

淮安开发控股有限公司
(住所: 淮安经济技术开发区富誉路 3 号)
2022 年公开发行公司债券
(面向专业投资者)(第三期)

募集说明书摘要

发行人:	淮安开发控股有限公司
注册金额:	人民币 40 亿元
本期发行金额:	不超过人民币 5 亿元
增信情况:	信用发行
信用评级机构:	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级结果:	主体: AA+

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

(深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层)

联席主承销商



平安证券
PING AN SECURITIES

(深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融
中心 B 座第 22-25 层)



德邦证券
Topsperty Securities

(上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼)



国融证券
GUORONG SECURITIES

(内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼)

签署日期: 2022 年 9 月 8 日

声明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本条款

（一）发行人全称：淮安开发控股有限公司。

（二）债券全称：淮安开发控股有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）。

（三）注册文件：

发行人于 2021 年 2 月 5 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意淮安开发控股有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕395 号），注册规模为不超过 40 亿元。

（四）发行金额：

本期债券发行金额为不超过 5 亿元（含 5 亿元），不设置超额配售。

（五）债券期限：

本期期限为 3 年。

（六）票面金额及发行价格：

本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：

本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：

本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：

本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 16 日。

（十二）付息方式：

本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：

本期债券付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 9 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：

本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：

本期债券兑付日期为 2025 年 9 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：

本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果（如有）：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。

具体信用评级情况详见募集说明书“第六节 发行人及本次债券的资信情况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司债券。

具体募集资金用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2022 年 9 月 13 日。
- 2.发行首日：2022 年 9 月 15 日。
- 3.发行期限：2022 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 16 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会表决通过，经淮安经济技术开发区国有资产管理办公室批准，并经中国证监会注册（证监许可[2021]395号），本次债券注册总额不超过40亿元，采取分期发行。

本期发行不超过5亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券。本期债券募集资金用款主体为发行人本部。

发行人本期债券募集资金拟偿还债务如下：

单位：年、亿元

证券名称	起息日	期限	回售日期	当前余额
19 淮开 03	2019-9-27	3	2022-9-27	5.00
合计				5.00

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金与偿债保障金专项账户的开立

发行人拟开设“募集资金与偿债保障金专项账户”，独立于发行人其他账户，专项用于本期债券募集款项的接收、存储及划转，以及本期债券付息、还本资金的提取和归集。专项账户不得挪作他用。

专项账户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

发行人将在本期债券募集资金到位前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

（二）债券受托管理人的持续跟踪和监督

债券受托管理人根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

债券受托管理人将会持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。债券受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，并至少每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

五、募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券发行后，公司资产负债结构的变化是基于以下假设：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月 31 日。
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用，募集资金净额为 5 亿元。
- 3、假设本期债券总额 5 亿元计入 2022 年 3 月 31 日的资产负债表。
- 4、假设本期债券募集资金全部用于偿还公司债券。
- 5、假设本期债券发行在 2022 年 3 月 31 日完成，并清算结束，且已执行前述募集资金用途。

本期债券发行后，公司合并资产负债结构的变化如下：

本次公司债券发行后公司资产负债结构的变化

单位：万元

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	9,100,554.97	9,100,554.97	0.00
非流动资产合计	938,798.70	938,798.70	0.00
资产合计	10,039,353.67	10,039,353.67	0.00
流动负债合计	2,710,351.88	2,710,351.88	0.00
非流动负债合计	2,913,925.49	2,913,925.49	0.00
负债合计	5,624,277.37	5,624,277.37	0.00
所有者权益合计	4,415,076.30	4,415,076.30	0.00
资产负债率（%）	56.02	56.02	0.00
流动比率	3.36	3.36	0.00
速动比率	2.10	2.10	0.00

以 2022 年 3 月末未经审计的财务数据为依据，以本期 5 亿元的发行规模计算，本期债券发行完毕后，发行人各项指标保持不变，发行人偿债能力不会发

生重大不利。

六、发行人承诺

本次发行公司债券募集资金仅用于募集说明书约定用途，不会转借他人使用，不直接或间接用于小贷业务和房地产业务，不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不涉及新增地方政府债务。不涉及新增地方政府隐性债务。本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

本次公司债券募集资金拟用于待回售公司债券的，将在确认回售金额后发行，用于回售部分的债券规模不超过拟回售总规模，本期债券偿还的部分不用于转售。

七、发行人前次公司债券的募集资金使用情况

发行人前次发行公司债券为 22 淮安 03，未出现违规使用募集资金的情况。同一批文前次已发行债券为 21 淮安 01、21 淮安 02、22 淮安 01、22 淮安 03，募集资金按照约定使用，未出现违规使用募集资金的情况。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:	淮安开发控股有限公司
法定代表人:	徐铁
注册资本:	1,530,000.00 万元
实缴资本:	1,443,700.00 万元
成立日期:	2005 年 4 月 22 日
统一社会信用代码:	9132080077377346XE
公司类型:	有限责任公司（国有独资）
注册地址:	淮安经济技术开发区富誉路 3 号
邮政编码:	223005
电话:	0517-89080209
传真:	0517-83711622
信息披露事务负责人:	姓名: 陈诚 职务: 总经理助理 电话: 15252395252 电子邮箱: chenc@hakfkg.com
所属行业:	综合（S90）
经营范围:	各类工程建设活动、房地产开发经营、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(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,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:土地整治服务、土地使用权租赁、房地产咨询、物业管理、住房租赁、非居住房地产租赁、日用百货销售、电子元器件与机电组件设备制造。(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、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

淮安开发控股有限公司成立于 2005 年 4 月，前身为淮安经济开发区地产开发有限公司，系经淮安市人民政府《市政府关于同意成立淮安经济开发区地产开发有限公司的批复》（淮政复〔2005〕12 号）批准成立，由淮安经开区管委会出资设立，初始注册资本为 2,000 万元，此出资事项经淮安三淮联合会计师事务所审验，并出具了“淮三联会验字（2005）210 号”《验资报告》。

（二）发行人历史沿革

2006 年 1 月，淮安市人民政府作出《市政府关于同意变更淮安经济开发区地产开发有限公司名称及经营范围的批复》（淮政复〔2006〕6 号），同意淮安经济开发区地产开发有限公司变更为淮安开发控股有限公司。

2006 年 2 月，淮安市人民政府作出《市政府关于同意增加淮安开发控股有限公司注册资本金的批复》（淮政复〔2006〕9 号），同意发行人增加注册资本金人民币 18,000 万元，出资方式为土地使用权注入 14,000 万元，现金注入 4,000 万元。此增资事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具了“淮瑞验字（2006）021 号”《验资报告》。

2006 年 8 月，根据淮安市人民政府作出的《市政府关于同意增加淮安开发控股有限公司注册资本金的批复》（淮政复〔2006〕77 号）和淮安经开区管委会作出的《关于增加淮安开发控股有限公司注册资本金的决定》，同意增加发行人注册资本金人民币 40,000 万元，其中以国有出让土地使用权注入 28,000 万元，现金注入 12,000 万元。此事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具了“淮瑞验字（2006）089 号”《验资报告》。

2008 年 12 月，根据淮安市人民政府作出的《关于同意增加淮安开发控股有限公司注册资本金的批复》（淮政复〔2008〕81 号）和淮安经开区管委会作出的《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2008〕240 号），淮安经开区管委会以应收款项 220,000 万元和现金 8,000 万元对发行人增资。此事项经淮安新瑞会计师事务所审验确认，并出具了“淮瑞验字（2008）218 号”《验资报告》。

2009 年 12 月，淮安经开区管委会作出《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2009〕222 号），同意增加发行人注册资本金人民币

72,000 万元。经淮安新瑞会计师事务所审验并出具“淮瑞验字〔2009〕150 号”《验资报告》，截至 2009 年 12 月 29 日，发行人已收到股东缴纳的实收资本 72,000 万元。

2010 年 5 月，淮安市人民政府作出《市政府关于同意增加淮安开发控股有限公司注册资本金的批复》（淮政复〔2010〕40 号），同意发行人增加注册资本金人民币 240,000 万元。此增资事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具编号为“淮瑞验字〔2010〕198 号”的《验资报告》。

2012 年 11 月，根据淮安市人民政府作出的《市政府关于同意增加淮安开发控股有限公司注册资本金的批复》（淮政复〔2012〕159 号）和淮安经开区管委会作出的《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2012〕169 号），同意发行人增加注册资本金人民币 260,000 万元。此增资事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具编号为“淮瑞验发字〔2012〕177 号”、“淮瑞验发字〔2012〕181 号”、“淮瑞验发字〔2012〕183 号”和“淮瑞验发字〔2012〕186 号”《验资报告》。

2015 年 12 月，淮安经开区管委会作出《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮安开管发〔2015〕158 号），同意发行人增加注册资本金人民币 140,000 万元。此增资事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具编号为“淮瑞验发字〔2015〕20 号”《验资报告》。

2016 年 12 月，淮安经开区管委会作出《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2016〕145 号），同意发行人增加注册资本金人民币 200,000 万元。此增资事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具编号为“淮瑞验发字〔2017〕44 号”《验资报告》。

2017 年 12 月，淮安经开区管委会作出《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2017〕117 号），同意发行人新增注册资本金人民币 200,000 万元。

2020 年 3 月，发行人增加注册资本人民币 3 亿元，全部以货币出资，注册资本金增加至 143 亿元。2020 年 3 月 19 日，发行人完成了工商变更登记。

2022 年 1 月，根据淮开管发〔2022〕1 号，发行人增加注册资本 10 亿元，注册资本金增加至 153 亿元。

截至募集说明书出具日，发行人注册资本 1,530,000 万元，实收资本

1,443,700 万元，根据公司章程约定，淮安市人民政府将于 2030 年 3 月 13 日前实缴完毕。不存在股东以公益性资产或其他违规资产注资的情况。

（三）重大资产重组情况

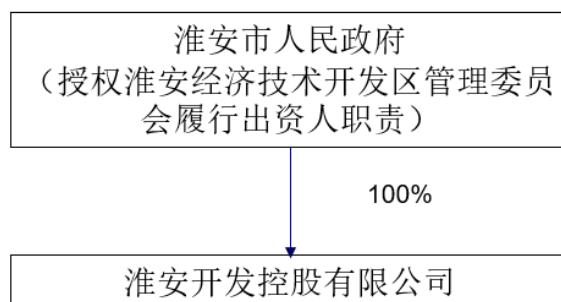
报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权

（一）股权结构

发行人实际控制人为淮安市人民政府，报告期内，发行人不存在实际控制人发生变化的情况。截至募集说明书出具日，发行人股权结构如下图所示：

发行人股权结构图



发行人股权结构表

单位：人民币万元

股东	认缴注册资本额	出资比例（%）
淮安市人民政府（授权淮安经济技术开发区管理委员会履行出资人职责）	1,530,000.00	100.00
合计	1,530,000.00	100.00

（二）控股股东基本情况

发行人为国有独资企业，淮安市人民政府为公司控股股东并授权淮安经济技术开发区管理委员会履行出资人职责。淮安市人民政府持有发行人 100% 的股权，所持发行人股权无质押、冻结或权属争议。

四、重要权益投资情况及主要子公司介绍

（一）发行人一级子公司情况

截至2022年3月末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共15家。

发行人合并报表一级子公司明细表

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	
				直接	间接
1	淮安市高教园区投资实业有限公司	40,000.00	对市政府划拨的园区土地进行资产运作；经营市区城南片区的房地产开发业务及道路两边的园林绿化；对拥有的园区路桥冠名、交通路线等无形资产进行有偿转让；高教园区回迁小区开发与建设；园区市政公用基础设施的建设；房地产销售、销售代理、中介、租赁；为招商引资项目、教育信息、财务管理、投资等提供咨询服务；物业管理；建筑、土石方、管道工程施工；水电设备安装、维修；建筑装潢设计、施工；金属材料（不含贵金属）；汽车配件、建筑材料、电器产品、日用百货批发、零售（不含食品）。（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）	98.75	1.25
2	淮安安澜国际酒店有限公司	20,000.00	中餐餐饮服务，烟零售，预包装食品销售，旅店服务。（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）许可项目：免税商品销售（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；生态环境材料销售；建筑装饰材料销售；酒店管理；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；城市绿化管理；会议及展览服务；农副产品销售；水产品收购；水产品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；物业管理；日用百货销售（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）	99.50	-
3	淮安新区物业管理有限公司	2,000.00	物业管理；物业管理招标、投标代理；室内外装饰、装修工程施工；水、电安装维修；机电设备维修保养；道路划线；房屋维修、绿化养护、保洁服务；日用百货销售；餐饮服务；预包装食品销售；烟零售；棋牌服务、茶吧(限分支机构经营)。（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）	99.75	0.25
4	香港翔宇投资集团有限公司	1,000.00 (港元)	-	100.00	-
5	淮安经开产业投资发展有限公司	100,000.00	一般项目：股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；社会经济咨询服务（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）	100.00	-
6	淮安开发金融控股集团有限公司	300,000.00	对金融机构进行非证券股权投资活动及相关咨询业务;投资与资产管理;企业管理。(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)	100.00	-

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	
				直接	间接
7	淮安科教产业投资控股有限公司	300,000.00	许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园区管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；树木种植经营；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；科技推广和应用服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；金属材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑材料销售；电子产品销售；日用百货销售（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）	99.70	
8	淮安朗东房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发、经营、管理。(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)	100.00	-
9	淮安开发物流有限公司	1,000,000.00	普通货运、货物专用运输(集装箱)、货物专用运输(冷藏保鲜)。货物仓储、配载、装卸；货运代理；物流信息咨询服务；仓库租赁；工程机械租赁；根据委托合同对质押、抵押的实物资产提供监管服务；建筑材料、装饰材料、水暖器材、消防器材、机电设备代购服务；物流园区道路及标准化仓库的工程建设。(经营范围中涉及国家专项审批的须取得专项审批后方可经营)	95.00	-
10	淮安城市开发建设有限公司	10,000.00	房屋建筑工程施工；建设工程项目管理、工程监理、工程技术咨询、工程造价咨询、工程设计；工程招标代理；政府采购招标代理；房地产营销策划及销售代理。（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）	100.00	-
11	淮安汇鼎地产有限公司	10,000.00	房地产开发、经营、管理。(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)	100.00	-
12	淮安逸辰房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发经营;物业管理;房地产租赁经营。(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)	100.00	-
13	淮安博先房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发、经营、管理。(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)	100.00	-

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	
				直接	间接
14	淮安鹏升房地产开发有限公司	100.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	100.00	-
15	盱眙经发市政建设有限公司	16,000.00	城市基础设施建设；道路设施建设及养护管理；土木工程施工；绿化工程及养护；建筑装饰；建筑材料、装潢材料（不含危险化学品）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）	100.00	-

（二）子公司基本情况

1、淮安市高教园区投资实业有限公司（以下简称“高教园”）

淮安市高教园区投资实业有限公司成立于 2003 年 1 月 28 日，注册资本 40,000 万元。经营范围：对市政府划拨的园区土地进行资产运作；经营市区城南片区的房地产开发业务及道路两边的园林绿化；对拥有的园区路桥冠名、交通路线等无形资产进行有偿转让；高教园区回迁小区开发与建设；园区市政公用基础设施的建设；房地产销售、销售代理、中介、租赁；为招商引资项目、教育信息、财务管理、投资等提供咨询服务；物业管理；建筑、土石方、管道工程施工；水电设备安装、维修；建筑装潢设计、施工；金属材料（不含贵金属）；汽车配件、建筑材料、电器产品、日用百货批发、零售（不含食品）。（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）

截至 2021 年末，该公司资产总额 845,878.15 万元，负债总额为 833,357.29 万元，所有者权益 12,520.86 万元；实现营业收入 5,932.41 万元、净利润-3,467.58 万元。公司 2021 年度净利润为负主要系营业成本较高所致。

2、淮安安澜国际酒店有限公司（以下简称“安澜酒店”）

淮安安澜国际酒店有限公司成立于 2007 年 1 月 31 日，注册资本 20,000 万元。经营范围：中餐餐饮服务，烟零售，预包装食品销售，旅店服务。（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）许可项目：免税商品销售（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；生态环境材料销售；建筑装饰材料销售；酒店管理；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；城市绿化管理；会议及展览服务；农副产品销售；水产品收购；水产品

零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；物业管理；日用百货销售（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）

截至 2021 年末，该公司资产总额 204,630.16 万元，负债总额为 194,996.21 万元，所有者权益为 9,633.94 万元；实现营业收入 398.76 万元、净利润-400.85 万元，主要系公司销售费用、营业成本、管理费用等规模较高。

3、淮安新区物业管理有限公司（以下简称“新区物业”）

淮安新区物业管理有限公司成立于 2003 年 7 月 21 日，注册资本 2,000 万元。经营范围：物业管理；物业管理招标、投标代理；室内外装饰、装修工程施工；水、电安装维修；机电设备维修保养；道路划线；房屋维修、绿化养护、保洁服务；日用百货销售；餐饮服务；预包装食品销售；烟零售；棋牌服务、茶吧（限分支机构经营）。（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）

截至 2021 年末，该公司资产总额 183,504.26 万元，负债总额为 181,486.15 万元，所有者权益为 2,018.11 万元；实现营业收入 1,847.77 万元、净利润 220.38 万元。

4、香港翔宇投资集团有限公司（以下简称“香港翔宇”）

香港翔宇投资集团有限公司成立于 2016 年 3 月，注册资本 1,000 万港元，折合人民币 894 万元。

截至 2021 年末，该公司资产总额 380,139.84 万元，负债总额为 319,668.37 万元，所有者权益为 60,471.47 万元；实现营业收入 3,364.94 万元、净利润-2,734.24 万元。

5、淮安经开产业投资发展有限公司（以下简称“经开产投”）

淮安经开产业投资发展有限公司成立于 2021 年 10 月 18 日，注册资本 100,000.00 万元。经营范围：一般项目：股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；社会经济咨询服务（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）

6、淮安开发金融控股集团有限公司（以下简称“金控集团”）

淮安开发金融控股集团有限公司成立于 2015 年 11 月 17 日，注册资本 300,000.00 万元。经营范围：对金融机构进行非证券股权投资活动及相关咨询业

务；投资与资产管理；企业管理。（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）

截至 2021 年末，该公司资产总额 754,618.34 万元，负债总额为 623,603.33 万元，所有者权益为 131,015.02 万元；实现营业收入 8,116.33 万元、净利润 277.75 万元。

7、淮安科教产业投资控股有限公司（以下简称“科教产投”）

淮安科教产业投资控股有限公司成立于 2013 年 9 月 10 日，注册资本 300,000.00 万元。经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园区管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；树木种植经营；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；科技推广和应用服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；金属材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑材料销售；电子产品销售；日用百货销售（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）

截至 2021 年末，该公司合并资产总额 903,437.69 万元，负债总额为 470,333.13 万元，所有者权益为 433,104.57 万元；实现营业收入 94,733.82 万元、净利润 10,410.16 万元。

8、淮安朗东房地产开发有限公司（以下简称“朗东地产”）

淮安朗东房地产开发有限公司成立于 2018 年 7 月 10 日，注册资本 10,000.00 万元。经营范围：房地产开发、经营、管理。（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）

截至 2021 年末，该公司资产总额 76,241.71 万元，负债总额为 76,885.18 万元，所有者权益为-643.47 万元；实现营业收入 0.48 万元、净利润-242.89 万元，主要系公司管理费用较高所致。

9、淮安开发物流有限公司（以下简称“开发物流”）

淮安开发物流有限公司成立于 2011 年 3 月 10 日，注册资本 1,000,000.00 万元。经营范围：普通货运、货物专用运输(集装箱)、货物专用运输(冷藏保鲜)。

货物仓储、配载、装卸；货运代理；物流信息咨询服务；仓库租赁；工程机械租赁；根据委托合同对质押、抵押的实物资产提供监管服务；建筑材料、装饰材料、水暖器材、消防器材、机电设备代购服务；物流园区道路及标准化仓库的工程建设。

截至 2021 年末，该公司资产总额 1,484,228.67 万元，负债总额为 494,907.10 万元，所有者权益为 989,321.56 万元；实现营业收入 15.87 万元、净利润-71.28 万元。

10、淮安城市开发建设有限公司（以下简称“城开建设”）

淮安城市开发建设有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，注册资本 10,000.00 万元。经营范围：房屋建筑工程施工；建设工程项目管理、工程监理、工程技术咨询、工程造价咨询、工程设计；工程招标代理；政府采购招标代理；房地产营销策划及销售代理。

截至 2021 年末，该公司资产总额 13,006.93 万元，负债总额为 12,630.62 万元，所有者权益为 376.31 万元；实现营业收入 21,386.38 万元、净利润 354.70 万元。

11、淮安汇鼎地产有限公司（以下简称“汇鼎地产”）

淮安汇鼎地产有限公司成立于 2019 年 6 月 28 日，法人代表：李红，注册资本人民币 10,000.00 万元，实收资本 0，开发控股持股 100%。经营范围为：房地产开发、经营、管理。（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。）

截至 2021 年末，该公司资产总额 32,070.25 万元，负债总额为 32,102.15 万元，所有者权益为-31.90 万元；2021 年度公司未实现营业收入，净利润-19.38 万元。

12、淮安逸辰房地产开发有限公司（以下简称“逸辰地产”）

淮安逸辰房地产开发有限公司成立于 2019 年 7 月 29 日，法人代表：李敏，注册资本人民币 5,000.00 万元，实收资本 0，开发控股持股 100%。经营范围为：房地产开发、经营、管理。（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）。暂无实际经营，无财务数据。

13、淮安博先房地产开发有限公司（以下简称“博先地产”）

淮安博先房地产开发有限公司成立于 2018 年 7 月 17 日，法人代表：李红，

注册资本人民币 10,000.00 万元，实收资本 0，开发控股持股 100%。经营范围为：房地产开发、经营、管理。（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）。企业暂无实际经营，无财务数据。

14、淮安鹏升房地产开发有限公司（以下简称“鹏升地产”）

淮安鹏升房地产开发有限公司成立于 2020 年 7 月 15 日，法人代表：袁锦成，注册资本人民币 100.00 万元，实收资本 0，开发控股持股 100%。经营范围为：许可项目：房地产开发经营（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）。

截至 2021 年末，该公司资产总额 258.08 万元，负债总额为 16.74 万元，所有者权益为 241.34 万元；2021 年度未实现营业收入，净利润 241.40 万元，主要为投资收益。

15、盱眙经发市政建设有限公司（以下简称“盱眙经发”）

盱眙经发市政建设有限公司成立于 2013 年 9 月 25 日，法人代表：何东泽，注册资本人民币 16,000.00 万元，实收资本 16,000.00 万元，开发控股持股 100%。经营范围为：城市基础设施建设；道路设施建设及养护管理；土木工程施工；绿化工程及养护；建筑装饰；建筑材料、装潢材料（不含危险化学品）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）

截至 2021 年末，该公司资产总额 987,400.49 万元，负债总额为 390,821.64 万元，所有者权益为 596,578.86 万元；实现营业收入 56,948.65 万元、净利润 8,018.41 万元。

（三）合营及联营企业

2022 年 3 月末发行人联营及合营公司情况表

名称	实收资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)		会计处理 方法
			直接	间接	
淮安创欣商务有限公司	2,000.00	家具、农副产品、食品、健身器材、五金、日用百货、针纺织品、洗涤用品、化妆品、家用电器、电子产品、玩具、卫生洁具、包装材料、橡塑制品、陶瓷制品、工艺品、纸制品、床上用品、机械配件、建筑材料、服装、鞋帽、电脑软硬件及耗材、通讯器材、皮革制品、办公用品、不锈钢制品、铝合金制品、化工原料及化工产品(危险	-	40.00	权益法

