公司监事、淮安市宏运

来物业管理服务有限公司监事、淮安市宏珏置业有限公司监事、淮安市迅达企业管理服务有限公司监事。

陈艳，女，1982年7月出生，本科学历。曾任职于淮安日报淮海商报社，淮安市淮安区城市资产经营有限公司办公室、财务部。现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司职工监事、淮安市宏信国有资产投资管理有限公司审计部部长，兼任淮安市楚城文化产业发展有限公司监事、淮安市宏博新农村发展建设有限公司监事、淮安市宏盛金创控股集团有限公司监事、淮安市淮彬城市建设发展有限公司监事、淮安市淮祥高效农业有限公司监事、淮安市淮森科技发展有限公司监事、淮安市宏信港口运营有限公司监事等。

关星，男，1983年4月出生，本科学历，助理政工师。曾任职于江苏中山路桥工程有限公司，现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司监事，兼任淮安市淮安区城市资产管理服务中心工程科副科长、淮安市博远建筑工程有限公司监事、淮安市中汇安贸易有限公司监事、淮安市宏运市政有限公司监事、淮安市宏运来物业管理服务有限公司监事。

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

### 3、高级管理人员

王学民，董事长、总经理，履历详见本节“董事简介”部分。

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

## 五、经营业绩

目前融资人的业务主要有工程施工、土地整理、租赁等板块。融资人作为淮安市淮安区人民政府重点构建的建设与经营主体，淮安市兴淮农村经济发展有限公司承担淮安区水利工程建设职责，淮安市淮安区园林古建有限公司是淮安区重要专营的园林绿化公司。

## 融资人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	金额	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	214,257.62	99.65	114,665.56	99.42	105,667.38	99.46	89,037.01	87.23
其中：租金	19,709.26	9.17	16,678.51	14.55	11,878.62	11.18	12,933.71	12.67
旅游门票	14,041.93	6.53	13,372.27	11.66	13,423.96	12.63	17,974.28	17.61
工程施工	134,246.58	62.43	35,490.41	30.95	31,351.43	29.51	28,168.04	27.60
土地整理	37,550.02	17.46	40,853.33	35.63	43,355.20	40.81	24,764.70	24.26
保安服务	5,292.56	2.46	4,633.16	4.04	4,445.54	4.18	3,952.45	3.87
融资租赁	760.97	0.35	1,319.32	1.15	1,212.64	1.14	1,243.83	1.22
客车运输	1519.68	0.71	1,413.01	1.23	-	-	-	-
工程监理	1137.66	0.53	904.56	0.79	-	-	-	-
其他业务	760.76	0.35	673.40	0.58	577.90	0.54	13,033.88	12.77
合计	215,018.41	100.00	115,338.96	100.00	106,245.28	100.00	102,070.88	100.00

### 1、土地开发整理业务

2019-2022 年，公司土地开发整理业务收入分别为 24,764.70 万元、43,355.20 万元、40,853.33 万元和 37,550.02 万元，在当期主营业务收入中的占比分别为 24.26%、40.81%、35.63%和 17.46%。土地开发整理业务收入规模较高，盈利能力较强。

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

### 2、工程施工业务

2019-2022 年，公司工程施工业务收入分别为 28,168.04 万元、31,351.43 万元、35,490.41 万元和 134,246.58 万元，在当期主营业务收入中的占比分别为 27.60%、29.51%、30.95%和 62.43%，最近四年工程施工业务收入规模及占比均呈稳定上升态势。随着淮安区当地经济的稳步发展，基础设施等项目建设需求进一步增加，公司工程施工业务发展前景广阔。

### 3、旅游门票业务

2019-2022 年，公司旅游门票业务收入分别为 17,974.28 万元、13,423.96 万元、13,372.27 万元和 14,041.93 万元，在当期主营业务收入中的占比分别为 17.61%、12.63%、11.66%和 6.53%，2019 年度旅游门票业务收入规模和占比较高，

2020-2022年，因受疫情影响，公司旅游门票收入有所下降。公司通过整合淮安区的旅游资源，实行统一经营管理，使旅游资源得到有效利用，增加了公司的收入来源。

#### 4、租赁业务

2019-2022年，公司租赁业务收入分别为12,933.71万元、11,878.62万元、16,678.51万元和19,709.26万元，在当期主营业务收入中的占比分别为12.67%、11.18%、14.55%和9.17%，最近四年租赁业务收入规模和占比保持稳定，有助于进一步优化公司收入结构。

#### 公司主要在建保障房项目

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回收金额
棚户区改造项目	429,680.20	315,943.56	6,415.54	0.00
新区花园三期	70,242.76	57,854.16	0.00	0.00
水岸新城安置房	96,898.00	11,945.00	0.00	0.00
萧湖人家三期安置房	35,000.00	15,279.94	0.00	0.00
湖畔景城安置小区	65,000.00	5,593.82	0.00	0.00
文府佳苑二期	68,600.00	10,049.37	0.00	0.00
东城花园安置小区一期	20,000.00	5,462.49	0.00	0.00
东城花园安置小区二期	91,000.00	7,798.50	0.00	0.00
站前新村北区保障性住房项目	76,379.97	420.69	0.00	0.00
站前新村南区保障性住房项目	75,074.63	367.65	0.00	0.00
西城花园二期	35,000.00	6,802.12	0.00	0.00
合计	1,062,875.56	437,517.30	6,415.54	0.00

## 六、资信状况

公司资信情况良好，与各大银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

根据2023年3月15日查询的中国人民银行企业信用报告显示，公司首次有信贷交易的年份为2016年，共与31家机构发生过信贷交易，公司借贷交易余额801,503.74万元，担保交易余额700万元，无被追偿、关注类及不良类记录，征信记录良好。

2022年7月8日，联合资信对融资人的主体信用评级为AA，评级展望为稳



定。

## 七、财务状况

### （一）资产负债分析

公司提供了 2019-2020 年中兴华会计师事务所，及 2021-2022 年亚太（集团）会计师事务所出具的审计报告，均出具无保留意见，具体情况如下表所示：

单位：万元

	2022/年报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
流动资产合计	3330976.70	3212449.50	2169779.10	1525766.30
货币资金	505685.41	460947.51	351631.40	249291.33
应收票据及应收账款	146109.70	87128.47	70817.10	77550.42
应收票据	1800.00			
应收账款	144309.70	87128.47	70817.10	77550.42
预付款项	48166.89	116519.14	146980.90	150038.38
其他应收款	728832.35	1035158.69	703481.30	494524.19
存货	1900264.86	1506940.00	896550.23	554034.99
其他流动资产	1917.48	5755.69	318.16	326.99
非流动资产合计	916081.75	659086.65	635663.67	643908.07
可供出售金融资产			31081.01	38964.91
长期应收款	8962.56	8661.70	7781.27	9873.83
长期股权投资	155363.65	153865.49	140184.49	140031.32
其他权益工具投资	25088.58	17033.86		
其他非流动金融资产	4883.31	12300.00		
投资性房地产	438400.86	434310.55	426034.54	415748.11
固定资产合计	143115.37	32193.68	28707.62	38488.45
无形资产	140023.94	572.64	190.40	194.60
递延所得税资产	243.48	148.74	1684.33	606.86
资产总计	4247058.44	3871536.15	2805442.76	2169674.38
流动负债合计	1264251.83	858142.24	537247.16	441147.43
短期借款	239135.00	186345.00	264084.06	171037.30
应付票据	151190.00	130057.00	19800.00	2600.00
应付账款	9926.26	5320.86	577.13	6602.18
预收款项			14021.08	25651.16
合同负债	531.95	15623.10		
应付职工薪酬	174.67	18.70	18.12	9.36
应交税费	97791.25	80224.96	61907.25	46830.94
其他应付款	87703.41	28808.41	16106.36	40003.21

一年内到期的非流动负债	645734.55	361890.92	160733.15	148413.29
其他流动负债	32064.75	49853.29		
非流动负债合计	1544043.83	1713973.92	1068953.59	746667.31
长期借款	1147994.73	1142272.00	896583.86	701340.00
应付债券	51575.53	167289.06	81433.10	
长期应付款合计	293204.27	321296.13	72664.01	29626.31
长期应付款		321296.13	72664.01	29626.31
递延所得税负债	21967.91	20945.33	18272.62	15701.01
其他非流动负债	29301.39	62171.40		
负债合计	2808295.66	2572116.16	1606200.75	1187814.74
归属于母公司所有者权益合计	1437340.73	1298305.40	1198768.45	980530.27
所有者权益（或股东权益）合计	1438762.78	1299419.99	1199242.01	981859.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4247058.44	3871536.15	2805442.76	2169674.38
实收资本（或股本）	408663.00	408663.00	408663.00	200000.00
资本公积	823183.18	655752.32	576961.01	587131.83
其他综合收益	90682.18	90682.18	90726.34	90726.34
盈余公积	12349.44	11431.17	9514.49	7861.79
未分配利润	102462.94	131776.73	112903.61	94810.32
少数股东权益	1422.05	1114.59	473.56	1329.36

资产端主要科目分析：

货币资金

截至 2019-2022 年末，公司货币资金分别为 249,291.33 万元、351,631.40 万元、460,947.51 万元和 505,685.41 万元，在总资产中的占比分别为 11.49%、12.53%、11.91%和 11.91%，货币资金规模保持稳定。

截至 2022 年末，公司货币资金主要由其他货币资金、银行存款和现金构成，年末余额具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
现金	137,297.42	240,080.62
银行存款	1,892,645,871.34	1,533,002,526.19
其他货币资金	3,164,070,937.52	3,076,232,469.54
合计	5,056,854,106.28	4,609,475,076.35

其中，受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
保证金及定期存款	3,164,070,937.52	3,076,232,469.54
合计	3,164,070,937.52	3,076,232,469.54

截至 2022 年 12 月 31 日，公司使用受限的货币资金余额 3,164,070,937.52 元。

#### 应收账款

截至 2019-2022 年末，公司应收账款分别为 77,550.42 万元、70,817.10 万元、87,128.47 万元和 144,309.70 万元，在总资产中的占比分别为 3.57%、2.52%、2.25%和 3.40%，占比较为稳定。

截至 2022 年末，公司应收账款主要为应收账款均为事业单位或子公司，按欠款方归集的大额应收账款前五名情况如下：

单位：元

债务人名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	坏账准备金额	占应收账款总额的比例 (%)
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	1,192,887,176.56	1 年以内		82.62
江苏淮安经济开发区管理委员会	非关联方	130,535,451.35	4 年以内		9.04
淮安市淮安区城投置业有限公司	非关联方	49,894,000.00	4 年以内		3.46
淮安市宏运来物业管理服务有限公司	非关联方	22,000,000.00	1 年以内		1.52
淮安市宏运市政有限公司	非关联方	14,000,000.00	1 年以内		0.97
合计		1,409,316,627.91			97.61

#### 预付账款

截至 2019-2022 年末，公司预付款项分别为 150,038.38 万元、146,980.90 万元、116,519.14 万元和 48,166.89 万元，在总资产中的占比分别为 6.92%、5.24%、3.01%和 1.13%，预付款项占比呈下降态势。

截至 2022 年末，公司按预付对象归集的大额预付款项情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占预付款项总额的比例(%)
淮安区农村产业融合发展示范园	非关联方	145,406,963.30	1-4年	30.19
江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安区支行	非关联方	73,149,032.41	2-3年	15.19
淮安市淮安区苏嘴镇人民政府	非关联方	65,982,624.50	2-5年、5年以上	13.70
淮安市淮安区季桥镇人民政府	非关联方	29,741,348.50	3-5年、5年以上	6.17
淮安市淮安区三堡乡人民政府	非关联方	19,110,474.00	3-5年、5年以上	3.97
合计		333,390,442.71		69.22

#### 其他应收款

截至2019-2022年末，公司其他应收款分别为494,524.19万元、703,481.30万元、1,035,158.69万元和728,832.35万元，在总资产中的占比分别为22.79%、25.08%、26.74%和17.16%。

截至2022年末，按欠款方归集的大额其他应收款情况如下：

单位：元

债务人名称	与本公司关系	款项性质	欠款金额	欠款年限	坏账准备金额	占其他应收款总额的比例(%)
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	往来款	4,024,283,933.24	5年以内		55.14
淮安市博远建筑工程有限公司	非关联方	往来款	958,602,000.00	3年以内		13.14
淮安市宏运市政有限公司	非关联方	往来款	864,235,664.01	1年以内		11.84
淮安立之新贸易有限公司	非关联方	往来款	584,350,833.34	4年以内、5年以上		8.01
淮安市融发土地开发有限公司	关联方	往来款	239,990,000.00	2年以内		3.29
合计			6,671,462,430.59			91.42

#### 存货

截至2019-2022年末，公司存货分别为554,034.99万元、896,550.23万元、

1,506,940.00 万元和 1,900,264.86 万元，在总资产中的占比分别为 25.54%、31.96%、38.92%和 44.74%，存货规模和占比均呈上升态势，占比维持高位。

公司存货主要由原材料、土地使用权、开发成本和库存商品构成，具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,054,523.26		1,054,523.26
土地使用权	3,298,386,294.38		3,298,386,294.38
开发成本	15,658,078,136.27		15,658,078,136.27
库存商品	45,129,607.09		45,129,607.09
合计	19,002,648,561.00		19,002,648,561.00

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	776,860.74		776,860.74
土地使用权	2,613,056,237.77		2,613,056,237.77
开发成本	12,269,948,956.61		12,269,948,956.61
库存商品	185,617,972.82		185,617,972.82
合计	15,069,400,027.94		15,069,400,027.94

#### 长期应收款

截至 2019-2022 年末，公司长期应收款分别为 9,873.83 万元、7,781.27 万元、8,661.70 万元和 8,962.56 万元，规模呈上升态势，长期应收款在总资产中的占比分别为 0.46%、0.28%、0.22%和 0.21%，长期股权投资占比呈下降态势。

单位：元

项目	年末余额			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
融资租赁款	91,200,000.00		91,200,000.00	91,200,000.00		91,200,000.00
未实现融资收益	-1,574,391.25		-1,574,391.25	-4,583,044.69		-4,583,044.69
合计	89,625,608.75		89,625,608.75	86,616,955.31		86,616,955.31

#### 长期股权投资

截至 2019-2022 年末，公司长期股权投资分别为 140,031.32 万元、

140,184.49万元、153,865.49万元和155,363.65万元，规模呈上升态势，长期股权投资在总资产中的占比分别为6.45%、5.00%、3.97%和3.66%，长期股权投资占比呈下降态势。

#### 投资性房地产

截至2019-2022年末，公司投资性房地产分别为415,748.11万元、426,034.54万元、434,310.55万元和438,400.86万元，规模呈上升态势，投资性房地产在总资产中的占比分别为19.16%、15.19%、11.22%和10.32%，占比呈下降态势。

截至2022年末，公司投资性房地产较上年末基本无变化。截至2022年末，公司投资性房地产中有部分资产尚未办理权属证书，主要因资产面积较大，权属证书正在申请办理过程之中。上述资产权属变更合法合规，相关权属证书正积极办理中，暂无权属证书不会对公司偿债能力造成重大不利影响。公司的投资性房地产进行出租形成租赁收入，投资性房地产账面余额与公司租赁收入规模是匹配的，租金水平具有合理性。

#### 负债端主要科目分析：

##### 短期借款

截至2019-2022年末，公司短期借款分别为171,037.30万元、264,084.06万元、186,345万元和239,135万元，短期借款在总负债中的占比分别为14.40%、16.44%、7.24%和8.52%，占比呈下降态势。

截至2022年末，公司短期借款主要由保证借款、保证+质押借款及质押借款构成，具体情况如下：

单位：元

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	9,500,000.00	22,500,000.00
保证借款	2,342,850,000.00	1,800,950,000.00
保证+质押借款	39,000,000.00	
混合借款		40,000,000.00
合计	2,391,350,000.00	1,863,450,000.00

##### 应付票据

截至2019-2022年末，公司应付票据分别为2,600万元、19,800万元、130,057

万元和 151,190 万元，短期借款在总负债中的占比分别为 0.22%、1.23%、5.06% 和 5.38%，占比呈下降态势。

截至 2022 年末，公司应付票据主要由银行承兑汇票、商业承兑汇票构成，具体情况如下：

单位：元

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	624,500,000.00	885,570,000.00
商业承兑汇票	887,400,000.00	415,000,000.00
合计	1,511,900,000.00	1,300,570,000.00

#### 应交税费

截至 2019-2022 年末，公司应交税费分别为 46,830.94 万元、61,907.25 万元、80,224.96 万元和 97,791.25 万元，应交税费在总负债中的占比分别为 3.94%、3.85%、3.12%和 3.48%，占比趋于稳定。

截至 2022 年末，公司应交税费具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
增值税	398,648,166.32	310,064,201.01
城市建设维护税	34,849,541.30	30,582,260.24
地方教育费及附加	10,429,991.82	9,636,461.42
教育费附加	16,706,009.11	14,454,692.13
企业所得税	467,120,253.06	364,165,467.45
印花税	3,870.64	2,486.60
房产税	50,045,546.69	73,236,020.16
土地使用税	109,096.36	108,042.12
合计	977,912,475.30	802,249,631.13

#### 其他应付款

截至 2019-2022 年末，公司其他应付款分别为 40,003.21 万元、16,106.36 万元、28,808.41 万元和 87,703.41 万元，应交税费在总负债中的占比分别为 3.37%、1.00%、1.12%和 3.12%，占比趋于稳定。

截至 2022 年末，期末其他应付款金额前五名往来单位具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	占其他应付款年末余额比例 (%)
淮安市名城投资控股集团有限公司	707,044,080.00	80.62

项目	年末余额	占其他应付款年末余额比例 (%)
淮安市兴淮扶贫开发投资有限公司	35,066,900.00	4.00
江苏淮安经济开发区管理委员会	15,537,610.00	1.77
江苏安信融资担保有限公司	11,508,412.75	1.31
淮安迅达企业管理服务有限公司	10,000,000.00	1.14
合计	779,157,002.75	88.84

#### 一年内到期的非流动负债

截至 2019-2022 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 148,413.29 万元、160,733.15 万元、361,890.92 万元和 645,734.55 万元，一年内到期的非流动负债在总负债中的占比分别为 12.49%、10.01%、14.07%和 22.99%。

截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,928,801,700.00	1,164,350,000.00
一年内到期的长期应付款	1,990,979,728.17	1,135,490,110.28
一年以内到期的应付债券	2,227,564,057.18	1,319,069,064.36
一年以内到期的其他非流动负债	310,000,000.00	
合计	6,457,345,485.35	3,618,909,174.64

#### 长期借款

截至 2019-2022 年末，公司长期借款分别为 701,340 万元、896,583.86 万元、1,142,27 万元和 1,147,994.73 万元，长期借款在总负债中的占比分别为 59.04%、55.82%、44.41%和 40.88%。

截至 2022 年末，公司长期借款具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
质押借款/抵押借款	662,700,000.00	728,300,000.00
保证借款	7,090,284,000.00	5,549,710,000.00
担保借款		
混合借款	5,655,765,000.00	6,309,060,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,928,801,700.00	1,164,350,000.00
合计	11,479,947,300.00	11,422,720,000.00

#### 应付债券

截至 2020-2022 年末，公司应付债券分别为 81,433.10 万元、167,289.06 万



元和 51,575.53 万元,长期借款在总负债中的占比分别为 5.07%、6.50%、和 1.84%。

截至 2022 年末,公司应付债券具体情况如下:

单位:元

项目	年末余额	年初余额
应付债券	2,743,319,337.60	2,991,959,636.42
应付利息		
减:一年以内到期的应付债券	2,227,564,057.18	1,319,069,064.36
合计	515,755,280.42	1,672,890,572.06

项目	年末余额	年初余额
20 淮宏 01	498,866,976.53	497,441,435.48
20 淮宏 02		319,069,064.35
21 淮宏 01	199,951,513.77	199,373,318.13
21 淮宏 02	326,920,725.01	325,975,375.14
21 淮宏 03	152,888,724.10	152,451,972.30
21 宏信国资 PPN002	499,030,275.38	497,648,471.02
21 宏信国资 PPN003		500,000,000.00
21 宏信国资 PPN001		500,000,000.00
22 宏信国资 SCP001	549,905,842.39	
22 淮宏 01	515,755,280.42	
合计	2,743,319,337.60	2,991,959,636.42

### 长期应付款

截至 2019-2022 年末,公司长期应付款分别为 29,626.31 万元、72,664.01 万元、321,296.13 万元和 293,204.27 万元,长期应付款在总负债中的占比分别为 2.49%、4.52%、12.49%和 10.44%。

截至 2022 年末,公司长期应付款具体情况如下:

单位:元

项目	年末余额	年初余额
信托、融资租赁	4,923,022,419.54	4,348,451,410.97
减:一年内到期的长期应付款	1,990,979,728.17	1,135,490,110.28
合计	2,932,042,691.37	3,212,961,300.69

## (二) 利润表分析

单位:万元

	2022/年报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
--	---------	---------	---------	---------

营业收入	215018.41	115338.96	106245.28	102070.88
营业总收入合计	215018.41	115338.96	106245.28	102070.88
营业成本	152362.37	66629.05	63853.64	64031.27
营业税金及附加	7658.44	3131.26	3230.31	2502.52
销售费用	197.77	193.11	19.09	16.69
管理费用	7937.29	6144.30	2600.85	3848.83
资产减值损失			-691.39	18.79
信用减值损失	-414.61	1842.01		
财务费用	19258.42	18395.00	11754.16	11296.46
营业总成本合计	187414.29	94492.74	81458.04	81695.77
营业利润合计	33950.98	33990.16	29040.54	23306.20
加：营业外收入	250.78	545.52	60.72	16.34
减：营业外支出	2234.39	584.38	624.34	56.40
利润总额合计	31967.37	33951.30	28476.92	23266.13
减：所得税费用	12245.89	12979.19	8257.36	5823.72
净利润总额合计	19721.48	20972.11	20219.56	17442.41
归属于母公司所有者(或股东)的净利润	19604.47	20789.80	19746.00	17460.95
少数股东损益	117.01	182.31	473.56	-18.54
持续经营净利润			20219.56	17442.41
投资收益(损失以“-”号填列)	2090.47	2318.33	-8331.66	2360.88
其他收益	580.70	486.40	2678.40	551.41
公允价值变动收益	4090.31	8497.20	10286.43	
资产处置收益			311.52	
综合收益总额合计	19721.48	20972.11	20219.56	17442.41
归属于母公司所有者的综合收益总额	19604.47	20789.80	19746.00	17460.95
归属于少数股东的综合收益总额	117.01	182.31	473.56	-18.54

截至 2019-2022 年末，公司营业收入分别为 102,070.88 万元、106,245.28 万元、115,338.96 万元和 215,018.41 万元，最近几年营业收入规模保持较高水平，整体盈利能力较强。

截至 2019-2022 年末，公司净利润分别为 17,442.41 万元、20,219.56 万元、20,972.11 万元和 19,721.48 万元，较为稳定。