名称	实收资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)		会计处理 方法
			直接	间接	
		化学产品及易制毒化学产品除外)、防水保温材料、水泥制品、管道、厨房用具、钟表、眼镜、水晶玻璃制品、电线电缆、酒店设备、音响设备、消防设备、机电产品、体育用品、冶金设备、环保设备、金属材料、摄影照相器材、电镀设备、工程机械设备及配件、花卉、苗木、摩托车、纸制品、家居装饰品、五金工具、美容工具销售;设计、策划、制作、安装、代理、发布国内各类户外广告;礼仪服务、赛事活动策划、公关活动策划、展览展示服务、婚庆礼仪服务、餐饮管理服务;物业管理服务;自有房屋租赁。			

(四) 主要参股企业

2021 年末发行人主要参股公司情况表

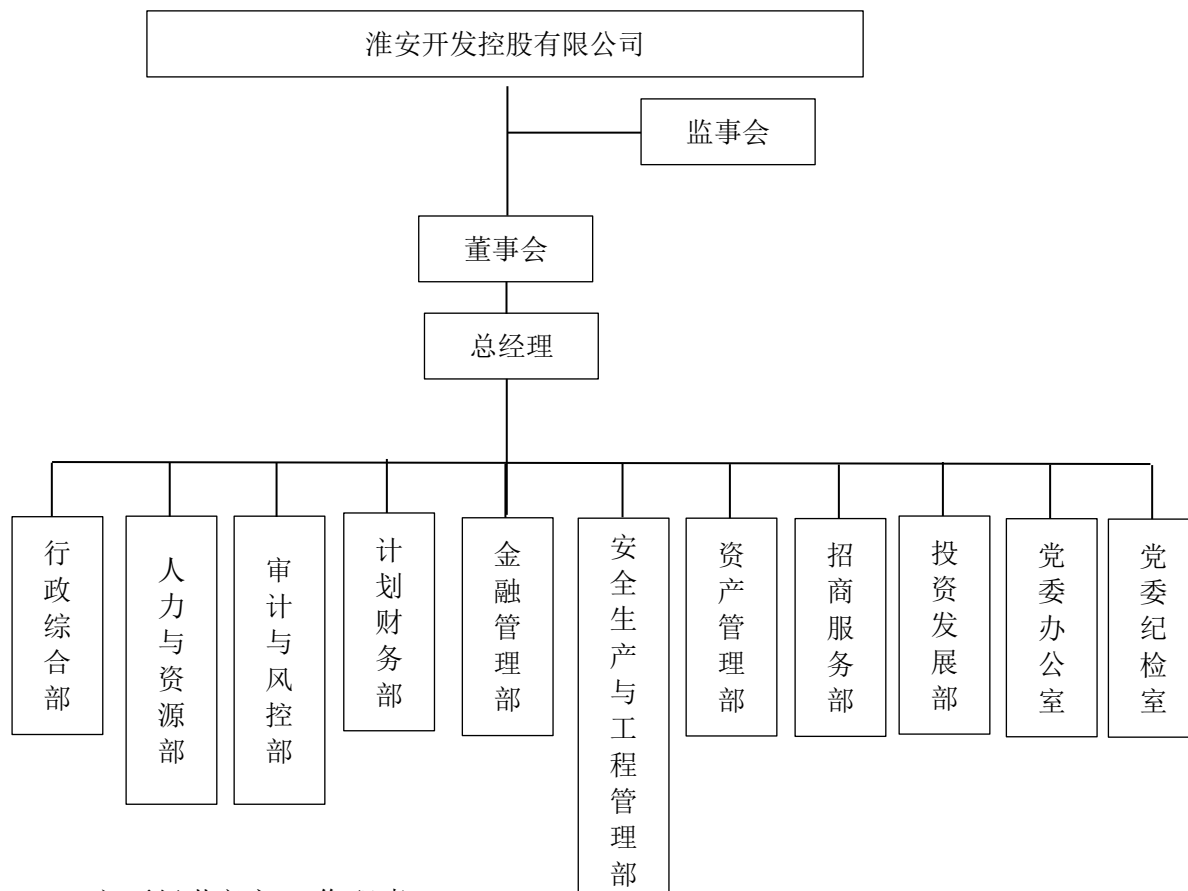
名称	持股比例 (%)
淮安市二手车交易市场有限公司 (曾用名: 淮安市机动车交易服务有限公司)	40.86%
淮安市现代有轨电车经营有限公司	7.00%
淮安淮扬菜集团股份有限公司	1.67%
淮安留创园创业投资有限公司	30.00%
淮安新城投资控股有限公司	49.00%
淮安科创产业投资有限公司	10.00%

五、发行人的治理结构等情况

(一) 治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人内部组织结构如下图所示:

发行人内部组织结构图



1、主要经营部门工作职责

(1) 行政综合部

行政综合部是在分管副总的直接领导下的一个综合管理办事机构，主要职能包括经营目标管理、行政综合事务、文秘管理、会务接待、印章证照、档案管理、制度流程、法务管理、宣传管理、企业文化、信息化管理建设和车辆后勤等工作。

(2) 人力与资源部

人力与资源部在分管副总的直接领导下负责公司人力资源管理工作，并兼任公司党群工作，主要职能包括制定人力资源规划、处理员工关系和劳务纠纷、招聘管理、培训管理、薪酬管理、绩效管理和员工档案管理、党务群团管理等工作。

(3) 计划财务部

计划财务部负责会计核算、报表管理、税务管理、债权债务管理、全面预算管理等工作管理归口部门，并履行投融资协同、审计协同、成本管理协同、

内控体系建设及其他协控职能。

（4）金融管理部

金融管理部在分管副总的直接领导下负责公司投融资管理工作。主要职能包括：落实项目融资方案、拓展融资渠道、项目投资管理、政策和行业研究、资金管理和其他协同工作。

（5）安全生产与工程管理部

安全生产与工程管理部统筹管理工程管理工作，重点把控项目关键节点，做好项目技术协调和支持，组织工程进度、工程质量、工程安全和竣工验收等环节的监督管理工作，保证工程项目高质量如期完成。

（6）资产管理部

资产管理部在总部经营管理层的直接指导下，全面负责资产管理部的业务发展和运营管理，主要职责包括资产管理机制构建、资产产权、资产台账、资产租赁、资产收购与处置、监督与维护、土地管理等管理职能，实现各项资产的保值增值。

（7）招商服务部

招商服务部在总部经营管理层的直接指导下，全面负责招商服务部的业务发展和运营管理。主要职责包括招商政策研究与办法制定、招商计划与方案制定、招商前期工作准备、招商服务管理、招商渠道拓展和客户资料维护等工作。

（8）投资发展部

投资发展部在总部经营管理层的直接领导下负责公司投资管理工作。主要职能包括：投资管理体系建设、投资计划管理、行业研究、投资可行性分析、投资项目评审、投资运作、投后管理、风险管理、投资项目管理和其他协同工作。

2、治理结构

公司经营决策体系由出资人、董事会、监事会和总经理组成。淮安市人民政府授权淮安市经济技术开发区管理委员会代行出资人职能。淮安经济技术开发区管理委员会授权发行人董事会行使股东的部分职权，决定发行人的重大事项。董事会是公司的执行机构，由 7 人组成，对股东负责；监事会主要负有监督职责，由 5 人组成；公司设总经理一名由董事长兼任，实行董事会授权委托

下的总经理负责制，负责公司日常经营管理工作。

（1）出资人

- 1) 享有所有者的资产收益权，对国有资产实施监督管理；
- 2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 3) 向公司委派或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；
- 4) 审议批准董事会的报告；
- 5) 审议批准监事会的报告；
- 6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 9) 对发行人公司债券作出决议；
- 10) 决定公司合并、分立、解散和清算；
- 11) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，由 7 人组成，含职工董事 1 名，由出资人委派，职工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，可以连选连任，董事会对出资人负责，行使下列职权：

- 1) 执行出资人的决定；
- 2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 3) 制定公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；
- 4) 制定公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 5) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 6) 决定公司内部管理机构的设置；
- 7) 决定聘任和解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 8) 制定公司的基本管理制度；
- 9) 出资人授予的其他权利。

3、监事会

公司设立监事会，由 5 人组成（其中职工监事 2 名）；监事会成员由出资

人委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生，监事任期三年，届满可连选连任。监事会设主席一人，监事会主席由出资人委派或更换，负责召集和主持监事会议，监事会形成的决议须经由过半数以上的监事通过方可生效。监事会行使以下职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、经理执行公司职务的行为进行监督；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 国家规定的其他职权。

(4) 总经理

公司总经理由董事会聘任或者解聘。董事可以兼任总经理。总经理对董事会负责，并负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：

- 1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟定公司的内部管理机构设置方案；
- 4) 拟定公司的基本管理制度；
- 5) 拟定公司的基本规章；
- 6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 董事会授予的其他职权。

(二) 内部管理制度

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务制度、“三重一大”集体决策制度、对外投资管理和信息披露制度等确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

1、财务制度

为进一步规范公司财务管理工作，认真贯彻执行财经政策、法规、制度，

加强财务监督，公司根据《中华人民共和国会计法》等法律法规的要求，结合公司实际情况制定了《淮安开发控股有限公司财务制度》。该制度从现金管理制度、银行存款管理制度、财产印章管理制度和财务控制制度等方面明确了财务管理的原则和要求。

2、“三重一大”集体决策制度

为规范公司决策行为，提高决策水平，防范决策风险，保证公司科学发展，实现国有资产保值增值，根据《公司法》等法律法规和有关文件精神，结合实际情况，公司制定了《淮安开发控股有限公司“三重一大”集体决策制度》，规定了公司发展规划、重要人事任免、重大投融资项目、重大对外担保项目、大额资金运作事项的决策权限和程序。

3、对外投资管理

根据《对外投资管理制度》，投资额在 1,000 万元以下（不含 1,000 万元）的投资项目由公司董事长决定；投资额在 1,000 万元以上，5,000 万元以下（不含 5,000 万元）的投资项目应提交公司董事会审议，并按规定及时履行信息披露义务；投资额在 5,000 万元以上的投资项目，经董事会审议通过后还应当提交公司股东审议，并按规定及时履行信息披露义务。投资项目经董事会或股东审议通过后，由总经理负责实施。

4、信息披露制度

为加强公司的信息管理，确保对外信息披露工作的真实性、准确性、完整性与及时性，保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《公司法》等有关政策法规中关于公司信息披露的规定，公司制定了《信息披露制度》，明确了信息披露的原则、各信息相关方的责任、应当披露的信息、信息传递的工作程序、信息披露的权限和职责分工、保密措施等。发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

5、对外担保制度

发行人制定了《对外担保管理制度》，公司对外担保实行统一管理。制度明确了公司对外担保的担保对象、审批流程及权限、合同签订及管理、被担保

人持续跟踪等事项。

6、关联交易管理制度

发行人制定了《关联交易管理制度》，明确了关联交易和关联方的范围、关联交易的决策机构及决策程序。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

1、业务方面

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面相互独立。

2、人员方面

发行人设有独立的劳动、人事管理体系，与控股股东完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

3、资产方面

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

4、机构方面

公司设立了健全的组织机构体系，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

5、财务方面

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的

财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”

六、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至募集说明书出具日，发行人董监高成员情况如下：

发行人董事会成员简要情况

	姓名	性别	现任职务	任期
董 事 会	徐铁	男	董事长	2016年11月15日至今
	李敏	男	董事、总经理	2015年10月16日至今
	袁媛	女	董事	2015年10月16日至今
	仲伟权	男	董事	2017年9月22日至今
	唐国伟	男	董事	2019年9月2日至今
	汪伟	男	董事	2019年9月2日至今
	陈诚	男	职工董事	2019年9月2日至今
监 事 会	刘其炜	男	监事会主席	2015年10月16日至今
	徐娴	女	监事	2019年9月2日至今
	于梦媛	女	监事	2015年10月16日至今
	贺青	女	职工监事	2019年9月2日至今
	王仁杰	男	职工监事	2019年9月2日至今
经 理 层	李敏	男	总经理	2022年1月26日至今
	仲伟权	男	副总经理	2017年9月22日至今
	唐国伟	男	副总经理	2019年9月2日至今
	汪伟	男	副总经理	2019年9月2日至今
	袁媛	女	副总经理	2015年2月15日至今

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

徐铁先生，1984年10月出生，本科学历，中共党员。先后在上海富澜宇国际贸易有限公司、深圳市旗丰供应链服务有限公司上海分公司、上海万香日化有限公司工作，曾任淮安开发控股有限公司常务副总、董事，现任公司董事长。

李敏先生，1979年8月出生，本科学历，中共党员。先后在中铁二十局第六工程处、淮安经济开发区经济发展总公司工作。现任公司董事、总经理。

袁媛女士，1977年1月出生，大专学历，中共党员。先后在江苏中央新亚百货股份有限公司、淮安市高教园区投资实业有限公司工作。现任公司董事、

副总经理。

仲伟权先生，1975年10月出生，本科学历，中共党员。仲伟权先后在淮安市富丽房地产开发公司任技术员、工程师、现场代表，在江苏省淮安开发区经济发展总公司任现场代表，在江苏省淮安开发区经济发展总公司任建设工程部部长助理。现任公司董事、副总经理。

唐国伟先生，1962年7月出生，本科学历，中共党员。先后在江苏汤沟酒厂、淮阴市华侨友谊总公司、淮阴市文化用品有限公司、淮阴市宏泰贸易总公司、淮安市飞龙技术贸易公司、江苏新东南置业有限公司工作。现任公司董事、副总经理兼淮安安澜国际酒店有限公司总经理。

汪伟先生，1984年4月出生，硕士学历，中共党员。先后在中国建设银行淮安分行、中国建设银行盱眙支行、中国建设银行开发区支行工作。现任公司副总经理、董事。

陈诚先生，1981年9月出生，本科学历，民建会员。先后在中国农业银行淮安新区支行、淮安市高教园区投资实业有限公司工作。现任公司金融管理部经理、职工董事。

2、监事会成员

刘其炜先生，1964年5月出生，大专学历。先后在淮阴卷烟厂、淮安市五金机械总公司工作。现任公司监事会主席、综合管理部副经理。

徐娴女士，1981年9月出生，本科学历，民建会员。先后在淮安市金瑞医院、淮安市长江广告有限公司工作。现任公司资产经营管理部经理、监事。

于梦媛女士，1983年1月出生，本科学历，中共党员。曾就职于淮安市高教园区投资实业有限公司。现任公司监事、金融管理部经理。

贺青女士，1986年6月出生，本科学历，中共党员。曾就职于张家港市南丰镇人民政府。现任公司行政企划部经理、职工监事。

王仁杰先生，1986年11月出生，本科学历。曾就职于兴业证券股份有限公司。现任公司投资发展部经理、职工监事。

3、高级管理人员

李敏先生，参见上述董事会成员简介；

仲伟权先生，参见上述董事会成员简介；

唐国伟先生，参见上述董事会成员简介；

汪伟先生，参见上述董事会成员简介；

袁媛女士，参见上述董事会成员简介；

发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职的情况，符合《公司法》、《公务员法》以及《公司章程》等相关法律法规和规章制度要求。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员中不存在持有发行人及其子公司股权及债券的情况。

（四）公司最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况

公司最近三年及一期内不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（五）董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况

公司董事、监事、高级管理人员在最近三年及一期内不存在违法违规及受处罚的情况。

（六）董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》和《公司章程》的规定

截至募集说明书出具日，公司董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况

（一）经营范围

发行人营业执照载明的经营范围：各类工程建设活动、房地产开发经营、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务、土地使用权租赁、房地产咨询、物业管理、住房租赁、非居住房地产租赁、日用百货销售（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）。

（二）发行人主营业务分析

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人营业收入、营业成本和毛利润情况如下：

近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		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
工程建设	27,759.01	45.20	187,279.83	47.52	85,182.56	45.70	153,467.59	72.90
土地开发	0.00	0.00	68,355.79	17.34	19,839.47	10.64	12,184.65	5.79
房产销售	15,366.47	25.02	58,073.78	14.73	29,124.20	15.62	1,881.85	0.89
资产租赁	9,019.10	14.68	36,889.28	9.36	32,587.94	17.48	25,320.43	12.03
酒店服务	290.51	0.47	1,078.64	0.27	1,276.87	0.69	990.22	0.47
物业管理	885.76	1.44	4,456.70	1.13	1,808.99	0.97	2,458.00	1.17
金融服务	2,201.00	3.58	7,488.02	1.90	9,863.51	5.29	7,664.58	3.64
汽车销售	3,427.54	5.58	13,710.15	3.48	-	-	-	-
其他业务	358.43	0.58	8,570.02	2.17	3,881.76	2.08	4,221.07	2.01
主营业务合计	59,307.81	96.56	385,902.21	97.91	183,565.30	98.48	208,188.39	98.89
其他业务	2,111.79	3.44	8,231.46	2.09	2,833.56	1.52	2,338.62	1.11
合计	61,419.60	100.00	394,133.67	100.00	186,398.86	100.00	210,527.01	100.00

近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		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
工程建设	24,958.18	54.47	167,872.21	54.84	78,919.80	53.61	130,461.73	77.56
土地开发	0.00	0.00	42,637.08	13.93	14,941.14	10.15	8,554.23	5.09
房产销售	9,094.44	19.85	41,229.55	13.47	25,078.17	17.04	1,696.30	1.01
资产租赁	4,568.84	9.97	18,275.88	5.97	18,306.83	12.44	18,154.08	10.79
酒店服务	150.41	0.33	678.86	0.22	700.85	0.48	472.16	0.28
物业管理	292.46	0.64	1,402.93	0.46	1,679.10	1.14	2,110.54	1.25
金融服务	264.65	0.58	905.31	0.30	3,451.44	2.34	5,393.31	3.21
汽车销售	3,191.84	6.97	12,767.34	4.17	-	-	-	-
其他业务	77.79	0.17	8,797.33	2.87	2,897.80	1.97	537.25	0.32
主营业务成本合计	42,598.61	92.96	294,566.49	96.22	145,975.13	99.16	167,379.60	99.51
其他业务	3,225.59	7.04	11,573.00	3.78	1,237.83	0.84	821.78	0.49
合计	45,824.21	100.00	306,139.49	100.00	147,212.96	100.00	168,201.38	100.00

近三年及一期发行人毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
工程建设	2,800.83	10.09	19,407.61	10.36	6,262.76	7.35	23,005.86	14.99
土地开发	-	-	25,718.71	37.62	4,898.33	24.69	3,630.42	29.80
房产销售	6,272.03	40.82	16,844.23	29.00	4,046.03	13.89	185.55	9.86
资产租赁	4,450.25	49.34	18,613.40	50.46	14,281.11	43.82	7,166.35	28.30
酒店服务	140.10	48.22	399.77	37.06	576.02	45.11	518.06	52.32
物业管理	593.30	66.98	3,053.77	68.52	129.89	7.18	347.46	14.14

金融服务	1,936.35	87.98	6,582.71	87.91	6,412.07	65.01	2,271.27	29.63
汽车销售	235.70	6.88	942.81	6.88	-	-	-	-
其他业务	280.64	78.30	-227.30	-2.65	983.96	25.35	3,683.82	87.27
主营业务	16,709.19	28.17	91,335.72	23.67	37,590.17	20.48	40,808.79	19.60
其他业务	-1,113.81	-52.74	-3,341.54	-40.59	1,595.73	56.32	1,516.84	64.86
合计	15,595.39	25.39	87,994.18	22.33	39,185.90	21.02	42,325.63	20.10

发行人营业收入主要来源于土地开发及工程建设。土地开发业务为自有土地出让，受到土地市场需求的影响，报告期内收入规模及利润率波动较大。2020 年公司营业收入较 2019 年下降 2.41 亿元，降幅 11.46%，主要系当年结算的代建业务收入规模缩小所致，2021 年公司营业收入较 2020 年增加 20.77 亿元，增幅 111.45%，主要系当年结算的工程建设业务收入规模大幅增加，同时房产销售结算收入也有所增加所致。

（三）主要业务板块经营情况

1、工程建设业务

（1）业务模式

公司工程建设业务主要由发行人本部、子公司淮安科教产业投资控股有限公司、子公司盱眙经发市政建设有限公司、子公司淮安城市开发建设有限公司负责。工程建设的业务模式主要为代建模式：发行人及子公司接受淮安经开区管委会等委托方的委托，负责淮安经开区范围内的安置房和基础设施建设。公司自行筹集项目资金，组织实施项目前期准备工作，并自主选择工程建设施工方。淮安经开区管委会等委托方根据发行人出具的工程项目结算单按年与发行人子公司结算代建收入，代建收入由代建成本加管理费及税金等构成。2019 年与淮安市科宇高新技术有限公司就梧桐苑等项目进行了结算，并确认了相应工程建设收入。报告期内工程建设业务毛利率介于 7%-15%之间，2020 年毛利率下降主要系当年结算的富士康安置小区项目加成比例较低所致，2021 年毛利率有所回升。

（2）会计处理

资产负债表项目会计处理：发行人以土地购买合同、工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据确定工程建设成本，列入资产负债表“存货”科目，即借记“存货”，贷记“银行存款”等。发行人根据代建回购计划，确认收入，同时结转相应的成本。

损益表项目会计处理：发行人项目一般在完工交付或完成工程节点时，根

据与委托方签署的工程结算单确认收入，计入“营业收入”科目；计提缴纳各项税金，计入“营业税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，计入“营业成本”项目。

现金流量表项目会计处理：发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目；在收到回款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

（3）经营情况

报告期内发行人工程建设业务收入确认明细

单位：万元

年份	项目名称	委托方	已确认收入
2019 年	徐扬安置小区	开发区管委会	10,153.89
	景会路南侧地块	淮安市科宇高新技术有限公司	36,576.33
	梧桐苑 2 号楼	淮安市科宇高新技术有限公司	52,127.00
	237 省道跨海口路大桥工程	开发区管委会	10,777.43
	南马厂跨京沪高速大桥工程	开发区管委会	12,612.35
	通甫路大桥工程	开发区管委会	12,228.03
	康马路大桥工程	开发区管委会	6,401.37
	景会寺	开发区管委会	12,591.20
小计			153,467.59
2020 年	富士康安置小区	开发区管委会	73,990.18
	其他	江苏盱眙经济开发区管理委员会等	11,192.38
小计			85,182.56
2021 年	富士康安置小区	开发区管委会	39,359.47
	都梁大道建设工程	江苏盱眙经济开发区管理委员会	39,956.04
	江苏盱眙经发区道路改造升级一期项目	江苏盱眙经济开发区管理委员会	9,029.00
	产业园道路等基础设施项目	淮安经济技术开发区科教产业发展办公室	12,453.26
	轮窑四期项目	淮安东城实业投资有限公司	14,950.00
	明远佳苑项目	淮安科城智慧建设有限公司	50,145.68
	其他	-	21,386.38
小计			187,279.83

发行人工程建设项目主要包括基础设施及安置房项目：

①安置房项目

截至 2021 年末发行人主要安置房项目

单位：亿元

项目名称	开竣工时间	总投资	已投资	已确认收入金额	已回款	回款期间	预计总回款	项目状态
盐化工安置小区	2008.11-2010.12	3	3	1.02	1.02	2015-2022	3.45	完工
新强安置小区一期	2008.09-2010.06	2.49	2.49	0.98	0.98	2015-2022	2.86	完工
新强安置小区二期	2009.11-2011.11	1.67	1.67	-	-	2020-2027	1.92	完工
黄元安置小区二期	2006.06-2007.06	1.6	1.6	0.8	0.8	2013-2024	1.76	完工
黄元安置小区三期	2008.09-2010.09	1.67	1.67	0.89	0.89	2013-2024	1.84	完工
黄元安置小区四期	2010.03-2011.08	0.63	0.63	0.63	0.63	2013-2024	0.69	完工
黄元安置小区五期 I 标段	2010.06-2012.05	2.2	2.2	0.97	0.97	2015-2024	2.53	完工
黄元安置小区五期 II 标段	2012.03-2014.12	2.57	2.57	-	-	2020-2027	2.96	完工
钵池山安置小区二期	2008.09-2010.12	0.39	0.39	-	-	2020-2027	0.45	完工
钵池山安置小区三期	2008.09-2010.12	3.45	3.45	0.67	0.67	2015-2022	3.80	完工
钵池山安置小区四期	2008.11-2011.10	1.57	1.57	1.40	-	2020-2027	1.81	完工
钵池山安置小区五期	2013.06-2014.12	2.23	2.23	0.06	0.06	2020-2027	2.56	完工
城东花园安置小区一期	2006.02-2007.05	3.27	3.27	2.05	2.05	2015-2022	3.53	完工
城东花园安置小区二期	2007.11-2009.01	1.52	1.52	0.95	0.95	2013-2020	1.66	完工
城东花园安置小区三期	2008.01-2009.01	0.59	0.59	0.65	0.65	2010-2015	0.65	完工
徐杨花园安置小区一期	2006.02-2007.05	3.35	3.35	2.76	2.76	2015-2022	3.79	完工
徐杨花园安置小区二期 I 标段	2010.10-2012.07	2.23	2.23	-	-	2020-2027	2.41	完工
徐杨花园安置小区二期 II 标段	2012.03-2014.12	2.65	2.65	0.71	-	2020-2027	3.05	完工
南方花园安置小区一期	2006.02-2007.05	1.31	1.31	2	-	2020-2027	2.00	完工
南方花园安置小区二期	2007.11-2009.01	0.64	0.64	0.69	0.69	2010-2015	0.69	完工
南方花园安置小区三期	2008.10-2010.04	1.71	1.71	1.88	1.88	2011-2016	1.88	完工
南方花园安置小区四期	2009.02-2010.09	1.59	1.59	1.75	1.75	2011-2016	1.75	完工

项目名称	开竣工时间	总投资	已投资	已确认收入金额	已回款	回款期间	预计总回款	项目状态
南方花园安置小区五期	2010.03-2011.12	1.81	1.81	2.74	0.74	2020-2027	2.74	完工
南方花园安置小区六期	2010.10-2013.05	3.79	3.79	1.17	-	2020-2027	4.36	完工
南方花园安置小区七期	2012.03-2014.12	3.44	3.44	-	-	2020-2027	3.96	完工
富士康安置小区一期、二期	2008.09-2010.04	3.48	3.48	3.79	1.99	2016-2022	3.79	完工
富士康安置小区三期	2010.04-2011.12	3.67	3.67	4.00	-	2016-2022	4.00	完工
富士康安置小区四期	2012.03-2014.12	1.83	1.83	2.10	-	2020-2027	2.10	完工
财经学院安置小区	2007.09-2011.12	1.6	0.84	-	-	2020-2027	0.97	完工
九龙湖安置小区二、三期	2009.07-2012.12	4.87	4.87	1.27	1.27	2016-2022	5.36	完工
南马厂安置小区一、二、三期	2008.09-2016.12	5.82	5.82	0.33	0.33	2017-2022	6.69	完工
新东安置小区一期	2008.09-2010.06	1.11	1.11	0.32	0.32	2015-2024	1.28	完工
新东安置小区二期	2010.06-2012.01	0.37	0.37	-	-	2020-2027	0.43	完工
新东安置小区三期 I 标段	2010.11-2012.05	0.94	0.94	-	-	2020-2027	1.08	完工
新东安置小区三期 II 标段	2011.09-2013.03	1.33	1.33	0.05	-	2014-2024	1.53	完工
嘉兴路安置小区	2011.03-2012.08	3.04	3.04	-	-	2020-2027	3.50	完工
枚乘路安置小区	2010.05-2012.12	7	6.63	-	-	2020-2027	7.62	完工
张码花园安置小区	2012.10-2015.10	2	1.25	-	-	2020-2027	1.44	完工
王高花园安置小区	2012.03-2014.03	2	0.06	-	-	2020-2027	0.07	完工
农业生态园安置小区二期	2013.03-2014.05	2.13	2.13	-	-	2020-2027	2.45	完工
高张花园安置小区一期	2012.03-2014.12	3.67	3.67	-	-	2020-2027	4.22	完工
厦门路安置小区	2012.03-2013.06	0.15	0.15	-	-	2020-2027	0.17	完工
南京路花园 18、19 号楼	2009.11-2011.06	0.15	0.15	-	-	2020-2027	0.17	完工
花河佳苑安置小区	2013.12-2016.12	3	3	-	-	2020-2027	3.45	完工

项目名称	开竣工时间	总投资	已投资	已确认收入金额	已回款	回款期间	预计总回款	项目状态
柯山花园安置小区	2011.02-2013.05	3.27	3.27	3.86	3.86	2014-2018	3.86	完工
明光路安置小区	2009.03-2009.12	1.05	1.05	1.24	1.24	2010-2016	1.24	完工
南马厂花园四期	2020.03-2023.12	8.8	1.76	-	-	2023-2028	10.12	在建
高张花园二期	2021.09-2024.12	9	1	-	-	2024-2029	10.35	在建
新东安置小区四期II标段	2018.03-2020.09	2.4	1.88	-	-	2021-2025	2.76	在建
南马厂安置小区三期二标段	2020.06-2023.12	2.3	0.45	-	-	2022-2026	2.65	在建
明远佳苑（一、二期1）	2020-2024	28.06	11.13	5.01	-	2022-2027	32.27	在建
小计	-	154.41	116.25	46.74	26.5	-	172.67	-

②基础设施项目

截至 2021 年末发行人主要基础设施项目明细

单位：亿元

项目名称	开竣工时间	总投资	已投资	确认收入金额	已回款	回款期间	拟回款金额	项目状态
天津路大桥	2009.04-2009.12	1.63	1.63	1.87	1.87	2010-2015	1.87	完工
通甫路大桥	2009.04-2009.12	1.03	1.03	1.22	1.22	2010-2015	1.22	完工
运河南路	2010.02-2010.12	0.2	0.2	0.23	0.23	2010-2015	0.23	完工
柯山路	2010.02-2010.12	0.39	0.39	0.45	0.45	2010-2015	0.45	完工
明远路	2010.02-2010.12	0.41	0.41	0.47	0.47	2010-2015	0.47	完工
S237 省道跨海口路大桥	2009.10-2011.10	0.91	0.91	1.08	1.08	2012-2016	1.07	完工
南马厂跨京沪高速大桥工程	2010.10-2013.10	1.07	1.07	1.26	1.26	2014-2018	1.26	完工
康马路大桥	2011.05-2012.12	0.54	0.54	0.64	0.64	2013-2018	0.64	完工
景会寺一期	2010.06-2014.12	1.5	1.5	1.26	1.26	2015-2021	1.73	完工
中华汉字文化艺术园一期	2010.09-2015.08	3	3	-	-	2021-2027	3.45	完工
东城综合市场	2011.08-2012.02	0.5	0.5	-	-	2021-2027	0.58	完工

垂钓中心 (都市农庄)	2010.06- 2011.05	1.2	1.2	-	-	2021-2027	1.38	完工
开发区图书馆	2013.06- 2015.06	0.4	0.4	-	-	2021-2027	0.46	完工
东城青春苑 (徐杨企业 服务中心)	2011.05- 2013.06	3.41	3.41	4.02	4.02	2014-2018	4.02	完工
天津路小学	2010.10- 2012.06	4.4	4.4	5.2	5.2	2013-2018	5.2	完工
南京林业大 学南方学院 一、二期	2009.11- 2011.11	10.99	10.99	12.97	12.97	2012-2018	12.97	完工
南京林业大 学南方学院 三期	2011.05- 2013.05	6.75	6.75	7.97	7.97	2014-2018	7.97	完工
高职校	2012.10- 2014.10	4.45	4.45	5.25	5.25	2015-2018	5.25	完工
中科院水生 所	2015.06- 2015.12	0.45	0.45	0.53	0.53	2016-2019	0.53	完工
书香花海	2016.08- 2017.06	1	1	-	-	2021-2027	1.18	完工
深圳路小学	2017.02- 2018.08	1	1	-	-	2021-2027	1.18	完工
开发区高级 中学	2017.10- 2019.09	3.5	3.5	-	-	2021-2027	4.13	完工
检察院装修	2018.02- 2018.09	0.25	0.25	-	-	2021-2027	0.3	完工
法律咨询中 心	2018.10- 2020.06	1.5	1.50	-	-	2021-2027	1.75	完工
开发区工业 产品展销中 心	2019.01- 2020.06	0.75	0.75	-	-	2021-2027	0.89	完工
常青学苑 (老年大 学)装修	2021.04- 2021.10	0.20	0.1			2022-2028	0.23	在建
黄元菜场	2021.06- 2021.12	0.6	0.03	-	-	2022-2028	0.69	在建
都梁大道建 设工程	2018- 2020	9	7.53		4	2022-2028	10.35	完工
盱眙经发区 道路改造升 级一期项目	2017- 2022	5	3.5		0.9	2022-2028	5.75	在建
国槐大道南 延建设工程	2018- 2020	3	2.14			2022-2028	3.45	完工
虎山路东延 建设工程	2018- 2020	4	3.41			2022-2028	4.6	完工
淮安智慧谷 科研成果转 化中心项目	2021.2- 2022.10	1.78	0.50			2022-2028	2.05	在建

江苏盱眙经济开发区5G物流产业园	2021.12-2023.6	12.89	0.69			2023-2029	14.82	在建
合计	-	87.7	69.13	44.42	49.32	-	102.12	-

2、土地开发业务

(1) 业务模式

公司土地开发业务由发行人本部负责运营。业务模式为：发行人根据经营需要和市场状况，将自有土地移交给土地储备中心进行出让，由土地储备中心根据协议向发行人支付土地转让收入，发行人按照土地转让协议金额确认营业收入。发行人出让的土地均为自行购置的商业用地及工业用地等可出让地，为发行人自有业务，土地转让前权属归属于发行人。满足《土地法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规要求。

(2) 会计处理

资产负债表会计项目处理：确认土地出让收入借记“应收账款”、贷记“存货-待开发土地”，收到土地出让收入现金时借记“银行存款”、贷记“应收账款”。

利润表项目会计处理：确认土地出让收入计入主营业务收入，相关地块原有的出让金和土地增值税等费用计入主营业务成本，相关税费列示“营业税金及附加”项目，最终形成公司的净利润。

现金流量表项目会计处理：按正常的商品销售进行处理。

(3) 经营情况

2019-2021年出让土地明细如下：

单位：平方米、万元

时间	地块位置	土地面积	转让价
2021 年	柯山路北侧、通甫路东侧	42,290.00	33,619.02
	合肥路东侧、汕头路北侧	21,113.60	13,804.90
	合肥路东侧、原变压器厂南侧	8,998.20	3,423.01
	合肥路东侧、大连路南侧	26,951.60	17,508.87
	小计	99,353.40	68,355.79
2020 年	韩泰路东侧地块	43,634.6	19,839.47
	小计	43,634.6	19,839.47
2019 年	青岛路商住地块	118,740.00	11,578.95
	机场路 10 号	1,666.67	605.70
	小计	120,406.67	12,184.65

3、房产销售

（1）业务模式

公司本部具备二级房地产开发资质，目前发行人房地产开发的经营主体是淮安开发控股有限公司（母公司）。公司自营房地产开发主要包括三方面内容：一、商业化住宅项目；二、商业地产开发；三、工业厂房开发建设。公司负责房地产开发项目的前期立项和后期销售，工程的设计及建设外包给施工方。

发行人用于商品房开发的土地全部系发行人通过“招、拍、挂”从二级市场取得的出让土地，并相应办理了《国有土地使用权证》。相关房地产开发项目均由发行人向专业建筑施工企业招标，发行人按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。工程款支付根据现场实际完成进度及合同约定条款支付。

发行人房地产销售采取自行销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，综合考量当时的销售情况及房地产市场行情等因素制定销售策略和销售推广计划，组织销售团队进行销售。

发行人目前所开发的房地产项目的定价主要依据市场供求关系，综合考虑市场、成本、经营目标等因素的基础上确定的价格，同时依据因不同的物业类型而略有不同，在基础价格的前提下，参照房屋的楼层、景观、面积、朝向、噪音、房型等因素依据分别调整以上因素确定最终定价。

发行人房地产销售业务为自有业务，不涉及政府委托代建。

（2）会计处理

发行人以土地购买合同、工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据确定工程建设成本，列入资产负债表“存货”科目，即借记“存货”，贷记“银行存款”。房地产项目竣工验收合格后，“存货”转为“存货-库存商品”。预收房款时，借记：“银行存款”，贷记：“预收账款”，确认收入时，借记：“预收账款”，贷记“营业收入”。同时结转相应的成本，即借记“营业成本”，贷记“存货-库存商品”。最终形成经营的净利润。

（3）业务情况

截至 2021 年末，公司已竣工在售房地产项目总可售面积 386,716.48 万平方米，已出售 362,793.33 万平方米，部分房产留作自营，综合来看公司已完工房产去化程度良好，已基本售完。

截至 2021 年末发行人完工在售房产明细

单位：平方米，万元

项目	房产性质	总可售面积	累计已售面积	累计已售金额	可售面积	备注
东城佳园	商品房	86,933.34	86,853.80	29,267.58	-	剩余面积为自持物业
东城江南一、二期	商品房	102,039.54	102,039.54	59,935.04	-	已售出
东城国际写字楼	办公楼	22,102.66	12,146.38	8,306.88	-	除已售面积外，剩余部分用于出租，不对外销售
东城现代城商业区（大江户项目）	商业用房	23,751.06	11,240.37	8,429.53	-	除已售面积外，剩余部分用于自营
东城新锐园	商品房	29,036.13	29,036.13	16,180.7487	-	-
柯山花园一期商业用房 1 号楼	商业用房	3,853.93	3,561.18	2,647.57	-	剩余面积出租
柯山花园二期商业用房 2 号楼-4 号楼	商业用房	12,244.52	12,244.52	5,458.28	-	-
新强（徐杨）商业街	商业用房	2,865.85	1,781.96	952.55	-	剩余面积出租
东城江南三期	商品房	103,889.45	10,3889.45	80,225.86	-	-
合计		386,716.48	362,793.33	211,404.04	-	

截至 2021 年末，发行人在建房地产项目主要为汇金云谷商业地产项目及东城千江月府住宅小区，明细如下：

单位：亿元、万平方米

项目	项目类型	总投资	已投资	开工时间	拟完工时间	总建筑面积	总可售面积	总已售面积	已售金额
汇金云谷一期	商务楼、商业楼、住宅楼和会展中心	10.60	7.04	2018.06	2022.12	20	-	-	-
东城千江月府	商业住宅	4.00	0.60	2021.01	2022.06	6.1	-	-	-

截至 2021 年末，发行人拟建房地产项目主要为汇金云谷二期项目及 PCB 产业园一期项目，明细如下：

单位：亿元、万平方米

项目	计划总投资	总建筑面积	投资计划
----	-------	-------	------

汇金云谷二期	19.6	17.7	待定
PCB产业园一期	8.2	10	拟于 2022 年开工

4、资产租赁

发行人资产租赁业务主要由本部和子公司淮安市高教园区投资实业有限公司承担，出租标的主要为自有办公用房及管网设备。承租方主要为淮安市科宇高新技术有限公司等开发区内国资企业和行政单位进行整租。

截至 2021 年末，发行人主要资产租赁业务情况如下：

单位：平方米，万元/年

出租标的	标的位置	出租方	承租人	建筑面积	租赁期限	年租金
办公楼	淮安市经济技术开发区海口路 9 号	淮安市高教园区投资实业有限公司	淮安市科宇高新技术有限公司	18,200.00	2013/1/1-2022/12/31	720.00
办公楼	淮安市经济技术开发区迎宾大道 66 号	淮安市高教园区投资实业有限公司	淮安经济技术开发区项目审批服务中心	29,606.35	2013/1/1-2022/12/31	1,680.00
办公楼	淮安市经济技术开发区海口路南侧	淮安开发控股有限公司	淮安经济技术开发区实业投资有限公司	11,160.00	2013/1/1-2022/12/31	125.00
办公楼、公寓楼等	福地路东侧、景会路南侧	淮安市高教园区投资实业有限公司	淮安市科宇高新技术有限公司	131,000.00	2013/1/1-2022/12/31	2,400.00
办公楼等	软件园一期	淮安软件园管理发展有限公司	联创、浪强、易才、申锦等入园企业	-	按年签订	942.22
自来水、电力管网	开发区内自来水管网、电力管网	淮安开发控股有限公司	淮安经济技术开发区国有资产经营有限公司/淮安市鑫力电力建设发展有限公司	-	2014/1/1-2024/1/1	15,000.00
办公用房	开发区内承德南路西侧、枚皋路西侧、淮安南路东侧等多地	淮安开发控股有限公司	淮安安澜企业管理发展有限公司	287,600.00	2020/1/1-2025/12/31	12,676.61

5、物业管理业务

公司物业管理业务由一级子公司淮安新区物业管理有限公司运营，该公司

主要为淮安经开区范围内的工业园区、办公场所和住宅小区提供物业管理服务。报告期内，公司物业管理业务收入分别为 2,458.00 万元、1,808.99 万元、4,456.70 万元和 885.76 万元，2020 年受疫情等因素影响物业管理收入有所下降，2021 年随经济复苏，物业管理费用有所回升。

6、酒店服务业务

公司酒店服务主要由一级子公司淮安安澜国际酒店有限公司运营，旗下酒店包括安澜国际酒店、涟水机场空港宾馆。此外，发行人的下属子公司淮安港淮建设发展有限公司投资成立了淮安涟泉大江户温泉酒店管理有限公司，淮安涟泉大江户温泉酒店管理有限公司负责运营大江户温泉度假酒店，大江户温泉度假酒店于 2020 年开始正式运营。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司酒店服务业务收入分别为 990.22 万元、1,276.87 万元、1,078.64 万元和 290.51 万元。发行人酒店服务收入来自酒店的客房收入和餐饮收入等，大江户温泉度假酒店正式运营后该板块收入整体提高。

7、金融服务

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人金融服务业务实现收入 7,664.58 万元、9,863.51 万元、7,488.02 万元和 2,201.00 万元。发行人金融服务收入来源于子公司淮安开发金融控股集团有限公司及子公司香港翔宇控股的孙公司江苏永泰融资租赁有限公司。

发行人下属子公司江苏永泰融资租赁有限公司自 2019 年开始进行售后回租融资租赁业务，主要客户为淮安市内国有单位。

2019 年 6 月，发行人获得淮安开发金融控股集团有限公司 100% 的控制权，新增包括担保、小贷、典当、创投、不良资产收购等类金融业务。其中担保业务由金控公司子公司淮安开发担保有限公司（简称“担保公司”）负责，担保对象主要为淮安市中小企业，均要求提供反担保措施，截至 2021 年末，经营性担保业务担保余额 18.14 亿元。

截至 2021 年末，担保公司累计发生代偿余额 1,129.25 万元，尚在追讨中，另有 3,015 万元债权转让后由淮安市淮融资产管理有限公司追讨，发行人已计提担保赔偿准备金和未到期责任准备金。截至目前未发生坏账。

截至 2021 年末担保业务代偿明细

被担保单位	代偿余额（万元）	担保期限	追讨进展
-------	----------	------	------

江苏鑫鑫装饰工程有限公司	143.63	2017年3月9号-2018年3月8号	追讨中, 收尾工作
江苏约特工具有限公司	25.62	-	追讨中, 收尾工作
淮安乐岛商贸有限公司	500.00	-	追讨中
淮安和隆贸易有限公司	460.00	-	追讨中
上海胶带淮安实业有限公司	3,015	2016年4月13日-2017年4月10日	已将债权出售给淮安市淮融资产管理公司, 淮融资产管理公司尚在追讨中

8、汽车销售业务

2021年, 发行人新增汽车销售业务, 来源于子公司淮安智晟汽车销售服务有限公司。公司成立于2020年9月11日, 为淮安科教产业投资控股有限公司三级子公司, 注册资本金1,000万元, 实缴900万元, 2020年11月16日获得沃尔沃汽车销售(上海)有限公司授权, 是集沃尔沃汽车全系销售(Sale)、售后服务(Service)、零配件供应(Spare part)、信息反馈(Survey)为一体的4S店。

(四) 发行人所在行业现状及前景

1、城市基础设施建设行业

(1) 我国城市基础设施建设业现状及前景

城市基础设施建设通常是指包括电力建设、交通运输、邮电通信、公用事业及市政建设等五大块基础性设施的总称。作为推动国民经济发展的基础性和先导性行业, 城市基础设施建设对促进地方经济持续健康发展、改善城市生活环境与投资环境、提升城市综合服务功能及加强区域经济交流与协作有着积极的作用。中国城镇化进程的推进, 必然带来对城市基础设施建设行业的巨大需求。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入, 城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富, 从单一财政投资向多层次、多渠道筹措建设资金转变。因此, 在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下, 未来10-20年间, 我国的城镇化进程将进入加速发展阶段, 城市人口保持快速增长, 对城市基础设施建设的需求不断增加。因此, 该行业的发展一直受到中央和地方政府的高度重视, 是国家政策重点支持并鼓励发展的重要行业。

改革开放三十多年以来, 伴随我国社会经济的快速发展和财政收入的稳定增长, 国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上, 又相继出台了

一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，使得我国城市基础设施建设取得了显著成就，城市面貌也发生了翻天覆地的变化。

国家统计局发布的《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2021 年末，初步核算，全年国内生产总值 1,143,670 亿元，比上年增长 8.1%。同时，全年全社会固定资产投资 552,884 亿元，比上年增长 4.9%。

随着我国城镇人口稳步增长，城镇化水平不断提高，市政基础设施建设仍难以满足社会和经济快速发展的需要。目前主要存在的问题具体表现为：大城市交通拥堵、市政管网老化、公园绿地锐减、空气质量下降、水源污染严重等；中小城市供水供气普及率低、道路设施不健全、污水废物处理设施缺乏等。因此，为有效缓解基础设施的供需矛盾、快速提高人民的生活质量、大力拉动宏观经济的有序增长，进一步加大城市基础设施建设投入显得尤为必要与迫切。

（2）淮安市城市基础设施建设业现状及前景

2018 年，淮安市确立了“江淮生态经济区中心城市、淮河生态经济带引领城市、大运河文化带标志城市、东部沿海现代综合交通枢纽、现代绿色产业基地和生态文旅水城”的发展定位，在基础设施建设方面确立了重大项目。2021 年及过去五年，淮安被明确为全国性综合交通枢纽、京津冀——长三角主轴路径重要节点城市。宁淮铁路全线具备开工条件，沂淮铁路列入《长三角多层次轨道交通体系规划》，高铁快运物流基地铁路专用线列入国家重点项目。京沪高速扩建工程进展顺利，建成 247 省道金湖南段、429 省道淮安段、327 省道涟水绕城段等一批干线公路。淮安机场总体规划获批，机场三期扩建前期工作加快推进，开通淮安至越南河内首条国际全货机航线。与上港集团达成战略合作，建成启用海关新港监管中心，新开通 3 条集装箱航线。农村环境不断改善。创成省级特色田园乡村 17 个，新增省级传统村落 5 个。新建生态河道 162 条，更新改造农村供水管网 162 公里。推进镇污水处理厂达标运行，生活污水治理行政村、自然村覆盖率分别提高至 71.9%和 43.2%。开通交邮融合线路 140 条，县镇村三级物流服务点实现全覆盖，金湖创成全国“四好农村路”示范县。坚持统筹布局、一体推进，城乡融合步伐不断加快。中心城市建设成效明显。实施金融中心二期等城建重点项目 511 个，完成投资 876 亿元。精心编制江苏美丽中轴

淮安行动等规划，全策全力推进大运河“百里画廊”规划建设，板闸遗址公园主体竣工。完成棚户区改造新开工 1.97 万套，改造老旧小区 108 个。完成 47 个小区雨污分流改造，建成 17 公里主城区市政管网。历史遗留的 166 个“问题楼盘”已化解 161 个，经验获国家住建部推介。