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

### (三) 现金流量分析

单位：万元

	2022/年报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
经营活动产生的现金流量净额	-23622.36	-364342.08	-495348.00	33303.92
经营活动现金流入小计	481346.00	339882.89	246679.71	307765.74
销售商品、提供劳务收到的现金	68124.66	101047.92	102501.65	102516.75
收到其他与经营活动有关的现金	413221.34	238834.97	144178.06	205248.99
经营活动现金流出小计	504968.36	704224.97	742027.71	274461.82
购买商品、接受劳务支付的现金	425294.18	366958.62	387400.80	187089.03
支付给职工以及为职工支付的现金	4057.36	2392.51	1281.72	563.97
支付的各项税费	9066.88	3196.46	1320.89	1232.85
支付其他与经营活动有关的现金	66549.94	331677.39	352024.30	85575.96
投资活动产生的现金流量净额	9094.22	-9916.00	518.82	-7904.14
投资活动现金流入小计	9608.13	2441.85	13438.37	56419.48
收回投资收到的现金	8916.69	2000.00	12040.00	53750.00
取得投资收益收到的现金	690.30	410.26	271.51	860.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.13	31.59	1071.52	2.43
收到其他与投资活动有关的现金			55.34	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				1806.73
投资活动现金流出小计	513.92	12357.85	12919.54	64323.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	415.92	357.85	3983.12	7611.51
投资支付的现金	98.00	12000.00	6768.90	56712.11
支付其他与投资活动有关的现金			2167.53	
筹资活动产生的现金流量净额	50482.20	323241.85	520080.76	-60556.19
筹资活动现金流入小计	1343183.30	1327547.09	1005663.37	526461.09
吸收投资收到的现金			208663.00	
取得借款收到的现金	972942.30	1208931.85	784968.00	520966.08
收到其他与筹资活动有关的现金	370241.00	118615.24	12032.38	5495.01
筹资活动现金流出小计	1292701.10	1004305.24	485582.61	587017.28
偿还债务支付的现金	731631.84	643993.23	359919.00	206203.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	182044.42	81364.43	36542.75	47153.99
支付其他与筹资活动有关的现金	379024.85	278947.59	89120.86	333659.38
现金及现金等价物净增加额	35954.06	-51016.24	25251.58	-35156.41
加：期初现金及现金等价物余额	153324.26	204340.50	179088.91	214245.32
期末现金及现金等价物余额	189278.32	153324.26	204340.50	179088.91

净利润	19721.48	20972.11	20219.56	17442.41
加:资产减值准备			691.39	-18.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧			943.69	6806.64
无形资产摊销			4.20	4.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失			-311.52	
固定资产报废损失				19.23
公允价值变动损失			-10286.43	
财务费用			11372.55	11006.14
投资损失			8331.66	-2360.88
递延所得税资产减少			-1077.47	-220.19
递延所得税负债增加			2571.61	15701.01
存货的减少			-316370.04	-109424.32
经营性应收项目的减少			-201241.34	-50236.87
经营性应付项目的增加			-10195.88	144585.36
现金的期末余额			204340.50	179088.91
减:现金的期初余额			179088.91	214245.32

### 1、经营活动现金流量分析

截至 2019-2022 年末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 33,303.92 万元、-495,348.00 万元、-364,342.08 万元和 -23,622.36 万元，经营活动产生的现金流量净额波动较大，公司经营获现能力相对较弱，但由于土地开发整理、工程施工、保障房建设等业务在经营性现金流入和流出方面存在时间上的不配比性，公司经营活动现金流量容易产生一定的波动性。但随着公司业务规模进一步扩大和效率提升，经营活动产生的现金流量将有所好转。

### 2、投资活动现金流量分析

截至 2019-2022 年末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-7,904.14 万元、518.82 万元、-9,916.00 万元和 9,094.22 万元，投资活动产生的现金流量净额波动较大。

### 3、筹资活动现金流量分析

截至 2019-2022 年末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-60,556.19 万元、520,080.76 万元、323,241.85 万元和 50,482.20 万元，筹资活动产生的现金流量净额波动较大。公司整体保持了较高水平的筹资活动现金流入量，并能够顺利偿还较大规模到期债务，充分体现公司良好的资信状况和较强的整体实力。

#### （四）财务指标分析

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	2.63	3.74	4.04	3.46
速动比率（倍）	1.13	1.99	2.37	2.20
资产负债率（%）	66.12	66.44	57.25	54.75

2019-2022 年，融资人资产负债率分别为 54.75%、57.25%、66.44%和 66.12%。流动比率分别为 3.46、4.04、3.74 和 2.63，速动比率分别为 2.20、2.37、1.99 和 1.13，均处于较好水平，融资人流动资产对流动负债的覆盖能力较强。

#### 八、信用状况分析

经查询中国执行信息公开网，融资人作为被执行人未涉及任何案件。



The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The search criteria are: 被执行人姓名/名称: 淮南市宏信国有资产投资管理有限公司; 身份证号码/组织机构代码: MA1MB3P7-3; 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院). The search results section displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 MA1MB3P7-3 淮南市宏信国有资产投资管理有限公司相关的结果.'

**中国执行信息公开网**  
——司法为民 司法便民——

首页 执行公开服务

**失信被执行人将在政府采购、招标投标、行政审批、政府扶持、融资信贷、市场准入、资质认定等方面受到信用惩戒！**

**限制高消费令**  
失信被执行人一律限制高消费  
知书送达即限制高消费  
依法强制执行

失信被执行人(自然人)公布		失信被执行人(法人或其他组织)公布	
姓名/名称	证件号	姓名/名称	证件号码
毕国军	1326231967****2016	北京运输国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
鲍印喜	1308221982****6218	北京运输国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
郑树	5102021973****0919	北京运输国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
韩秉平	5129211973****3853	河池市弘农加油站	9145120159****977J
雍先全	5129011961****2911	河池市弘农加油站	9145120159****977J

**查询条件**

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

省份:

验证码:

**查询结果**

在全国范围内没有找到 MA1MB3P73 淮安市宏信国有资产投资管理有限公司相关的结果。

## 九、对外融资及担保情况

### (一) 对外融资状况

单位：万元

序号	金融机构	授信主体	债务类型	放款时间	还款时间	2023.3(财政部系统)
1	国开行	民惠住房	银行贷款（项目贷）	2017.4.30	2042.4.30	46,537.5
2	国开行	民惠住房	银行贷款（项目贷）	2018.1.3	2043.1.2	65,625.
3	农发行	民惠住房二期	银行贷款（项目贷）	2018.6.29	2032.3.18	46,600.
4	农发行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2019.5.31	2024.5.31	6,280.
5	农发行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2020.1.10	2025.1.10	5,300.

6	农发行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2020.7.15	2025.7.15	10,720.
7	农发行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.2.7	2028.2.7	49,800.
8	农发行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.3.12	2028.3.1	18,600.
9	农发行	兴淮农村	银行贷款（项目贷）	2020.9.30	2026.1.5	40,750.
10	农发行	民惠住房 一期	银行贷款（项目贷）	2017.7.31	2022.3.18	79,400.
11	农发行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.7.1	2027.6.28	8,500.
12	农发行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.7.1	2027.6.28	10,030.
13	建行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.4.1	2025.3.1	25,500.
14	建行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.1.1	2025.1.1	14,000.
15	建行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2022.7.13	2030.7.13	2,700.
16	中行	兴淮农村	银行贷款（项目贷）	2021.1.15	2028.3.1	7,800.
17	中行	民惠住房	银行贷款（项目贷）	2018.8.30	2025.5.31	29,600.
18	中行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2019.9.2	2024.3.2	5,500.
19	中行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.11.12	2025.11.30	45,800.
20	浦发银行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2016.8.15	2023.8.15	5,000.
21	浦发银行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.2.8	2026.9.8	4,400.
22	浦发银行	经开区	银行贷款（项目贷）	2018.4.28	2024.4.23	9,300.
23	浦发银行	客总	银行贷款（项目贷）	2021.6.30	2030.6.28	8,572.75
24	民生银行	天元管网	银行贷款	2022.6.30	2023.6.30	2,000.
25	民生银行	星兴生态	银行贷款	2022.6.30	2023.6.30	2,000.
26	民生银行	民惠住房	银行贷款（项目贷）	2017.1.4	2024.12.20	32,000.
27	民生银行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2019.10.21	2024.4.21	4,500.

28	民生银行	客总	银行贷款	2022.6.24	2023.6.24	1,800.
29	民生银行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.3.24	2025.3.24	9,102.
30	民生银行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2022.1.21	2024.1.19	64,800.
31	苏州银行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2020.1.3	2023.12.9	19,630.
32	工行	宏信国投	银行贷款	2020.5.27	2027.5.27	2,400.
33	远东租赁	星兴生态	租赁	2021.11.19	2024.11.19	9,793.77
34	淮安农商行	星兴农业公司	银行贷款	2021.4.26	2024.4.26	13,700.
35	淮安农商行	兴淮农村	银行贷款	2021.7.16	2024.7.14	19,850.
36	淮安农商行	开发区资产公司	银行贷款	2021.7.16	2024.7.14	19,850.
37	江南农商行	天元管网	银行贷款	2022.1.18	2023.1.18	4,900.
38	南京银行	翔宇土地	银行贷款	2022.4.28	2023.4.26	1,000.
39	华夏银行	天元管网	银行贷款（项目贷）	2016.10.17	2023.10.14	16,500.
40	华夏银行	兴淮农村	银行贷款（项目贷）	2020.12.25	2028.12.21	10,500.
41	华夏银行	星兴生态	银行贷款（项目贷）	2020.1.20	2027.1.19	9,980.
42	华夏银行	开发区资产公司	银行贷款	2022.6.29	2023.6.29	9,800.
43	华夏银行	保安公司	银行贷款	2022.8.18	2023.8.17	790.
44	华夏银行	客总	银行贷款	2022.8.19	2023.08.15	1,000.
45	华夏银行	安澜水利	银行贷款	2022.6.29	2022.12.28	4,800.
46	华夏银行	楚韵教育	银行贷款	2022.6.29	2023.6.29	1,000.
47	华夏银行	电商物流园	银行贷款	2022.6.23	2023.6.23	1,900.
48	兴业银行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2016.7.20	2027.7.21	64,000.
49	兴业银行	客总	银行贷款	2022.4.22	2023.4.21	1,800.



50	交行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2019.12.1	2023.12.20	6,124.
51	交行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2020.5.9	2023.12.20	5,630.
52	交行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2020.6.17	2023.12.20	4,098.
53	交行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.1.21	2025.11.30	27,500.
54	江南金租	星兴生态	租赁	2019.1.8	2024.1.8	2,370.98
55	徽银租赁	宏信国投	租赁	2019.2.27	2024.2.27	4,078.84
56	银融科技	天元管网	其他（小贷）	2022.6.2	2023.6.2	1,000.
57	银融科技	经开区	其他（小贷）	2022.6.2	2023.6.2	1,000.
58	银融科技	电商物流园	其他（小贷）	2022.6.2	2023.6.2	1,000.
59	浙商银行	宏信国投	银行贷款	2022.6.8	2023.6.8	10,000.
60	浙商银行	宏信国投	银行贷款	2022.8.18	2023.8.17	6,500.
61	上海宇博	兴淮农村	其他（定融）	2020.3.20	2023.3.20	1,334.
62	国投泰康	宏信国投	信托	2022.1.20	2024.3.17	19,890.
63	苏州金租	客总	租赁	2019.12.17	2024.12.16	2,414.44
64	朗博控股	星兴生态	其他（定融）	2020.1.10	2023.1.10	2,347.
65	连瑞租赁	客总	租赁	2020.1.3	2025.1.3	1,365.22
66	中建投租赁	宏信国投	租赁	2020.3.25	2024.3.25	2,771.69
67	江苏金融租赁	客总	租赁	2020.4.14	2025.4.14	5,010.96
68	立根租赁	客总	租赁	2020.4.27	2023.4.27	471.59
69	洪泽湖租赁	清源排水	租赁	2020.4.30	2023.4.30	466.52
70	苏银金融租赁	安澜水利	租赁	2020.4.30	2025.4.30	8,408.28
71	紫光租赁	客总	租赁	2020.5.9	2023.5.15	955.5

72	省再保租赁	客总	租赁	2020.5.22	2025.5.25	2,500.
73	上海瀛顶	经开区	其他（定融）	2020/1/17	2023/1/17	1,234.
74	上海瀛顶	民惠住房	其他（定融）	2021/11/26	2024/11/26	3,015.
75	中航租赁	宏信国投	租赁	2020.5.28	2023.5.28	2,500.
76	广发银行	宏信国投	银行贷款	2022.5.31	2023.5.31	10,000.
77	广发银行	园林古建	银行贷款	2022.6.29	2023.6.29	3,000.
78	光大村镇	名城资产	银行贷款	2020.4.16	2023.4.16	498.
79	光大村镇	楚韵教育	银行贷款	2020.11.19	2023.11.19	495.
80	光大村镇	楚韵文旅	银行贷款	2020/11/19	2023/11/19	495.
81	光大村镇	明通环保	银行贷款	2020.12.15	2023.12.15	495.
82	光大村镇	民惠住房	银行贷款	2021.1.21	2024.1.21	499.
83	光大村镇	翔宇土地	银行贷款	2021.1.21	2024.1.21	499.
84	光大村镇	宏信港口	银行贷款	2021.1.22	2024.1.22	499.
85	光大村镇	宏润资源	银行贷款	2021.1.22	2024.1.22	499.
86	光大村镇	天元管网	银行贷款	2021.2.26	2024.2.26	499.
87	光大村镇	星兴生态	银行贷款	2021.2.26	2024.2.26	499.
88	光大村镇	经开区	银行贷款	2021.2.26	2024.2.26	499.
89	光大村镇	兴淮农村	银行贷款	2021.2.26	2024.2.26	499.
90	光大村镇	园林古建	银行贷款	2021.3.5	2024.3.5	499.
91	光大村镇	安澜水利	银行贷款	2021.3.5	2024.3.5	499.
92	光大村镇	楚韵书屋	银行贷款	2022.4.28	2023.4.28	495.
93	江苏国际信托	宏信国投	信托	2020.6.24	2023.6.24	10,000.

94	徽银租赁	安澜水利	租赁	2020.6.29	2025.6.28	5,000.
95	再保科贷	兴淮农村	其他（小贷）	2022.3.10	2023.6.28	1,500.
96	再保科贷	星兴生态	其他（小贷）	2022.4.18	2023.4.17	1,800.
97	再保科贷	楚韵文旅	其他（小贷）	2022.4.18	2023.4.17	800.
98	德绅智	星兴生态	其他（定融）	2020.8.5	2024.4.9	20,840.
99	德绅智	星兴生态	其他（定融）	2020.7.3	2023.4.9	3,107.
100	德绅智	兴淮农村	其他（定融）	2021.5.21	2023.11.5	8,289.
101	德绅智	兴淮农村	其他（定融）	2021.5.21	2024.11.5	14,777.
102	苏州国发保理	宏信国投	其他（保理）	2020.7.31	2023.7.31	7,000.
103	青岛城乡	清源排水	租赁	2020.7.31	2025.7.31	5,426.58
104	南京金旅	星兴生态	租赁	2021.8.6	2024.8.6	2,629.31
105	南京金旅	星兴生态	租赁	2020.8.3	2023.8.3	1,085.61
106	横琴租赁	清源排水	租赁	2020.8.17	2025.8.17	3,191.27
107	苏州金租	星兴生态	租赁	2020.9.23	2025.9.23	3,193.94
108	苏州金租	安澜水利	租赁	2020.9.24	2025.9.24	3,788.16
109	苏州国发	清源排水	租赁	2020.9.1	2023.9.1	5,894.02
110	南京金旅	清源排水	租赁	2020.9.4	2023.9.4	1,000.
111	顺泰租赁	星兴生态	租赁	2020.9.28	2023.9.28	909.37
112	开源证券	宏信国投	发债（私募债）	2020.9.30	2023.9.30	50,000.
113	南京银行	宏信国投	发债（PPN）	2021.8.23	2023.8.23	50,000.
114	国润租赁	星兴生态	租赁	2020.10.15	2023.10.15	1,400.
115	国药控股	安澜水利	租赁	2020.10.28	2023.10.29	1,200.

116	华融资产	宏信国投	其他（资管项目）	2020.12.22	2023.12.22	24,000.
117	苏州金租	清源排水	租赁	2020.9.28	2025.9.28	2,615.87
118	顺泰租赁	客总	租赁	2021.1.21	2024.1.21	2,853.32
119	中信银行	天元管网	银行贷款（项目贷）	2022.6.24	2032.6.24	20,000.
120	省再保租赁	园林古建	租赁	2021.3.12	2026.3.1	3,600.
121	省再保租赁	安澜水利	租赁	2021.3.15	2026.3.15	3,500.
122	苏银金租	兴淮农村	租赁	2021.3.18	2024.3.18	2,875.64
123		宏信国投	信托	2021.3.26	2023.3.26	20,000.
124		宏信国投	信托	2021.7.12	2023.7.12	67,000.
125		宏信国投	信托	2022.6.24	2024.6.24	10,000.
126	淮金租赁	星兴生态	租赁	2021.3.30	2024.3.30	992.34
127	淮金租赁	星兴生态	租赁	2021.3.30	2024.3.30	1,134.44
128	杭州金投	安澜水利	租赁	2021.4.16	2024.4.16	4,389.6
129	顺泰租赁	安澜水利	租赁	2021/4/1	2024/4/1	4,212.3
130	苏州金租	兴淮农村	租赁	2021.5.31	2026.5.31	4,404.76
131	海通恒信	安澜水利	租赁	2021.5.10	2024.5.10	9,705.49
132	金谷信托	宏信国投	信托	2021/6/30	2023/6/30	30,000.
133	农业银行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2021.7.12	2024.1.12	10,000.
134	农业银行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2022.3.10	2036.3.10	45,050.
135	哈银租赁	安澜水利	租赁	2021/7/27	2025/7/27	12,500.
136	银顿典当	星兴生态	其他（典当）	2023.02.21	2023.8.21	1,800.
137	苏州聚创小贷	天元管网	其他（小贷）	2021.9.9	2023.7.26	2,000.

138	无锡财通	兴淮农村	租赁	2021/10/28	2024/10/28	3,427.67
139	园恒租赁	安澜水利	租赁	2021/11/8	2025/11/8	7,500.
140	西部信托	宏信	信托	2022.1.29	2024.1.12	20,000.
141	苏澳租赁	星兴生态	租赁	2021.12.30	2024.12.28	3,444.24
142	相城租赁	星兴生态	租赁	2022.1.20	2025.1.20	4,200.
143	相城租赁	星兴生态	租赁	2022.5.30	2025.5.30	4,400.
144	陆家嘴信托	宏信	信托	2022/2/17	2024/2/17	20,000.
145	苏银金租	宏信港口	租赁	2022/2/28	2027/2/28	12,439.65
146	新和盛	安澜水利	租赁	2022.3.11	2025.3.11	4,374.
147	苏州信托	兴淮农村	信托	2022.4.15	2024.4.15	14,000.
148	中融信托	宏信	信托	2022.5.27	2024.5.27	26,330.
149	新和盛	星兴生态	租赁	2022.6.22	2025.6.22	2,430.
150	海通恒信	电商物流园	租赁	2022.6.28	2027.6.28	7,089.45
151	江南金租	宏信港口	租赁	2022.7.8	2027.7.7	13,744.83
152	江南农商行	华光路灯	银行贷款	2022.7.25	2023.7.24	200.
153	招商银行	宏信	其他（委贷）	2022.7.15	2023.7.14	10,000.
154	国联信托	宏信	信托	2022.7.22	2024.7.21	26,330.
155	浙商银行	宏信	银行贷款	2022.7.4	2024.7.3	8,200.
156	江南农商行	客总	银行贷款	2022.7.20	2023.7.19	3,000.
157	国元信托	兴淮农村	信托	2022.7.22	2024.7.21	20,000.
158	融华租赁	星兴生态	租赁	2022.7.10	2025.7.10	4,238.81
159	农发行	宏博置业	银行贷款	2022.9.29	2023.9.28	1,000.

160	光大村镇	电商物流园	银行贷款	2022.9.29	2025.9.28	495.
161	光大村镇	楚城文化	银行贷款	2022.9.29	2025.9.28	495.
162	恒丰银行	兴淮农村	银行贷款	2022.9.29	2023.9.29	7,000.
163	南通金控保理	宏信	其他（保理）	2022.9.29	2025.9.29	5,000.
164	广发银行	天元管网	银行贷款	2022.9.26	2023.9.25	3,000.
165	浙商银行	宏信	银行贷款	2022.9.15	2023.9.15	5,300.
166	江苏国际信托	宏信	信托	2022.9.2	2024.9.2	20,000.
167	银顿典当	天元管网	其他（典当）	2023.03.06	2023.9.6	750.
168	江苏银行	宏信	发债（理财直融）	2022.10.27	2023.10.27	20,000.
169	邮储银行	客总	银行贷款	2022.10.12	2023.10.12	3,000.
170	江南农商行	天元管网	银行贷款	2022.10.12	2023.5.12	4,900.
171	恒丰银行	经开区	银行贷款	2022.11.8	2023.11.7	5,000.
172	江南金租	明通环保	租赁	2022.10.28	2027.10.28	20,000.
173	海通恒信	园林古建	租赁	2022.10.31	2026.10.31	10,391.51
174		宏信国投	信托	2022.11.9	2024.11.9	41,300.
175	中建投租赁	安澜水利	租赁	2022.11.15	2025.11.15	4,615.39
176	远东租赁	电商物流园	租赁	2022.11.18	2025.11.18	12,964.36
177	中信银行	宏信国投	银行贷款	2022.11.29	2023.11.28	5,000.
178	信银国际（银团）	宏信国投	银行贷款	2022.11.29	2023.11.28	4,000.
179	恒丰银行	宏信国投	银行贷款	2022.11.30	2023.11.29	5,000.
180	开源证券	宏信国投	发债（私募债）	2022.12.02	2025.12.02	52,000.
181	邮储银行	保安公司	银行贷款	2022.12.06	2023.12.05	1,000.

182	南京银行	宏信国投	银行贷款	2022.12.09	2023.12.08	10,000.
183	江南农商行	园林古建	银行贷款	2022.12.09	2023.12.09	4,300.
184	光大银行	安澜水利	银行贷款	2022.12.21	2023.12.21	4,000.
185	江南农商行	华光路灯	银行贷款	2022.12.26	2023.12.26	4,350.
186	南京银行	宏信国投	银行贷款	2022.12.28	2023.12.28	15,000.
187	光大村镇	淮溪农业	银行贷款	2022.12.28	2025.12.28	490.
188	光大村镇	华光路灯	银行贷款	2022.12.20	2025.12.20	490.
189	光大村镇	玉奇畜禽	银行贷款	2022.12.23	2025.12.23	490.
190	光大村镇	保安公司	银行贷款	2022.12.23	2025.12.22	490.
191	南京银行	保安公司	银行贷款	2022.12.28	2023.12.27	600.
192	兴业银行	保安公司	银行贷款	2022.12.28	2023.12.27	2,700.
193	淮安农商行	安澜水利	银行贷款	2022.12.29	2023.12.28	4,900.
194	南京银行	保安公司	银行贷款	2023.01.04	2023.7.4	400.
195	南京银行	明通环保	银行贷款	2023.01.04	2024.01.04	1,000.
196	杭州金投	明通环保	租赁	2023.01.06	2026.01.06	8,329.78
197	交通银行	宏信国投	银行贷款（项目贷）	2023.01.01	2027.12.20	27,900.
198	南京银行	宏信国投	发债（超短）	2023.01.06	2024.01.06	56,000.
199	渝农商租赁	兴淮农村	租赁	2023.01.06	2028.01.06	5,000.
200	邮储银行	宏信国投	其他（保理）	2023.01.09	2024.01.09	9,650.68
201	苏银金租	楚韵文旅	租赁	2023.01.10	2028.01.10	10,000.
202	光大村镇银行	景顺物业	银行贷款	2023.01.11	2026.01.11	490.
203	招商银行（省信用担保委贷）	华光路灯	其他（委贷）	2023.01.12	2023.06.12	3,000.

204	华文租赁	宏信国投	租赁	2023.01.12	2027.01.12	8,000.
205	邮储银行	楚韵文旅	银行贷款	2023.01.13	2024.01.12	3,000.
206	光大村镇银行	礼遇	银行贷款	2023.01.13	2026.01.13	490.
207	江南农商行	保安公司	银行贷款	2023.01.18	2024.1.17	1,000.
208	江南农商行	礼遇	银行贷款	2023.01.18	2023.06.12	1,000.
209	恒丰银行	兴淮农村	银行贷款	2023.01.18	2024.01.17	9,000.
210	淮安农商行	华光路灯	银行贷款	2023.01.19	2024.01.19	1,000.
211	光大银行	保安公司	银行贷款	2023.01.13	2024.01.12	500.
212	华夏银行	礼遇	银行贷款	2023.01.30	2024.01.29	1,000.
213	苏宁银行	华光路灯	银行贷款	2023.02.13	2024.02.13	1,000.
214	邮储银行	胜卓建筑	银行贷款	2023.02.15	2024.02.09	2,000.
215	邮储银行	礼遇	银行贷款	2023.02.17	2024.02.16	1,000.
216	华夏银行	宏信国投	银行贷款	2023.02.01	2024.1.31	10,000.
217	紫金租赁	兴淮农村	租赁	2023.02.10	2026.02.10	8,000.
218	邮储银行	楚韵教育	银行贷款	2023.02.17	2024.02.16	1,000.
219	淮安农商行	楚韵文旅	银行贷款	2023.02.21	2024.02.20	3,000.
220	交通银行	客总	银行贷款	2023.02.27	2024.02.26	1,000.
221	南京银行	信达物业	银行贷款	2023.02.27	2024.02.26	500.
222	江苏国际信托	宏信国投	信托	2023.02.28	2025.02.28	20,000.
223	招商银行（省再担保委贷）	兴淮农村	其他（委贷）	2023.02.28	2024.02.28	4,000.
224	开源证券	宏信国投	发债（私募债）	2023.01.12	2025.01.12	48,000.
225	江苏银行	天元管网	银行贷款	2023.01.17	2024.01.27	4,000.



226	苏州银行	天元管网	银行贷款	2023.01.17	2024.01.11	15,000.
227	兴业银行	园林古建	银行贷款	2023.01.20	2024.01.19	2,000.
228	恒丰银行	园林古建	银行贷款	2023.03.08	2024.03.07	3,000.
229	淮安市中小企业 投资发展有限公 司	楚韵文旅	其他（小贷）	2023.03.10	2023.09.10	3,000.
230	宿迁产发保理	宏信国投	其他（保理）	2023.03.10	2026.03.10	8,000.
231	江南农商行	礼遇	银行贷款	2023.03.10	2023.06.12	2,000.
232	江苏银行	园林古建	银行贷款	2023.03.15	2024.03.12	2,000.
233	江苏银行	星兴生态	银行贷款	2023.03.14	2024.03.12	3,000.
234	华夏银行	园林古建	银行贷款	2023.03.14	2024.03.14	1,000.
235		宏信国投	信托	2023.03.17	2025.03.16	7,340.
236	农业银行	淮溪农业	银行贷款	2023.03.24	2024.03.24	1,000.

截至 2023 年 3 月末，公司从外部获取融资合计 229.86 亿元，包括银行融资 127.16 亿元，占比 55.33%；债券融资 25.60 亿元，占比 11.14%；信托融资 37.21 亿元，占比 16.19%；租赁融资 28.51 亿元，占比 12.40%；其他融资 11.35 亿元，占比 4.94%。融资人融资渠道主要以银行为主，债券、信托、租赁和其他融资(包括小额贷款公司、保理公司、金交所、典当公司)为辅，融资渠道较为多样。按融资渠道划分，具体公司债务结构如下：

类型	银行	信托	租赁	债券	其他
金额（亿元）	127.16	37.21	28.51	25.6	11.35
占比	55.33%	16.19%	12.40%	11.14%	4.94%

从到期情况来看，2023 年到期 55.14 亿元，占比 23.99%；2024 年到期 64.91 亿元，占比 28.24%；2025 年到期 40.05 亿元，占比 17.43%；2026 年及以后到期 69.73 亿元，占比 30.34%。融资人短期内债务偿还压力尚可，债务分布比较均匀。按到期情况划分，债务到期情况如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
----	--------	--------	--------	-----------

金额（亿元）	55.14	64.91	40.05	69.73
占比	23.99%	28.24%	17.43%	30.34%

## （二）对外担保状况

截至2022年12月31日，本公司及下属子公司对外担保余额合计1,149,890.00万元，其中集团内446,711.26万元，集团外703,178.74万元，明细如下：

担保单位	被担保单位名称	担保金额 (万元)	担保方式
一、集团内			
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	40,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市民惠住房投资开发有限公司	27,175.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	24,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	22,500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市民惠住房投资开发有限公司	21,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市民惠住房投资开发有限公司	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	15,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	11,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区园林古建有限公司	11,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	10,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	9,700.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市民惠住房投资开发有限公司	8,600.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安宏信电商物流园有限公司	7,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安宏信电商物流园有限公司	7,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	5,800.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	5,800.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	4,900.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	4,864.16	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区华光路灯管理有限公司	4,350.00	保证

淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区园林古建有限公司	4,300.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	4,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	3,468.21	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	3,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	2,750.76	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	2,400.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	2,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安礼遇旅游发展有限公司	2,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	2,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	1,700.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安楚韵教育文化发展有限公司	1,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	1,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安礼遇旅游发展有限公司	1,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	1,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市翔宇土地信息咨询有限公司	1,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区保安服务有限公司	1,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	950.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区保安服务有限公司	790.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区保安服务有限公司	600.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区华光路灯管理有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	18,000.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	8,680.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	8,000.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	5,120.00	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	4,864.16	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	3,468.21	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	2,750.76	保证
淮安市民惠住房投资开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	2,700.00	保证



淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	500.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	450.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	50.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	50.00	保证
淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10.00	保证
二、集团外			
淮安市翔宇土地信息咨询有限公司	淮安立之新贸易有限公司	2,997.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏珏置业有限公司	55,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市名城投资控股集团有限公司	25,823.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	22,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏鹏置业有限公司	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	20,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏健置业有限公司	15,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	14,270.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	13,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	12,705.63	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	12,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	11,104.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区水利建筑工程公司	11,051.86	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	11,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	10,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	9,810.00	保证

淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	9,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏健置业有限公司	9,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	9,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	8,896.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	8,500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	8,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏健置业有限公司	8,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	7,720.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	7,153.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏健置业有限公司	7,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	6,660.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	6,100.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	6,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	6,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	6,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	5,730.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	5,700.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	5,439.40	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏健置业有限公司	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市兴淮水务有限公司	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏健置业有限公司	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	4,900.00	保证

淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市安澜水利资产经营有限公司	4,900.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安立之新贸易有限公司	4,900.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市博远建筑工程有限公司	4,900.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	4,900.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	4,800.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮峰农业科技有限公司	4,800.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	4,500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	4,238.12	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	4,190.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	4,178.53	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	4,170.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市第二市政有限公司	3,800.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	3,700.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	3,494.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	3,040.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	3,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏健置业有限公司	3,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	3,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	3,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	3,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	2,847.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	2,840.11	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	2,751.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏健置业有限公司	2,500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏健置业有限公司	2,500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	2,380.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	2,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区清源排水有限公司	2,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏运市政有限公司	2,000.00	保证





淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏健置业有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	450.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	405.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	400.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	300.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	300.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	300.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	300.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	250.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	淮安市第二市政有限公司	9,500.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	淮安市第二市政有限公司	4,200.00	保证
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	淮安市第二市政有限公司	360.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	8,335.94	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	1,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	1,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	1,000.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	200.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	200.00	保证
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	100.00	保证
合计		1,149,890.00	

从上表可以看出，被担保对象均为政府控股的平台公司或国有企业，被担保对象质量较好，违约风险较低。总体来看，融资人对外担保风险可控。

## 十、综合能力评价

融资人的资产规模较大，且持续增长，主要得益于公司的不断积累和政府的资产注入及资产划拨。在资产规模不断增长的同时，公司负债规模同步增长，但融资人的资产负债率近几年均保持在 50%以下。由于基础设施建设，公司资产周转速度一般，基本反应了行业的平均水平。受政府政策的影响，公司主营业务收入逐年增加，净利润稳步增长。

融资人是淮安区重要的基础设施平台，受政府支持力度大，淮安区经济发展良好。未来，随着淮安市经济的不断发展，公司外部发展环境向好。公司将继续以基础建设为主业，考虑到在区域内的重要地位，公司发展前景良好。

融资人具有良好的资信水平，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。良好的资信水平，为公司拓宽融资渠道打下了坚实的基础。

综上所述，融资人拥有较多的资产及较强的综合实力，得到政府的大力支持，再融资能力较强，具有较大的财务弹性。

## 第四部分、担保人—淮安市淮安区城市资产经营有限公司

### 一、公司概况

名称	淮安市淮安区城市资产经营有限公司（以下简称“担保人”或“淮安区城资”）
注册地址	淮安市淮安区东门大街
登记机关	淮安市淮安区市场监督管理局
营业期限	2003-4-15 至 无固定期限
法定代表人	曹俊
统一社会信用代码	91320803748197605X
所有制类别	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本(元)	54,000.00 万人民币
最新主体评级	AA
经营范围	淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、历史沿革

担保人是根据淮安区发展的要求而成立的国有独资投资公司，主要从事淮安区基础设施建设、旅游资源开发、安置房建设、酒店餐饮等配套设施的投资开发，兼有政府和企业的双重职能，是淮安区重大建设项目的投资主体，领导、管理区政府确定的城市建设任务；负责和参与组织淮安区建设项目的可行性和施工方案审查；承担淮安区内房屋拆迁、土地综合开发。

担保人是系经淮安市人民政府《市政府关于组建淮安市楚州区城市资产经营有限公司的批复》（淮政复【2003】1号）批准，由淮安市楚州区人民政府出资31,000.00万元设立的国有独资公司，上述出资均为实物出资，其中以土地使用权出资25,687.60万元。江苏省苏地房地产咨询评估有限公司、淮安新瑞会计师事务所有限公司对出资的土地使用权、房屋进行了评估，并分别出具了苏地估字2002-086号《土地估价报告》、淮瑞评字【2002】第018号《资产评估报告书》。此次出资业经淮安信裕会计师事务所出具淮会验字【2003】第60号《验资报告》审验。公司前身名称为淮安市楚州区城市资产经营有限公司，住所为淮安市楚州

区东门大街（区人武部西侧）。

2003年4月15日，淮安市楚州区城市资产经营有限公司取得淮安市工商行政管理局楚州分局核发的《企业法人营业执照》，注册号为3208031100051。

2011年5月25日，淮安市楚州区人民政府对淮安市楚州区城市资产经营有限公司进行货币增资19,000.00万元，注册资本由31,000.00万元增至50,000.00万元。上述增资业经淮安三淮联合会计师事务所出具淮三联会验字【2011】第335号《验资报告》审验。

2011年11月24日，淮安市楚州区人民政府再次对淮安市楚州区城市资产经营有限公司货币增资4,000.00万元，注册资本由50,000.00万元增至54,000.00万元。上述增资业经淮安三淮联合会计师事务所出具淮三联会验字【2011】第681号《验资报告》审验。

2012年7月19日，淮安市人民政府向淮安区人民政府下发《市政府关于同意无偿划转淮安市淮安区城市资产经营有限公司国有股权的批复》（淮政复【2012】68号），同意将淮安市淮安区城市资产经营有限公司100.00%国有股权无偿划转至淮安新城投资开发有限公司。

2014年04月01日，公司法人代表发生变更，由原来的邹楼殿变更为岳云俊。

2022年11月4日，公司法定代表人发生变更，由原来的岳云俊变更为曹俊。

### 三、股东背景及主要下属子公司

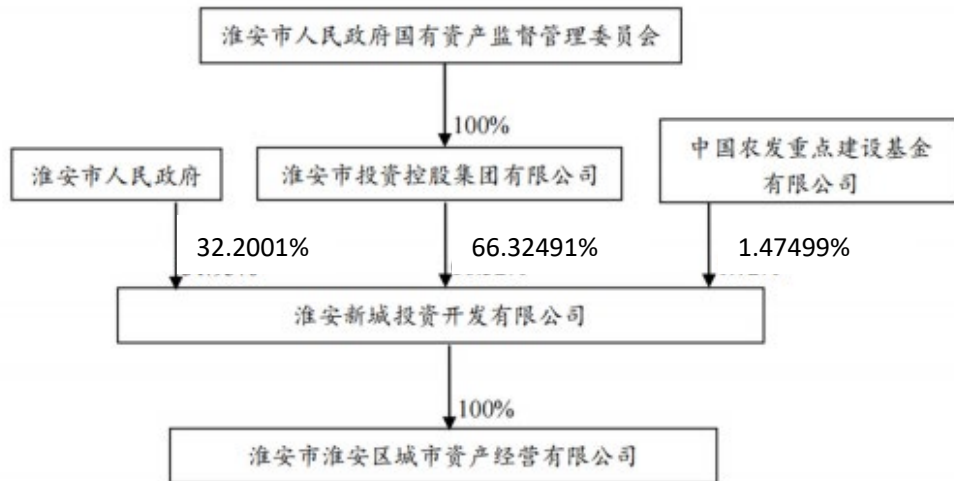
#### （一）股东背景

截至2023年6月8日，担保人的控股股东为淮安新城投资开发有限公司，持有公司100%的股权，实际控制人为淮安市人民政府国有资产监督管理委员会。

担保人股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	持股比例
淮安新城投资开发有限公司	54,000.00	54,000.00	100.00%
合计	54,000.00	54,000.00	100.00%

担保人股权结构图如下：



## (二) 子公司情况

截至 2022 年末，担保人合并报表范围内拥有全资、控股子公司 10 家，基本情况如下表所示：

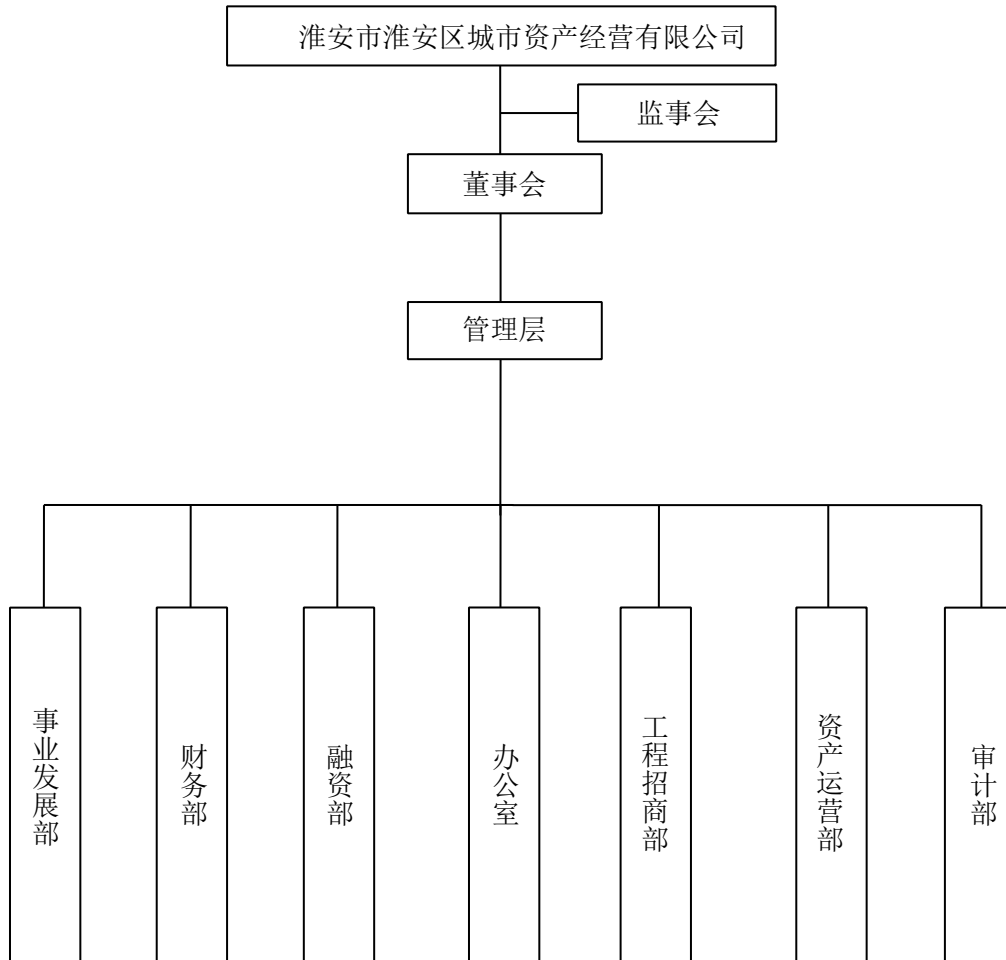
单位名称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	经营范围	法定代表人	核算方法	合并级次	是否合并
淮安市淮安城区投资置业有限公司	10,500.00	100.00	100.00	房地产开发（无资质禁止开发）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	胡光红	成本法	1	是
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	20,060.00	99.95	99.95	旅游景点、景观设计；旅游景点开发；旅游景点服务；停车服务；旅游纪念品制造、销售；茶楼服务（须取得许可证后方可经营）；讲解服务；祈福用品、食品（须取得许可证后方可经营）销售；住宿服务（须取得许可证后方可经营）；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	洪雯雯	成本法	1	是
淮安市淮安城区水利建筑工程有限公司	3,533.82	100.00	100.00	水利水电工程施工总承包（二级）；堤防工程专业承包（二级）。（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）	施庆和	成本法	1	是

单位名称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	经营范围	法定代表人	核算方法	合并级次	是否合并
淮安市兴淮水务有限公司	38,000.00	96.71	100.00	集中式供水;污水处理;给排水管道维护;以企业自有资产对外投资。(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)	颜廷刚	成本法	1	是
淮安市淮安区农村供水有限公司	50,000.00	100.00	100.00	自来水生产、销售、运营管理服务(须取得许可证后方可经营);供排水工程建设、设计、施工;管道安装、维修、养护;污水处理;水质化验;二次供水设施维修、养护;水务技术开发、技术咨询;涉水设备租赁;涉水设备、器材供应。(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)	王永德	成本法	2	是
淮安市第二市政有限公司	5,077.60	100.00	100.00	市政公用工程施工总承包二级;本公司机械设备租赁;城市园林绿化工程施工(叁级);房地产开发;交通安全标志、标线工程施工。(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)	黄爱民	成本法	1	是
淮安市大众建筑劳务有限公司	500.00	66.67	66.67	建筑劳务分包。(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)	张美云	成本法	2	是
淮安市宏淮农业产业发展有限公司	50,000.00	100.00	100.00	淮安市淮安区人民政府授权的淮安区交通资产经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)一般项目:智能农业管理;与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务;农业生产资料的购买、使用;农业专业及辅助性活动;农业园艺服务;农业生产托管服务;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;农作物栽培服务;农作物收割服务;农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务;农村生活垃圾经营性服务;农村集体经济组织管理;园区管理服务;集贸市场管理服务;休闲观光活动;会议及展览服务;花卉种植;礼品花卉销售(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)	吉玮	成本法	1	是

单位名称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	经营范围	法定代表人	核算方法	合并级次	是否合并
淮安立之新贸易有限公司	3,000.00	100.00	100.00	建筑材料、金属材料、机械设备、电子产品、家用电器、针纺织品、日用百货、教学器具、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、日用杂品销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）一般项目：软件销售（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）	颜廷刚	成本法	1	是
苏州苏淮鼎联贸易有限公司	5,000.00	100.00	100.00	销售:建筑装饰装潢材料、金属材料、花木、纺织原料、针纺织品、日用百货、文化用品、办公用品、办公设备、五金交电、电子产品、玻璃制品、通信设备、仪器仪表、电线电缆、机电设备及配件。（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）	岳云俊	成本法	1	是

#### 四、组织架构及公司治理

##### 组织架构图



## 公司治理

公司股东行使下列职权，对作出的决定，应当采用书面形式，并由股东签名后置备于公司。

- (一)、决定公司的经营方针和投资计划；
- (二)、决定和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (三)、审查批准董事会的报告；
- (四)、审查批准监事的报告；
- (五)、审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六)、审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (七)、对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (八)、对发行公司债券作出决定；
- (九)、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (十)、修改公司章程。



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

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (一)、向股东报告工作；
- (二)、执行股东的决定；
- (三)、决定公司的经营计划和投资方案；
- (四)、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五)、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (七)、制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- (八)、决定公司内部管理机构的设置；
- (九)、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；
- (十)、制定公司的基本管理制度。

### 现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

公司拥有董事 5 名、监事 3 名、高级管理人员 1 名。公司董事、监事、高级管理人员基本信息如下表所示：

董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	年龄	现任职务	任职日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否持有发行人股权和债券
曹俊	男	43	董事长、总经理	2022.11.4-2025.11.4	是	否	否
唐玉庭	男	49	董事	2023.4.1-2026.4.1	是	否	否
朱明	男	33	董事	2023.4.1-2026.4.1	是	否	否
林鹏	男	34	董事	2023.4.1-2026.4.1	是	否	否
李慧	女	29	董事	2023.4.1-2026.4.1	是	否	否
郭亚	男	32	监事	2023.4.1-2026.4.1	是	否	否
高媛	女	32	监事	2023.4.1-2026.4.1	是	否	否

马双景	女	28	监事	2023.4.1-2026.4.1	是	否	否
-----	---	----	----	-------------------	---	---	---

公司董事、监事、高级管理人员在政府部门或事业单位及其他公司任职情况如下表所示：

**董事、监事、高级管理人员兼职情况**

姓名	兼职单位	职务
曹俊	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	执行董事、总经理
	淮安市民惠住房投资开发有限公司	执行董事、总经理
唐玉庭	淮安市淮安区漕运旅游景点服务有限公司	监事
朱明	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	执行董事
	淮安市淮玮管网工程有限公司	执行董事
	淮安市天云工程建设有限公司	执行董事
	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	执行董事
	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	执行董事
林鹏	淮安市淮亮城市建设发展有限公司	执行董事
	淮安市淮民城市建设发展有限公司	执行董事
	淮安市淮隆新型城镇化建设发展有限公司	执行董事
	淮安强民水务建设有限公司	执行董事
李慧	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	执行董事、总经理
	淮安市淮宜工程有限公司	执行董事
郭亚	淮安市民惠住房投资开发有限公司	监事
	江苏淮安经开建设投资有限公司	监事
	淮安市中汇安贸易有限公司	监事

高媛	淮安市宏运市政有限公司	职工监事
	淮安市宏运来物业管理服务有限公司	职工监事
	江苏淮安经开建设投资有限公司	监事
	淮安市博远建筑工程有限公司	职工监事
	淮安市中汇安贸易有限公司	监事
马双景	淮安市宏运市政有限公司	监事
	淮安市宏运来物业管理服务有限公司	监事
	淮安市博远建筑工程有限公司	监事