2、土地开发整理行业现状和前景

（1）我国土地开发整理行业现状和前景

土地开发整理是指由政府或其授权委托的企业依照法律程序，通过收购、置换、回收等多种形式取得土地予以储存，由政府下属部门或其委托的企业对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地）。并根据土地利用总体规划和土地供应计划，通过合法方式投入市场以实现土地资源优化配置和土地利用可持续发展的过程。总体来看，我国土地开发整理行业的发展大致经历了以下三个阶段：初始萌芽期（1996-1999 年）、发展过渡期（1999-2001 年）和逐步规范期（2001 年至今），我国土地储备制度正逐步走向规范化。

从我国当前情况来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大；在经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地开发整理解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。土地开发整理作为改善土地利用条件的重要手段，在缓解人地矛盾，促进土地集约利用的方面发挥着越来越大的作用。随着我国城市化进程的加快，未来几年土地储备市场仍将呈现良好的发展态势，市场供应增长迅速，市场需求保持旺盛，政府垄断加强，价格保持稳定。

（2）淮安市土地开发整理行业现状和前景

根据淮安市发展纲要，淮安市将以功能建设为重点，抓住江苏省运会举办的契机，全力推进生态新城、水渡口中央商务区、淮海中心商业区、清河新区和清浦新城等功能区建设，努力促进清河、清浦、淮阴、淮安、淮安经济技术开发区以及淮安工业园区的对接融合，形成“三淮”空间实质性一体化，提升中心城市经济文化辐射和带动能力。未来，淮安市将大力培育 10 个重点中心镇，强化片区规划引领，统筹推进“三集中”，落实关键措施，实施功能性项目，尽快将高沟、马坝、车桥打造成县域副中心、现代小城市，这必将大力推动本地

土地市场的发展，相应地，淮安市的土地开发整理业务也将迎来新的发展机遇。而发行人作为淮安市、淮安区重点支持和打造的土地开发整理企业，将直接受益于淮安市土地开发整理行业的进一步发展。

3、房地产销售行业现场和前景

（1）我国房地产行业现状和前景

根据国家统计局公布的全国商品房销售数据，2021 年全年商品房累计销售面积为 179,433 万平方米，同比增速 1.90%，销售额 181,930 亿，同比增速 4.8%。

在投资方面，全国房地产开发投资保持较高增速，2021 年全年全国房地产开发投资 147,602 亿元，同比增长 4.4%。各项指标较 2020 年有所回升，但当前房地产市场监管趋稳但不是松动。受调控影响，房企及其关联产业将持续面临增长压力。

（2）淮安房地产销售行业现状和前景

根据《淮安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，淮安二〇三五年远景目标，围绕建设要素涌动、活力迸发的“创新淮安”，建设和合南北、通济江淮的“开放淮安”，建设清新疏朗、自然水韵的“美丽淮安”，建设共建共享、文明和谐的“幸福淮安”等四个方面，形成 2025 年的主要目标安排，设置经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高和安全保障等 5 大类 37 个主要指标。

改善城乡居民住房条件方面，计划建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应保障体系，稳步推进保障性房源统筹建设、分类管理，扩大政策性租赁住房供给，缓解中低收入者和外来务工人员、新就业人员住房难问题。加快棚户区（危旧房）、老旧小区综合改造步伐，大力推行成品住房和住宅装配化装修，提升小区物业管理服务水平，在实现“住有所居”基础上向“住有宜居”迈进。到 2025 年，城镇常住人口保障性住房覆盖率、城镇棚户区（危旧房）改造覆盖率分别达 33%、100%。有序推进农民集中居住区建设，全面提升农房改善项目品位和特色，打造一批功能现代、绿色环保、治理有效、宜居宜业的特色社区。

（五）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、发行人在行业中的地位

（1）在淮安市城市基础设施建设领域的地位

公司是开发区内主要负责城市基础设施投融资建设的公司，发行人承担着开发区城市基础设施建设、房地产开发及市政府重大项目工程建设等职能，且在城市基础设施建设地位、公司实力等方面均有较大的竞争优势。

（2）在土地开发运作领域的地位

作为淮安经济开发区最大的基础设施建设企业，公司在淮安经济开发区一级经营性土地开发、出让领域具有较大优势。公司土地开发运营业务在开发区土地开发领域具有一定的垄断经营地位，通过土地运作，与开发区财政分享土地出让收益，收入及利润来源稳定。由于全国很多知名房企都纷纷在开发区拿地进行开发，导致开发区土地价格一路走高。该板块具有较好的前景，预期收入还会有大幅增长。

（3）房地产开发领域的地位

公司具备二级房地产开发资质，是开发区内重要的房地产开发企业。随着淮安市和开发区房价的不断走高，该板块将成为公司利润增长的重要支撑点。

2、发行人的竞争优势

（1）区域经济的迅速发展

发行人所在的江苏省经济实力雄厚，淮安，作为江苏北部的重要城市，正崛起为江苏省第四大经济圈的中心。淮安位于经济发达的长江三角洲经济区，邻近胶东半岛及环渤海经济区，受长江三角洲经济区中的上海、杭州、苏州、无锡、南京和环渤海经济区中的北京、天津、青岛等城市的辐射，同时，通过陇海铁路和贯通中国中西部的高速公路辐射我国中西部地区。开发区紧邻淮安老市区东侧，现处于新城市规划的中心区域，开发建设前景良好。开发区交通便捷，发展基础不断完善优化。新长铁路淮安站、淮安新港码头、京沪（北京-上海）高速淮安出口、同三（黑龙江同江-海南三亚）、宁连（南京-连云港）高速公路淮安出口均在开发区境内。发达便捷的交通，使开发区不仅融入了上海经济圈，而且拉近了与国内大都市以及毗邻空港、通商口岸的时空距离。

淮安是江淮平原新兴的中等工业城市，工业门类齐全，非金属矿产资源丰富，其中，已探明岩盐储量 1,300 多亿吨，居世界首位，在制碱行业中具有举足轻重的作用；芒硝，是洗衣粉等日化用品的主要原料，储量 1 亿吨，为华东地区之冠；凹凸棒粘土（也称“千用土”），广泛应用于建材、食品、化肥、农药

等行业，储量占全国的 70%；石油储量 4,000 万吨，天然气储量 4.2 亿立方米。淮安也是全国重要商品粮与副食品基地之一和重要淡水鱼产区之一。目前，淮安市下辖 4 区 4 县，开发区计划单列，总面积 10,072 平方公里，总人口 560 多万。

近年来淮安市经济增长较快，在宏观经济下行压力较大的情况下，淮安市经济运行总体较为平稳。

2021 年，全年实现地区生产总值 4,550 亿元、同比增长 10%；规模以上工业增加值较上年增长 14.6%。投资结构持续改善。全市 220 个重大项目完成投资 878.9 亿元，新开工亿元以上产业项目 451 个、同比增加 20 个。新招引亿元以上项目 656 个、同比增加 134 个，其中 50 亿元以上项目 9 个，总投资 202 亿元的中天钢铁钢帘线、总投资 120 亿元的台华新材料等项目成功落地实施，实现百亿级项目招引历史性突破。

淮安经济技术开发区成立于 1992 年，经江苏省人民政府批准于 1993 年 10 月成为省级开发区；2010 年 11 月，经国务院办公厅[2010]159 号文批准，升级为国家级经济技术开发区。开发区内建有国家级综合保税区、国家级留学人员创业园、高等教育园区、盐化工集中区、物流园、海关通关节、台商工业园、淮安软件园等一批各具特色的功能区。开发区紧邻主城区东侧，位于淮安市城区未来发展的中心区域，截至 2018 年末常住人口 564.45 万人。

招商引资方面，随着区内基础设施趋于成熟，园区配套功能得到完善，产业结构日趋合理，已吸引了美国、日本、韩国和香港、台湾等 20 多个国家和地区的企业入驻，累计达到 4000 多家，外资企业 300 多家，园区重点发展了以敏实为代表的新能源汽车及零部件、以卧龙电机为代表的智能装备、以晟德药业为代表的生命健康三大战略性新兴产业和以富士康为代表的 IT、以台玻为代表的盐化新材料两大主导产业，形成“3+2”产业集聚发展的格局。服务业方面，园区重点发展四个特色产业：以淮安掇蛋网为代表的电子商务，以华润苏果、普洛斯、宇培、新地等为代表的现代物流，以麦德龙、大润发、亿丰时代广场、建滔商业广场、仕泰隆、博德五金、锦绣国际装饰城为代表的综合商贸，以西游记主题乐园为代表的文化旅游产业。此外，园区内服务外包产业也快速发展，中国移动淮安呼叫中心、微软、搜狐、阿里巴巴、浙大网新等一批知名企业入驻园区。

（2）发行人市场地位

发行人作为淮安市和开发区政府授权的负责筹集和管理城市建设资金、实施城市建设计划以及土地开发的国有独资企业，在城市基础设施建设领域和土地开发领域有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。此外，发行人积极开拓房地产、物业管理、餐饮、资产租赁等业务，实现收益的多元化。发行人股东淮安市人民政府在发行人项目承接、资金筹措等方面可以给予强有力的支持。

（3）发行人政策优惠

发行人的业务与开发区的发展有着密不可分的联系，在业务上得到开发区管委会的大力支持。根据开发区管委会《关于授权淮安开发控股有限公司进行资产运作的决定》（淮开管发[2010]249号），开发区管委会授权发行人对开发区经营性资产的管理、转让、开发；开发区经营性土地及“退二进三”项目进行运作，包括开发区经营性资产的管理、转让、开发；为招商引资项目提供相关资讯服务；负责开发配套相关工程建设业务。

发行人在淮安经济技术开发区内处于垄断经营地位。开发区管委会在发行人日常经营中给予较大支持力度。

3、发行人经营方针及战略

发行人作为开发区内最主要的投资、建设和运营主体，承担着区域内安置房、基础设施建设及土地开发等项目的投资与运营；另一方面，发行人同时开展酒店运营、金融服务及物业管理等新兴业务，较广的业务范围要求发行人进一步完善现代企业制度，进一步提高公司市场化运营水平。

未来五年，发行人将进一步细化业务板块分类，进行精细化管理，进一步提升对区域开发建设的保障能力、持续发展的盈利能力、资本运作能力和优质资源配套能力，在十四五期间为区域发展发光发热。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

第四节 发行人主要财务情况

本章内容所涉及的公司财务数据来自于经中兴华（特殊普通合伙）审计的公司2019年度、2020年、2021年度合并及母公司审计报告以及未经审计的2022年1-3月财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人近年财务报告适用的会计制度

1、2019 年度会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，规定执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和该通知要求编制财务报表，发行人对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法进行调整。

2、2020 年度会计政策变更

本报告期无会计政策变更事项。

3、2021 年度会计政策变更

（1）执行新收入准则导致的会计政策财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。执行新收入准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：万元

报表科目	2021 年 1 月 1 日（变更后）		2020 年 12 月 31 日（变更前）	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
合同负债	83,493.41	78,614.16	-	-

其他流动负债	157,707.90	153,930.71	153,533.23	150,000.00
预收款项	-	-	87,668.09	82,544.87

(2) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。执行新金融资产准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：万元

报表科目	2021 年 1 月 1 日（变更后）		2020 年 12 月 31 日（变更前）	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
可供出售金融资产	-	-	51,325.80	9,661.65
其他权益工具投资	30,017.88	8,787.58	-	-
其他非流动金融资产	21,307.92	874.07	-	-

(3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司董事会决议，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更，本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则。

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

4、2022 年一季度会计政策无变更

(二) 发行人近年财务报告审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年、2020 年、2021 年的合并及母公司会计报表进行了审计，并分别出具了中兴华审字（2020）第 020714 号、中兴华审字（2021）第 021079 号、中兴华审字（2022）第 020970 号审计报告，审计报告意见类型均为标准无保留意见。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货从业资格。发行人 2022 年一季度合并及母公

司报表未经审计。

（三）发行人近年合并财务报表范围变动情况

1、2019年合并财务报表范围变化情况

2019年，纳入当年合并报表的子公司共16家，与2018年相比，减少一户，增加十户。2019年11月29日，发行人对淮安东部文化传媒有限公司丧失控制权，该户不在2019年合并报表。2019年新增纳入合并报表的子公司为淮安科教产业投资控股有限公司、淮安开发金融控股集团有限公司、淮安城市开发建设有限公司、淮安瑞悦房地产开发有限公司、淮安致东房地产开发有限公司、淮安开发物流有限公司、淮安朗东房地产开发有限公司、淮安汇鼎地产有限公司、淮安逸辰房地产开发有限公司、淮安博先房地产开发有限公司。发行人于2019年6月19日通过划拨取得淮安科教产业投资控股有限公司99%的股权，于2019年6月28日通过划拨取得淮安开发金融控股集团有限公司100%的股权。

2、2020年合并报表范围变化

截至2020年末，发行人合并报表一级子公司15家，与2019年末相比，新增纳入合并范围子公司2家，为当期新设子公司淮安鹏升房地产开发有限公司、无偿划入子公司盱眙经发公司；当年合并范围减少3家子公司，子公司淮安经济技术开发区淮融新能源产业投资中心（有限合伙）被注销，子公司淮安瑞悦房地产开发有限公司、淮安致东房地产开发有限公司分别以76,948.31万元和65,937.48万元价款出售。

2020年发行人出售2家子公司，明细如下：

序号	单位名称	股权处置价款 (万元)	股权处置比例 (%)	股权处 置方式
1	淮安瑞悦房地产开发有限公司	76,948.31	100.00	出售
2	淮安致东房地产开发有限公司	65,937.48	100.00	出售

2020年发行人新增2家子公司，明细如下：

序号	单位名称	股权取得方式	股权比例
1	盱眙经发市政建设有限公司	划拨	100.00
2	淮安鹏升房地产开发有限公司	设立	100.00

3、2021年合并报表范围变化

截至2021年末，发行人合并报表一级子公司15家，与2020年末相比，新增纳入合并范围子公司1家，为当期新设子公司淮安经开产业投资发展有限公司；当年一级合并范围减少1家子公司，发行人于2021年12月23日将子公司淮安软件

园管理发展有限公司100%股权划拨至子公司淮安科教产业投资控股有限公司。

4、2022年一季度发行人合并范围无变化。

截至2022年3月末发行人合并报表范围的一级子公司明细

单位：万元、%

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
1	淮安市高教园区投资实业有限公司	40,000.00	对市政府划拨的园区土地进行资产运作；经营市区城南片区的房地产开发业务及道路两边的园林绿化；对拥有的园区路桥冠名、交通路线等无形资产进行有偿转让；高教园区回迁小区开发与建设；园区市政公用基础设施的建设；房地产销售、销售代理、中介、租赁；为招商引资项目、教育信息、财务管理、投资等提供咨询服务；物业管理；建筑、土石方、管道工程施工；水电设备安装、维修；建筑装潢设计、施工；金属材料（不含贵金属）；汽车配件、建筑材料、电器产品、日用百货批发、零售（不含食品）	98.75
2	淮安安澜国际酒店有限公司	20,000.00	中餐餐饮服务，烟零售，预包装食品销售，旅店服务。（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）许可项目：免税商品销售（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；生态环境材料销售；建筑装饰材料销售；酒店管理；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；城市绿化管理；会议及展览服务；农副产品销售；水产品收购；水产品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；物业管理；日用百货销售（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）	99.50
3	淮安新区物业管理有限公司	2,000.00	物业管理；物业管理招标、投标代理；室内外装饰、装修工程施工；水、电安装维修；机电设备维修保养；道路划线；房屋维修、绿化养护、保洁服务；日用百货销售；餐饮服务；预包装食品销售；烟零售；棋牌服务、茶吧(限分支机构经营)。（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）	99.75
4	香港翔宇投资集团有限公司	1,000.00 (港元)	-	100.00
5	淮安经开产业投资发展有限公司	100,000.00	一般项目：股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服	100.00

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
			务；社会经济咨询服务（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）	
6	淮安开发金融控股集团 有限公司	300,000.00	对金融机构进行非证券股权投资活动及相关咨询业务;投资与资产管理;企业管理。(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)	100.00
7	淮安科教产业投资控股 有限公司	300,000.00	产业园区建设和运营、旧城改造建设与运营、基础设置建设和运营;房地产开发;自有房屋租赁;林木培育与销售;花卉租赁;园林绿化工程、园林景观和绿地设施工程、园林古建筑工程、土石方工程施工;文化创意产业项目开发建设、投资经营;培训、教育辅助及其他教育咨询(不含学历和劳动技能);科技成果推广、应用及技术咨询;知识产权服务;科技成果孵化;科技招商引资服务、高科技创业服务、项目投资;受政府委托经营资产的管理;受政府委托提供土地转让、开发、回收、回购、整理、储备、运作上市及开发的配套服务;物业服务;建筑工程、市政工程、土石方工程、管道工程施工;建筑装潢设计与施工;水电设备安装维修;金属材料、汽车配件、建筑材料、电器产品、日用百货批发、零售。(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)	99.70
8	淮安朗东房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发、经营、管理。(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)	100.00
9	淮安开发物流有限公司	1,000,000.00	普通货运、货物专用运输(集装箱)、货物专用运输(冷藏保鲜)。货物仓储、配载、装卸;货运代理;物流信息咨询服务;仓库租赁;工程机械租赁;根据委托合同对质押、抵押的实物资产提供监管服务;建筑材料、装饰材料、水暖器材、消防器材、机电设备代购服务;物流园区道路及标准化仓库的工程建设。(经营范围中涉及国家专项审批的须取得专项审批后方可经营)	95.00
10	淮安城市开发建设有限公司	10,000.00	房屋建筑工程施工;建设工程项目管理、工程监理、工程技术咨询、工程造价咨询、工程设计;工程招标代理;政府采购招标代理;房地产营销策划及销售代理。(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)	100.00
11	淮安汇鼎地产有限公司	10,000.00	房地产开发、经营、管理。(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)	100.00

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
12	淮安逸辰房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发经营;物业管理;房地产租赁经营。(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)	100.00
13	淮安博先房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发、经营、管理。(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)	100.00
14	淮安鹏升房地产开发有限公司	100.00	许可项目:房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)	100.00
15	盱眙经发市政建设有限公司	16,000.00	城市基础设施建设;道路设施建设及养护管理;土木工程施工;绿化工程及养护;建筑装饰;建筑材料、装潢材料(不含危险化学品)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)	100.00

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

以下数据均来自于发行人2019年度合并及母公司审计报告、2020年度经审计的合并及母公司审计报告、2021年度经审计的合并及母公司审计报告以及2022年1-3月未经审计的合并及母公司财务报表。

(一) 财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下:

1、合并资产负债表

单位: 万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产:				
货币资金	756,127.87	850,863.83	956,891.63	476,730.13
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	66.00	61.69
应收账款	827,058.83	812,282.41	612,135.47	417,216.54
预付款项	276,257.16	270,948.37	166,231.29	146,729.17
其他应收款	3,824,632.13	3,895,122.68	4,846,159.93	4,438,384.80
存货	3,404,807.33	3,374,352.78	2,545,423.78	1,997,950.94
合同资产	-	-	-	-
持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	3,848.06	3,848.06	-	-
其他流动资产	7,823.57	7,822.75	10,800.41	27,769.52
流动资产合计	9,100,554.97	9,215,240.87	9,137,708.50	7,504,842.79
非流动资产:				

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
可供出售金融资产	-	-	51,325.80	26,413.03
其他权益工具投资	18,603.58	27,958.90	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	31,303.73	22,253.99	-	-
长期应收款	27,357.28	26,552.32	9,933.21	-
长期股权投资	40,172.86	40,223.86	28,764.80	11,870.00
投资性房地产	418,450.90	422,287.16	221,423.25	25,541.87
固定资产	257,929.48	256,883.66	297,378.31	323,587.69
在建工程	19,821.80	13,458.65	28,412.14	30,740.01
工程物资	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	46,696.47	46,965.63	102,074.66	262,184.20
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	10,539.46	10,679.95	170.57	44.09
递延所得税资产	1,225.47	1,256.26	976.13	91.28
其他非流动资产	66,697.66	66,556.66	70,093.02	5,000.00
非流动资产合计	938,798.70	935,077.04	810,551.87	685,472.17
资产总计	10,039,353.67	10,150,317.91	9,948,260.38	8,190,314.95
流动负债：				
短期借款	427,581.46	422,196.20	360,080.44	240,370.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	215,790.68	125,390.68	95,860.00	21,524.58
应付账款	53,107.46	52,512.80	100,375.01	87,633.57
预收款项	-	-	87,668.09	43,231.57
合同负债	23,212.21	37,248.11	-	-
应付职工薪酬	120.77	216.42	171.41	179.35
应交税费	78,884.53	84,019.04	52,428.58	24,023.57
其他应付款	337,870.08	384,902.53	461,961.03	592,298.15
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,494,754.55	1,488,809.80	1,633,655.51	1,014,053.68
其他流动负债	79,030.14	239,737.62	153,533.23	123,128.21
流动负债合计	2,710,351.88	2,835,033.19	2,945,733.30	2,146,442.68
非流动负债：				
长期借款	1,118,610.82	1,141,720.33	1,164,120.02	942,846.00
应付债券	1,590,070.20	1,579,488.81	1,266,176.63	1,240,593.47
长期应付款	235,498.38	234,151.14	330,377.96	205,139.60
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
递延收益	-30,253.91	-30,253.91	-35,961.40	-38,413.43
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,913,925.49	2,925,106.36	2,724,713.22	2,350,165.64
负债合计	5,624,277.37	5,760,139.56	5,670,446.51	4,496,608.32
所有者权益（或股东权益）：				

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
实收资本（或股本）	1,443,700.00	1,424,500.00	1,424,500.00	1,424,500.00
其它权益工具	-	-	-	50,000.00
资本公积	2,478,020.67	2,478,020.67	2,419,349.97	1,831,724.91
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	4,965.08	4,965.08	5,064.83	-8,210.00
专项储备	-	-	-	-
盈余公积金	44,202.71	44,202.71	39,341.30	34,467.12
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	352,898.77	347,194.10	298,060.16	274,427.58
归属于母公司所有者权益合计	4,323,787.23	4,298,882.56	4,186,316.26	3,606,909.61
少数股东权益	91,289.07	91,295.80	91,497.60	86,797.03
所有者权益合计	4,415,076.30	4,390,178.35	4,277,813.86	3,693,706.63
负债和所有者权益总计	10,039,353.67	10,150,317.91	9,948,260.38	8,190,314.95

2、合并利润表

单位：万元

项目	2022年一季度	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	61,419.60	394,133.67	186,398.86	210,527.00
营业收入	61,419.60	394,133.67	186,398.86	210,527.00
营业总成本	56,373.05	366,866.99	190,409.26	198,933.38
营业成本	45,824.21	306,139.49	147,212.96	168,201.38
税金及附加	3,236.00	12,294.32	10,252.27	16,222.21
销售费用	927.22	5,679.90	4,435.74	1,930.79
管理费用	3,798.71	22,200.57	13,970.40	15,357.47
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,586.91	20,552.71	14,537.88	-2,778.46
其中：利息费用	-	21,229.85	18,857.01	11,251.49
利息收入	-	2,215.58	6,524.26	14,432.66
加：其他收益	2,082.48	44,686.37	12,500.95	10,020.00
投资净收益	-	50.74	21,779.78	203.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-580.01	-2.96	3.02
净敞口套期收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-
信用减值损失	-72.34	-1,017.41	-	-
资产减值损失	-	-	-103.63	171.59
资产处置收益	-	21.24	670.29	-0.77
汇兑净收益	-	-	-	-
营业利润	7,056.69	71,007.62	30,837.00	21,987.46
加：营业外收入	109.06	197.96	65.55	129.26
减：营业外支出	155.59	454.53	485.37	85.86
利润总额	7,010.15	70,751.04	30,417.18	22,030.85
减：所得税	899.71	15,307.50	935.75	683.61
加：未确认的投资损失	-	-	-	-
净利润	6,110.44	55,443.54	29,481.43	21,347.25
减：少数股东损益	-6.73	-201.80	-675.33	-349.07

项目	2022 年一季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
归属于母公司所有者的净利润	6,117.18	55,645.34	30,156.76	21,696.32

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年一季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	36,446.65	240,527.04	132,218.74	42,769.26
收到的税费返还	-	293.91	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	829,948.56	1,032,495.50	580,693.41	599,582.67
经营活动现金流入小计	866,395.21	1,273,316.44	712,912.15	642,351.93
购买商品、接受劳务支付的现金	81,076.72	487,729.10	138,155.64	113,533.96
支付给职工以及为职工支付的现金	1,302.82	4,515.70	3,631.97	3,354.58
支付的各项税费	4,172.61	13,199.82	18,405.61	11,028.24
支付其他与经营活动有关的现金	630,855.58	864,773.06	551,762.86	510,836.19
经营活动现金流出小计	717,407.73	1,370,217.68	711,956.07	638,752.97
经营活动产生的现金流量净额	148,987.48	-96,901.24	956.08	3,598.96
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	86,200.00	233,112.24	12603.08	2,640.00
取得投资收益收到的现金	-	780.33	526.52	200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	22.53	17319.93	14,192.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	17.78	92,526.51	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	18287.01	-
投资活动现金流入小计	86,200.00	233,932.88	141,263.05	17,032.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,043.77	14,558.52	20,815.43	98,833.66
投资支付的现金	154,189.14	186,254.43	79,070.49	5,574.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	319,787.26	123,720.07
投资活动现金流出小计	161,232.91	200,812.95	419,673.18	228,128.63
投资活动产生的现金流量净额	-75,032.91	33,119.93	-278,410.14	-211,095.99
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	19,400.00	50,645.99	5,375.90	24,500.00
取得借款收到的现金	585,788.47	2,669,446.46	2,385,312.51	2,202,086.40
收到其他与筹资活动有关的现金	11,000.00	33,477.48	73,191.69	283,681.89
筹资活动现金流入小计	616,188.47	2,753,569.93	2,463,880.10	2,510,268.29
偿还债务支付的现金	705,337.73	2,459,327.04	1,626,630.42	1,812,374.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,701.63	318,589.74	48,414.34	237,309.17
支付其他与筹资活动有关的现金	4,100.90	51,359.35	207,378.23	131,977.97
筹资活动现金流出小计	778,140.25	2,829,276.13	1,882,422.99	2,181,661.71
筹资活动产生的现金流量净额	-161,951.79	-75,706.20	581,457.11	328,606.58
汇率变动对现金的影响	-	3,775.27	3,076.64	2,884.03
现金及现金等价物净增加额	-87,997.21	-135,712.24	307,079.69	123,993.58

项目	2022 年一季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
期初现金及现金等价物余额	493,118.58	628,830.83	321,751.13	197,757.56
期末现金及现金等价物余额	405,121.37	493,118.58	628,830.83	321,751.13

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金

流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	290,022.83	475,933.02	424,921.53	251,656.08
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	61.69
应收账款	483,038.29	475,212.20	402,070.85	297,025.30
预付款项	215,068.77	209,672.50	150,797.06	135,285.02
其他应收款	3,317,052.05	3,217,521.87	3,993,860.26	3,416,040.82
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	2,681,841.09	2,648,119.53	1,881,043.63	1,899,481.28
其中：消耗性生物资产	-	-	-	-
合同资产	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
待摊费用	-	-	-	-
其他流动资产	27.88	28.17	24.78	27,525.05
其他金融类流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	6,987,050.90	7,026,487.28	6,852,718.14	6,027,075.23
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产	-	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	9,661.65	10,140.88
其他权益工具投资	8,787.58	8,787.58	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	801.43	801.43	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,279,903.15	1,260,703.15	1,305,703.15	1,385,340.63
投资性房地产	174,239.48	175,827.73	129,766.43	20,305.13
固定资产（合计）	87,947.07	85,337.63	93,260.39	134,682.23
在建工程	2,067.80	1,784.14	1,743.82	1,643.82
工程物资	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
无形资产	2,539.57	2,567.47	2,679.07	81,771.53
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	67.59	61.51	76.24	66.61
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,556,353.67	1,535,870.63	1,542,890.75	1,633,950.82
资产总计	8,543,404.57	8,562,357.91	8,395,608.89	7,661,026.06
流动负债：				
短期借款	157,160.00	117,260.00	134,750.00	176,120.52
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	15,000.00	28,100.00	5,324.58
应付账款	56,912.07	56,169.84	55,743.16	57,490.33
预收款项	-	-	82,544.87	40,188.83
合同负债	17,030.98	32,672.99	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	44,906.24	44,430.72	24,436.78	18,045.21
其他应付款（合计）	1,162,516.94	1,021,752.34	792,159.77	686,894.84
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,179,411.50	1,165,495.06	1,557,585.44	998,253.68
其他流动负债	70,851.55	231,633.65	150,000.00	120,000.00
流动负债合计	2,688,789.27	2,684,414.60	2,825,320.03	2,102,317.99
非流动负债：				
长期借款	574,300.00	624,910.00	801,853.00	874,701.10
应付债券	1,590,070.20	1,579,488.81	1,071,777.57	1,033,645.60
长期应付款	51,183.36	60,336.15	80,709.38	50,156.33
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
递延收益	-30,253.91	-30,253.91	-35,961.40	-38,413.43
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,185,299.66	2,234,481.05	1,918,378.55	1,920,089.60
负债合计	4,874,088.93	4,918,895.65	4,743,698.57	4,022,407.59
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,443,700.00	1,424,500.00	1,424,500.00	1,424,500.00
其它权益工具	-	-	0.00	50,000.00
资本公积	1,776,165.21	1,776,165.21	1,831,577.32	1,815,377.32
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积金	44,202.71	44,202.71	39,341.30	34,467.12
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	405,247.72	398,594.34	356,491.69	314,274.03
所有者权益合计	3,669,315.64	3,643,462.26	3,651,910.31	3,638,618.46
负债和所有者权益总计	8,543,404.57	8,562,357.91	8,395,608.89	7,661,026.06

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年一季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	24,558.57	201,388.27	143,572.35	187,203.95
营业收入	24,558.57	201,388.27	143,572.35	187,203.95
营业成本	13,651.65	132,624.11	117,285.83	153,014.93
税金及附加	2,033.63	6,879.58	6,860.90	12,602.88
销售费用	100.93	1,162.96	991.24	586.53
管理费用	192.77	7,706.22	3,306.25	8,461.39
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,465.39	5,863.65	-2,149.21	-7,557.63
其中：利息费用	-	5,851.98	1259.02	722.57
利息收入	-	-	3,446.76	8,299.27
加：其他收益	0.41	13,200.00	10,000.00	10,000.00
投资净收益	-	-	21,619.83	200.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-24.35	58.92	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-0.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-38.52	86.10
汇兑净收益	-	-	-	-
营业利润	7,090.27	60,410.67	48,858.66	30,381.17
加：营业外收入	0.00	55.74	9.88	74.08
减：营业外支出	30.48	28.05	136.31	59.04
利润总额	7,059.79	60,438.36	48,732.22	30,396.22
减：所得税	-6.09	11,824.31	-9.63	21.52
加：未确认的投资损失	-	-	-	-
净利润	7,065.88	48,614.06	48,741.85	30,374.69

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年一季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,177.82	88,627.99	83,709.59	20,879.49
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	140,765.01	495,859.80	114,654.90	173,894.92
经营活动现金流入小计	142,942.83	584,487.79	198,364.48	194,774.40
购买商品、接受劳务支付的现金	51,788.58	227,550.86	28,000.51	79,232.20
支付给职工以及为职工支付的现金	138.44	449.12	541.55	309.74
支付的各项税费	2,078.93	6,069.61	12,487.40	7,246.84

项目	2022 年一季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付其他与经营活动有关的现金	49,706.85	8,896.10	541,145.49	91,716.90
经营活动现金流出小计	103,712.80	242,965.69	582,174.95	178,505.68
经营活动产生的现金流量净额	39,230.03	341,522.11	-383,810.47	16,268.72
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	57,200.00	60,419.81	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	200.00	200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	57,200.00	60,419.81	200.00	200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,242.18	627.63	3,162.72	91,471.24
投资支付的现金	19,200.00	88,847.17	55,162.68	111,493.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	24,442.18	89,474.80	58,325.40	202,964.72
投资活动产生的现金流量净额	32,757.82	-29,054.99	-58,125.40	-202,764.72
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	19,200.00	-	-	24,500.00
取得借款收到的现金	430,565.00	1,980,223.91	1,927,974.29	1,770,940.63
收到其他与筹资活动有关的现金	-	789.00	36,561.69	33,390.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	449,765.00	1,981,012.91	1,964,535.98	1,828,830.63
偿还债务支付的现金	585,751.38	1,999,409.28	1,384,176.14	1,302,268.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,272.01	245,621.62	17,059.47	223,411.25
支付其他与筹资活动有关的现金	3,500.90	12,872.87	174,973.41	-
筹资活动现金流出小计	650,524.30	2,257,903.77	1,576,209.02	1,525,679.82
筹资活动产生的现金流量净额	-200,759.30	-276,890.86	388,326.96	303,150.80
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-128,771.45	35,576.25	-53,608.91	116,654.80
期初现金及现金等价物余额	227,222.38	191,646.13	245,255.05	128,600.24
期末现金及现金等价物余额	98,450.94	227,222.38	191,646.13	245,255.05

(二) 财务数据和财务指标情况

报告期内主要财务指标如下：

财务指标	2022 年一季度/末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产（亿元）	1,003.94	1,015.03	994.83	819.03
总负债（亿元）	562.43	576.01	567.04	449.66
全部债务（亿元）	491.68	498.76	467.34	358.25
所有者权益（亿元）	441.51	439.02	427.78	369.37
营业总收入（亿元）	6.14	39.41	18.64	21.05
利润总额（亿元）	0.70	7.08	3.04	2.20
净利润（亿元）	0.61	5.54	2.95	2.13
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.41	2.28	0.37	1.35
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.61	5.56	3.02	2.17
经营活动产生现金流量净额（亿元）	14.90	-9.69	0.10	0.36
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-7.50	3.31	-27.84	-21.11
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-16.20	-7.57	58.15	32.86
流动比率（倍）	3.36	3.25	3.10	3.50
速动比率（倍）	2.10	2.06	2.24	2.57
资产负债率（%）	56.02	56.75	57.00	54.90
营业毛利率（%）	25.39	22.33	21.02	20.10
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
EBITDA（亿元）	1.52	12.70	10.28	6.10
债务资本比率（%）	52.69	53.19	52.21	49.24
应收账款周转率（次）	0.07	0.55	0.36	0.68
存货周转率（次）	0.01	0.10	0.06	0.08
EBITDA 全部债务比	0.00	0.03	0.02	0.02
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.40	1.53	1.35
总资产周转率（次）	0.01	0.04	0.02	0.03
平均总资产回报率（%）	0.07	0.92	0.54	0.46
加权平均净资产收益率（%）	0.14	1.28	0.74	0.68
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.10	0.53	0.09	0.43

注：上述财务指标的计算方法：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2012 年修订）计算

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

应收账款周转率=营业收入/（（期初应收账款+期末应收账款）/2）

存货周转率=营业成本/（（期初存货+期末存货）/2）

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/（（资产总额年初数+资产总额年末数）/2）

总资产周转率=营业收入/（（资产总额年初数+资产总额年末数）/2）

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

三、发行人财务状况分析

(一) 资产情况分析

单位：万元，%

项目	2022 年第一季度末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	756,127.87	7.53	850,863.83	8.38	956,891.63	9.62	476,730.13	5.82
应收票据			-	-	66.00	-	61.69	-
应收账款	827,058.83	8.24	812,282.41	8.00	612,135.47	6.15	417,216.54	5.09
预付款项	276,257.16	2.75	270,948.37	2.67	166,231.29	1.67	146,729.17	1.79
其他应收款	3,824,632.13	38.10	3,895,122.68	38.37	4,846,159.93	48.71	4,438,384.80	54.19
存货	3,404,807.33	33.91	3,374,352.78	33.24	2,545,423.78	25.59	1,997,950.94	24.39
合同资产	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	3,848.06	0.04	3,848.06	0.04	-	-	-	-
其他流动资产	7,823.57	0.08	7,822.75	0.08	10,800.41	0.11	27,769.52	0.34
流动资产合计	9,100,554.97	90.65	9,215,240.87	90.79	9,137,708.50	91.85	7,504,842.79	91.63
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	51,325.80	0.52	26,413.03	0.32
长期应收款	27,357.28	0.27	26,552.32	0.26	9,933.21	0.10	-	-
长期股权投资	40,172.86	0.40	40,223.86	0.40	28,764.80	0.29	11,870.00	0.14
其他权益工具投资	18,603.58	0.19	27,958.90	0.28	-	-	-	-
其他非流动金融资产	31,303.73	0.31	22,253.99	0.22	-	-	-	-
投资性房地产	418,450.90	4.17	422,287.16	4.16	221,423.25	2.23	25,541.87	0.31
固定资产	257,929.48	2.57	256,883.66	2.53	297,378.31	2.99	323,587.69	3.95
在建工程	19,821.80	0.20	13,458.65	0.13	28,412.14	0.29	30,740.01	0.38
无形资产	46,696.47	0.47	46,965.63	0.46	102,074.66	1.03	262,184.20	3.20
长期待摊费用	10,539.46	0.10	10,679.95	0.11	170.57	-	44.09	-
递延所得税资产	1,225.47	0.01	1,256.26	0.01	976.13	0.01	91.28	-
其他非流动资产	66,697.66	0.66	66,556.66	0.66	70,093.02	0.70	5,000.00	0.06
非流动资产合计	938,798.70	9.35	935,077.04	9.21	810,551.87	8.15	685,472.17	8.37
资产总计	10,039,353.67	100.00	10,150,317.91	100.00	9,948,260.38	100.00	8,190,314.95	100.00

报告期各期末，发行人资产总额分别为 8,190,314.95 万元、9,948,260.38 万元、10,150,317.91 万元和 10,039,353.67 万元，资产规模逐年增长。从资产结构看，报告期各期末，发行人流动资产分别为 7,504,842.79 万元、9,137,708.50 万元、9,215,240.87 万元和 9,100,554.97 万元，占总资产的比例分别为 91.63%、91.85%、90.79%和 90.65%。发行人流动资产规模保持平稳，以其他应收款、存货、货币资金和应收账款及为主。报告期各期末，发行人非流动资产分别为 685,472.17 万元、810,551.87 万元、935,077.04 万元和 938,798.70 万元，占总资

产的比例分别为 8.37%、8.15%、9.21%和 9.35%。

1、货币资金

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 476,730.13 万元、956,891.63 万元、850,863.83 万元和 756,127.87 万元，货币资金占总资产的比例分别为 5.82%、9.62%、8.38%和 7.53%。2020 年较 2019 年末增加了 480,161.50 万元，增幅为 100.72%，主要系融资增加暂未支出所致。截至 2021 年末，发行人货币资金为 850,863.83 万元，较上年末减少了 106,027.80 万元，降幅为 11.08%，主要系银行存款减少所致。2022 年 3 月末较 2021 年末减少了 94,735.96 万元，降幅为 11.13%，主要系银行存款减少所致。

截至 2021 年末，发行人货币资金明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	比例
现金	18.74	0.00
银行存款	493,025.23	57.94
其他货币资金	357,819.86	42.05
合计	850,863.83	100.00

截至 2021 年末，发行人货币资金中受限资金 357,745.24 万元，为开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款等，除此以外无因抵押、质押或冻结等使用有限制、或有潜在回收风险的款项。

2、应收账款

报告期各期末，发行人应收账款余额分别为 417,216.54 万元、612,135.47 万元、812,282.41 万元和 827,058.83 万元，占总资产比例分别为 5.09%、6.15%、8.00%和 8.24%，主要系委托代建业务形成的工程回购款，2019 年工程代建收入上升且回款规模下降，此外租赁收入回款规模较小，导致应收账款增加。2020 年末应收账款较 2019 年末增加 194,918.93 万元，增幅为 46.72%，增长主要系 2020 年收入回款规模较小且新增合并盱眙经发市政建设有限公司导致应收账款余额增加。截至 2021 年末，发行人应收账款余额 812,282.41 万元，较 2020 年末增加 200,146.94 万元，增幅为 32.70%，增长主要系 2021 年收入规模增长，暂未全部回款导致应收账款增加。2022 年 3 月末应收账款较 2021 年末增加 14,776.43 万元，增幅为 1.82%，增长主要系收入未全部回款。

截至 2021 年末，发行人应收账款基本情况如下所示：

单位：万元

类别	2021 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	812,332.59	100.00	50.19	0.01	812,282.41
其中：账龄分析法组合	22,405.20	2.76	50.19	0.22	22,355.01
其他组合	789,927.39	97.24	-	-	789,927.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	812,332.59	100.00	50.19	0.01	812,282.41

截至 2021 年末，发行人应收账款的前五名基本情况如下所示：

单位：万元

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	361,103.83	44.45
淮安东城实业投资有限公司	108,506.05	13.36
淮安市科宇高新技术有限公司	97,207.90	11.97
江苏盱眙经济开发区管理委员会	81,989.52	10.09
淮安经济技术开发区科教产业发展办公室	52,659.65	6.48
合计	701,466.95	86.35

截至 2022 年 3 月末发行人应收账款前五大明细表如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	是否关联方	内容
1	淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	348,907.98	42.19	否	工程款
2	淮安市科宇高新技术有限公司	97,207.90	11.75	否	工程款
3	江苏盱眙经济开发区管理委员会	81,993.18	9.91	否	工程款
4	淮安东城实业投资有限公司	56,856.00	6.87	否	工程款
5	淮安经济技术开发区科教产业发展办公室	54,966.21	6.65	否	工程款
合计		639,931.27	77.37	-	-

3、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款科目明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应收款	3,824,632.13	3,895,122.68	4,846,159.93	4,438,381.05

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收利息		-	-	3.75
应收股利		-	-	-
合计	3,824,632.13	3,895,122.68	4,846,159.93	4,438,384.80

报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 4,438,384.80 万元、4,846,159.93 万元、3,895,122.68 万元和 3,824,632.13 万元，占总资产比例分别为 54.19%、48.71%、38.37%和 38.10%。发行人其他应收款主要是与非关联方淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司及关联方淮安新城投资控股有限公司等的往来款和其他款项，2022 年 3 月末其他应收款较 2021 年末略有减少。

发行人其他应收款集中度较高，且其他应收款对手方主要为政府部门及其控制下的国有企业，资信情况良好，偿还能力较强，预计代偿风险较小。

截至 2021 年末，发行人其他应收款基本情况如下所示：

单位：万元

类别	2021 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,900,011.52	100.00	4,888.84	0.13	3,895,122.68
其中：余额百分比组合	260,364.58	6.68	4,888.84	1.88	255,475.74
其他组合	3,639,646.94	93.32	-	-	3,639,646.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	3,900,011.52	100.00	4,888.84	0.13	3,895,122.68

截至 2021 年末，公司其他应收款的前五名基本情况如下所示：

单位：万元

单位名称	款项性质	与公司关系	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	回款安排
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	往来款等	非关联方	1,883,090.47	48.29	陆续回款
淮安东城实业投资有限公司	往来款等	非关联方	540,213.10	13.85	陆续回款
淮安新城投资控股有限公司	往来款等	关联方	443,107.44	11.36	陆续回款
淮安诚意达商务策划有限公司	往来款等	非关联方	219,892.26	5.64	陆续回款
淮安科创产业控股有限公司	往来款等	关联方	138,828.76	3.56	陆续回款

合计		-	3,225,132.03	82.70
----	--	---	--------------	-------

公司其他应收款主要为往来款，报告期内，公司往来款回款情况良好，未发生违约情况。经营性其他应收款，主要系发行人及其相关子公司在日常经营活动中产生的、与生产经营相关的其他应收款项，如工程建设业务产生的质量保证金、备用金，购置土地产生的土地保证金，土地整理应收款项，房地产及物业业务产生的水电费垫付款，酒店业务产生的采购借款，金融板块业务产生的借款等；非经营性其他应收款，主要系发行人作为淮安经济技术开发区的主要基础设施建设的经营主体，为经开区基础设施的建设和发展提供的资金往来款。

截至 2021 年末，公司其他应收款按性质划分情况如下：

单位：亿元，%

分类	2021 年末	
	账面余额	占比
经营性款项	73.52	18.88
非经营性款项	315.99	81.12
合计	389.51	100.00

截至 2021 年末发行人主要经营性其他应收款明细如下：

单位：万元

公司名称	性质	是否为经营性	期末余额	占期末经营性往来款比例
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	土地收益、代付工程款、园区扶持基金等	是	422,269.47	78.33%
各银行金融机构	信托、租赁等保障金	是	41,517.40	7.70%
淮安安澜企业管理发展有限公司等	租赁等金融业务应收款	是	54,081.27	10.03%
保证金	担保公司存出保证金	是	21,211.42	3.93%
合计	-	-	539,079.56	100.00%

截至 2021 年末，发行人应收淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局经营性款项 422,269.47 万元，包括土地整理款项、代付工程款、土地保证金、园区扶持基金等。2017 年之前发行人协助开发区土地储备中心进行土地整理业务，整理完土地交付土地储备中心，应收成本及收益计入其他应收款，不计营业收入。后续收到回款后冲减其他应收款。

截至 2021 年末，发行人日常经营融资产生的应收信托、租赁等金融机构保障金 41,517.40 万元。

截至 2021 年末，发行人其他应收款中应收融资租赁、中小企业互助业务款项等 54,081.27 万元，主要为江苏永泰融资租赁有限公司及淮安开发金融控股集团有限公司业务放款。

截至 2021 年末，发行人其他应收款中存出保证金 21,211.42 万元，为子公司淮安开发担保有限公司经营担保业务存出的保证金。

截至 2021 年末发行人非经营性其他应收账款明细如下：

单位：亿元，%

名称	是否是关联方	金额	非经营性往来款占比	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	否	146.08	46.23	否	往来款	陆续回款
淮安东城实业投资有限公司	否	54.02	17.10	否	往来款、拆借款项	陆续回款
淮安新城投资控股有限公司	是	44.31	14.02	否	往来款、拆借款项	陆续回款
淮安诚意达商务策划有限公司	否	21.99	6.96	否	往来款、拆借款项	陆续回款
淮安科创产业投资有限公司	是	13.88	4.39	否	往来款、拆借款项	陆续回款
其他	-	35.71	11.30	否	往来款、拆借款	陆续回款
合计	-	315.99	100.00	-	-	-

发行人非经营性其他应收账款主要为与淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司、淮安新城投资控股有限公司、淮安诚意达商务策划有限公司和淮安科创产业控股有限公司发生的往来款。

发行人非经营性其他应收款对象主要为淮安市资信情况较好的国有企业或政府部门，产生坏账风险较小。

1) 除政府单位外发行人主要其他应收款对手方经营情况及信用资质情况

①淮安东城实业投资有限公司

淮安东城实业投资有限公司（以下简称“东城实业”）成立于 2012 年 6 月 11 月，为有限责任公司（国有独资），注册资本为 100,000.00 万元，法定代表人为李敏，实际控制人为淮安经济技术开发区管理委员会。

东城实业的经营范围为：受政府委托从事环境整治、片区开发、资产运营管理和实业投资；水泥、木材、建筑材料、金属材料、苗木花卉销售。

东城实业是淮安经济技术开发区基础设施建设的重要组成部分，主要从事工程建设业务。该公司主要从经开区国有企业承接工程建设业务，通过分包形式将业务分包给有建筑资质的企业进行具体实施。同时，东城实业从事建材、花卉苗木销售等业务，主要承担批发贸易职能，现已有较为稳定的合作单位。

②淮安新城投资控股有限公司

淮安新城投资控股有限公司（以下简称“新城控股”）成立于 2007 年 4 月，为有限责任公司，注册资本为 40,000.00 万元，法定代表人为陈钢，实际控制人为淮安经济技术开发区管理委员会。

新城控股的经营范围为：房地产开发、销售；城市基础设施投资、经营与维护；园林绿化工程施工；工业园与市场建设、租赁；汽车配件销售；物业服务；建筑工程施工；市政工程施工；建筑装饰装修工程施工；水电设备安装、维修；建筑材料生产、加工。