董事、监事及高级管理人员均不是公务员，不涉及公务员在兼职及领薪情况。公司的董事、监事及高级管理人员的任职符合中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《中华人民共和国公务员法》及《公司章程》的相关规定。

## 现任董事、监事、高级管理人员的主要从业经历

### 1、董事会成员

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

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

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

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

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

## 2、监事会成员

郭亚先生，汉族，1991年8月出生，本科学历。曾任邮储银行淮安市分行涟水县支行金融柜员，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司办公室办事员，现任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司监事会办公室副主任，淮安市淮安区城市资产经营有限公司监事。

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

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

## 五、经营业绩和发展战略

### （一）公司业务情况及未来展望

担保人主要经营范围为：淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

主要从事淮安区基础设施建设、旅游资源开发、安置房建设、酒店餐饮等配

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

目前担保人的业务可分为城市基础设施建设、旅游资源投资与开发、房地产投资与开发三大基本板块。

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

2019-2022年，公司营业收入分别为22.20亿元、26.19亿元、27.03亿元和27.34亿元，营业收入规模较高，整体盈利能力增强。从业务构成来看，公司形成了以土地开发整理为核心、以城市基础设施建设和保障房销售等业务为支撑的业务体系。公司各项业务均取得长足发展，经营性收入保持良好增长态势。

## （二）经营情况分析

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	177,529.37	64.93	170,846.50	64.39	160,757.71	61.45	102,697.57	46.27
房地产销售	68,312.09	24.98	62,332.24	23.49	67,901.09	25.96	94,709.60	42.67
工程施工	18,237.58	6.67	28,916.10	10.90	28,128.83	10.75	14,779.96	6.66
租赁	6,482.39	2.37	-	-	1,712.48	0.65	2,416.88	1.09
销售自来水收入	2,873.27	1.05	3,250.88	1.23	3,088.35	1.18	2,636.54	1.19
自来水接管费收入	-	-	-	-	-	-	4,703.92	2.12
<b>合计</b>	<b>273,434.69</b>	<b>100.00</b>	<b>265,345.72</b>	<b>100.00</b>	<b>261,588.47</b>	<b>100.00</b>	<b>221,944.46</b>	<b>100.00</b>

### 1、工程施工

作为淮安区最主要的基础设施建设投融资主体，2021-2022年公司仍承担大量基础设施建设项目，具有一定区域垄断优势。公司受淮安区政府委托授权，从事淮安区市政道路、排水管网、文化旅游开发等重点工程建设。根据公司与淮安市淮安区城市资产管理服务中心（以下简称“城资中心”）签订的委托代建协议，城资中心按照协议中约定的回购总价对完工项目进行回购，回购总价根据公司实

际建设成本并加成一定比例的代建服务费测算审定，形成公司基础设施建设收入。公司同时按照市场化竞争方式，参与水利等基础设施项目的施工建设，包括管道改造工程、污水管网工程、道路改造工程等。总体来看，公司现有的在建项目较多，作为淮安区最主要的基础设施投融资主体，公司在淮安区城市建设方面具有重要地位。

## 2、保障房代建

公司通过与政府签订回购协议承担淮安区保障房建设，投资项目较多，未来仍有一定的资金需求。

公司继续通过与城资中心签订协议的模式从事保障房建设业务，由城资中心按照公司实际建设成本并在此基础上加成一定比例的代建服务费向公司支付回购价款，公司据此确认保障房建设收入。

## 3、土地开发整理

公司继续负责淮安区范围内土地开发整理业务，土地出让收入仍是公司营业收入的重要来源；土地出让易受国家宏观政策及土地市场需求影响，未来仍具有一定不确定性。

公司受淮安区政府委托，从事政府授权范围内的土地开发整理业务。根据区政府对公司的授权委托书，公司开发整理完成的土地交由国土部门进行出让，出让收入进入淮安区财政局，经审计后扣除政府基金、地块经营成本费用、拆迁安置等费用后全部拨入公司，仍是以其中的 60%作为公司的经营利润，40%作为委托公司支付的政府工程款。土地出让收入受国家宏观政策环境及土地市场需求影响较大，具有不确定性。

## 六、资信状况

截止 2023 年 3 月 15 日，项目组查询了担保人在中国人民银行的企业信用报告，担保人首次有信贷交易的年份为 2003 年，共与 32 家机构发生信贷交易。截至查询日，公司借贷交易余额 451,700 万元，担保交易余额 130,000 万元，其中无不良类和关注类记录，征信状况良好。

在公司已结清信贷中，中长期借款关注类和不良类账户各一个，短期借款关

注类账户三个。

主要原因如下：1、2006年11月30日在中行淮安楚州支行的2600万元贷款因对方行电脑系统故障未及时更新贷款结清日期，于2007年12月“五级分类”调为次级类，该笔贷款本息已正常回收；

2、公司于2004年11月26日和2005年11月30日分别在中行淮安楚州支行贷款2950万元和2600万元，因对方行系统录入未及时更新，造成这两笔贷款在人行征信报告已结清信贷信息概要中反应关注类贷款；

3、公司于2009年9月29日在国开行的两笔6350万元和1000万元贷款因对方银行考虑“宏观经济、市场、行业、治理政策等外部因素的变化是否对担保人的经营产生不利影响，并可能影响担保人的偿债能力、及所在区域经济发展程度”等多种因素，所以将这两笔贷款调至关注类，期间担保人正常还本付息，目前担保人本息已结清。

## 七、财务状况

### （一）资产负债分析

担保人提供了中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2019-2020年度和亚太（集团）会计师事务所出具的2021-2022年度财务报表审计报告，均为无保留意见，具体情况如下：

合并资产负债表

单位：万元

	2022/年报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
流动资产合计	2738906.20	2242484.64	2562605.59	2342305.14
货币资金	328649.57	259409.11	176800.96	158890.63
应收票据及应收账款	654671.04	561931.53	564181.68	472704.84
应收票据	40.00			
应收账款	654631.04	561931.53	564181.68	472704.84
预付款项	2938.35	3186.61	5171.32	84803.21
其他应收款	937418.01	660567.07	847769.78	739144.41
存货	761957.48	699041.02	904017.82	816828.71
其他流动资产	53271.75	58349.31	64664.02	69933.35
非流动资产合计	742963.53	577221.22	568747.66	512224.00
可供出售金融资产			25371.00	26056.00
其他债权投资	24556.00	24556.00		
长期股权投资	27226.92	27258.60	27151.85	27148.37

其他权益工具投资	1449.88	1449.88		
在建工程	98861.73	89527.28	73769.64	166620.97
固定资产合计	311522.68	163654.74	171606.58	21503.85
无形资产	9513.02	939.32	984.37	1029.64
递延所得税资产	9.51	11.60	40.42	41.38
其他非流动资产	269823.80	269823.80	269823.80	269823.80
资产总计	3481869.74	2819705.86	3131353.25	2854529.14
流动负债合计	1284393.62	801425.36	687421.01	574044.92
短期借款	133190.00	110660.00	99280.00	141836.00
应付票据	254035.00	210950.00		
应付账款	32615.74	31955.30	52624.68	7641.02
预收款项			6304.15	19142.88
合同负债	125.05	7836.32		
应付职工薪酬	291.37	239.47	171.55	300.66
应交税费	90886.76	77682.03	67086.71	53783.12
其他应付款	84785.63	90937.80	92333.85	75034.84
一年内到期的非流动负债	683525.29	248724.38	345620.39	271689.30
其他流动负债	4938.78	22440.06	23999.68	4617.10
非流动负债合计	941487.41	1156712.76	1527654.60	1371745.65
长期借款	353393.40	336870.40	711885.20	578280.00
应付债券	124093.58	468503.74	479760.87	517957.32
长期应付款合计	458255.65	301338.62	280109.52	275508.33
长期应付款		301338.62		103478.40
其他非流动负债	5744.78	50000.00	55900.00	
负债合计	2225881.04	1958138.13	2215075.61	1945790.57
归属于母公司所有者权益合计	1254455.50	860037.97	913767.81	905739.66
所有者权益（或股东权益）合计	1255988.70	861567.74	916277.64	908738.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3481869.74	2819705.86	3131353.25	2854529.14
实收资本（或股本）	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00
资本公积	868289.90	485005.77	546851.32	546851.32
盈余公积	24737.42	23389.31	21766.60	20451.82
未分配利润	307428.17	297642.89	291149.89	284436.53
少数股东权益	1533.20	1529.76	2509.83	2998.91

## 资产情况

### 1) 货币资金

2019-2022 年末，公司货币资金分别为 158,890.63 万元、176,800.96 万元、259,409.11 万元和 328,649.57 万元，在总资产中的占比分别为 5.57%、5.65%、9.20%和 9.44%，货币资金规模和占比稳定上升。



截至 2022 年末，公司货币资金为 328,649.57 万元，主要由其他货币资金、银行存款、库存现金构成，其他货币资金为主，具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
库存现金	16,629.36	5,478.56
银行存款	629,881,756.63	291,825,466.97
其他货币资金	2,656,597,301.49	2,302,260,157.25
<b>合计</b>	<b>3,286,495,687.48</b>	<b>2,594,091,102.78</b>

其他货币资金中 265,659.73 万元受限，系保证金及设定质押的定期存款；除此之外，不存在其他质押、冻结等受限货币资金。

## 2) 应收账款

2019-2022 年末，公司的应收账款账面价值分别为 472,704.84 万元、564,181.68 万元、561,931.53 万元和 654,631.04 万元，在总资产中的占比分别为 16.56%、18.02%、19.93%和 18.80%，应收账款账面价值规模和占比呈稳步上升态势。

截至 2022 年末，公司欠款方归集大额应收账款情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	款项的性质	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
淮安市淮安 区城市资产 管理服务中心	非关 联方	补偿款、 土地整理 款、安置 房回购款	6,334,664,644.92	1 年以内： 1,828,552,539.84 1-2 年以内：： 1,760,718,906.45 2-3 年： 1,655,804,448.05 3-4 年： 1,090,588,750.58	96.77	
<b>合计</b>			<b>6,334,664,644.92</b>		<b>96.77</b>	

### 3) 预付款项

2019-2022 年末，公司的预付账款分别为 84,803.21 万元、5,171.32 万元、3,186.61 万元和 2,938.35 万元，主要包括预付给房屋拆迁公司和工程公司的工程款。在总资产中占比分别为 2.97%、0.17%、0.11%和 0.08%，预付款项规模和占比呈明显下降态势。

截至 2022 年末，公司按供应商归集大额预付账款情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
淮安市水泥厂有限公司	非关联方	2,049,807.20	6.98
谢红军	非关联方	1,377,928.00	4.69
左连顺	非关联方	1,054,235.95	3.59
江苏捷达交通工程集团有限公司	非关联方	744,688.00	2.53
张建武	非关联方	712,950.00	2.43
<b>合计</b>		<b>5,939,609.15</b>	<b>20.22</b>

### 4) 其他应收款

2019-2022 年末，公司的其他应收款账面价值分别为 739,144.41 万元、847,769.78 万元、660,567.07 万元和 937,418.01 万元，在总资产中的占比分别为 25.89%、27.07%、23.43%和 26.92%，其他应收款规模和占比呈上升态势。

截至 2022 年末，公司期末大额其他应收款情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	往来款	4,922,041,261.68	1 年内 1,664,765,584.28 1-2 年： 2,062,505,816.07 2-3 年： 1,194,769,861.33	52.51	

单位名称	与本公司关系	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
淮安市中汇安贸易有限公司	非关联方	往来款	1,285,255,834.48	1年内: 1,285,255,834.48	13.71	
淮安市安澜水利资产经营有限公司	非关联方	往来款	327,833,265.00	1年内: 291,960,000.00 1-2年: 35,873,265.00	3.50	
淮安市博远建筑工程有限公司	非关联方	往来款	325,372,226.31	1年内 176,200,000.00 1-2年: 60,700,666.67 2-3年: 88,471,559.64	3.47	
淮安市宏信财务管理有限公司	非关联方	往来款	305,900,010.00	1年内: 305,900,010.00	3.26	
<b>合计</b>			<b>7,166,402,597.47</b>		<b>76.45</b>	

#### 5) 存货

2019-2022 年末，公司的存货分别为 816,828.71 万元、904,017.82 万元、699,041.02 万元和 761,957.48 万元，在总资产中的占比分别为 28.62%、28.87%、24.79%和 21.88%。公司存货主要由待开发土地、开发成本和工程施工等构成。

截至 2022 年末，公司存货构成情况如下：

单位：元

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
待开发土地	1,007,769,192.77		1,007,769,192.77
开发成本	4,310,751,052.67		4,310,751,052.67
工程施工	2,299,469,266.68		2,299,469,266.68
低值易耗品	185,989.49		185,989.49
库存商品	1,399,344.15		1,399,344.15
<b>合计</b>	<b>7,619,574,845.76</b>		<b>7,619,574,845.76</b>

#### 6) 其他流动资产

2019-2022 年末，公司的其他流动资产分别为 69,933.35 万元、64,664.02 万元、58,349.31 万元和 53,271.75 万元，在总资产中的占比分别为 2.45%、2.07%、2.07%和 1.53%，主要为预缴税费。

#### 7) 长期股权投资

2019-2022 年末，公司的长期股权投资分别为 27,148.37 万元、27,151.85 万元、27,258.60 万元和 27,226.92 万元，在总资产中的占比分别为 0.95%、0.87%、0.97%和 0.78%，长期股权投资规模和占比呈下降态势，并维持低位。

截至 2022 年末，公司长期股权投资具体情况如下：

单位：元

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
江苏国信淮安新能源投资有限公司	174,582,253.24			7,420.64		
淮安市白马湖生态旅游开发有限公司	98,003,772.08			9,273.72		
<b>合计</b>	<b>272,586,025.32</b>			<b>16,694.36</b>		

#### 8) 固定资产

2019-2022 年末，公司固定资产账面价值分别为 21,503.85 万元和 171,606.58 万元、163,654.74 万元和 311,522.68 万元，在总资产中的占比分别为 0.75%、5.48%、5.80%和 8.95%，固定资产规模和占比均呈波动上升态势。公司固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备和专用设备构成。

截至 2022 年末，公司固定资产具体情况如下：

单位：元

项目	房屋及建筑物	构筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	专用设备	其他	合计
一、账面原值								
1、年初余额	1,729,128,732.57		1,635,441.12	2,378,319.47	10,987,639.97	8,013,584.44	567,129.83	1,752,710,847.40
2、本期增加金额	-	1,550,162,750.00	2,331,905.64	-	928,929.14	-	-	1,553,423,584.78
(1) 购置	-	-	2,331,905.64	-	928,929.14	-	-	3,260,834.78
(2) 划拨	-	1,550,162,750.00	-	-	-	-	-	1,550,162,750.00

项目	房屋及建筑物	构筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	专用设备	其他	合计
3、本期减少金额	-	-	-	656,428.92	612,463.46	-	110,888.48	1,379,780.86
（1）企业合并减少	-	-	-	656,428.92	596,760.46	-	-	1,253,189.38
（2）处置或报废	-	-	-	-	15,703.00	-	110,888.48	126,591.48
4、年末余额	1,729,128,732.57	1,550,162,750.00	3,967,346.76	1,721,890.55	11,304,105.65	8,013,584.44	456,241.35	3,304,754,651.32
二、累计折旧								
1、年初余额	98,195.336.52		1,438,750.58	1,113,450.70	7,641,788.21	7,585,522.31	188,630.51	116,163,478.83
2、本期增加金额	54,642.872.94	17,224.030.56	219,229.68	121,439.83	1,372,035.24	13,953.09	77,427.15	73,670,988.49
（1）计提	54,642.872.94	17,224.030.56	219,229.68	121,439.83	1,372,035.24	13,953.09	77,427.15	73,670,988.49
3、本期减少金额	-	-	-	248,145.67	23,388.21	-	35,114.69	306,648.57
（1）企业合并减少	-	-	-	248,145.67	18,415.59	-	-	266,561.26
（2）处置或报废	-	-	-	-	4,972.62	-	35,114.69	40,087.31
4、年末余额	152,838,209.46	17,224,030.56	1,657,980.26	986,744.86	8,990,435.23	7,599,475.40	230,942.97	189,527,818.75
三、减值准备								
1、年初余额								-
2、本期增加金额								-
（1）计提								-
3、本期减少金额	-							-

项目	房屋及建筑物	构筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	专用设备	其他	合计
(1) 处置或报废	-							-
4、年末余额		-	-	-				-
四、账面价值	-							-
<b>1、期末账面价值</b>	<b>1,576,290,523.11</b>	<b>1,532,938,719.44</b>	<b>2,309,366.50</b>	<b>735,145.69</b>	<b>2,313,670.42</b>	<b>414,109.04</b>	<b>225,298.38</b>	<b>3,115,226,832.57</b>
<b>2、年初账面价值</b>	<b>1,630,933,396.05</b>		<b>196,690.54</b>	<b>1,264,868.77</b>	<b>3,345,851.76</b>	<b>428,062.13</b>	<b>378,499.32</b>	<b>1,636,547,368.57</b>

#### 10) 在建工程

2019-2022年末,公司在建工程账面价值分别为166,620.97万元、73,769.64万元、89,527.28万元和98,861.73万元,在总资产中的占比分别为5.84%、2.36%、3.18%和2.84%,在建工程规模和占比均呈波动态势。

作为政府小型项目的代建主体,子公司淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司、淮安市兴淮水务有限公司、淮安市第二市政公司对应的旅游建设工程、水利建设工程、市政维护工程支出计入“在建工程”,待项目完工后转入“固定资产”。

截至2022年末,公司在建工程具体情况如下:

单位:元

项目	年末余额			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
附马巷牌坊工程	65,823,362.80		65,823,362.80	65,823,362.80		65,823,362.80
沈坤状元府工程	49,223,065.10		49,223,065.10	48,302,342.82		48,302,342.82
里运河慢行系统景观工程	78,992,097.73		78,992,097.73	67,528,213.88		67,528,213.88
北入口工程	16,920,594.91		16,920,594.91	14,923,899.09		14,923,899.09
城河街景观及道路工程	19,818,172.31		19,818,172.31	18,854,721.31		18,854,721.31
估衣街道路工程	7,162,668.72		7,162,668.72	6,957,369.92		6,957,369.92
萧湖工程	70,593,485.27		70,593,485.27	69,419,522.33		69,419,522.33
闻思寺工程	7,547,189.39		7,547,189.39	7,468,890.28		7,468,890.28
龙窝巷改造工程	4,773,608.89		4,773,608.89	4,773,608.89		4,773,608.89
楚州河下古镇二期工程	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
其他工程	30,726,982.21		30,726,982.21	34,496,279.62		34,496,279.62

项目	年末余额			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
河下古镇基础建设	17,076,282.42		17,076,282.42	16,643,608.04		16,643,608.04
吴承恩故居	16,185,796.04		16,185,796.04	15,851,495.44		15,851,495.44
胯下东街改造工程	5,551,887.49		5,551,887.49	5,551,887.48		5,551,887.48
淮安宾馆西侧工程	1,647,816.76		1,647,816.76	1,647,816.76		1,647,816.76
庭院市肆工程	1,072,791.77		1,072,791.77	1,072,791.77		1,072,791.77
周恩来故居工程	1,884,863.28		1,884,863.28	1,884,863.28		1,884,863.28
淮安市财建工程造价咨询有限公司	1,729,700.00		1,729,700.00	1,729,700.00		1,729,700.00
兴文街街面改造工程	498,907.25		498,907.25	498,907.25		498,907.25
淮扬美食广场环境提升工程	1,435,201.53		1,435,201.53	1,435,201.53		1,435,201.53
淮阴工学院萧湖学院工程	88,326,846.68		88,326,846.68	88,126,846.68		88,126,846.68
韩侯桥工程	9,818,511.78		9,818,511.78	9,818,511.78		9,818,511.78
慈济庵重建工程	1,236,094.00		1,236,094.00	1,236,094.00		1,236,094.00
淮安市淮安區樞關路新建工程	606,044.00		606,044.00	606,044.00		606,044.00
维护中心工程	6,899,429.86		6,899,429.86	6,899,429.86		6,899,429.86
文博城项目	24,691,696.03		24,691,696.03	24,292,838.21		24,292,838.21
上河作业区一期码头工程	72,933,295.56		72,933,295.56	49,115,174.56		49,115,174.56
清水管网互通工程	231,661,981.43		231,661,981.43	211,507,409.83		211,507,409.83
白马湖水厂二期	86,044,799.49		86,044,799.49	63,961,906.33		63,961,906.33
萧湖学院工程	2,500,000.00		2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00
区域供水管网工程	49,784,079.00		49,784,079.00	49,344,079.00		49,344,079.00
农村供水自动化项目	12,450,042.03		12,450,042.03			
<b>合计</b>	<b>988,617,293.73</b>		<b>988,617,293.73</b>	<b>895,272,816.74</b>		<b>895,272,816.74</b>

### 11) 其他非流动资产

2019-2022 年末，公司其他非流动资产账面价值分别为 269,823.80 万元、269,823.80 万元、269,823.80 万元和 269,823.80 万元，在总资产中的占比分别为 9.45%、8.62%、9.57%和 7.75%。

### 负债情况

#### 1) 短期借款

2019-2022 年末，公司短期借款分别为 141,836 万元、99,280 万元、110,660 万元和 133,190 万元，在总负债中的占比分别为 7.29%、4.48%、5.65%和 5.98%。

截至 2022 年末，公司短期借款主要由质押借款和保证借款构成，具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
质押借款	9,000,000.00	67,100,000.00
保证借款	1,322,900,000.00	1,039,500,000.00
信用借款		
<b>合计</b>	<b>1,331,900,000.00</b>	<b>1,106,600,000.00</b>

#### 2) 应付票据

2021-2022 年末，公司应付票据分别为 210,950 万元和 254,035 万元，在总负债中的占比分别为 10.77%和 11.41%。

截至 2022 年末，公司应付票据主要由银行承兑汇票和商业承兑汇票构成，具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	2,502,500,000.00	1,830,000,000.00
商业承兑汇票	37,850,000.00	279,500,000.00
<b>合计</b>	<b>2,540,350,000.00</b>	<b>2,109,500,000.00</b>

#### 3) 应交税费

2019-2022 年末，公司应交税费分别为 53,783.12 万元、67,086.71 万元、77,682.03 万元和 90,886.76 万元，在总负债中的占比分别为 2.76%、3.03%、3.97%和 4.08%。

截至 2022 年末，公司应交税费具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
增值税	288,776,277.55	228,774,735.93
城市建设维护税	19,946,154.23	15,517,870.73
教育费及附加	15,777,903.46	12,539,436.29
企业所得税	584,324,775.74	519,842,834.41
印花税	2,968.18	6,243.87
房产税	29,127.67	58,645.75
城镇土地使用税	100.00	200
土地增值税	9,006.06	15,389.28
个人所得税	1,282.62	64,922.13
<b>合计</b>	<b>908,867,595.51</b>	<b>776,820,278.39</b>

#### 4) 其他应付款



2019-2022 年末，公司其他应付款分别为 75,034.84 万元、92,333.85 万元、90,937.80 万元和 84,785.63 万元，在总负债中的占比分别为 3.86%、4.17%、4.64%和 3.81%。

5) 一年内到期的非流动负债

2019-2022 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 271,689.30 万元、345,620.39 万元、248,724.38 万元和 683,525.29 万元，在总负债中的占比分别为 13.96%、15.60%、12.70%和 30.71%。