新城控股是淮安经济技术开发区基础设施建设承担主体之一，主要经营城市基础设施建设投资，土建市政及园林绿化工程施工，具备了完善的专业资质。该公司已参与多项园区内工程项目建设，截至目前新城控股经营稳定。随着淮安经开区不断扩大、优化基础设施建设，新城控股的业务发展态势良好。

③淮安诚意达商务策划有限公司

淮安诚意达商务策划有限公司（以下简称“诚意达商务”）成立于 2011 年 08 月 25 日，为有限责任公司，注册资本为 5,000.00 万元，法定代表人为杨哲，实际控制人为淮安经济技术开发区管理委员会。

诚意达商务的经营范围为：企业形象策划、市场营销策划；企业管理咨询、商务信息咨询（金融、证券、期货、保险信息咨询除外）；会务服务、展览展示服务、礼仪庆典服务；汽车租赁；水泥、木材、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、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（但国家限定公司经营和禁止进出口的商品及技术除外）；劳务派遣；物业管理服务；餐饮服务。

④淮安科创产业投资有限公司

淮安科创产业投资有限公司（以下简称“科创产业”）成立于2011年12月16日，为有限责任公司，注册资本为40,000.00万元，法定代表人为王仁杰，实际控制人为淮安市人民政府。科创产业的经营范围为：项目投资，土地租赁，资产运营管理，投资、融资咨询业务；机械设备制造及销售；汽车配件、建筑材料、电工电料、电子元器件的生产及销售；新能源汽车的研发；基础设施建设、公共基础设施经营与管理、企业管理服务；绿化工程、装饰装潢工程施工；创业投资服务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资顾问机构。（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）。

发行人其他应收款及其他应收款中非经营性往来款项的主要对手方为淮安市相关政府部门及所属国有企业，发行人向上述企业提供资金往来主要系促进区域整体发展。相关企业经营稳健，不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，信用资质情况良好，信用风险较低，淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司、淮安新城投资控股有限公司已出具回款计划，预计按照回款计划回款。淮安诚意达商务策划有限公司、淮安科创产业投资有限公司暂未出具明确回款计划，发行人预计未来逐步回款。

2) 回款安排

上述主要其他应收款对手方中，淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司、淮安新城投资控股有限公司已作出回款安排，预计2022-2024年回款安排如下：

单位：万元

名称	2022年	2023年	2024年	合计
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	231,897.45	231,897.45	231,897.45	695,692.35
淮安新城投资控股有限公司	57,323.39	57,323.39	57,323.39	171,970.17
淮安东城实业投资有限公司	50,469.17	50,469.17	50,469.17	151,407.51
合计	339,690.01	339,690.01	339,690.01	1,019,070.03

3) 决策程序及定价机制

公司针对非经营往来账款，有固有的内部决策机制，需经过部门负责人、

财务处长、总经理审批等内部决策流程。若涉及关联方往来，则会在平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则下，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格。

对于关联方、政府及政府下属企业借款，由于发行人依托当地政府发展，且当地政府信用良好，一般不收取利息。

发行人高度重视非经营性资金拆借问题，承诺在本次债券的存续期内不新增非经营性其他应收款的余额。

截至2022年3月末，发行人其他应收款余额较大，若未来未能按计划回款，可能会对发行人的偿债能力造成不利影响，但发行人其他应收款对手方主要为淮安市资信情况较好的国有企业或政府部门，产生坏账风险较小，预计其他应收款项不会对本次债券偿付造成重大不利影响。

4、存货

公司存货包括开发成本、代建工程成本、待开发土地成本、库存商品及低值易耗品，其中开发成本占主要部分，主要为公司代建安置房及自营房地产的开发成本，截至2021年末，发行人存货主要为待开发土地、库存商品及开发成本。报告期各期末，发行人存货余额分别为1,997,950.94万元、2,545,423.78万元、3,374,352.78万元和3,404,807.33万元，占总资产比例分别为24.39%、25.59%、33.24%和33.91%。2021年公司存货规模同比增加32.57%，主要系资本化利息规模增加，2022年3月末存货规模较2021年末变动较小。近三年，发行人存货分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
库存商品	31,509.27	0.93	6,680.33	0.26	11,954.76	0.60
低值易耗品	1.41	0.00	49.21	0.00	20.98	0.00
开发成本	2,459,565.14	72.89	1,889,069.36	74.21	1,308,870.84	65.51
代建工程成本	36,043.25	1.07	39,970.02	1.57	39,890.95	2.00
待开发土地成本	847,183.03	25.11	609,593.01	23.95	637,213.41	31.89
原材料	50.68	0.00	61.84	0.00	-	-
合计	3,374,352.78	100.00	2,545,423.78	100.00	1,997,950.94	100.00

2020年末，发行人存货待开发土地60.96亿元，较上年减少主要系转让韩

泰路南侧地块获取土地出让收入。2021 年末，存货待开发土地 84.72 亿元，较 2020 年增加 23.76 亿元，涨幅 38.98%，2021 年末待开发土地明细如下：

截至 2021 年末发行人待开发土地情况表

单位：万元

序号	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	是否合法合规	抵押
1	淮 K 国用（2006 出）第 307 号	178,024.40	出让	2006	商业住宅	102,533.54	是	是	否
2	淮 A 国用（2008 出）第 3993 号	5,102.30	出让	2018	商住用地	4,024.65	是	是	否
3	淮 A 国用（2009 出）第 2583 号	6,666.30	出让	2009	住宅	3,863.41	是	是	否
4	淮 A 国用（2009 出）第 2580 号	10,000.90	出让	2009	住宅	5,253.66	是	是	是
5	淮 A 国用（2009 出）第 3464 号	126,930.00	出让	2009	住宅	45,685.90	是	是	是
6	淮 A 国用（2011 出）第 703 号	27,889.50	出让	2011	商业	21,256.01	是	是	否
7	淮 A 国用（2011 出）第 4105 号	16,701.90	出让	2011	商住用地	16,995.20	是	是	是
8	淮 A 国用（2011 出）第 4107 号	23,379.10	出让	2011	住宅	8,562.45	是	是	否
9	淮 A 国用（2011 出）第 4432 号	33,011.40	出让	2011	商住用地	27,687.61	是	是	是
10	淮 A 国用（2013 出）第 3083 号	13,291.90	出让	2013	商住用地	9,899.49	是	是	是
11	淮 A 国用（2013 出）第 3079 号	77,611.90	出让	2013	商住用地	54,556.75	是	是	否
12	淮 A 国用（2013 出）第 3082 号	22,412.00	出让	2013	商住用地	16,570.17	是	是	是
13	淮 A 国用（2013 出）第 3080 号	34,452.40	出让	2013	商住用地	29,093.96	是	是	是
14	淮 A 国用（2014 出）第 34 号	58,806.20	出让	2014	商住用地	19,833.78	是	是	否
15	淮 A 国用（2014 出）第 32 号	35,721.50	出让	2014	商住用地	16,592.98	是	是	否
16	淮 A 国用（2014 出）第 31 号	28,408.70	出让	2014	商住用地	13,108.63	是	是	是
17	淮 A 国用（2014 出）第 26 号	925.7	出让	2014	其他商服用地	630.95	是	是	否
18	苏（2017）淮安市不动产第 0032882 号	41,475.70	出让	2017	城镇住宅用地、其他商服用地	39,079.33	是	是	否
19	淮国用（2016）8595 号	13,324.00	出让	2016	城镇住宅用地	9,887.66	是	是	否
20	淮国用（2016）8596 号	23,990.90	出让	2016	城镇住宅用地	17,140.35	是	是	是

序号	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	是否合法合规	抵押
21	淮国用（2016）8597号	29,519.50	出让	2016	城镇住宅用地	21,646.72	是	是	否
22	淮国用（2016）第9852号	73,204.70	出让	2016	城镇住宅用地	53,924.42	是	是	是
23	淮K国用（2007出）第0001号	67,104.90	出让	2007	住宅	19,002.54	是	是	否
24	淮A国用（2008出）第1813号	6,252.00	出让	2008	商业	1,314.73	是	是	否
25	淮A国用（2012出）第2270号	99,328.90	出让	2012	工业	4,490.79	是	是	否
26	苏（2017）淮安市不动产权第0088381号	10,420.40	出让	2017	商业	3,153.49	是	是	否
27	苏（2019）淮安市不动产权第0009999号	127,983.20	出让	2019	商业服务业、住宅	41,303.97	是	是	否
28	淮国用（2015）第24032号	27,641.00	出让	2015	城镇住宅、其他商服用地	20,084.62	是	是	否
29	苏（2019）淮安市不动产权第0010005号	101,368.90	出让	2019	商业、住宅	31,699.55	是	是	否
30	苏（2019）淮安市不动产权第0010025号	111,006.40	出让	2019	商业、住宅	33,605.91	是	是	否
31	苏（2021）淮安市不动产权第0012460号	171,709.70	出让	2020	商业、住宅	59,467.93	是	是	否
32	苏（2021）淮安市不动产权第0027216号	20,111.50	出让	2020	商业、住宅	7,536.70	是	是	否
33	苏（2021）淮安市不动产权第0105727号	36,312.00	出让	2021	工业	3,786.67	是	是	否
34	苏（2021）淮安市不动产权第0082241号	72,407.20	出让	2021	商业、住宅	35,291.52	是	是	否
35	苏（2021）淮安市不动产权第0082047号	63,559.00	出让	2021	商业、住宅	30,579.43	是	是	否
36	苏（2021）淮安市不动产权第0082158号	35,336.90	出让	2021	商业、住宅	18,037.56	是	是	否
合计	-	-	-	-	-	847,183.03	-	-	-

5、其他权益工具投资/其他非流动金融资产/可供出售金融资产

报告期各期末，发行人可供出售金融资产分别为 26,413.03 万元、51,325.80 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比重分别为 0.32%、0.52%、0.00%和

0.00%。2019年末发行人可供出售金融资产较2018年增加18,328.15万元，增幅较大，主要系追加对外投资所致。2020年末发行人可供出售金融资产较2019年增加24,912.77万元，主要系新增嘉兴盈隆五号投资合伙企业（有限合伙）14,460.44万元，江苏勒克斯科技有限公司5,957.16万元所致。

2021年起，发行人执行新金融工具准则，将可供出售的金融资产重分类至其他权益工具投资和其他非流动金融资产科目，2021年末发行人其他权益工具投资及其他非流动金融资产合计50,212.89万元，占总资产0.49%，较上年末可供出售金融资产金额变动较小。2022年3月末发行人其他权益工具投资及其他非流动金融资产合计49,907.31万元，占总资产0.50%，较上年末变动较小。

6、固定资产

报告期各期末，发行人固定资产分别为323,587.69万元、297,378.31万元、256,883.66万元和257,929.48万元，占总资产比例分别为3.95%、2.99%、2.53%和2.57%，发行人固定资产主要由房屋及建筑物和管网设备构成，2020年末固定资产较2019年末减少26,209.38万元，主要系部分资产转至投资性房地产。2021年末固定资产较2020年末减少40,494.65万元，降幅13.62%，变化较小，系处置软件园二期等房产所致。2022年3月末固定资产较2021年末增加1,045.83万元，增幅0.41%，变化较小。

最近两年末，发行人固定资产账面价值情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	190,425.29	74.13	224,998.58	75.66
机器设备	662.38	0.26	660.49	0.22
运输设备	245.43	0.10	230.50	0.08
电子及办公设备	726.57	0.28	786.91	0.26
管网设备	64,824.00	25.23	70,701.81	23.78
合计	256,883.66	100.00	297,378.31	100.00

截至2021年末，发行人主要固定资产房屋建筑物明细如下：

单位：万元

序号	资产名称	房产性质	2021年末
1	海创空间大楼	办公楼	42,539.99
2	迎宾大道66号	办公楼	38,290.25
4	留学生创业园一期	办公楼	17,079.03
5	控股大厦	办公楼	10,639.42

6	水渡口大道 227 号	办公楼/厂房	13,130.89
7	南马厂大道柴米路 2 号	办公楼/厂房	8,670.32
8	学府旺角	商铺	4,876.38
9	旺旺路 89 号附属楼	商业用房	4,553.63
	旺旺路 89 号 4s 店	商业用房	
	旺旺路 89 号主楼	商业用房	
10	东城中小项目集中区二期	商铺	3,979.86
11	明发新城中心	办公楼	4,427.48
13	欧美一期、二期、三期	办公楼	7,425.25
15	水渡口大道 229 号	办公楼/厂房	3,331.13
16	东城国际三层	办公楼	1,079.32
-	合计	-	160,022.95

7、投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 25,541.87 万元、221,423.25 万元、422,287.16 万元和 418,450.90 万元，占总资产比例分别为 0.31%、2.23%、4.16%和 4.17%，占比较小。投资性房地产主要为用于租赁的自有办公用房和商业用房。目前发行人用于出租的房产主要是位于淮安经开区内的软件园大楼一期、经济开发区明远东路 18-1 号 1 幢和承德南路 266 号办公楼等。2020 年投资性房地产增加 19.59 亿元，主要系固定资产及无形资产等资产转入，同时 2020 年合并盱眙经发市政建设有限公司，导致投资性房地产规模上升。2021 年末投资性房地产较年底上升 20.09 亿元，增幅 90.71%，主要系存货等资产转入。发行人投资性房地产采取成本计量模式。2022 年 3 月末投资性房地产较 2021 年底减少 3,836.26 万元，降幅 0.91%，变动较小。

最近一年投资性房地产构成明细

单位：万元

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、2021 年 1 月 1 日余额	272,041.42	272,041.42
2、本期增加金额	216,528.55	216,528.55
（1）外购	0.00	0.00
（2）存货\固定资产\在建工程转入	216,528.55	216,528.55
（3）企业合并增加	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00
4、2021 年 12 月 31 日余额	488,569.97	488,569.97
二、累计折旧和累计摊销	0.00	0.00

项目	房屋、建筑物	合计
1、2021年1月1日余额	50,618.17	50,618.17
2、本期增加金额	15,664.64	15,664.64
（1）计提或摊销	15,664.64	15,664.64
（2）企业合并增加	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00
4、2021年12月31日余额	66,282.80	66,282.80
三、减值准备	0.00	0.00
1、2021年1月1日余额	0.00	0.00
2、本期增加金额	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00
4、2021年12月31日余额	0.00	0.00
四、账面价值	0.00	0.00
1、2021年12月31日账面价值	422,287.16	422,287.16
2、2021年1月1日账面价值	221,423.25	221,423.25

截至2021年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
1	软件园一期	淮房权证开字第D201205709	11,961.50	商业	17,173.93
		淮房权证开字第D201205712	13,592.90	商业	
		淮房权证开字第D201205713	13,592.20	商业	
		淮A国用（2012出）第4116号	21,182.00	商业	
2	富士康、东城青春苑、南林大一期二期	淮房权证开字第D201446128号	13,750.16	住宅	106,239.51
		淮房权证开字第D201446127号	15,263.98	住宅	
		淮房权证开字第D201446126号	15,263.98	住宅	
		淮房权证开字第D201446125号	15,263.98	住宅	
		淮房权证开字第D201446124号	13,183.92	住宅	
		淮房权证开字第D201446123号	15,263.98	住宅	
		淮房权证开字第D201446122号	15,263.98	住宅	
		淮房权证开字第D201446119号	783.35	商业	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		淮房权证开字第 D201446120 号	6,092.93	商业	
		淮房权证开字第 D201446121 号	953.31	商业	
		淮房权证开字第 D201446116 号	11,288.44	商业	
		淮房权证开字第 D201446117 号	3,436.57	商业	
		淮房权证开字第 D201446118 号	2,290.15	商业	
		淮房权证开字第 D201446112 号	25,804.40	商业	
		淮房权证开字第 D201446113 号	4,131.34	商业	
		淮房权证开字第 D201446114 号	6,845.95	商业	
		淮房权证开字第 D201446115 号	5,813.34	商业	
		淮房权证开字第 D201446101 号	23,749.51	商业	
		淮房权证开字第 D201446102 号	8,915.63	商业	
		淮房权证开字第 D201446103 号	24,809.40	商业	
		淮房权证开字第 D201446104 号	14,741.61	住宅	
		淮房权证开字第 D201446105 号	14,596.04	住宅	
		淮房权证开字第 D201446106 号	5,789.67	商业	
		淮房权证开字第 D201446107 号	14,741.61	住宅	
		淮房权证开字第 D201446108 号	16,652.36	住宅	
		淮房权证开字第 D201446109 号	5,789.67	商业	
		淮房权证开字第 D201446110 号	4,123.95	商业	
		淮房权证开字第 D201446111 号	1,404.45	商业	
3	安特汽车	苏（2017）淮安市不动产权第 0026287 号	60,649.00	商业服务、住宅	14,764.94
4	富通科技	苏（2021）淮安市不动产权第 0089582 号	3,488.88	工业	5,675.88
		苏（2021）淮安市不动产权第 0089583 号	20,782.94	工业	
5	上海康城	苏（2019）淮安市不动产权第 0046288 号	3,563.09	商住用地	25,241.19
		苏（2019）淮安市不动产权	738.07	商住用地	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		第 0047101 号			
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047180 号	143.94	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046899 号	27.87	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047017 号	690.22	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0048453 号	2,059.20	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047178 号	2,264.63	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046454 号	2,053.85	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046318 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046379 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047092 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046443 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046304 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046273 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046267 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046305 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046300 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046906 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046274 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046295 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047185 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046291 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0045452 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046297 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046445 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046266 号	1,365.31	商住用地	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		苏（2019）淮安市不动产权第 0050176 号	907.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0099454 号	907.34	商住用地	
6	上海新城	苏（2019）淮安市不动产权第 0096213 号	111.17	城镇住宅用地/住宅	599.91
		苏（2019）淮安市不动产权第 0096210 号	155.74	城镇住宅用地/住宅	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0096220 号	155.74	城镇住宅用地/住宅	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0096216 号	155.74	城镇住宅用地/住宅	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0096208 号	111.17	城镇住宅用地/住宅	
7	江淮印象	苏（2018）淮安市不动产权第 0038376 号	286.58	住宅	2,600.71
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038372 号	285.01	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038369 号	355.6	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038377 号	286.53	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038381 号	285.01	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038387 号	285.01	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038353 号	355.6	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038355 号	361.35	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038365 号	361.35	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038391 号	285.01	住宅	
8	林语美墅	苏（2018）淮安市不动产权第 0014999 号	323.4	住宅	2,314.14
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015002 号	320.4	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015024 号	322.46	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015015 号	321.61	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0014986 号	321.61	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0014993 号	323.4	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015005 号	335.74	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015005 号	322.46	住宅	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		第 0015010 号			
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015018 号	324.21	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015021 号	324.21	住宅	
9	城开御园	苏（2018）淮安市不动产权第 0080517 号	200.11	住宅	1,217.52
		苏（2018）淮安市不动产权第 0080516 号	200.11	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0080520 号	203.66	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0080522 号	200.11	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0080515 号	200.11	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0080523 号	203.66	住宅	
10	经济开发区明园东路 18-1 号楼	淮房权证字第 09090280001006 号	442.21	商业	1,193.49
		淮房权证字第 09090280001007 号	124.10	商业	
		淮房权证字第 09090280001015 号	334.27	商业	
		淮房权证字第 09090280001014 号	763.57	商业	
		淮房权证字第 09090280001016 号	574.66	商业	
		淮房权证字第 09090280001013 号	763.57	商业	
		淮房权证字第 09090280001012 号	702.31	商业	
		淮房权证字第 09090280001011 号	98.33	商业	
		淮房权证字第 09090280001010 号	98.33	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4897 号	32.80	商业	374.51
		淮 K 国用（2012 出）第 4898 号	254.50	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4899 号	254.50	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4900 号	147.40	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4901 号	234.10	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4902 号	191.60	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4903 号	111.40	商业	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		淮 K 国用（2012 出）第 4904 号	32.80	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4905 号	41.10	商业	
11	上海办公楼、商铺	沪（2018）闵字不动产权第 030103 号	857.08	办公	
		沪（2018）闵字不动产权第 030464 号	10,558.57	办公	
12	广州万澈大楼	粤（2020）广州市不动产权第 07065892 号	1,057.18	办公	82,014.22
		粤（2020）广州市不动产权第 07065893 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065894 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065895 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065896 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065897 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065898 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065899 号	1,059.69	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065900 号	1,059.69	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065901 号	1,059.69	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065903 号	1,059.69	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065904 号	780.51	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065905 号	780.51	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065906 号	780.51	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065907 号	611.38	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065908 号	611.38	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065909 号	528.47	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065910 号	528.47	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065902 号	528.47	办公	
13	怡景园小区 D1 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0056409 号	1,593.49	商业	162,877.22