5) 长期借款

2019-2022 年末，公司长期借款分别为 578,280 万元、711,885.20 万元、336,870.40 万元和 353,393.40 万元，在总负债中的占比分别为 29.72%、32.14%、17.20%和 15.88%。

截至 2022 年末，公司长期借款具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
保证借款	3,359,464,000.00	3,704,232,000.00
保证+抵押借款	874,480,000.00	55,000,000.00
质押借款	4,990,000.00	200,000,000.00
信用借款	100,000,000.00	
减：一年到期的非流动负债	805,000,000.00	590,528,000.00
<b>合计</b>	<b>3,533,934,000.00</b>	<b>3,368,704,000.00</b>

6) 应付债券

2019-2022 年末，公司应付债券分别为 517,957.32 万元、479,760.87 万元、468,503.74 万元和 124,093.58 万元，在总负债中的占比分别为 26.62%、21.66%、23.93%和 5.58%。

截至 2022 年末，公司应付债券具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
应付债券	4,728,712,907.06	5,158,669,694.18
应付利息	197,406,413.70	215,706,983.58
减：一年内到期的应付债券	3,685,183,521.56	689,339,293.99
<b>合计</b>	<b>1,240,935,799.20</b>	<b>4,685,037,383.77</b>

7) 长期应付款合计

2019-2022 年末，公司长期应付款合计分别为 275,508.33 万元、280,109.52 万元、301,338.62 万元和 458,255.65 万元，在总负债中的占比分别为 14.16%、12.65%、15.39%和 20.59%。

截至 2022 年末，公司长期应付款具体情况如下：

单位：元

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	4,582,556,518.87	3,013,386,219.15
专项应付款		
<b>合计</b>	<b>4,582,556,518.87</b>	<b>3,013,386,219.15</b>

## （二）利润分析

### 合并利润表

单位：万元

	2022/年报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
营业收入	273434.69	270349.07	261857.77	221993.13
营业总收入合计	273434.69	270349.07	261857.77	221993.13
营业成本	200396.12	197639.75	188277.78	166327.60
营业税金及附加	2218.40	2282.34	3090.29	2458.62
销售费用	51.85	31.63	213.37	165.68
管理费用	5788.76	6809.44	7046.55	6495.69
资产减值损失			9.82	122.61
信用减值损失	9.45	-35.26		
财务费用	54626.34	53353.46	52955.77	40113.90
营业总成本合计	263081.46	260116.63	251583.77	215561.50
营业利润合计	18602.00	23609.56	19348.97	12076.98
加：营业外收入	45.26	4.09	3620.49	12754.60
减：营业外支出	883.36	3190.76	347.90	177.06
利润总额合计	17763.89	20422.88	22621.56	24654.52
减：所得税费用	6627.06	6989.05	6039.50	5925.51
净利润总额合计	11136.83	13433.84	16582.06	18729.00
归属于母公司所有者(或股东)的净利润	11133.39	13428.11	16691.14	18487.68
少数股东损益	3.44	5.73	-109.08	241.33
持续经营净利润			16582.06	18729.00
投资收益(损失以“一”号填列)	1239.32	1393.18	1799.48	-2026.54
其他收益	7000.00	7202.65	7265.68	7549.27
资产处置收益		4816.55		
综合收益总额合计	11136.83	13433.84	16582.06	18729.00

归属于母公司所有者的综合收益总额	11133.39	13428.11	16691.14	18487.68
归属于少数股东的综合收益总额	3.44	5.73	-109.08	241.33

2019-2022 年末，公司分别实现营业收入 221,993.13 万元、261,857.77 万元、270,349.07 万元和 273,434.69 万元，呈上升趋势，公司主营业务收入主要来自于土地开发整理、房地产销售和工程施工收入。

2019-2022 年末，公司利润总额分别为 24,654.52 万元、22,621.56 万元、20,422.88 万元和 17,763.89 万元；净利润分别为 18,729.00 万元、16,582.06 万元、13,433.84 万元和 11,136.83 万元。

总体来看，公司的盈利状况与其从事土地整理、基础设施建设等行业的现状相匹配，收益率处于合理的水平。

### （三）现金流量分析

#### 合并现金流量表

单位：万元

	2022/年报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
经营活动产生的现金流量净额	-82808.62	144635.69	-43540.30	-121679.66
经营活动现金流入小计	270626.20	609854.62	458127.06	346004.66
销售商品、提供劳务收到的现金	114353.25	212389.05	189305.42	119135.70
收到的税费返还			1530.65	
收到其他与经营活动有关的现金	156272.96	397465.57	267291.00	226868.96
经营活动现金流出小计	353434.83	465218.93	501667.36	467684.32
购买商品、接受劳务支付的现金	75183.12	210941.03	246579.50	176335.43
支付给职工以及为职工支付的现金	2465.16	2839.29	3424.24	3753.30
支付的各项税费	4558.56	2830.19	2879.30	2047.06
支付其他与经营活动有关的现金	271227.98	248608.42	248784.32	285548.52
投资活动产生的现金流量净额	-8384.31	-11421.96	-20631.63	-12990.77
投资活动现金流入小计	1273.52	6589.62	1259.00	1243.93
取得投资收益收到的现金	1271.00	1272.22	1259.00	1243.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.52	5317.40		
投资活动现金流出小计	9657.83	18011.58	21890.63	14234.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9657.83	17376.70	21520.29	12884.70
投资支付的现金		634.88	315.00	
支付其他与投资活动有关的现金			55.34	

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				1350.00
筹资活动产生的现金流量净额	124999.68	-191747.32	25197.99	76528.62
筹资活动现金流入小计	1105365.28	579996.41	731828.78	535062.57
取得借款收到的现金	860865.28	481195.41	671429.10	425262.57
收到其他与筹资活动有关的现金	244500.00	98801.00	60399.68	59800.00
发行债券收到的现金			148000.00	50000.00
筹资活动现金流出小计	980365.60	771743.73	706630.79	458533.96
偿还债务支付的现金	634863.92	459444.39	539493.19	393483.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65567.97	70172.32	61438.80	49386.06
支付其他与筹资活动有关的现金	279933.71	242127.02	105698.80	15664.58
现金及现金等价物净增加额	33806.74	-58533.59	-38973.94	-58141.82
加：期初现金及现金等价物余额	29183.09	87716.69	126690.63	184832.44
期末现金及现金等价物余额	62989.84	29183.09	87716.69	126690.63
净利润	11136.83	13433.84	16582.06	18729.00
加：资产减值准备			-9.82	-122.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧			1087.93	1070.58
无形资产摊销			50.48	0.69
固定资产报废损失				-18.22
财务费用			53506.60	43633.26
投资损失			-1799.48	2026.54
递延所得税资产减少			0.96	19.40
存货的减少			-72322.85	87831.18
经营性应收项目的减少			-724519.65	-565315.69
经营性应付项目的增加			686067.74	290466.20
其他			-2184.28	
现金的期末余额			87716.69	126690.63
减：现金的期初余额			126690.63	184832.44

2019-2022 年末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-121,679.66 万元、-43,540.30 万元、144,635.69 万元和-82,808.62 万元，公司经营活动产生的现金流量持续大额净流出，公司经营获现能力相对较弱。其中，经营活动现金流入分别为 346,004.66 万元、458,127.06 万元、609,854.62 万元和 270,626.20 万元，经营活动现金流出分别为 467,684.32 万元、501,667.36 万元和 465,218.93 万元和 353,434.83 万元。总体来看，公司经营获现能力持续上升，公司业务规模进一步扩大和效率提升，经营活动产生的现金流量将有所好转。

2019-2022 年末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-12,990.77 万元、-20,631.63 万元、-11,421.96 万元和-8,384.31 万元。

2019-2022年末,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为76,528.62万元、25,197.99万元、-191,747.21万元和124,999.68万元。近年来,随着公司经营规模的扩张导致资金需求不断扩大,筹资流入规模较大,同时,公司偿债支出增长迅速,筹资活动现金流出的规模也不断增加。公司主要依靠银行借款、发行债券、信托贷款等方式融资。

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

#### (四) 财务指标分析

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率(倍)	2.13	2.80	3.73	4.08
速动比率(倍)	1.54	1.93	2.41	2.66
资产负债率(%)	63.93	69.44	70.74	68.17

##### (1) 短期偿债能力分析

2019-2022年末,公司流动比率分别为4.08、3.73、2.80和2.13,公司近四年的流动资产增长幅度与流动负债增长幅度波动,由于公司对外融资主要是针对长期项目,相对流动负债较低。

2019-2022年末,公司速动比率分别为2.66、2.41、1.93和1.54,速动比率呈波动形势,主要因公司流动资产增长幅度与存货增长幅度波动稳定。从流动资产构成来看,存货占比相对稳定,主要是公司土地所有权和代建项目开发成本,流动性相对稳定,从而维持了公司的速动比率水平。

总体来看,公司流动比率、速动比率均处于较高水平,资产流动性较强,具备较强的短期偿债能力。

##### (2) 长期偿债能力分析

2019-2022年末,公司资产负债率分别为68.17%、70.74%、69.44%和63.93%,呈上升趋势。虽然公司通过银行贷款、发行债券、信托借款和融资租赁等方式筹集资金,总负债规模有所增加,但是由于公司自身主营业务的发展,资产规模也不断扩大,因此资产负债率得到一定控制。公司资产负债率均高于50.00%,但仍处于合理水平。

总体来说,公司短期偿债能力、长期偿债能力均较强。公司财务稳健,短期

偿债能力有所提升；资产负债率处于合理水平，融资渠道畅通，利息保障倍数保持在较高水平，长期偿债能力较为稳定。综上所述，公司具备较强的整体偿债能力。

## 八、信用状况分析

经查询中国执行信息公开网，担保人作为被执行人未涉及任何案件。

**中国执行信息公开网**  
——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 淮安市淮安区城市资产经营有限公司

身份证号码/组织机构代码: 74819759-5

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: pgat

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 74819759-5 淮安市淮安区城市资产经营有限公司相关的结果。

**中国执行信息公开网**  
——司法为民 司法便民——

失信被执行人将在政府采购、招标投标、行政审批、政府扶持、融资信贷、市场准入、资质认定等方面受到信用惩戒!

失信被执行人(自然人)公布

姓名/名称	证件号码
魏先全	5129011961****2911
张雪飞	1302811988****005X
丁朝伦	5102321963****6314
何智南	5130011977****0846
边强	5101081976****0314
丁朝凤	5102321969****6327

限制高消费令

或其他组织)公布

名称	证件号码
河池市弘农加油站	9145120159****977J
河池市弘农加油站	9145120159****977J
河池市弘农加油站	9145120159****977J
上海立物物资有限公司	70316927-5
浙江普利金塑胶有限责任公司	79336119-8

查询条件

被执行人姓名/名称: 淮安市淮安区城市资产经营有限公司

身份证号码/组织机构代码: 74819759-5

省份: -----全部-----

验证码: 7wa8

验证码正确!

查询

2022年7月28日，中诚信国际对担保人的主体信用评级为AA，评级展望稳定。2022年6月27日，大公国际对担保人的主体信用评级为AA，评级展望稳定。

## 九、对外融资及担保情况

### （一）对外融资状况

单位：万元

序号	金融机构	授信主体	债务类型	放款时间	还款时间	2023.3(财政部系统)
1	江苏银行	城投置业	银行贷款(项目贷)	2016.1.29	2025.12.21	64616.40
2	江苏银行	城投置业	银行贷款(项目贷)	2017.1.10	2025.12.21	47460.00
3	建设银行	宏淮农业	银行贷款(项目贷)	2022.1.1	2028.12.31	9800.00
4	农发行	兴淮水务	银行贷款	2015.11.2	2023.11.5	1250.00
5	农发行	经适房	银行贷款(项目贷)	2016.1.29	2036.1.21	96350.00
6	农发行	经适房	银行贷款(项目贷)	2019.9.27	2024.9.27	4365.00
7	农发行	经适房	银行贷款(项目贷)	2019.9.29	2024.9.29	6750.00
8	农发行	经适房	银行贷款(项目贷)	2020.1.5	2025.1.5	21525.00
9	浦发银行	文旅	银行贷款(项目贷)	2015.4.24	2028.12.20	5500.00
10	浦发银行	二市政	银行贷款	2022.4.20	2023.4.19	5800.00
11	苏州银行	水建	银行贷款	2020.12.30	2023.12.28	4600.00
12	远东租赁	水建	租赁	2021.2.5	2024.2.5	8919.37
13	恒丰银行	二市政	银行贷款	2020.9.18	2023.9.17	4200.00
14	淮安农商行	区城投置业公司	银行贷款	2020.8.31	2023.8.31	14970.00
15	淮安农商行	立之新	银行贷款	2022.4.29	2023.4.28	4900.00
16	淮安农商行	文旅	银行贷款	2021.7.14	2024.7.12	19850.00
17	淮安农商行	宏淮农业	银行贷款	2021.3.31	2024.3.29	10900.00
18	淮安农商行	兴淮水务	银行贷款	2021.1.5	2026.1.3	9800.00
19	江南农商行	二市政	银行贷款	2020.7.8	2023.7.8	9900.00
20	江南农商行	文旅	银行贷款	2022.8.31	2023.08.30	15500.00
21	江南农商行	文旅	银行贷款	2020.6.19	2023.6.12	4500.00
22	江南农商行	宏淮农业	银行贷款(项目贷)	2021.4.30	2027.4.30	3200.00
23	南京银行	城资	发债(债权融资计划)	2020.4.17	2023.4.17	50000.00
24	华夏银行	宏淮农业	银行贷款(项目贷)	2021.3.30	2027.3.30	8000.00
25	华夏银行	农村供水	银行贷款	2021.9.23	2024.9.23	1700.00
26	兴业银行	文旅	银行贷款	2022.6.15	2023.6.15	700.00
27	兴业银行	宏淮农业	银行贷款(项目贷)	2022.1.21	2032.1.20	15000.00
28	光大村镇	漕运旅游	银行贷款	2020.11.19	2023.11.19	495.00

29	光大村镇	立之新	银行贷款	2021.1.22	2024.1.22	499.00
30	光大村镇	水建	银行贷款	2021.2.26	2024.2.26	499.00
31	光大村镇	二市政	银行贷款	2021.3.5	2024.3.5	499.00
32	光大村镇	经适房	银行贷款	2021.3.5	2024.3.5	499.00
33	光大村镇	兴淮水务	银行贷款	2021.3.5	2024.3.5	499.00
34	光大村镇	文旅	银行贷款	2021.3.5	2024.3.5	499.00
35	光大银行	水建	银行贷款	2022.2.11	2023.2.11	3500.00
36	光大银行	二市政	银行贷款	2021.9.9	2024.9.9	3700.00
37	光大银行	农村供水	银行贷款	2021.4.30	2024.4.30	5700.00
38	光大银行	经适房	银行贷款	2020.8.26	2025.7.7	53352.00
39	财富证券	城资	发债（企业债）	2016.5.4	2023.5.3	24000.00
40	招商证券	兴淮水务	发债（项目收益票据）	2016.10.26	2026.10.26	40000.00
41	交行	文旅	银行贷款（项目贷）	2016.8.17	2024.8.3	16004.00
42	东方证券	城资	发债（PPN）	2019.1.10	2024.1.10	25000.00
45	紫金信托	城资	信托	2021.11.5	2024.11.5	27000.00
46	江苏金融租赁	文旅	租赁	2018.5.17	2023.5.18	1190.00
47	开源证券	城资	发债（私募债）	2018.8.27	2023.8.27	50000.00
48	开源证券	城资	发债（私募债）	2018.10.11	2023.10.11	99000.00
49	洛银租赁	文旅	租赁	2019.1.16	2024.1.16	2291.97
50	苏银金租	文旅	租赁	2019.3.29	2024.3.18	3367.52
51	苏银金租	兴淮水务	租赁	2019.4.15	2024.4.15	5643.40
52	上海电气	农村供水	租赁	2019.4.18	<b>2024.4.17</b>	1901.88
53	诚泰租赁	文旅	租赁	2019.4.29	2024.4.29	1160.37
54	哈银租赁	文旅	租赁	2019.4.30	2024.4.30	5126.82
55	省再保租赁	兴淮水务	租赁	2019.4.30	2024.4.30	840.00
56	园恒租赁	兴淮水务	租赁	2019.5.6	2023.5.17	1875.00
57	中建投	兴淮水务	租赁	2019.5.13	2023.5.10	710.20
58	徽银租赁	兴淮水务	租赁	2019.5.30	2024.5.30	3381.06
59	银融科技	兴淮水务	其他（小贷）	2022.6.2	2023.6.29	1000.00
60	银融科技	宏淮农业	其他（小贷）	2022.6.10	2023.6.10	1000.00
61	银融科技	文旅	其他（小贷）	2022.6.10	2023.6.10	1000.00
62		城资	信托	2021.7.15	2023.7.15	72920.00
63	华宝信托	城资	信托	2019.11.18	2024.11.18	50000.00
64	省再保租赁	文旅	租赁	2019.12.10	2024.12.10	1900.00
65	新华裕丰	文旅	其他（基金）	2019/12/20	2024.12.24	10000.00
66	江苏金融租赁	农村供水	租赁	2020.4.9	2025.4.9	5439.40
67	西部信托	城资	信托	2022.3.30	2024.3.30	10000.00
68	南京银行、东方证 券	城资	发债（中票）	2020.5.29	2023.5.29	100000.00
69	上海爱建	农村供水	租赁	2020.6.29	2023.6.29	463.61
70	再保科贷	立之新	其他（小贷）	2022.4.18	2023.4.17	800.00



71	再保科贷	兴淮水务	其他（小贷）	2022.3.10	2023.6.28	1500.00
72	青岛城乡	文旅	租赁	2020.7.14	2025.7.15	5496.63
73	东盛租赁	农村供水	租赁	2020.12.10	2023.12.10	1345.11
74	华鑫租赁	农村供水	租赁	2020.11.24	2023.5.24	532.68
75	中远海运	农村供水	租赁	2020.11.27	2023.5.27	1265.54
76	华文租赁	文旅	租赁	2020.9.27	2024.9.27	3000.00
77	浙银租赁	农村供水	租赁	2021.1.8	2024.1.8	3360.00
78	无锡财通	农村供水	租赁	2021.2.9	2024.2.9	1762.34
79	浙江国金租赁	农村供水	租赁	2021.3.4	2024.3.4	2834.12
80	苏银金租	宏淮农业	租赁	2021.3.19	2024.3.19	2852.37
82	紫金租赁	农村供水	租赁	2021.5.19	2024.5.19	2624.32
83	淮鑫租赁	清源排水、城资	租赁	2021.6.18	2026.6.18	13000.00
84	永泰租赁	农村供水	租赁	2021.6.23	2023.6.23	657.72
85	农行	宏淮农业	银行贷款(项目贷)	2022.3.15	2030.3.15	7000.00
86	湖州飞英租赁	农村供水	租赁	2021.8.4	2023.8.4	10000.00
87	中建投信托	城资	信托	2022.4.29	2024.5.5	10110.00
89	顺泰租赁	农村供水	租赁	2022.1.27	2025.1.27	3449.60
90	陆家嘴	城资	信托	2022.3.1	2024.3.1	20000.00
91	国元信托	城资	信托	2022.3.4	2024.4.8	10000.00
93	苏州信托	城资	信托	2022.3.3	2024.5.11	42989.00
94		城资	信托	2022.4.13	2024.5.25	44000.00
95	紫金信托	城资	信托	2022.4.19	2025.4.19	30000.00
96	国泰租赁	农村供水	租赁	2022.4.28	2025.4.28	12705.63
97	招商银行	城资	银行贷款	2022.5.31	2024.5.31	10000.00
98	邮储银行	二市政	银行贷款	2022.5.13	2023.5.13	2500.00
99	江苏国际信托	城资	信托	2022.5.30	2025.5.30	20000.00
100	南京通汇	宏淮农业	租赁	2022.6.29	2025.6.29	5000.00
101	民生银行	城资	银行贷款(项目贷)	2022.7.5	2033.7.5	20000.00
102	金谷信托	城资	信托	2022.7.14	2024.12.29	19890.00
103	中信银行	城资	银行贷款	2022.7.4	2023.7.4	2200.00
104	江南农商行	水建	银行贷款	2022.7.21	2023.07.20	9500.00
105	信保科贷	宏淮农业	其他（小贷）	2022.7.13	2025.7.12	1500.00
106	国药控股	兴淮水务	租赁	2022.7.28	2025.7.27	4236.27
107	徽银租赁	宏淮农业	租赁	2022.8.31	2027.8.30	10958.05
108	中信银行	城资	其他（商票贴现）	2022.8.9	2023.8.8	1585.00
109	中粮信托	城资	信托	2022.9.16	2024.9.15	50000.00
110	邮储银行	水建	银行贷款	2022.9.8	2023.9.7	3000.00
111	东盛租赁	农村供水	租赁	2022.9.9	2025.9.8	3370.33
112	中国银行	城投置业	银行贷款(项目贷)	2022.10.11	2026.4.10	59000.00
113	浙商银行	城资	银行贷款	2022.11.4	2023.11.3	10000.00
114	国药控股	兴淮水务	租赁	2022.10.28	2025.10.28	4621.40
115	紫金信托	城资	信托	2022.11.2	2024.12.16	30000.00

116	苏州银行	二市政	银行贷款	2022.12.12	2023.12.8	10000.00
117	南京银行	城资	银行贷款	2022.12.16	2023.12.15	10000.00
118	江南农商行	二市政	银行贷款	2022.12.19	2023.12.19	10000.00
119	南京银行	城资	银行贷款	2022.12.20	2023.12.20	15000.00
120		城资	信托	2022.12.22	2024.12.22	46200.00
121	浙商银行	城资	银行贷款	2023.01.01	2024.1.1	5000.00
122	杭州金投	宏淮农业	租赁	2023.01.05	2026.1.5	9209.27
123	江南农商行	二市政	银行贷款	2023.01.05	2023.7.5	10000.00
124	顺泰租赁	宏淮农业	租赁	2023.01.06	2026.1.5	10000.00
125	浙商银行	城资	银行贷款	2023.01.09	2024.1.8	1300.00
126	招商银行（省信用担保委贷）	楚州文旅	其他（委贷）	2023.01.11	2023.6.30	3000.00
127	无锡农商行	二市政	银行贷款	2023.01.11	2024.1.10	990.00
128	江苏银行	二市政	银行贷款	2023.01.12	2024.1.11	5000.00
129	光大村镇银行	大众劳务	银行贷款	2023.01.13	2026.1.12	490.00
130	兴业银行（水投委贷）	城资	其他（委贷）	2023.01.18	2024.1.17	12000.00
131	南京银行	古镇物业	银行贷款	2023.2.16	2024.02.15	500.00
132	华夏银行	水建	银行贷款	2023.02.01	2024.1.31	2700.00
133	江苏银行	文旅	银行贷款	2023.02.21	2024.01.18	1800.00
134	光大村镇	农村供水	银行贷款	2023.01.13	2026.01.17	490.00
135	江南金租	宏淮农业	租赁	2023.01.12	2028.1.11	20000.00
136	光大幸福租赁	宏淮农业	租赁	2023.02.23	2026.02.22	5000.00
137	江苏银行	水建	银行贷款	2023.01.18	2024.01.17	4300.00
138	通汇租赁	农村供水	租赁	2023.01.18	2026.1.17	5000.00
139	江苏国际信托	城资	信托	2023.01.19	2024.1.18	12000.00
140	江南农商行	水建	银行贷款	2023.01.12	2024.01.12	10000.00
141	兴业银行	水建	银行贷款	2023.01.20	2024.01.20	3500.00
142	紫金租赁	兴淮水务	租赁	2023.03.06	2026.3.5	3000.00
143	民生银行	水建	银行贷款	2023.03.16	2024.03.15	1800.00
144	南京银行	城资	银行贷款	2023.03.16	2023.09.15	5000.00
145	江苏银行	城资	发债（理财直融）	2023.03.22	2023.10.25	5800.00
146	23 淮安淮安 PPN002	城资	发债（PPN）	2023.3.29	2025.3.29	40000.00
147	23 淮资 01	城资	发债（私募债）	2023.3.10	2026.3.10	51000.00
148	23 淮安淮安 PPN001	城资	发债（PPN）	2023.3.1	2025.2.28	70000.00
149	22 淮安淮安 MTN001	城资	发债（中票）	2022.4.1	2024.3.31	50000.00