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
14	怡景园小区 D2 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0056426 号	936.30	商业	
15	怡景园小区 D3 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0056423 号	1,841.65	商业	
16	怡景园小区 D4 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0056407 号	132.05	商业	
17	怡景园小区 C5 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0055237 号	645.70	商业	
18	怡景园小区 A7-A9 农贸市场 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0055411 号	2,286.09	农贸市场	
19	怡景园小区 A1 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0054985 号	288.44		
20	怡景园小区 A2 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0055199 号	431.18	商业	
21	怡景园小区 B1 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0055412 号	919.73	商业	
22	怡景园小区 B2 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0055413 号	919.73	商业	
23	经济技术开发区承德南路 88 号 1 幢	淮房权证开字第 D201534560 号	1,608.60	商业及摊位	
24	经济技术开发区承德南路 88 号 2 幢	淮房权证开字第 D201534563 号	1,676.70	商业及摊位	
25	经济技术开发区承德南路 88 号 4 幢	淮房权证开字第 D201534573 号	1,197.71	商业及水果市场	
26	经济技术开发区承德南路 88 号 5 幢	淮房权证开字第 D201534576 号	1,525.31	小吃美食区	
27	经济技术开发区承德南路 88 号 6 幢	淮房权证开字第 D201534579 号	1,411.71	商业	
28	经济技术开发区承德南路 88 号 3 幢	淮房权证开字第 D201534570 号	231.26	消防泵房、柴油发电机房等	
29	经济技术开发区承德南路 88 号 7 幢	淮房权证开字第 D201534584 号	245.82	垃圾中转站	
30	智慧谷 A1 幢	未登记	21,775.56	办公	
31	智慧谷 A2 幢	未登记	29,652.34	办公	
32	智慧谷 A5 幢	未登记	18,681.12	办公	
33	智慧谷 B1 幢	未登记	32,040.45	办公	
34	智慧谷 B2 幢	未登记	11,696.04	办公	
35	智慧谷 B3 幢	未登记	9,408.75	办公	
36	智慧谷 B4 幢(食堂)	未登记	7,516.27	食堂	
37	智慧谷 B5 幢(公寓楼)	未登记	12,665.48	公寓楼	
38	智慧谷 A1 地下车库	未登记	165 个	车库	
39	智慧谷 A2 地下车库	未登记	189 个	车库	
40	智慧谷 A3 地下车库	未登记		车库	
41	智慧谷 A4 地下车库	未登记		车库	
42	智慧谷 A5 地下车库	未登记	205 个	车库	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
43	智慧谷 B 区地下车库	未登记	264 个	车库	
44	智慧谷 B4 幢地下车库	未登记	28 个	车库	
45	智慧谷 B5 幢地下车库	未登记	24 个	车库	
46	经济技术开发区承德南路 266 号(软件园一期)1 幢、2 幢	苏(2018)淮安市不动产权第 0063912 号	23,243.19	研发楼	
47	经济技术开发区承德南路 266 号(软件园一期)3 幢	苏(2018)淮安市不动产权第 0063905 号	6,970.68	研发楼	
48	创业创意园一期 1 幢	未登记	16,663.44	办公	
49	创业创意园一期 2 幢	未登记	16,694.13	办公	
50	创业创意园一期 3 幢	未登记	10,933.06	办公	
51	创业创意园一期 4 幢	未登记	3,723.57	办公	
52	创业创意园一期 5、6	未登记	8,189.29	办公	
53	创业创意园一期 7 幢	未登记	2,795.60	办公	
54	创业创意园一期 8 幢	未登记	3,308.60	办公	
55	创业创意园一期 9 幢	未登记	1,756.70	办公	
56	创业创意园一期 10 幢、11 幢、12 幢	未登记	5,358.21	办公	
57	创业创意园一期地下室	未登记	11,644.89	地下室	
58	经济技术开发区枚皋东路 6 号(东城新锐园)1 幢 401 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089435 号	131.23	住宅	
59	经济技术开发区枚皋东路 6 号(东城新锐园)1 幢 402 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089438 号	103.84	住宅	
60	经济技术开发区枚皋东路 6 号(东城新锐园)1 幢 403 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089436 号	127.65	住宅	
61	经济技术开发区枚皋东路 6 号(东城新锐园)1 幢 502 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089434 号	103.84	住宅	
62	经济技术开发区枚皋东路 6 号(东城新锐园)1 幢 503 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089437 号	127.65	住宅	
63	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 101 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0090996 号	78.68	商业	
64	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 102 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0090995 号	64.75	商业	
65	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 103 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089088 号	79.56	商业	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
66	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢105室	苏(2017)淮安市不动产权第0089508号	74.24	商业	
67	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢106室	苏(2017)淮安市不动产权第0089134号	64.13	商业	
68	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢108室	苏(2017)淮安市不动产权第0089385号	64.25	商业	
69	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢110室	苏(2017)淮安市不动产权第0089358号	64.35	商业	
70	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢112室	苏(2017)淮安市不动产权第0089139号	58.97	商业	
71	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢116室	苏(2017)淮安市不动产权第0089198号	59.70	商业	
72	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢201室	苏(2017)淮安市不动产权第0089495号	82.59	办公	
73	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢202室	苏(2017)淮安市不动产权第0089130号	106.97	办公	
74	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢203室	苏(2017)淮安市不动产权第0089054号	81.38	办公	
75	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢205室	苏(2017)淮安市不动产权第0089442号	74.67	办公	
76	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢206室	苏(2017)淮安市不动产权第0089421号	89.04	办公	
77	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢207室	苏(2017)淮安市不动产权第0089380号	75.40	办公	
78	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢208室	苏(2017)淮安市不动产权第0089395号	88.96	办公	
79	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢210室	苏(2017)淮安市不动产权第0089220号	88.96	办公	
80	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢212室	苏(2017)淮安市不动产权第0089149号	81.78	办公	
81	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢216室	苏(2017)淮安市不动产权第0089418号	102.90	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
82	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢301室	苏(2017)淮安市不动产权第0089432号	1,859.00	办公	
83	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢302室	苏(2017)淮安市不动产权第0089229号	1,069.00	办公	
84	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢303室	苏(2017)淮子市不动产权第0089078号	81,238.00	办公	
85	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢305室	苏(2017)淮安市不动产权第0089502号	74.67	办公	
86	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢306室	苏(2017)淮安市不动产权第0089124号	89.04	办公	
87	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢307室	苏(2017)淮安市不动产权第0089256号	75.40	办公	
88	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢308室	苏(2017)淮安市不动产权第0089132号	88.96	办公	
89	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢310室	苏(2017)淮安市不动产权第0089066号	88.96	办公	
90	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢312室	苏(2017)淮安市不动产权第0089408号	81.78	办公	
91	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢316室	苏(2017)淮安市不动产权第0089092号	102.90	办公	
92	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢401室	苏(2017)淮安市不动产权第0089514号	82.59	办公	
93	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢402室	苏(2017)淮安市不动产权第0089137号	106.97	办公	
94	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢403室	苏(2017)淮安市不动产权第0089059号	81.38	办公	
95	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢405室	苏(2017)淮安市不动产权第0089492号	74.67	办公	
96	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢406室	苏(2017)淮安市不动产权第0089260号	89.04	办公	
97	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢407室	苏(2017)淮安市不动产权第0089264号	75.40	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
98	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢408室	苏(2017)淮安市不动产权第0089377号	88.96	办公	
99	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢410室	苏(2017)淮安市不动产权第0089218号	88.96	办公	
100	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢412室	苏(2017)淮安市不动产权第0089413号	81.78	办公	
101	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢416室	苏(2017)淮安市不动产权第0089076号	102.90	办公	
102	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1501室	苏(2017)淮安市不动产权第0089352号	82.59	办公	
103	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢502室	苏(2017)淮安市不动产权第0089105号	106.97	办公	
104	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢503室	苏(2017)淮安市不动产权第0089308号	81.38	办公	
105	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢505室	苏(2017)淮安市不动产权第0089448号	74.67	办公	
106	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢506室	苏(2017)淮安市不动产权第0089127号	89.04	办公	
107	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢507室	苏(2017)淮安市不动产权第0089208号	75.40	办公	
108	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢508室	苏(2017)淮安市不动产权第0089368号	88.96	办公	
109	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢510室	苏(2017)淮安市不动产权第0089141号	88.96	办公	
110	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢512室	苏(2017)淮安市不动产权第0089399号	81.78	办公	
111	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢516室	苏(2017)淮安市不动产权第0089084号	102.90	办公	
112	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢601室	苏(2017)淮安市不动产权第0089147号	164.50	办公	
113	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢602室	苏(2017)淮安市不动产权第0089161号	196.47	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
114	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢603室	苏(2017)淮安市不动产权第0089152号	150.04	办公	
115	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢606室	苏(2017)淮安市不动产权第0089249号	178.10	办公	
116	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢608室	苏(2017)淮安市不动产权第0089153号	184.40	办公	
117	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢701室	苏(2017)淮安市不动产权第0089440号	164.50	办公	
118	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢702室	苏(2017)淮安市不动产权第0089140号	196.47	办公	
119	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢703室	苏(2017)淮安市不动产权第0089126号	150.04	办公	
120	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢706室	苏(2017)淮安市不动产权第0089254号	178.00	办公	
121	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢708室	苏(2017)淮安市不动产权第0089155号	184.40	办公	
122	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢801室	苏(2017)淮安市不动产权第0089485号	164.50	办公	
123	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢802室	苏(2017)淮安市不动产权第0089096号	196.40	办公	
124	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢803室	苏(2017)淮安市不动产权第0089071号	150.04	办公	
125	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢806室	苏(2017)淮安市不动产权第0089214号	178.10	办公	
126	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢808室	苏(2017)淮安市不动产权第0089156号	184.40	办公	
127	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢901室	苏(2017)淮安市不动产权第0089505号	164.50	办公	
128	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢902室	苏(2017)淮安市不动产权第0089120号	196.47	办公	
129	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢903室	苏(2017)淮安市不动产权第0089064号	150.04	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
130	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢906室	苏(2017)淮安市不动产权第0089365号	178.10	办公	
131	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢908室	苏(2017)淮安市不动产权第0089211号	184.40	办公	
132	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1001室	苏(2017)淮安市不动产权第0089522号	164.50	办公	
133	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1002室	苏(2017)淮安市不动产权第0089225号	196.47	办公	
134	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1003室	苏(2017)淮安市不动产权第0089222号	150.04	办公	
135	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1006室	苏(2017)淮安市不动产权第0089108号	178.10	办公	
136	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1008室	苏(2017)淮安市不动产权第0089201号	184.40	办公	
137	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1101室	苏(2017)淮安市不动产权第0089102号	873.69	办公	
138	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1201室	苏(2017)淮安市不动产权第0089231号	564.82	办公	
139	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1301室	苏(2017)淮安市不动产权第0089301号	564.82	办公	
合计					422,287.16

8、无形资产

报告期各期末，发行人无形资产账面价值分别为 262,184.20 万元、102,074.66 万元、46,965.63 万元和 46,696.47 万元，占总资产比例分别为 3.20%、1.03%、0.46%和 0.47%。发行人无形资产主要由土地使用权构成。2020 年末无形资产较 2019 年末减少 160,109.54 万元，减幅 61.07%，主要系转让子公司淮安致东房地产开发有限公司、淮安瑞悦房地产开发有限公司股权，合并土地减少；此外东城青春苑、南林大等建筑物出租后对应土地资产亦转至投资性房地产。2021 年末无形资产较上年末减少 5.51 亿元，系出让地块。2022 年 3 月末无形资产较上年末减少 269.16 万元，减幅 0.57%。

截至 2021 年末，发行人无形资产明细如下：

单位：万元

项目	土地使用权	软件	特许经营权	合计
一、账面原值				
1、2021年1月1日	108,009.64	1,008.46	94.34	109,112.44
2、本期增加金额	5,317.25	944.41	3,966.33	10,227.98
3、本期减少金额	63,594.32	934.99	-	64,529.31
4、2021年12月31日	49,732.57	1,017.87	4,060.67	54,811.11
二、累计摊销	-	-	-	-
1、2021年1月1日	6,055.04	956.01	26.73	7,037.78
2、本期增加金额	1,709.02	352.21	805.71	2,866.93
(1) 计提	1,709.02	352.21	805.71	2,866.93
3、本期减少金额	1,124.24	934.99	-	2,059.24
4、2021年12月31日	6,639.81	373.23	832.44	7,845.48
三、减值准备	-	-	-	-
1、2019年12月31日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2021年1月1日	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1、2021年12月31日	43,092.76	644.65	3,228.23	46,965.63
2、2021年1月1日	101,954.60	52.45	67.61	102,074.66

截至 2021 年末发行人无形资产土地使用权明细表

单位：万元、平方米

序号	地块名称	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	抵押
1	淮安经济开发区青岛路南侧	淮 A 国用（2008 出）第 861 号	91,266.40	出让	2008	工业	1,923.58	是	否
2	淮安经济开发区大同路南侧、鸿海路西侧	苏（2017）淮安市不动产权第 0079329 号	58,750.10	出让	2017	工业用地	643.89	是	否
3	淮安经济技术开发区逢桥路东侧、正大路北侧	淮 A 国用（2014 出）第 67 号	56,956.00	出让	2014	商业	18,619.16	是	否
4	淮安经济技术开发区海口路北侧	淮 A 国用（2014 出）第 14 号	9,632.20	出让	2014	商业	799.10	是	否
5	淮安经济开发区和平东路南	淮 A 国用（2012	11,727.00	出让	2012	工业	252.78	是	否

序号	地块名称	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	抵押
	侧、大寨河西侧	出)第640号							
6	服务中心一期	淮A国用(2014)第16号	7,885.00	出让	2015	商务	1,835.94	是	是
7	淮国土(开)挂2015第9号服务中心二期	淮国用(2015)第21556号	6,766.80	出让	2015	商务金融用地	1,363.91	是	否
8	通甫路学校项目	苏(2019)淮安市不动产权第0074941号	49,834.80	出让	2019	科研用地	50.93	是	否
9	科研成果转化中心项目	苏(2020)淮安市不动产权第0088794号	10,613.30	出让	2020	科研用地	868.00	是	否
10	软件园土地使用权	苏(2020)淮安市不动产权第0088794号	31,293.10	出让	2020	商务	6,866.44	是	是
11	南大研究院土地使用权	无	-	-	-	商务	4,624.70	是	否
12	苏(2021)盱眙县不动产权第0587146号	苏(2021)盱眙县不动产权第0587146号	130,880.65	出让	2021	国有建设用地	1,992.73	是	否
13	苏(2021)盱眙县不动产权第0587146号	苏(2021)盱眙县不动产权第0587147号	80,353.74	出让	2021	国有建设用地	1,223.43	是	否

序号	地块名称	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	抵押
14	苏(2021)盱眙县不动产权第0587146号	苏(2021)盱眙县不动产权第0595552号	44,946.89	出让	2021	国有建设用地	686.70	是	否
15	苏(2021)盱眙县不动产权第0587146号	苏(2021)盱眙县不动产权第0595553号	43,633.55	出让	2021	国有建设用地	651.35	是	否
16	苏(2021)盱眙县不动产权第0587146号	苏(2021)盱眙县不动产权第0595554号	45,173.56	出让	2021	国有建设用地	690.12	是	否
-	合计	-	679,713.09	-	-	-	43,092.76	-	-

(二) 负债情况分析

单位：万元，%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	427,581.46	7.60	422,196.20	7.33	360,080.44	6.35	240,370.00	5.35
应付票据	215,790.68	3.84	125,390.68	2.18	95,860.00	1.69	21,524.58	0.48
应付账款	53,107.46	0.94	52,512.80	0.91	100,375.01	1.77	87,633.57	1.95
预收款项			-	-	87,668.09	1.55	43,231.57	0.96
合同负债	23,212.21	0.41	37,248.11	0.65	-	-	-	-
应付职工薪酬	120.77	0.00	216.42	0.00	171.41	-	179.35	-
应交税费	78,884.53	1.40	84,019.04	1.46	52,428.58	0.92	24,023.57	0.53
其他应付款	337,870.08	6.01	384,902.53	6.68	461,961.03	8.15	592,298.15	13.17
一年内到期的非流动负债	1,494,754.55	26.58	1,488,809.80	25.85	1,633,655.51	28.81	1,014,053.68	22.55
其他流动负债	79,030.14	1.41	239,737.62	4.16	153,533.23	2.71	123,128.21	2.74
流动负债合计	2,710,351.88	48.19	2,835,033.19	49.22	2,945,733.30	51.95	2,146,442.68	47.73
非流动负债								
长期借款	1,118,610.82	19.89	1,141,720.33	19.82	1,164,120.02	20.53	942,846.00	20.97
应付债券	1,590,070.20	28.27	1,579,488.81	27.42	1,266,176.63	22.33	1,240,593.47	27.59
长期应付款	235,498.38	4.19	234,151.14	4.07	330,377.96	5.83	205,139.60	4.56
递延收益	-30,253.91	-0.54	-30,253.91	-0.53	-35,961.40	-0.63	-38,413.43	-0.85
非流动负债合计	2,913,925.49	51.81	2,925,106.36	50.78	2,724,713.22	48.05	2,350,165.64	52.27

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债总额	5,624,277.37	100.00	5,760,139.56	100.00	5,670,446.51	100.00	4,496,608.32	100.00

由于公司业务规模不断扩大，资金需求不断增加，公司负债规模也保持增长。报告期各期末，公司负债总额分别为 4,496,608.32 万元、5,670,446.51 万元、5,760,139.56 万元和 5,624,277.37 万元。从负债构成看，报告期各期末，公司流动负债分别为 2,146,442.68 万元、2,945,733.30 万元、2,835,033.19 万元和 2,710,351.88 万元，占总负债比例分别为 47.73%、51.95%、49.22%和 48.19%；非流动负债分别为 2,350,165.64 万元、2,724,713.22 万元、2,925,106.36 万元和 2,913,925.49 万元，占总负债比例分别为 52.27%、48.05%、50.78%和 51.81%。公司负债主要构成为短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等。

1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款余额分别为 240,370.00 万元、360,080.44 万元、422,196.20 万元和 427,581.46 万元，占总负债比例分别为 5.35%、6.35%、7.33%和 7.60%。2020 年末短期借款余额较 2019 年末增加 119,710.44 万元，增幅为 49.80%，主要系保证借款增加；2021 年末短期借款余额较 2020 年末增加 62,115.76 万元，增幅为 17.25%。2022 年 3 月末短期借款余额较 2021 年末增加 5,385.26 万元，增幅为 1.28%，主要系信用借款增加。

2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人短期借款明细如下：

单位：万元，%

借款类别	2022年3月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	157,635.83	36.87	178,109.83	42.19
保证借款	107,745.00	25.20	207,050.00	49.04
信用借款	56,500.00	13.21	26,500.00	6.28
抵押借款	-	-	10,130.00	2.40
质押+担保	20,900.00	4.89	-	-
抵押+担保	4,500.00	1.05	-	-
担保	79,740.00	18.65	-	-
短期借款利息	560.63	0.13	406.37	0.10
合计	427,581.46	100.00	422,196.20	100.00

2、应付票据

报告期各期末，发行人应付票据分别为 21,524.58 万元、95,860.00 万元、125,390.68 万元和 215,790.68 万元，主要为银行承兑汇票，2021 年末较年初增加

2.95 亿元，主要系增加商业承兑汇票。2022 年 3 月末较 2021 年末增加 90,400.00 万元，增幅 72.09%，主要系增加商业承兑汇票和银行承兑汇票。

3、应付账款

报告期各期末，发行人应付账款余额分别为 87,633.57 万元、100,375.01 万元、52,512.80 万元和 53,107.46 万元，占总负债的比例分别为 1.95%、1.77%、0.91%和 0.94%。2020 年末公司应付账款较 2019 年末增加 12,741.44 万元，增幅为 14.54%；2021 年末公司应付账款较 2020 年末减少 47,862.21 万元，降幅为 47.68%，主要系对淮安永泰科技有限公司、淮安永祥实业有限公司等应付款项偿还所致。公司应付账款主要为未付的工程款项，债权人较为分散。2022 年 3 月末公司应付账款较 2021 年末增加 594.66 万元，增幅为 1.13%，变化较小。

截至 2020 年末和 2021 年末，发行人应付账款按账龄分析情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	18,639.86	35.50	41,708.44	41.55
1-2 年（含 2 年）	9,090.58	17.31	5,836.54	5.81
2-3 年（含 3 年）	1,368.62	2.61	2,511.94	2.50
3 年以上	23,413.74	44.59	50,318.10	50.13
合计	52,512.80	100.00	100,375.01	100.00

截至 2021 年末，发行人规模较大的应付账款基本情况如下：

单位：万元，%

项目	期末余额	占应付款总金额的占比
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	17,593.46	33.50
淮安中茵置业有限公司	12,826.43	24.43
淮安新城投资控股有限公司	4,702.87	8.96
南京市建筑设计研究院有限责任公司	3,531.26	6.72
江苏文通建设有限公司淮安分公司	1,859.59	3.54
合计	40,513.61	77.15

4、预收账款/合同负债

报告期各期末，发行人预收账款分别为 43,231.57 万元、87,668.09 万元、0.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.96%、1.55%和 0.00%。由于执行新收入准则，发行人 2021 年起将预收账款重分类。截至 2021 年末，发行人合同负债 37,248.11 万元，在负债总额中占比 0.65%，主要为预收售房款，较 2020 年末减少主要系预收款结算为售房收入。截至 2022 年 3 月末，发行人合同负债 23,212.21 万元，在负债总额中占比 0.41%，变动较小。

5、应交税费

报告期各期末，发行人应交税费金额分别为 24,023.57 万元、52,428.58 万元、84,019.04 万元和 78,884.53 万元，占总负债比例分别为 0.53%、0.92%、1.46%和 1.40%，公司应交税费主要为增值税和房产税等。2021 年应交税费较 2020 年同期增长 60.25%，主要系营业收入增加所致。

6、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款金额分别为 592,298.15 万元、461,961.03 万元、384,902.53 万元和 337,870.08 万元，占总负债比例分别为 13.17%、8.15%、6.68%和 6.01%。2020 年末发行人其他应付款金额较 2019 年末减少 130,337.12 万元，降幅为 22.01%，系偿还往来款项所致。截至 2021 年末，发行人其他应付款金额较 2020 年末减少 77,058.50 万元，降幅为 16.68%，变动较小。2022 年 3 月末发行人其他应付款金额较 2021 年末减少 47,032.45 万元，降幅 12.22%，变动较小。发行人其他应付款科目明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	384,902.53	442,125.79	575,529.57
应付利息	-	19,835.24	16,768.57
应付股利	-	-	-
合计	384,902.53	461,961.03	592,298.15

截至 2021 年末，发行人主要其他应付款单位情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	期末余额	款项性质	占其他应付款总金额的比例
淮安经济技术开发区科教产业发展办公室	78,617.73	往来款	20.43
淮安经济开发区国有资产经营有限公司	51,882.46	往来款	13.48
淮安软件产业发展办公室	20,374.08	往来款	5.29
淮安永祥实业有限公司	10,000.00	往来款	2.60
淮安市淮润商贸有限公司	10,000.00	往来款	2.60
合计	170,874.27	-	44.39

7、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 1,014,053.68 万元、1,633,655.51 万元、1,488,809.80 万元和 1,494,754.55 万元，占总负债比例分别为 22.55%、28.81%、25.85%和 26.58%。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债金额较 2019 年末增加 619,601.83 万元，增幅为 61.10%，主要系一年内到期的长期借款及应付债券规模提升。2021 年末发行人一年内到期的非流动负债

金额较 2020 年末减少 144,845.71 万元，降幅为 8.87%，系一年内到期应付债券规模减少所致。2022 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债金额较 2021 年末增加 5,944.75 万元，增幅为 0.40%，系一年内到期的长期借款规模提升。

截至 2020 年末和 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元，%

借款类别	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	601,648.76	40.41	617,491.10	34.56
一年内到期的应付债券	762,077.18	51.19	930,334.05	62.97
一年内到期的长期应付款	104,778.41	7.04	85,830.36	2.48
长期借款应付利息	1,380.46	0.09	-	-
应付债券应付利息	18,300.64	1.23	-	-
长期应付款应付利息	624.34	0.04	-	-
合计	1,488,809.80	100.00	1,633,655.51	100.00

8、其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债金额分别为 123,128.21 万元、153,533.23 万元、239,737.62 万元和 79,030.14 万元，占总负债比例分别为 2.74%、2.71%、4.16%和 1.41%。2020 年末其他流动负债金额较 2019 年末增加 30,405.02 万元，增幅为 24.69%。主要系 2020 年新增超短期融资券。2021 年末其他流动负债较 2020 年末增加 86,204.39 万元，增幅为 56.15%，主要系短期应付债券增加。2022 年 3 月末其他流动负债金额较 2021 年末减少 160,707.48 万元，减幅 67.03%，主要系短期应付债券兑付所致。

9、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款金额分别为 942,846.00 万元、1,164,120.02 万元、1,141,720.33 万元和 1,118,610.82 万元，占总负债比例分别为 20.97%、20.53%、19.82%和 19.89%。2020 年末发行人长期借款余额较 2019 年末增加 221,274.02 万元，涨幅为 23.47%，主要系 2020 年合并范围增加，长期借款规模增加。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末减少 22,399.69 万元，降幅 1.92%。2022 年 3 月末发行人长期借款余额较 2021 年末减少 23,109.51 万元，降幅 2.02%。

2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末
质押借款	18,056.06	216,669.82	125,560.27

抵押借款	5,320.00	319,830.00	375,074.75
保证借款	253,915.00	1,032,499.26	1,196,536.10
信用借款	64,730.00	174,370.00	84,440.00
担保	443,949.00	-	-
抵押+担保	110,450.00	-	-
质押+担保	52,000.00	-	-
抵押+保证	123,530.00	-	-
质押+保证	18,550.00	-	-
抵押+质押+保证	35,700.00	-	-
减：一年内到期的长期借款	7,589.24	601,648.76	617,491.10
总计	1,118,610.82	1,141,720.33	1,164,120.02

10、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为1,240,593.47万元、1,266,176.63万元、1,579,488.81万元和1,590,070.20万元，占总负债的比例分别为27.59%、22.33%、27.42%和28.27%。

截至 2022 年 3 月末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	发行日	期限	余额	担保方式
中期票据（招行）	2017/9/27	7 年	79,506.49	信用
18 淮安开发 MTN006	2018/8/7	5 年	11,985.48	信用
20 淮安开发 PPN001	2020/5/14	3 年	49,848.47	信用
20 苏淮安控股 ZR003	2020/4/29	3 年	19,453.05	信用
20 淮安开发 PPN002	2020/6/2	3 年	49,947.36	信用
20 淮安开发 PPN003	2020/8/21	3 年	29,962.41	信用
20 淮开 04	2020/9/10	5 年	29,924.28	信用
20 淮安开发 PPN004	2020/9/14	3 年	29,953.28	信用
20 淮开 06	2020/10/21	3 年	107,579.12	信用
20 淮开 07	2020/11/26	3 年	40,822.54	信用
21 淮开 01	2021/1/26	3 年	120,427.15	信用
21 淮安开发 MTN001	2021/2/9	4 年	74,852.19	信用
21 淮安开发 PPN002	2021/3/15	5 年	19,876.35	信用
21 苏淮安控股 ZR002	2021/4/2	3 年	15,905.13	信用
21 淮开 02	2021/4/23	3 年	60,673.87	信用
21 淮安开发 MTN002	2021/6/11	3 年	69,919.84	信用
21 淮安 01	2021/6/21	3 年	29,862.54	信用
21 淮安 02	2021/8/12	3 年	65,676.83	信用
21 淮开 03	2021/8/30	3 年	82,163.32	信用