截至 2023 年 3 月末，公司从外部获取融资合计 202.07 亿元，包括银行融资（含通道）80.37 亿元，占比 39.78%；债券融资 54.90 亿元，占比 27.17%；信托融资 44.51 亿元，占比 22.03%；租赁融资 18.94 亿元，占比 9.37%；其他融资 3.33 亿元，占比 1.65%。担保人融资渠道主要以银行和债券为主，信托、租赁和

其他融资(包括小额贷款公司)为辅,融资渠道较为多样。按融资渠道划分,具体公司债务结构如下:

类型	银行(含通道)	债券	租赁	信托	其他
金额(亿元)	80.37	54.9	18.94	44.51	3.33
占比	39.78%	27.17%	9.37%	22.03%	1.65%

从到期情况来看,2023年到期58.71亿元,2024年到期63.90亿元,2025年到期39.27亿元,2026年及以后到期40.17亿元。担保人短期内债务偿还压力尚可,债务分布比较均匀。按到期情况划分,债务到期情况如下:

年份	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
金额(亿元)	58.71	63.9	39.27	40.17
占比	29.06%	31.63%	19.44%	19.88%

## (二) 对外担保情况

截至2022年12月31日,本公司及下属子公司对外担保余额合计1,298,927.36万元,其中集团内担保276,546.83万元,集团外担保1,022,380.53万元,明细如下:

担保单位	被担保单位名称	担保余额	担保方式
		(万元)	
<b>一、集团内</b>			
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	19,850.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区城投置业有限公司	15,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区城投置业有限公司	14,960.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区城投置业有限公司	14,200.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市第二市政有限公司	13,550.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	12,705.63	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区水利建筑工程公司	10,920.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区城投置业有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市第二市政有限公司	9,900.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮水务有限公司	9,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	9,800.00	保证

担保单位	被担保单位名称	担保余额	担保方式
		(万元)	
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	9,684.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区水利建筑工程公司	9,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区城投置业有限公司	9,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	9,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区城投置业有限公司	6,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市第二市政有限公司	5,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮水务有限公司	5,643.40	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	5,439.40	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	5,056.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区城投置业有限公司	5,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮水务有限公司	4,996.62	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮水务有限公司	4,621.40	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区水利建筑工程公司	4,600.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	4,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市第二市政有限公司	4,200.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	4,178.53	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	3,535.28	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	3,360.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	2,291.97	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	1,650.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	1,650.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	1,375.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	1,265.54	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	1,252.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	1,187.11	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	825.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮水务有限公司	774.45	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮水务有限公司	633.64	保证

担保单位	被担保单位名称	担保余额	担保方式
		(万元)	
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区水利建筑工程公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市立之新贸易有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市第二市政有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮水务有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城投置业有限公司	淮安市淮安区水利建筑工程公司	11,051.86	保证
<b>二、集团外</b>			
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	42,600.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮隆新型城镇化建设发展有限公司	38,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	35,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	28,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	27,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	26,664.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	24,250.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	20,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	20,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	19,850.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	19,850.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	19,560.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	17,776.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	15,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	15,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	14,125.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	14,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	13,750.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市民惠住房投资开发有限公司	12,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	11,600.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	11,500.00	保证

担保单位	被担保单位名称	担保余额	担保方式
		(万元)	
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	10,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	10,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市民惠住房投资开发有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市民惠住房投资开发有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	9,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	9,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	8,200.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	8,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	8,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	8,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	7,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	7,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	6,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	6,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	6,124.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	6,080.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	6,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	6,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	6,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	5,820.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	5,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	5,750.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	5,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	5,400.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	5,300.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	5,200.00	保证

担保单位	被担保单位名称	担保余额	担保方式
		(万元)	
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	5,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	5,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	5,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	5,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	5,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏华东施河教具城有限公司	4,900.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏华东施河教具城有限公司	4,900.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市安澜水利资产经营有限公司	4,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	4,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	4,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	4,160.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,100.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,098.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市安澜水利资产经营有限公司	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安医院	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市安澜水利资产经营有限公司	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	3,700.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	3,600.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	3,582.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	3,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	3,372.75	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	3,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区园林古建有限公司	3,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	3,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	3,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	3,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,800.00	保证

担保单位	被担保单位名称	担保余额	担保方式
		(万元)	
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,700.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	2,600.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,400.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	2,223.65	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运来物业管理服务有限公司	2,100.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,100.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,048.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	1,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	950.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市中汇安贸易有限公司	900.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市民惠住房投资开发有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市翔宇土地信息咨询有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区园林古建有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市博远建筑工程有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运来物业管理服务有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市中汇安贸易有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市安澜水利资产经营有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信港口运营有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏润资源开发有限公司	499.00	保证



担保单位	被担保单位名称	担保余额	担保方式
		(万元)	
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区景顺物业服务有限公司	498.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮祥高效农业有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安宏信电商物流园有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区漕运旅游景点服务有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安楚韵书屋有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安楚韵文化旅游(集团)有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安明通环保科技有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮森科技发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安淮亮城市建设发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安楚韵教育文化发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安淮亮城市建设发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市楚城文化产业发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市益宏人力资源服务有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市玉奇畜禽有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区保安服务有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区华光路灯管理有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮溪农业科技有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	375.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	20,000.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,030.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	7,000.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,000.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,400.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	20,000.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50,000.00	保证

担保单位	被担保单位名称	担保余额	担保方式
		(万元)	
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	29,150.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	20,000.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	6,000.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证
淮安市淮安区城投置业有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	4,864.16	保证
淮安市淮安区城投置业有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	3,468.21	保证
淮安市淮安区城投置业有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	2,750.76	保证
淮安市第二市政有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	9,000.00	保证
淮安市第二市政有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	7,000.00	保证
	<b>合计</b>	<b>1,298,927.36</b>	

## 十、担保人综合评价

担保人是淮安区重大建设项目的投资主体，公司管理规范，财务状况良好，信用记录良好，经营情况稳定，担保人总资产、营业收入呈现逐年上涨趋势，随着淮安区市政建设的不断推进，担保人相关业务将迎来更多的发展契机。

担保人统筹资金调度能力强、财务弹性较高，与各金融机构有良好的合作关系，各金融机构支持力度也较大，公司信用状况良好。项目资源充足，资产负债率可控，公司整体偿债能力较好。

整体而言，项目组通过调查后认为担保人资产规模较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，是较理想的业务合作对象。

## 第五部分、资金需求分析及合规性分析

信托资金用于投资融资人宏信国投发行的专项债权，专项债权资金用于补充企业流动资金，不涉及新增地方隐性债务，不涉及房地产。融资人、担保人均均为非隐债主体。宏信国投不在平台名单内，淮安区域资为退出类平台。

### 流动资金测算

分析融资人 2021 年和 2022 年的审计报告，利用我司的年度流贷测算表，测算结果如下：

请填写绿色区域，其他地区根据公式自动生成(单位：亿元)										
销售收入	本年度	21.5000	上年度	11.5300			实际增长率	0.8647	预期增长率	0.1000
销售成本	本年度	15.2400					销售利润率	0.2912		
+应收账款	本年度余额	14.4300	上年度余额	8.7100	平均余额	11.5700	周转次数	1.8583	周转天数	193.7302
+存货	本年度余额	190.0300	上年度余额	150.6900	平均余额	170.3600	周转次数	0.0895	周转天数	4,024.2520
+预付账款	本年度余额	4.8200	上年度余额	11.6500	平均余额	8.2350	周转次数	1.8506	周转天数	194.5276
-预收账款	本年度余额	-	上年度余额	-	平均余额	-	周转次数	-	周转天数	-
-应付账款	本年度余额	0.9900	上年度余额	0.5300	平均余额	0.7600	周转次数	20.0526	周转天数	17.9528
									营运资金 周转次数	0.0819
	借款人 自有资金	50.5700	现有流动 资金贷款	23.9100	其他渠道 提供的营运资金	-	借款人营运资金量 (按实际增长率计算)	346.9019	借款人营运资金量 (按预期增长率计算)	204.6399
							新增流动资金贷款额度 (按实际增长率计算)	272.4219	新增流动资金贷款额度 (按预期增长率计算)	130.1599

综上，据此测算，融资人目前的流动资金缺口约为 272.42 亿元，故我认为本次根据募集情况提供不超过 1.1 亿元信托资金最终用于日常经营使用，其用途合法合规，符合银监部门的相关规定和要求。

## 第六部分、区域分析

### 一、淮安市基本情况



淮安市位于江苏省中北部，是苏北中心城市，东毗盐城，西连宿迁，南接扬州、滁州，北邻连云港。淮安市下辖清江浦、淮阴、淮安、洪泽四区和涟水、盱眙、金湖三县，拥有国家级淮安经济技术开发区。截至 2021 年末，淮安常住人口 4,556,230 人。2022 年淮安市实现地区生产总值 4,742.42 亿元，比上年增长 3.6%。

淮安市地跨淮河两岸，位于京杭大运河与古淮河交界处，是江苏省南下北上的交通要道，也是长江北部地区的区域交通枢纽和中心城市。目前全市已形成了以公路为主，铁路、水路和航空并举的立体化交通网络。具体来看，京沪、宁宿徐、淮盐、淮宿、宁淮等五条高速公路在境内交汇，宿扬高速建成通车；新长铁路、宿淮铁路纵贯全境，将淮安市同南通和盐城这两个沿海城市连接起来，此外，连淮扬镇铁路、徐宿淮盐铁路两条高铁线路预计于 2019 年底建成通车，宁淮城际铁路、淮蚌铁路、临淮铁路（京沪高铁二线）即将建设；水路方面，京杭大运河贯穿市境南北，盐河航道、淮河入海水道、入江水道等航道于境内交汇，水运网络通江达海；航空方面，淮安涟水国际机场距淮安市中心 22 公里，为国家一类开放航空口岸，是华东地区的主要客货运机场。

淮安市拥有较为丰富的土地、矿产和旅游资源。淮安市属黄淮和江淮冲积平原，土地资源类型丰富，境内河湖交错，作为典型的“平原水乡”，是物产富饶的鱼米之乡；淮安市西有洪泽湖，东有盛产鱼虾鳖蟹的高邮湖、白马湖，形成了蔬菜、畜禽、生猪、水产、林木等五大主导产业，是全国闻名的绿色农副产品产加销基地。淮安市还具有丰富的矿产资源，包括石油、天然气和地热等能源矿产，以及凹凸棒石粘土、玄武岩、白云岩、岩盐和芒硝等非金属矿产，其中凹凸棒石粘土和岩盐资源已探明储量居世界前列，另外淮安市还拥有华东最大的无水芒硝矿，已探明芒硝储量达 20 亿吨。此外，淮安市富有自然和人文景观，共有各级文物保护单位 100 多处，馆藏文物 4 万余件，已开发或正在开发的旅游景区、景点达 50 多处。

## 二、淮安市社会与经济状况

指标	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
<b>经济</b>					
GDP(亿元) <a href="#">↗</a>	4,742.42	4,550.13	4,003.37	3,840.21	3,615.02
GDP增速(%) <a href="#">↗</a>	3.60	10.03	3.20	6.40	6.53
人均GDP(元) <a href="#">↗</a>	104,054.00	99,768.00	87,028.00	82,699.00	77,596.00
第一产业增加值(亿元) <a href="#">↗</a>	445.42	423.32	409.70	386.21	363.20
第二产业增加值(亿元) <a href="#">↗</a>	2,011.90	1,889.21	1,608.98	1,586.18	1,521.40
第三产业增加值(亿元) <a href="#">↗</a>	2,285.10	2,237.60	1,984.69	1,867.82	1,730.42
人口(万人) <a href="#">↗</a>	-	456.22	455.92	464.09	492.50
工业增加值(亿元) <a href="#">↗</a>	-	1,540.18	1,286.78	1,266.30	1,222.84

据统计，2022 年全市实现地区生产总值 4,742.42 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.6%。分产业看，第一产业增加值 445.42 亿元、增长 4.2%；第二产业增加值 2,011.90 亿元、增长 5.4%；第三产业增加值 2,285.10 亿元、增长 1.9%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 104,054 元。

全年实现农林牧渔业总产值 768.80 亿元、增加值 467.80 亿元，同比分别增长 5.0%和 4.9%。全年粮食总产量 492.93 万吨，较上年增长 0.2%，连续 6 年实现增产；其中，夏粮产量 185.21 万吨，增长 0.8%，秋粮产量 307.72 万吨，下降 0.1%。全年粮食播种面积 1024.73 万亩，比上年增加 0.69 万亩，增长 0.1%。

全年生猪出栏 250.20 万头，同比增长 2.7%。家禽出栏 7619.67 万只，增长 9.0%。猪牛羊禽肉产量 33.44 万吨、增长 2.7%。水产品总产量 31.86 万吨、增长 5.3%。年末生猪存栏 155.96 万头，其中，能繁母猪存栏 16.35 万头。

全市规模以上工业总产值同比增长 9.6%、增加值增长 8.2%。从三大门类看，采矿业增加值下降 7.8%，制造业增长 9.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应

业下降 10.7%。分行业看，全市 34 个工业行业大类中，28 个行业增加值同比增长，行业增长面 82.4%；增加值总量排名前十的行业中，8 个行业同比增长，其中，化学原料和化学制品制造业、计算机通信和其他电子设备制造业、酒饮料和精制茶制造业、有色金属冶炼和压延加工业等行业保持两位数以上较快增长。

全市规模以上工业企业实现利润总额 189.84 亿元，同比增长 2.9%；每百元营收成本为 81.5 元，较同期减少 0.2 元。

全市规模以上固定资产投资同比增长 9.7%，其中，工业投资增长 20.7%，拉动规模以上固定资产投资增长 10.4 个百分点。高技术产业投资增长 46.7%，其中，仪器仪表制造业、计算机通信和其它电子设备等行业投资保持较快增长，分别增长 76.9%、46.6%。民间投资增长 11.4%，占全部投资的 82.4%。

全面完成“3530”项目招引任务，新签约亿元以上项目 789 个、协议引资额 4045 亿元，其中亿元以上工业项目 533 个，50 亿元以上项目 31 个，玻纤新材料、天合光能高效光伏电池和组件等百亿级项目 7 个。省重大项目数量、年度投资较上年分别翻了一番和两番，市重大产业项目数量、年度投资分别增长 70%和 62%。

全市实现社会消费品零售总额 1820.19 亿元，同比下降 0.4%。分消费形态看，限额以上单位商品零售额 549.92 亿元，增长 4.7%；餐饮收入 42.39 亿元，增长 7.4%。分商品类别看，基本生活消费保持平稳，限额以上单位粮油食品类、烟酒类商品零售额分别增长 7.5%、6.6%；升级类消费需求加快释放，家用电器和音像器材类、金银珠宝类等商品零售额分别增长 14.7%、13.9%。

全市居民消费价格（CPI）比上年上涨 1.9%。分类别看，食品烟酒价格上涨 2.7%，衣着价格上涨 1.7%，居住价格上涨 1.1%，生活用品及服务价格上涨 2.3%，交通通信价格上涨 3.1%，教育文化娱乐价格上涨 1.5%，医疗保健价格上涨 0.2%，其他用品及服务价格上涨 1.7%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 1.9%；粮食价格上涨 0.4%，食用油价格上涨 3.8%，鲜菜价格上涨 5.8%，鲜果价格上涨 14.9%，鸡蛋价格上涨 8.1%，禽肉类价格上涨 3.0%。

全市服务业增加值同比增长 1.9%，其中，金融业、信息传输软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业等现代服务业保持较快增长，分别同比增长 7.1%、8.9%、7.5%。全年完成公路客运量 793.2 万人次、公路货运量 4939.3 万吨；完

成铁路客运量 678.8 万人次、铁路货运量 235.6 万吨；完成民航旅客吞吐量 80.9 万人、货邮吞吐量 1.5 万吨；完成内河港口货物吞吐量 7543.9 万吨，集装箱吞吐量 47.3 万标箱、增长 52%。

全市金融机构本外币各项存款余额 5836.68 亿元，同比增长 8.0%。从存款主体看，住户存款余额 2845.86 亿元，增长 20.3%；企业存款余额 1946.25 亿元，下降 0.9%。金融机构本外币各项贷款余额 6461.76 亿元，同比增长 16.7%；其中，制造业贷款 434.50 亿元，增长 22.9%，增速创 2012 年以来最好水平。

全市实现外贸进出口总值 428.3 亿元，首破 400 亿元大关，同比增长 12.4%，自 2020 年三季度以来已连续 10 个季度实现同比正增长。其中，出口 321.4 亿元，增长 15.5%；进口 106.9 亿元，增长 4.3%。从产品看，机电产品出口 156.7 亿元，增长 10.8%。其中，电子信息产品、汽车零配件、蓄电池出口分别增长 4.0%、22.2%、1.9%。从地区看，对欧盟、东盟和美国等前三大贸易伙伴进出口 75.2 亿元、74.6 亿元和 60 亿元，分别增长 14.3%、7.5%和 17.9%；对 RCEP 区域国家进出口 148.8 亿元，增长 14.6%。

全市新设外资项目 142 个，协议外资 38.3 亿美元，到账外资 10.2 亿美元、同比增长 7.1%。从重大项目看，全市新增总投资 3000 万美元以上外资项目 67 个。从产业类别看，新设外资项目中二、三产项目分别为 48 个、93 个，其中制造业项目 38 个。台资集聚示范区建设新获 7 项省支持政策，淮昆台资经济协同发展成效显著，新设及增资台资项目 65 个、实际利用台资 3.6 亿美元。

全体居民人均可支配收入 36706 元，增长 5.7%。其中，工资性收入 20615 元，增长 5.9%；经营净收入 7259 元，增长 3.5%；财产净收入 2844 元，增长 1.5%；转移净收入 5988 元，增长 10%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 46041 元，增长 4.7%；农村居民人均可支配收入 23404 元，增长 6.9%；城乡居民收入比值为 1.97，较去年同期缩小 0.04。

全市新登记市场主体 8.86 万户，其中，新注册企业 2.55 万户；个体工商户 6.30 万户。截至 12 月底，全市城镇新增就业 6.29 万人，城镇失业人员再就业 5.30 万人。

总的来看，2022 年全市高效统筹疫情防控和经济社会发展取得积极成效，经济运行稳中有进、项目攻坚突破成势、发展质效稳步提升。但同时也要看到，国

际形势仍然复杂严峻，国内需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，经济持续恢复基础仍不牢固。

排行	区域	2022年GDP (亿元)	2022年增速 (%)
1	淮安区	751.14	4.0
2	清江浦区	702.77	3.7
3	涟水县	700.37	4.1
4	淮阴区	658.33	4.2
5	盱眙县	525.08	3.8
6	淮安经开区	448.85	1.0
7	洪泽区	412.11	4.0
8	金湖县	411.51	4.5

### 三、淮安市财政状况

指标	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
一般公共预算收入(亿元) <a href="#">lu</a>	300.10	297.02	264.21	257.31	247.27
一般公共预算收入增速(%) <a href="#">lu</a>	7.90	12.40	2.70	4.10	7.20
税收收入(亿元) <a href="#">lu</a>	210.00	238.38	206.69	209.30	203.49
转移性收入(亿元) <a href="#">lu</a>	-	-	-	-	-
上级补助收入(亿元) <a href="#">lu</a>	-	228.50	249.30	230.30	211.10
一般公共预算支出(亿元) <a href="#">lu</a>	660.40	612.91	568.25	529.15	486.77
政府性基金收入(亿元) <a href="#">lu</a>	504.30	397.26	284.85	261.20	215.96
土地出让收入(亿元) <a href="#">lu</a>	-	380.42	274.73	251.26	199.15
政府性基金支出(亿元) <a href="#">lu</a>	473.50	347.33	264.83	235.98	234.96

2022 年全市完成一般公共预算收入 300.10 亿元，同比增长 7.90%。其中，税收收入 210.00 亿元；税收收入占一般公共预算收入比重 69.98%。一般公共预算支出 660.40 亿元，政府性基金收入 504.30 亿元。

2022 年政府基金性收入由 397 亿元，增长至 504 亿元，主要原因是挂牌成交土地较多，2022 年成交住宅用地 326.61 亿元较 2021 年增加近 150 亿元。

### 四、淮安市政府债务情况

项目	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
	债务余额	债务余额	债务余额	债务余额	债务余额
地方政府债务	751.47	692.62	631.2	586.21	524.9
政府负债率	15.85%	15.22%	15.68%	15.14%	14.58%



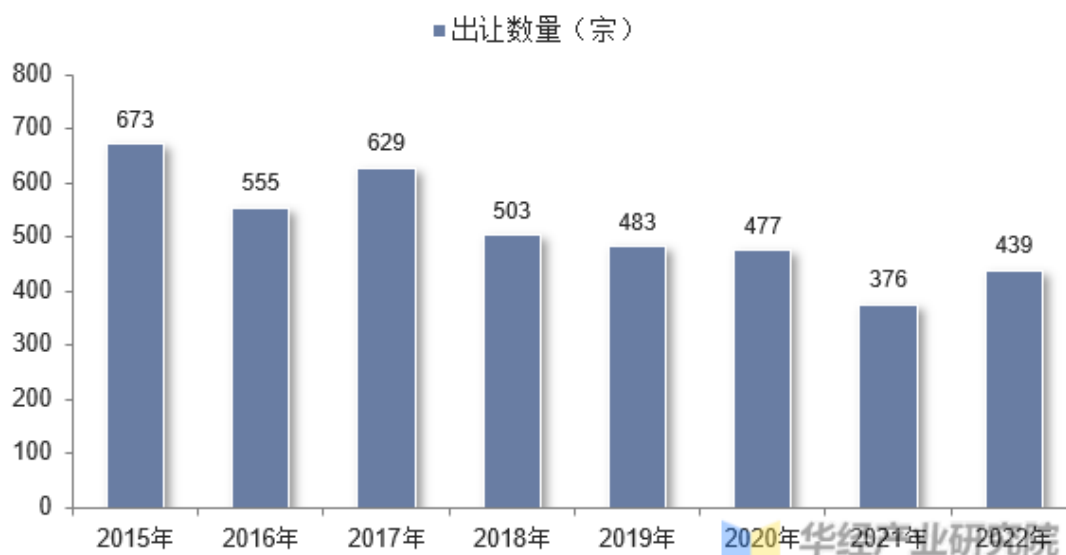
政府债务率	-	99.76%	112.17%	111.29%	111.63%
-------	---	--------	---------	---------	---------

截至2022年底，淮安市全市地方政府债务余额751.47亿元，一般债余额391.67亿元，财政自给率45.44%，负债率15.85%。截至2021年底，淮安市全市地方地方政府债务余额692.62亿元，政府负债率为15.22%，政府债务率为99.76%。

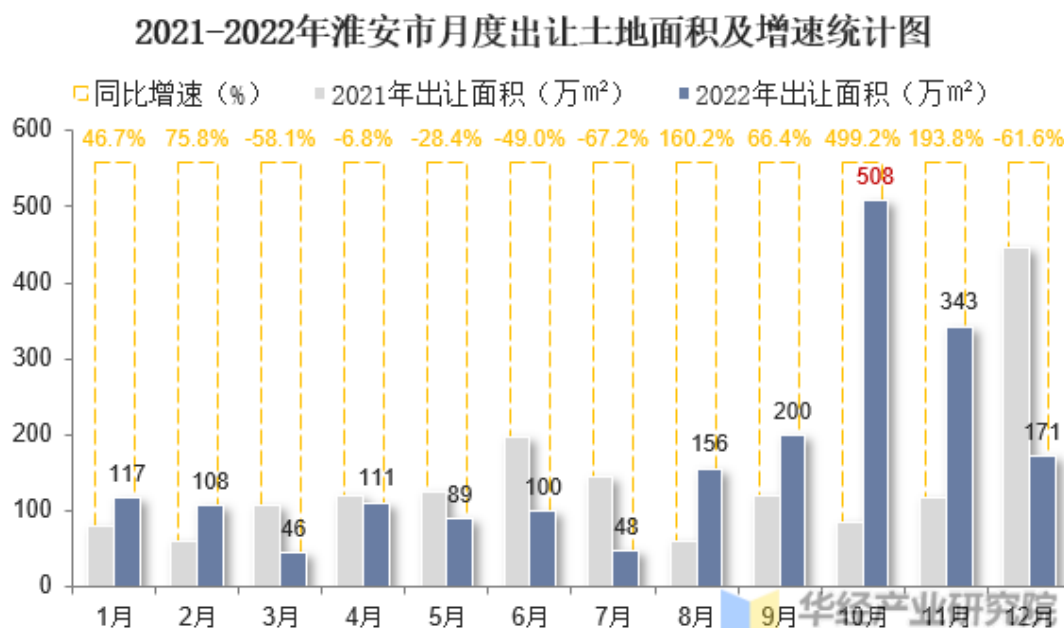
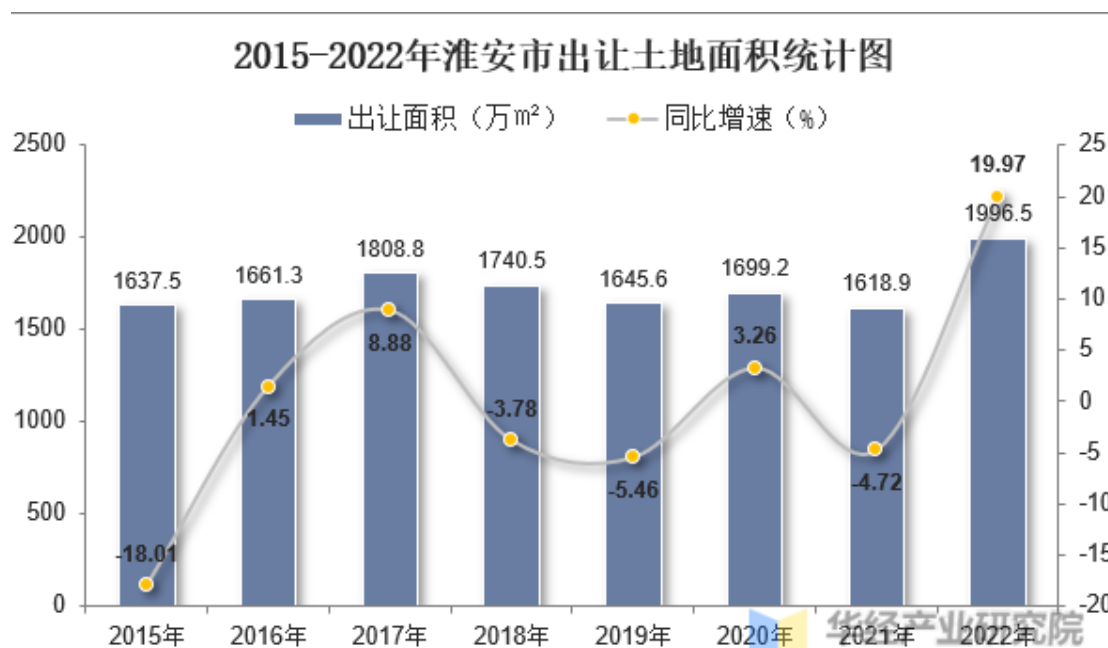
## 五、淮安市土地出让及成交情况

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

2015-2022年淮安市出让土地宗数统计图

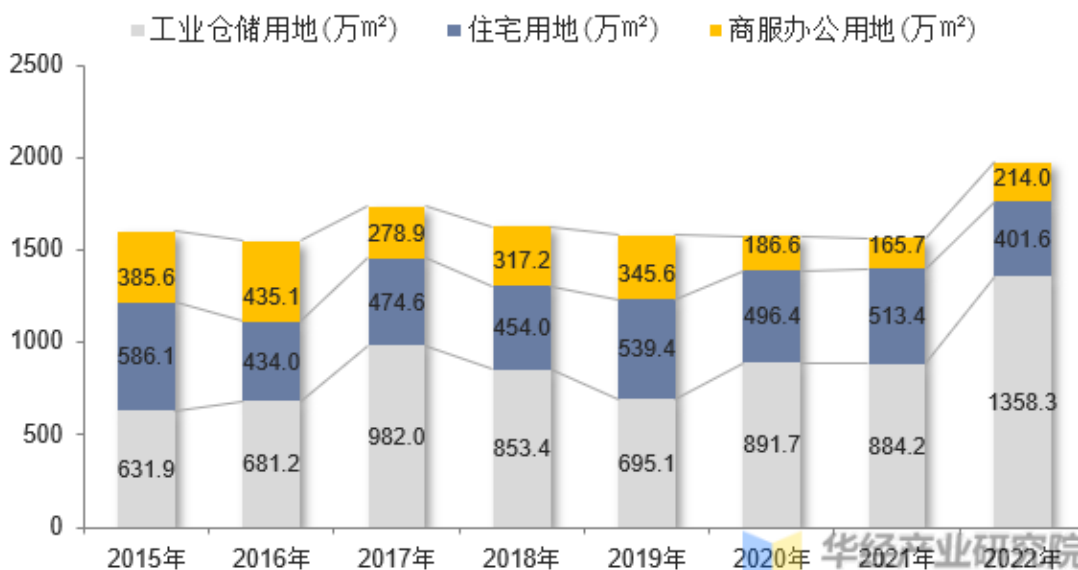


2022年淮安市土地出让面积为1996.54万m<sup>2</sup>，同比增长19.97%，较上年增加了377.61万m<sup>2</sup>。江苏省月均土地出让面积为166.38万m<sup>2</sup>，月度土地出让面积于10月达到峰值，为507.67万m<sup>2</sup>，环比增加153.92%，同比增加499.16%，较上年同期增加了422.94万m<sup>2</sup>，去年同期土地出让面积为84.73万m<sup>2</sup>。



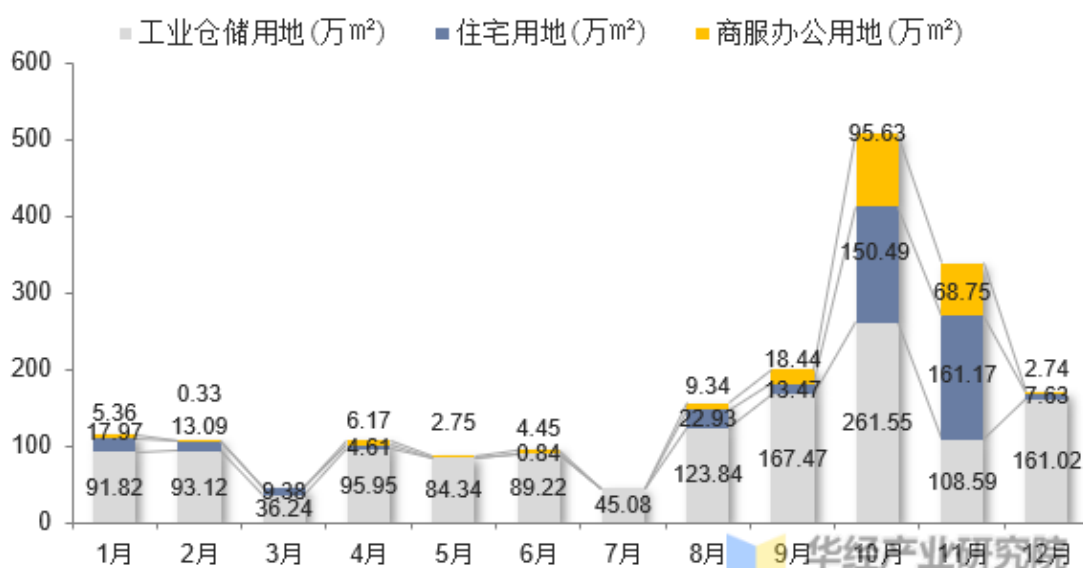
其中，住宅用地出让 94 宗，面积为 401.57 万m<sup>2</sup>，同比下降 27.69%；商服办公用地出让了 62 宗，面积为 213.96 万m<sup>2</sup>，同比增长 26.57%；工业仓储用地出让了 270 宗，面积为 1358.25 万m<sup>2</sup>，同比增长 53.62%。2022 年土地出让地面均价为 2109 元/m<sup>2</sup>。

### 2015-2022年淮安市三类用地出让土地面积统计图



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

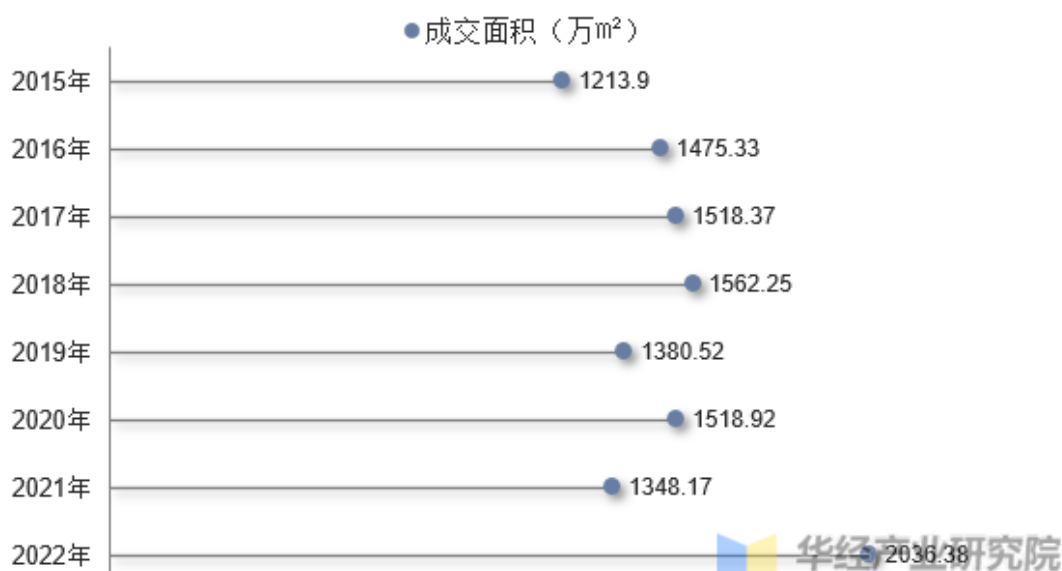
### 2022年淮安市三类用地月度出让土地面积统计图



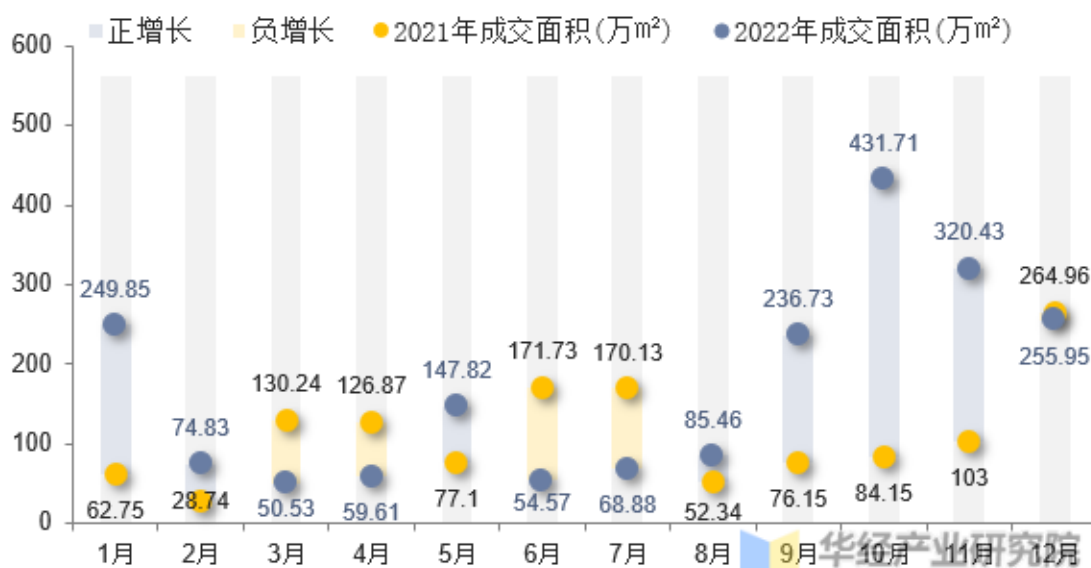
2022年淮安市土地出让成交数量为435宗，成交面积为2036.38万m<sup>2</sup>，同比

增长 51.05%。成交价款为 431.22 亿元。成交面积于 10 月达到峰值为 431.71 万 m<sup>2</sup>，环比增加 85.05%，同比增加 71.25%，较上年同期增加了 347.56 万 m<sup>2</sup>，去年同期为 84.15 万 m<sup>2</sup>。

### 2015-2022年淮安市成交土地面积统计图

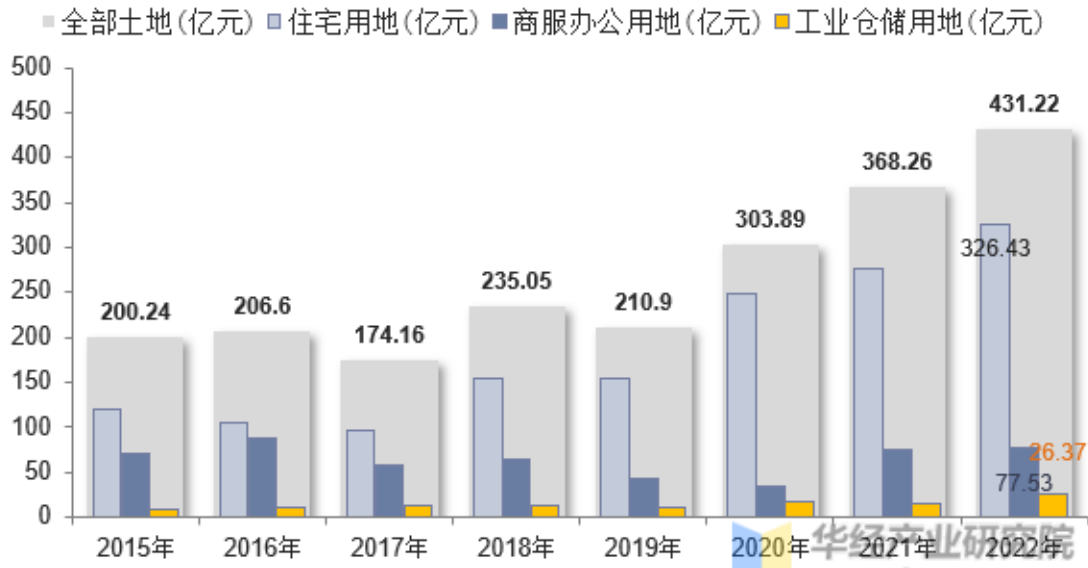


### 2021-2022年淮安市月度成交土地面积统计图



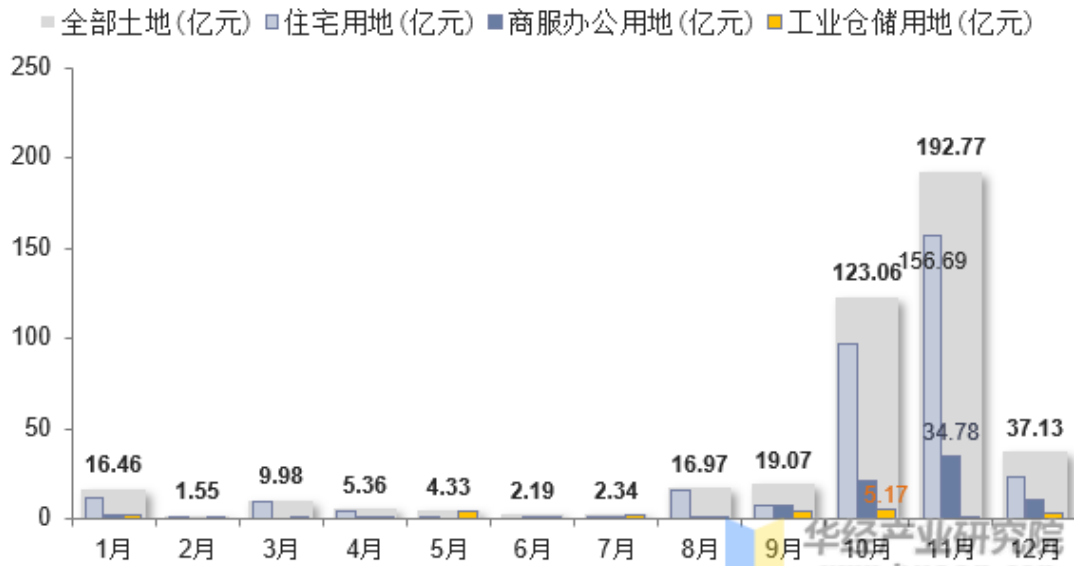
其中，住宅用地的成交价款为 326 亿元；商服办公用地的成交价款为 77.53 亿元；工业仓储用地的成交价款为 26.37 亿元。2022 年淮安市土地出让的成交地面均价为 2118 元/m<sup>2</sup>。2022 年淮安市未成交的土地出让有 15 宗，面积为 67.81 万 m<sup>2</sup>。

## 2015-2022年淮安市土地成交价款统计图



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

## 2022年淮安市土地成交价款统计图

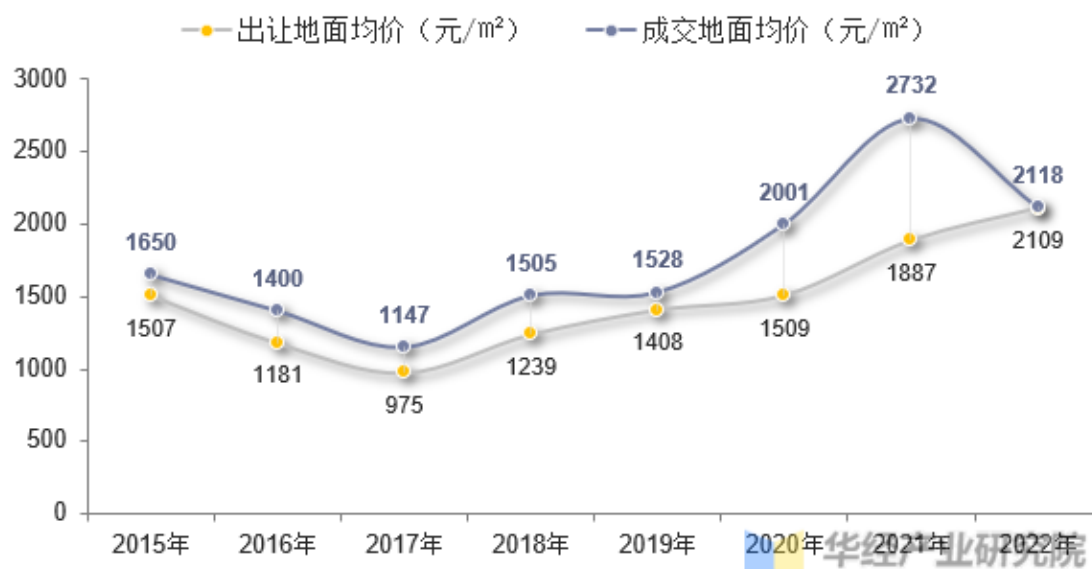


## 淮安市土地出让与成交情况的对比

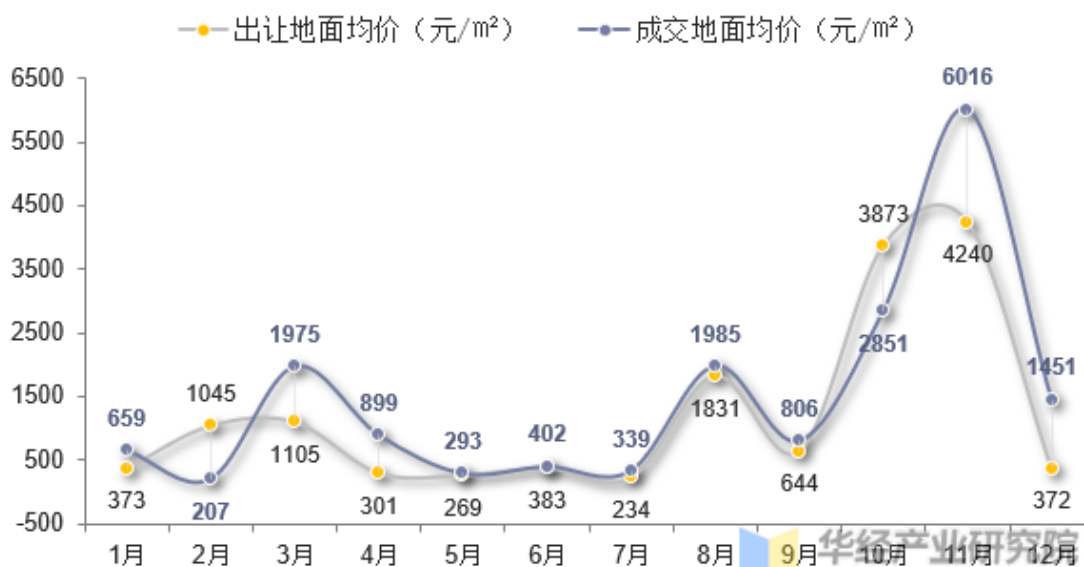
2022年淮安市土地出让的出让地面均价为2109元/m<sup>2</sup>，月度出让地面均价于11月达到峰值为4240元/m<sup>2</sup>，较上年同期增加了3924元/m<sup>2</sup>，去年同期出让地

面均为 316 元/m<sup>2</sup>；而成交地面均价为 2118 元/m<sup>2</sup>，成交地面均价于 11 月达到峰值，为 6016 元/m<sup>2</sup>，较上年同期减少了 174 亿元，去年同期成交地面均价为 6190 元/m<sup>2</sup>。

2015-2022年淮安市出让地面均价与成交均价对比图

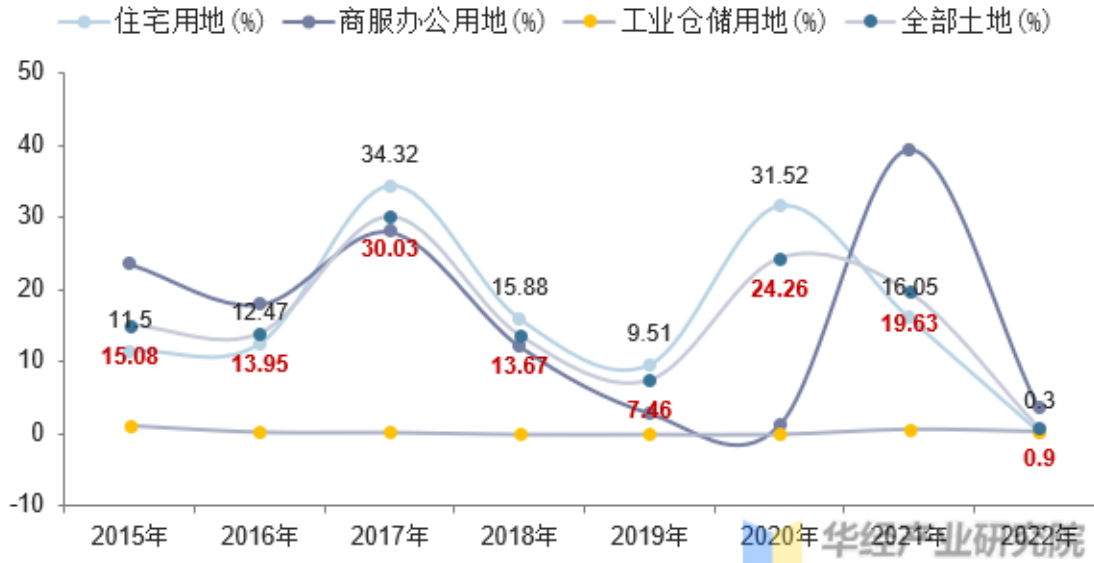


2022年淮安市月度出让地面均价与成交均价对比图

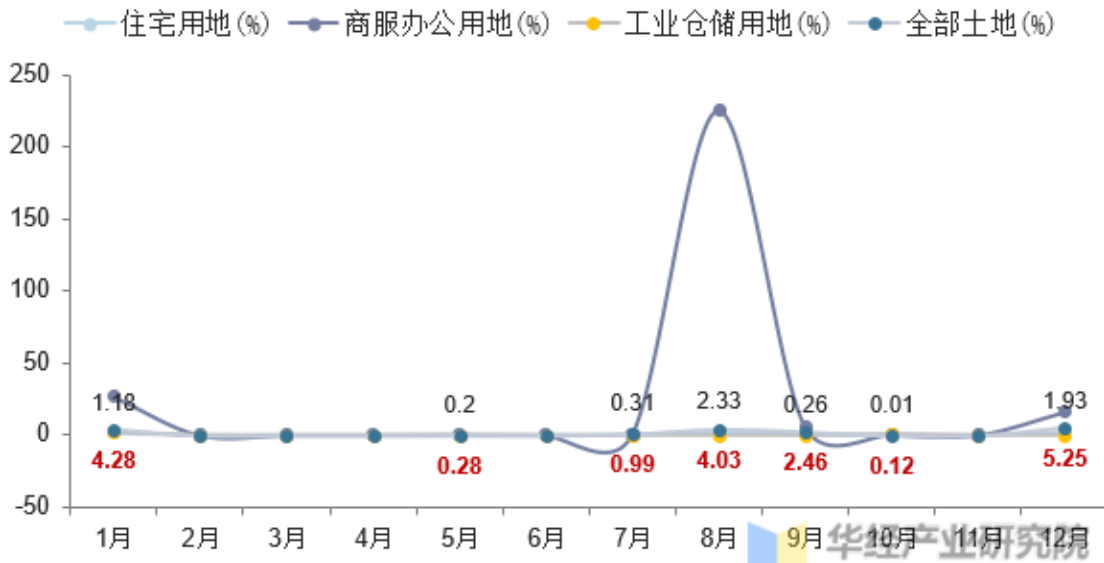


2022 年淮安市出让地面均价相比成交地面均价增加了 9 元/m<sup>2</sup>，溢价率为 0.9%，2021 年淮安市溢价率为 19.63%。

### 2015-2022年淮安市土地溢价率对比图



### 2022年淮安市土地月度溢价率对比图



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

宗地名称	土地用途	成交状态	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	成交日期	竞得人
宁淮智能制造产业园旧铺大街与南山大道东南角地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,819	0.00	322.00	2023-01-17	江苏宁淮智能制造产业园投资建设有限公司

金鹏大道与石牛路交叉口西北侧 C 地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	5,040	6.11	2,476.00	2023-01-13	葛雯静
马坝镇双马村肖庄组迎宾大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	1,532	0.66	414.00	2023-01-05	盱眙泽信房地产有限公司
开发区明光路东侧, 轮窑路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	17,080	10.19	1,996.00	2022-12-20	明发集团淮安明发置业发展有限公司
开发区明光路东侧, 轮窑路北侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	10,240	6.67	1,968.00	2022-12-20	江苏富泰房地产开发有限公司
经济开发区金湖西路南侧和华海路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	10,580	0.00	1,096.00	2022-12-07	淮安市金鑫投资有限公司
黎城街道城南干道南侧和人民路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	19,040	25.39	1,500.00	2022-12-07	金湖润通房地产开发有限公司
马坝镇双马村肖庄组迎宾大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	未成交	--	--	--	--	--
生态文旅区承恩大道东侧,福地路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	86,500	0.00	9,409.00	2022-11-29	江苏新睿控股有限公司
开发区淮海南路东侧,柯山路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	105,500	0.00	4,571.00	2022-11-29	淮安科城智慧建设有限公司
淮安区广州路南侧,经十九路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	133,500	0.00	5,782.00	2022-11-29	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司
淮阴区南昌路西侧,淮河东路北侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	480	0.00	870.00	2022-11-29	淮安市淮阴区城市资产经营有限公司
开发区淮海南路东侧,运河南路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	91,500	0.00	4,546.00	2022-11-29	淮安科城智慧建设有限公司
清江浦区枚乘路南侧,毓秀路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	30,900	0.00	4,701.00	2022-11-29	淮安市清浦新城置业有限公司
清江浦区枚乘路南侧,启秀路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	27,100	0.00	4,716.00	2022-11-29	淮安市清浦新城置业有限公司
清江浦区上海路南侧,利园路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房	已成	77,600	0.00	5,870.00	2022-11-29	淮安市融泽置业有限公司



	用地	交					
三河食品产业园420省道北侧,东一路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	9,830	0.00	1,030.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
三河食品产业园420省道北侧,东二路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,700	0.00	1,020.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
三河食品产业园振兴路北侧,东二路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	7,000	0.00	1,031.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
三河食品产业园420省道北侧,东四路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	6,410	0.00	1,028.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
三河食品产业园420省道北侧,东三路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,620	0.00	1,017.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
三河食品产业园振兴路北侧,东一路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,850	0.00	1,019.00	2022-11-25	淮安市洪泽区洪城置业有限公司
黄海路东侧,淮宝路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	6,620	0.00	2,480.00	2022-11-14	淮安市洪泽国联置业有限公司
彭祖大道北侧,洪三公路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	22,380	0.00	1,076.00	2022-11-14	淮安市洪泽国联置业有限公司
涟城街道郑梁梅大道北侧,银杏路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	20,200	0.00	2,654.00	2022-11-11	江苏今世缘房地产发展有限公司
涟城街道郑梁梅大道北侧,香樟路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	16,100	0.00	2,649.00	2022-11-11	江苏今世缘房地产发展有限公司
涟城街道缘分大道南侧,银杏路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	21,100	0.00	2,718.00	2022-11-11	江苏今世缘房地产发展有限公司
陈师街道明月路西侧,涟福路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	23,700	0.00	2,637.00	2022-11-11	涟水县交通置业有限公司
涟城街道涟水路东侧,龙腾大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	24,200	0.00	2,689.00	2022-11-11	淮安清涟绿化工程建设有限公司
陈师街道站前路东侧,涟福路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	23,700	0.00	2,633.00	2022-11-11	涟水县交通置业有限公司
涟城街道朝阳路西	城镇住宅-普	已	14,10	0.0	2,732.	2022-	淮安清涟绿化

侧,龙腾大道南侧地块	通商品住房用地	成交	0	0	00	11-11	工程建设有限公司
涟城街道龙腾大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	18,800	0.0	2,717.00	2022-11-11	淮安清涟绿化工程建设有限公司
涟城街道缘分大道南侧,香樟路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	20,500	0.0	2,714.00	2022-11-11	江苏今世缘房地产发展有限公司
淮安区井神路北侧,河西大道西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	50,100	0.0	5,468.00	2022-11-11	淮安市国融投资建设有限公司
淮安区翔宇大道南侧,233 国道西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	93,000	0.0	7,709.00	2022-11-11	淮安市名城港桔置业有限公司
清江浦区大同东路南侧,银川路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	25,000	0.0	7,978.00	2022-11-11	淮安市清浦新区投资建设有限公司
淮安区华西路北侧,233 国道西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	35,000	0.0	7,752.00	2022-11-11	淮安市名茂城市更新建设发展有限公司
清江浦区明远路北侧,勤政路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	11,700	0.0	4,701.00	2022-11-11	淮安市清浦新区投资建设有限公司
淮安区电大西路南侧,西长街西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	34,000	0.0	6,313.00	2022-11-11	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司
工业园区栖霞路东侧,茶圣路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	29,000	0.0	2,710.00	2022-11-11	淮安新能源汽车产业园运营有限公司
开发区承德南路东侧,运河南路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	54,700	0.0	4,426.00	2022-11-11	淮安科城智慧建设有限公司
清江浦区淮海南路西侧,枚乘路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	50,200	0.0	4,751.00	2022-11-11	淮安市清浦新城置业有限公司
淮安区电大西路南侧,运东路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	57,000	0.0	6,152.00	2022-11-11	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司
淮安区里运河东路东侧,南巽路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	20,000	0.0	6,873.00	2022-11-11	淮安市淮楚城市更新建设发展有限公司
涟城街道缘分大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	14,300	0.0	2,734.00	2022-10-28	江苏今世缘房地产发展有限公司

涟城街道缘分大道南侧,涟水路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	22,500	0.00	2,719.00	2022-10-28	江苏今世缘房地产发展有限公司
涟城街道缘分大道南侧,涟水路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	22,500	0.00	2,719.00	2022-10-28	江苏今世缘房地产发展有限公司
金鹏大道与石牛路交叉口西北侧 C 地块	城镇住宅-普通商品住房用地	未成交	--	--	--	--	--
涟城街道杭州路西侧,同一路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	15,200	0.00	2,534.00	2022-10-28	江苏今世缘房地产发展有限公司
涟城街道青松路东侧,缘分大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	23,100	0.00	2,740.00	2022-10-28	江苏今世缘房地产发展有限公司
清江浦区勤政路西侧,枚乘路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	229,000	0.00	4,831.00	2022-11-01	淮安市清浦新城置业有限公司
清江浦区漕运西路南侧,思园路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	37,000	0.00	7,254.00	2022-11-01	淮安市富丽房地产开发有限公司
淮阴区银川路东侧,淮河东路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	53,400	0.00	3,675.00	2022-11-01	淮安淮阴开源城乡建设有限公司
生态旅游区山阳湾路东侧,枫香路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	119,400	0.00	9,407.00	2022-11-01	江苏新睿控股有限公司
清江浦区上海西路北侧,西安路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	70,000	0.00	6,506.00	2022-11-01	江苏海弘华地置业有限公司
王店石鼓山地块一地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,071	0.49	462.00	2022-10-26	盱眙城投资产运营管理有限公司
王店石鼓山地块二地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,774	0.36	462.00	2022-10-26	盱眙城投资产运营管理有限公司
生态旅游区站前路西侧,淮盛路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	18,500	0.00	6,602.00	2022-10-25	淮安高新置业有限公司
生态旅游区站前路西侧,淮启路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	222,500	0.00	4,868.00	2022-10-25	淮安高新置业有限公司
官滩镇幼儿园西侧地块	城镇住宅-普通商品住房	已成	1,452	0.69	439.00	2022-10-21	盱眙县兴利水资源开发有限

	用地	交					公司
淮河镇工业集中区南侧地块六地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	2,971	0.34	428.00	2022-10-21	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
淮河镇工业集中区南侧地块二地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	3,372	0.30	427.00	2022-10-21	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
淮河镇工业集中区南侧地块四地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	3,656	0.27	427.00	2022-10-21	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
淮河镇工业集中区南侧地块五地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	3,315	0.30	427.00	2022-10-21	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
淮河镇工业集中区南侧地块一地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	3,904	0.26	427.00	2022-10-21	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
清江浦区北京南路西侧,华清路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	158,500	0.00	4,819.00	2022-10-21	淮安市清浦新城置业有限公司
淮安区穿运路北侧,城西干道西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	51,000	0.00	6,440.00	2022-10-21	淮安市淮楚城市更新建设发展有限公司
清江浦区河畔路南侧,安澜路西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	18,500	0.00	4,456.00	2022-10-21	淮安市清浦新区投资建设有限公司
清江浦区中经路北侧,西安路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	85,000	0.00	7,119.00	2022-10-21	江苏海弘华地置业有限公司
淮安区城西干道西侧,公园路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	73,800	0.00	5,782.00	2022-10-21	淮安市国融投资建设有限公司
开发区承德南路东侧,柯山路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	48,500	0.00	4,447.00	2022-10-21	淮安科城智慧建设有限公司
生态文旅区凤里路东侧,徐杨路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	71,000	0.00	9,848.00	2022-10-21	江苏新睿控股有限公司
开发区大同路南侧,安澜路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	65,600	0.00	3,414.00	2022-10-21	淮安开发控股有限公司
清江浦区勤政路西侧,延安路北侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	20,100	0.00	2,475.00	2022-09-30	淮安市清江浦城市资产经营有限公司
清江浦区勤政路东	城镇住宅-用	已	36,00	0.0	3,563.	2022-	淮安市清江浦

侧,延安路北侧地块	于安置的商品住房用地	成交	0	0	00	09-30	城市资产经营有限公司
育才路东侧,海晏路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	1,450	16.47	1,236.00	2022-09-21	金湖县尧轩实业有限责任公司
工三路南侧,人民路东侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	12,170	0.00	1,241.00	2022-09-21	金湖尧乡地产开发有限公司
生态文旅区承恩大道东侧,福地路南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	121,500	1.25	7,783.00	2022-08-23	淮安高新置业有限公司
淮安区城西干道东侧,学院路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	9,040	29.14	2,061.00	2022-08-19	淮安市名采城市更新建设发展有限公司
清江浦区幸福路东侧,鼎盛路北侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	11,800	0.00	1,701.00	2022-08-19	淮安市清浦新城置业有限公司
清江浦区幸福路西侧,启明路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	12,900	0.00	1,702.00	2022-08-19	淮安市清浦新城置业有限公司
清江浦区青年路北侧,勤政路西侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	37,000	0.00	4,042.00	2022-08-19	淮安市运河城市文化产业发展有限公司
清江浦区勤政路东侧,上海路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	27,500	0.00	4,044.00	2022-08-19	淮安市运河城市文化产业发展有限公司
十里营大道与新海大道交叉口东北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	3,190	0.31	1,364.00	2022-06-30	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
商贸中心南侧地块二地块	城镇住宅用地	已成交	5,014	0.20	1,542.00	2022-05-07	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
商贸中心南侧地块二地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	5,014	0.20	1,542.00	2022-05-07	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
前锋镇通湖大道西侧,白马湖环湖大道南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	已成交	1,360	0.00	309.00	2022-04-20	淮安市白马湖投资发展有限公司
清江浦区漕运西路北侧,思园路东侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	22,400	0.00	2,515.00	2022-04-11	淮安市富丽房地产开发有限公司
清江浦区漕运西路北侧,思园路西侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	19,040	0.00	2,556.00	2022-04-11	淮安市富丽房地产开发有限公司



黄花塘镇旧铺卫生院南侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	未成交	--	--	--	--	--
清江浦区承德路西侧,延安路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	已成交	93,000	0.00	3,341.00	2022-03-01	淮安市投控城市更新建设发展有限公司
清江浦区承德路西侧,延安路南侧地块	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	未成交	--	--	--	--	--
西马机床东侧地块二地块	城镇住宅-经济适用住房用地	已成交	3,352	0.00	858.00	2022-02-16	盱眙县经济适用房开发有限公司

## 六、淮安区基本情况

淮安区，是江苏省淮安市市辖区。位于淮安市东南部，地处苏北平原中部，京杭大运河与苏北灌溉总渠交汇处，与扬州、盐城两市交界。境内地势平坦，气候温和，四季分明。全区总面积 1452 平方公里。淮安区辖 3 个街道、23 个乡镇、1 个农场，有 306 个村民委员会、35 个居民委员会，总人口 1194853 人。淮安区历史悠久，是国务院首批命名的全国历史文化名城。从东晋到明清，淮安区一直作为郡、州、路、府的治所。明清两代是漕运总督部院所在地，曾与苏州、杭州、扬州并称为大运河沿线上“四大都市”。

淮安区交通较为发达，公路、铁路、水运、航空发展良好：

公路：京沪高速淮安东出入口就落户在淮安区经济开发区内，新 237、238、235 省道等穿园区而过，交通十分便捷。

铁路：新长铁路穿境而过；2019 年连淮扬镇、徐宿淮盐铁路将建成通车，将实现“321”经济圈。淮安高铁客运枢纽站就落户在淮安区经济开发区内。

航空：淮安机场距淮安区仅 20 分钟车程，目前机场已开通至香港、北京、上海、广州、深圳、重庆、厦门等 20 多个城市航线；并开通直达台北及韩国、日本等国际航线。

港口：淮安市拟建东环城河规划建设综合性港区，规划了季桥西、季桥东、和平三个港口作业区，将实现公铁水、江海河联运。

## 七、淮安区财政情况

2022年，淮安区实现地区生产总值751.14亿元，GDP增速4.00%。财政收支方面，2022年淮安区一般公共预算公共收入34.88亿元，同比增长5.08%。其中税收收入24.57亿元，占比70.44%。

项目	2022年	2021年	2020年	2019年
公共财政收入	34.88	33.20	26.66	25.19
其中：税收收入	24.57	27.73	22.47	21.93
非税收收入	10.31	5.47	4.19	3.26
政府性基金收入	62.17	74.48	22.47	18.55

## 八、淮安区债务情况

指标	2022年	2021年	2020年	2019年
<b>债务</b>				
地方政府债务余额(亿元) <a href="#">11</a>	83.25	78.50	78.15	70.97
一般债余额(亿元) <a href="#">11</a>	48.67	47.77	47.01	46.69
专项债余额(亿元) <a href="#">11</a>	34.58	30.73	31.13	24.28
地方政府债务限额(亿元) <a href="#">11</a>	88.87	84.44	81.68	73.70
城投平台有息债务(亿元) <a href="#">11</a>	337.86	302.26	303.94	253.06
财政自给率(%) <a href="#">11</a>	37.96	32.14	31.13	31.54
负债率(%) <a href="#">11</a>	11.08	11.08	12.68	12.06
负债率(宽口径)(%) <a href="#">11</a>	56.06	53.76	62.02	55.06
债务率(%) <a href="#">11</a>	81.73	74.38	152.75	162.22
债务率(宽口径)(%) <a href="#">11</a>	413.44	360.78	746.83	740.64

政府性债务方面，2022年，淮安区政府债务余额83.25亿元，一般债务余额48.67亿元，专项债务余额34.58亿元。

值得注意的是2022年除淮安市外，江苏省各地级市狭义债务率和广义债务率均有所上升，其中镇江市狭义债务率增量最快，泰州市广义债务率增量最大。2022年受经济下行压力加大、减税降费、疫情等各因素叠加影响，江苏省各地级市综合财力整体呈下滑趋势，稳增长促使财政向基建发力托底经济，专项债体量所有提升。不同于2021年江苏省大部分地级市狭义债务率有所压降，2022年除淮安市狭义债务率有所下降外，其余地级市狭义债务率均有所上升。广义债务率方面，镇江、盐城、泰州、淮安和连云港广义债务率仍旧偏高，排位顺序变化不大，除淮安外，其余地级市广义债务率均有提升，其中广义债务率增长最快

的城市分别为泰州市、南京市和南通市。

图4 2022年仅淮安市狭义债务率有所压降



图5 2022年除淮安市外，各地级市广义债务率均有所提升



## 九、淮安区平台情况

序号	平台名称	股东	持股比例	2022年末总资产规模（亿元）	职能	是否发债	公开评级
1	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市新城投资开发有限公司	100%	348.19	淮安区基础设施建设、安置房建设	是	AA
2	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	淮安市淮安区人民政府	100%	424.71	淮安区基础设施建设	是	AA



## 第七部分、风险控制措施情况

本项目主要存在以下风险：

### （一）信用风险

本项目交易对手宏信国投目前的主要收入来自代建以及土地开发整理，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，将可能影响到投资者按时收回本息。

应对措施：目前，宏信国投主要从事淮安区基础设施建设、旅游资源开发、安置房建设、酒店餐饮等配套设施的投资开发，兼有政府和企业的双重职能，是淮安区重大建设项目的投资主体。融资方将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。本信托计划的融资人宏信国投以及担保人淮安区域资是淮安区第一大及第二大平台，信用风险较小。

### （二）宏观经济政策风险

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

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

### （三）财务风险

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

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

## 第八部分、可行性结论

本信托计划符合相关规定，合法合规，交易结构清晰，根据对项目的经济可行性进行分析，该项目预期收益明确，交易对手宏信国投为淮安区人民政府批准成立的大型国有资产运营公司，自成立以来，受到了当地政府在项目获取、资产注入、融资政策和税收政策等多方面的大力支持，在淮安区内具有一定的垄断地位。宏信国投目前作为淮安区国有资产的主要运营主体，能够得到地方政府的大力支持，整体抗风险能力较强。

融资人作为淮安市城市基础设施建设的主体之一，主要受淮安区政府委托授权，从事淮安区市政道路、排水管网、文化旅游开发等重点工程建设，能够得到地方政府的大力支持，整体抗风险能力较强。近年来融资人发展迅速，截至 2022 年末，融资人资产规模达 4,247,058.44 万元，实现营业收入 215,018.41 万元。公司知名度不断扩大，创造了良好的经济效益和社会效益。融资人与各金融机构保持良好的合作关系，财务弹性高，公司统筹资金调度能力强，各金融机构支持力度较大，融资渠道畅通，主体评级 AA，在公开市场成功发行过多期债券，公司具有较强的资金周转能力和再融资能力，履约意愿和履约能力较高。

担保人作为淮安市的主要投融资主体，近年来发展迅速。截至 2022 年末，担保人的资产规模达 3,481,869.74 万元，资产规模较大，且持续增长，实现营业收入 273,434.69 万元。担保人统筹资金调度能力强，各金融机构支持力度较大，融资渠道畅通，具有一定的社会公信力。整体而言，担保人是较为理想的合作对象。

综上所述，项目组认为，本获取风险可控的投资收益，本方案切实可行，报请公司批准实施。

2023 年 6 月 27 日