债券名称	发行日	期限	余额	担保方式
21 淮开 04	2021/9/17	5 年	59,589.93	信用
21 淮安开发 MTN003	2021/8/5	3 年	87,535.99	信用
21 淮开 05	2021/11/30	3 年	84,619.50	信用
21 淮安开发 PPN003	2021/11/26	3 年	49,926.67	信用
21 淮安开发 PPN004	2021/12/17	3 年	99,884.89	信用
21 淮安开发 MTN004	2021/12/24	2 年	59,736.48	信用
22 淮安开发 MTN001	2022/1/14	2 年	63,705.96	信用
22 淮安开发 MTN002	2022/3/24	3 年	49,625.00	信用
22 苏淮安控股 ZR001	2022/1/20	2 年	47,106.07	信用
合计			1,590,070.20	信用

11、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为205,139.60万元、330,377.96万元、234,151.14万元和235,498.38万元，占负债总额的比例分别为4.56%、5.83%、4.07%和4.19%。长期应付款主要为应付融资租赁费、专项应付款等。2020年末发行人长期应付款较2019年末增加125,238.36万元，均主要系应付融资租赁费增加，2021年末发行人长期应付款较2020年末减少96,226.82万元，降幅29.13%，主要系应付融资租赁费减少所致。2022年3月末发行人长期应付款较2021年末增加1,347.24万元，增幅0.58%。

最近两年及一期长期应付款情况表

单位：万元

借款单位及项目名称	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末
应付融资租赁费	332,832.82	336,173.78	424,843.46
未确认融资费用		-	-11,212.83
应付存单受益权转让回购款		-	-
专项应付款	2,817.47	2,755.77	2,577.69
减：一年内到期的长期应付款	100,151.91	104,778.41	85,830.36
合计	235,498.38	234,151.14	330,377.96

12、有息债务

(1) 近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 376.15 亿元、490.18 亿元、508.15 亿元及 492.04 亿元，占同期末总负债的比例分别为 83.65%、86.45%、88.22%及 87.49%。最近一期末，发行人银行借款余额为 153.33 亿元，占有息负债余额的比例为 31.16%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额

之和为 251.78 亿元，占有息负债余额的比例为 51.17%。

有息债务余额明细

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		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
短期借款（有息部分）	427,020.84	8.68	421,789.83	8.30	360,080.44	7.35	240,370.00	6.39
一年内到期非流动负债（有息部分）	1,474,467.04	29.97	1,468,504.35	28.90	1,633,655.51	33.33	1,014,053.68	26.96
其他流动负债（有息部分）	70,000.00	1.42	230,000.00	4.53	150,000.00	3.06	120,000.00	3.19
长期借款	1,126,200.06	22.89	1,150,310.06	22.64	1,164,120.02	23.75	942,846.00	25.07
应付债券（有息部分）	1,590,070.20	32.32	1,579,488.81	31.08	1,266,176.63	25.83	1,240,593.47	32.98
长期应付款（不含专项应付款）	232,680.91	4.73	231,395.37	4.55	327,800.28	6.69	203,628.71	5.41
合计	4,920,439.04	100.00	5,081,488.42	100.00	4,901,832.88	100.00	3,761,491.86	100.00

注：长期借款与报表差异系报表数扣除了手续费等。

（2）有息债务期限结构

2022 年 3 月末发行人有息债务期限结构明细

单位：万元、%

还款时间	金额	占有息负债的比重
2022 年	1,516,041.41	30.81
2023 年	1,272,248.57	25.86
2024 年	1,319,676.11	26.82
2025 年	461,846.49	9.39
2026 年	145,086.28	2.95
2027 年及以后	205,540.18	4.18
合计	4,920,439.04	100.00

（3）2022 年 3 月末已发行尚未兑付债券明细

截至 2022 年 3 月末发行人存续债券情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日	到期日期	债券期限	发行规模	利率	债券余额
1	21 淮开 05	2021-11-29	2023-11-30	2024-11-30	2+1	8.50	5.80	8.50
2	21 淮开 04	2021-09-16	2024-09-17	2026-09-17	3+2	6.00	5.80	6.00
3	21 淮开 03	2021-08-26	2023-08-30	2024-08-30	2+1	8.25	5.50	8.25
4	21 淮开 02	2021-04-22	2024-04-23	2026-04-23	3+2	6.10	6.00	6.10

序号	债券简称	发行日期	回售日	到期日期	债券期限	发行规模	利率	债券余额
5	21 淮开 01	2021-01-25	2024-01-26	2026-01-26	3+2	12.10	5.99	12.10
6	20 淮开 07	2020-11-24	2023-11-26	2025-11-26	3+2	4.10	6.42	4.10
7	20 淮开 06	2020-10-19	2023-10-21	2025-10-21	3+2	10.80	5.78	10.80
8	20 淮开 04	2020-09-09	2023-09-10	2025-09-10	3+2	3.00	5.80	3.00
9	20 淮开 03	2020-09-09	2022-09-13	2025-09-10	3+2	2.00	5.59	2.00
10	20 淮开 02	2020-03-12	2023-03-16	2025-03-16	3+2	10.00	5.10	10.00
11	19 淮开 03	2019-09-25	2022-09-27	2024-09-27	3+2	5.00	6.75	5.00
12	19 淮开 01	2019-08-19	-	2022-08-21	2+1	13.00	5.50	13.00
13	21 淮安 02	2021-08-09	-	2024-08-12	3	6.60	5.40	6.60
14	21 淮安 01	2021-06-18	-	2024-06-23	3	3.00	5.45	3.00
公司债 券小计	-	-	-	-	-	-	-	98.45
15	22 淮安开 发 MTN002	2022-03-22	-	2025-03-24	3	5.00	4.50	5.00
16	22 淮安开 发 SCP001	2022-01-26	-	2022-10-24	0.6575	2.00	4.10	2.00
17	22 淮安开 发 MTN001	2022-01-12	-	2024-01-14	2	6.40	5.20	6.40
18	21 淮安开 发 MTN004	2021-12-23	-	2023-12-24	2	6.00	5.30	6.00
19	21 淮安开 发 PPN004	2021-12-16	2022-12-17	2024-12-17	1+1+1	10.00	5.20	10.00
20	21 淮安开 发 SCP005	2021-12-13	-	2022-08-12	0.6575	5.00	4.30	5.00
21	21 淮安开 发 PPN003	2021-11-25	-	2023-11-26	2	5.00	5.80	5.00
22	21 淮安开 发 MTN003	2021-08-03	2023-08-05	2024-08-05	2+1	8.80	5.30	8.80
23	21 淮安开 发 MTN002	2021-06-09	-	2024-06-11	3	7.00	5.50	7.00
24	21 淮安开 发 PPN002	2021-03-11	-	2024-03-15	3	2.00	6.00	2.00
25	21 淮安开 发 MTN001	2021-02-09	-	2024-02-09	3	7.50	5.50	7.50
26	20 淮安开 发 PPN004	2020-09-10	-	2023-09-14	3	3.00	5.80	3.00
27	20 淮安开 发 PPN003	2020-08-19	-	2023-08-21	3	3.00	5.80	3.00
28	20 淮安开 发 PPN002	2020-05-29	-	2023-06-02	3	5.00	5.27	5.00
29	20 淮安开 发 PPN001	2020-05-12	-	2023-05-14	3	5.00	5.27	5.00
30	18 淮安开 发 MTN006	2018-08-03	2021-08-09	2023-08-07	3+2	6.00	5.20	1.20
31	17 淮安开 发 MTN004	2017-09-25	2022-09-27	2024-09-27	5+2	8.00	5.71	8.00

序号	债券简称	发行日期	回售日	到期日期	债券期限	发行规模	利率	债券余额
32	17 淮安开发 MTN003	2017-09-04	-	2022-09-06	5	7.00	5.90	7.00
债务融资工具小计	-	-	-	-	-	-	-	96.90
企业债券小计	-	-	-	-	-	-	-	0.00
33	2019 年海外债	2019-06-25	-	2022-06-25	3	3 亿美元（按照 26.16 亿人民币计）	6.9	3 亿美元（按照 26.16 亿人民币计）
其他小计	-	-	-	-	-	26.16	-	26.16
合计	-	-	-	-	-	237.83	-	233.03

截至募集说明书签署日，发行人所有已到期债务均按期偿还，没有逾期或违约情况。

（4）短期偿债安排

发行人短期偿债资金主要来源于自身流动资金、收入回款及新增融资等：

1）资产变现。发行人财务结构稳健，注重对资产流动性的管理，必要时可通过对资产的快速变现来补充偿债资金。截至 2022 年 3 月末，发行人流动资产余额为 9,100,554.97 万元，不含存货的流动资产余额为 5,695,747.64 万元，其中货币资金余额 756,127.87 元。公司可通过处置部分资产，从而在短时间内获得现金用于补充偿债资金缺口。

2）经营收入。最近三年及一期发行人营业收入分别为 210,527.00 万元、186,398.86 万元、394,133.67 万元和 61,419.60 万元。净利润分别为 2.13 亿元、2.95 亿元、5.54 亿元和 0.61 亿元。近三年及一期发行人营业收入和利润稳定，经营情况良好，为发行人偿还短期债务提供基础。

3）畅通的融资渠道。公司具有优良的信用记录，与多家银行保持着长期良好的合作关系。截至 2021 年末，发行人银行授信总额 183.21 亿元，未使用银行授信 30.40 亿元。发行人将继续巩固与银行的良好合作关系，继续保持在银行的授信额度，保持间接融资渠道畅通，以便于公司资金周转。直接融资方面，发行人主体评级 AA+，已发行企业债券、公司债券、债务融资工具、美元债等多种直接融资，得到投资者认可。最近三年及一期发行人筹资活动现金流入分别

为 251.03 亿元、246.39 亿元、275.36 亿元和 61.62 亿元，发行人筹资活动现金流入丰沛，能够覆盖短期债务本息。

综上所述，发行人将通过资产变现、收入回款、新增融资等多种渠道偿还到期债务，具备短期债务偿付能力。

（三）所有者权益情况

报告期各期末，发行人的所有者权益结构分析如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	1,443,700.00	32.70	1,424,500.00	32.45	1,424,500.00	33.30	1,424,500.00	38.57
其他权益工具	-	-	-	-	-	-	50,000.00	1.35
其中：永续债	-	-	-	-	-	-	50,000.00	1.35
资本公积	2,478,020.67	56.13	2,478,020.67	56.44	2,419,349.97	56.56	1,831,724.91	49.59
其他综合收益	4,965.08	0.11	4,965.08	0.11	5,064.83	0.12	-8,210.00	-0.22
盈余公积	44,202.71	1.00	44,202.71	1.01	39,341.30	0.92	34,467.12	0.93
未分配利润	352,898.77	7.99	347,194.10	7.91	298,060.16	6.97	274,427.58	7.43
归属于母公司所有者权益合计	4,323,787.23	97.93	4,298,882.56	97.92	4,186,316.26	97.86	3,606,909.61	97.65
少数股东权益	91,289.07	2.07	91,295.80	2.08	91,497.60	2.14	86,797.03	2.35
所有者权益合计	4,415,076.30	100.00	4,390,178.35	100.00	4,277,813.86	100.00	3,693,706.63	100.00

报告期各期末，发行人所有者权益总额分别为 3,693,706.63 万元、4,277,813.86 万元、4,390,178.35 万元和 4,415,076.30 万元。所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润组成。具体情况如下：

1、实收资本

2016 年末，发行人实收资本 1,200,000.00 万元，2017 年公司获得货币增资 200,000.00 万元，实收资本变更为 1,400,000.00 万元。2019 年获得股东增资 2.45 亿元，截至 2021 年末，公司实收资本 1,424,500.00 万元，截至募集说明书签署日，已实缴 1,443,700.00 万元，均由淮安市人民政府实缴出资，并授权淮安经济技术开发区管理委员会履行出资人职责，股东将于 2030 年完成全部出资。

2、其他权益工具

2018、2019 年，发行人其他权益工具均为 50,000.00 万元，发行人其他权益工具为依照发行条款约定赎回之前可长期存在的永续中票“17 淮安开发 MTN002”。2020 年该笔永续中票到期，截至 2021 年末，公司其他权益工具余额为 0。

3、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为 1,831,724.91 万元、2,419,349.97 万元、2,478,020.67 万元和 2,478,020.67 万元。2020 年末发行人资本公积较 2019 年增加 587,625.06 万元，增幅 32.08%，系通过划拨方式无偿获得盱眙经发市政建设有限公司股权。

4、盈余公积

报告期各期末，发行人盈余公积分别为 34,467.12 万元、39,341.30 万元、44,202.71 万元和 44,202.71 万元。报告期内盈余公积持续增加，主要系按规定对净利润计提法定盈余公积增加所致。

5、未分配利润

报告期各期末，发行人未分配利润分别为 274,427.58 万元、298,060.16 万元、347,194.10 万元和 352,898.77 万元，在所有者权益中的比重分别为 7.43%、6.97%、7.91%和 7.99%。

（四）现金流量情况分析

近三年及一期发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	866,395.21	1,273,316.44	712,912.15	642,351.93
经营活动现金流出小计	717,407.73	1,370,217.68	711,956.07	638,752.97
经营活动产生的现金流量净额	148,987.48	-96,901.24	956.08	3,598.96
投资活动现金流入小计	86,200.00	233,932.88	141,263.05	17,032.64
投资活动现金流出小计	161,232.91	200,812.95	419,673.18	228,128.63
投资活动产生的现金流量净额	-75,032.91	33,119.93	-278,410.14	-211,095.99
筹资活动现金流入小计	616,188.47	2,753,569.93	2,463,880.10	2,510,268.29
筹资活动现金流出小计	778,140.25	2,829,276.13	1,882,422.99	2,181,661.71
筹资活动产生的现金流量净额	-161,951.79	-75,706.20	581,457.11	328,606.58

1、经营活动现金流分析

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 642,351.93 万元、712,912.15 万元、1,273,316.44 万元和 866,395.21 万元。其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 42,769.26 万元、132,218.74 万元、240,527.04 万元和 36,446.65 万元，报告期内营业收入收现比为 20.32%、70.93%、61.03%和 59.34%。收到其他与经营活动相关的现金分别为 599,582.67 万元、580,693.41 万元、1,032,495.50 万元和 829,948.56 万元。

报告期内，发行人经营活动现金流出分别为 638,752.97 万元、711,956.07 万元、1,370,217.68 万元和 717,407.73 万元。其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 113,533.96 万元、138,155.64 万元、487,729.10 万元和 81,076.72 万元。支付其他与经营活动有关的现金分别为 510,836.19 万元、551,762.86 万元、864,773.06 万元和 630,855.58 万元。发行人支出往来款对手方主要为淮安经开区财政局及淮安市内其他国有企业，违约概率较小，若发行人出现流动性困难，可迅速协调欠款方偿还往来款项，为公司经营及偿债提供保障。

报告期内，发行人经营活动现金流净额分别为 3,598.96 万元、956.08 万元、-96,901.24 万元和 148,987.48 万元。发行人经营活动产生的现金流量净额由正转负，主要系 2021 年购买商品、接受劳务支付的现金增加所致，系公司业务发展所需。

2、投资活动现金流分析

报告期内，发行人投资活动现金流入分别为 17,032.64 万元、141,263.05 万元、233,932.88 万元和 86,200.00 万元；投资活动现金流出分别为 228,128.63 万元、419,673.18 万元、200,812.95 万元和 161,232.91 万元。

投资活动现金流净额分别-211,095.99 万元、-278,410.14 万元、33,119.93 万元和-75,032.91 万元。发行人投资活动现金流出净额由负转正，主要系 2021 年度收回定期存单等导致投资活动现金流入增加，同时其他与投资活动有关的现金流出减少所致。

3、筹资活动现金流分析

报告期内，发行人筹资活动现金流入分别为 2,510,268.29 万元、2,463,880.10 万元、2,753,569.93 万元和 616,188.47 万元；筹资活动现金流出分别为 2,181,661.71 万元、1,882,422.99 万元、2,829,276.13 万元和 778,140.25 万元。筹资活动现金流净额分别为 328,606.58 万元、581,457.11 万元、-75,706.20 万元和-161,951.79 万元。

发行人筹资活动现金净流量呈波动趋势。主要因为发行人基础设施代建等业务前期投入较高，随着日益发展的业务需要，资金需求量大增，发行人融资渠道通畅，银行借款与债券发行等逐年增加，导致筹资活动产生的现金流入较多，2021 年度偿还债务及利息较多，导致筹资活动现金流规模有所下降。

（五）偿债能力分析

近三年及一期发行人主要偿债能力指标明细表

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	3.36	3.25	3.10	3.50
速动比率（倍）	2.10	2.06	2.24	2.57
资产负债率（%）	56.02	56.75	57.00	54.90
EBITDA（万元）	15,208.73	127,016.47	102,837.08	60,964.34
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.40	1.53	1.35

1、流动比率和速动比率

报告期各期末，公司流动比率分别为 3.50、3.10、3.25 和 3.36；速动比率分别为 2.57、2.24、2.06 和 2.10。公司流动比率及速动比率呈波动状态，但均大于 1，短期偿债能力较好。从流动资产构成来看，其中货币资金、应收账款、其他应收款和存货、合同资产等占比较大，公司流动资产具有较强的流动性。

2、资产负债率

报告期各期末，公司资产负债率分别为 54.90%、57.00%、56.75%和 56.02%。资产负债率有所上升是因为随着公司业务不断发展，资金需求不断增多，公司通过银行贷款、信托借款、发行债券等方式借入资金，负债规模增大。但公司负债水平始终控制在合理水平内，同时公司不断开拓资本市场融资渠道，优化负债结构，降低融资成本，未来业务发展预期稳定，因此公司长期偿债能力有足够保障。

3、EBITDA、EBITDA 利息保障倍数

报告期各期末，发行人 EBITDA 分别为 60,964.34 万元、102,837.08 万元、127,016.47 万元和 15,208.73 万元；2019-2021 年，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.35、1.53 和 0.40，资本化利息规模增加导致利息保障倍数下降，发行人经营状况未发生重大不利变化。发行人 EBITDA 利息保障倍数较小主要系城建业务前期投入较大，融资需求较高。

4、最近三年平均可分配利润

最近三年发行人可分配利润分别为 21,696.32 万元、30,156.76 万元及 55,645.34 万元，均值为 35,832.81 万元，在正常市场环境下，足以覆盖本期债券一年的利息。

综上所述，发行人资产结构合理，偿债能力较好，盈利能力稳健，现金支

付能力正常，未来偿债能力有足够的保障。

（六）盈利能力分析

1、营业收入、成本及利润情况

近三年及一期发行人营业收入、成本及利润明细表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	61,419.60	394,133.67	186,398.86	210,527.00
营业总成本	56,373.05	366,866.99	190,409.26	198,933.38
营业利润	7,056.69	71,007.62	30,837.00	21,987.46

近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		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
工程建设	27,759.01	45.20	187,279.83	47.52	85,182.56	45.70	153,467.59	72.90
土地开发	0.00	0.00	68,355.79	17.34	19,839.47	10.64	12,184.65	5.79
房产销售	15,366.47	25.02	58,073.78	14.73	29,124.20	15.62	1,881.85	0.89
资产租赁	9,019.10	14.68	36,889.28	9.36	32,587.94	17.48	25,320.43	12.03
酒店服务	290.51	0.47	1,078.64	0.27	1,276.87	0.69	990.22	0.47
物业管理	885.76	1.44	4,456.70	1.13	1,808.99	0.97	2,458.00	1.17
金融服务	2,201.00	3.58	7,488.02	1.90	9,863.51	5.29	7,664.58	3.64
汽车销售	3,427.54	5.58	13,710.15	3.48	-	-	-	-
其他业务	358.43	0.58	8,570.02	2.17	3,881.76	2.08	4,221.07	2.01
主营业务合计	59,307.81	96.56	385,902.21	97.91	183,565.30	98.48	208,188.39	98.89
其他业务	2,111.79	3.44	8,231.46	2.09	2,833.56	1.52	2,338.62	1.11
合计	61,419.60	100.00	394,133.67	100.00	186,398.86	100.00	210,527.01	100.00

近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		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
工程建设	24,958.18	54.47	167,872.21	54.84	78,919.80	53.61	130,461.73	77.56
土地开发	0.00	0.00	42,637.08	13.93	14,941.14	10.15	8,554.23	5.09
房产销售	9,094.44	19.85	41,229.55	13.47	25,078.17	17.04	1,696.30	1.01
资产租赁	4,568.84	9.97	18,275.88	5.97	18,306.83	12.44	18,154.08	10.79
酒店服务	150.41	0.33	678.86	0.22	700.85	0.48	472.16	0.28
物业管理	292.46	0.64	1,402.93	0.46	1,679.10	1.14	2,110.54	1.25
金融服务	264.65	0.58	905.31	0.30	3,451.44	2.34	5,393.31	3.21
汽车销售	3,191.84	6.97	12,767.34	4.17	-	-	-	-
其他业务	77.79	0.17	8,797.33	2.87	2,897.80	1.97	537.25	0.32
主营业务成本合计	42,598.61	92.96	294,566.49	96.22	145,975.13	99.16	167,379.60	99.51
其他业务	3,225.59	7.04	11,573.00	3.78	1,237.83	0.84	821.78	0.49
合计	45,824.21	100.00	306,139.49	100.00	147,212.96	100.00	168,201.38	100.00

近三年及一期发行人毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
工程建设	2,800.83	10.09	19,407.61	10.36	6,262.76	7.35	23,005.86	14.99
土地开发	-	-	25,718.71	37.62	4,898.33	24.69	3,630.42	29.80
房产销售	6,272.03	40.82	16,844.23	29.00	4,046.03	13.89	185.55	9.86
资产租赁	4,450.25	49.34	18,613.40	50.46	14,281.11	43.82	7,166.35	28.30
酒店服务	140.10	48.22	399.77	37.06	576.02	45.11	518.06	52.32
物业管理	593.30	66.98	3,053.77	68.52	129.89	7.18	347.46	14.14
金融服务	1,936.35	87.98	6,582.71	87.91	6,412.07	65.01	2,271.27	29.63
汽车销售	235.70	6.88	942.81	6.88	-	-	-	-
其他业务	280.64	78.30	-227.30	-2.65	983.96	25.35	3,683.82	87.27
主营业务	16,709.19	28.17	91,335.72	23.67	37,590.17	20.48	40,808.79	19.60
其他业务	-1,113.81	-52.74	-3,341.54	-40.59	1,595.73	56.32	1,516.84	64.86
合计	15,595.39	25.39	87,994.18	22.33	39,185.90	21.02	42,325.63	20.10

发行人营业收入主要来源于土地开发及工程建设。土地开发业务为自有土地出让，受到土地市场需求的影响，报告期内收入规模及利润率波动较大。2020 年公司营业收入较 2019 年下降 2.41 亿元，降幅 11.46%，主要系当年结算的代建业务收入规模缩小所致，2021 年公司营业收入较 2020 年增加 20.77 亿元，增幅 111.45%，主要系当年结算的工程建设业务收入规模大幅增加，同时房产结算收入也有所增加所致。

2、期间费用分析

近三年及一期发行人期间费用明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		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
销售费用	927.22	12.68	5,679.90	11.73	4,435.74	13.46	1,930.79	13.31
管理费用	3,798.71	51.95	22,200.57	45.84	13,970.40	42.41	15,357.47	105.84
财务费用	2,586.91	35.37	20,552.71	42.44	14,537.88	44.13	-2,778.46	-19.15
合计	7,312.84	100.00	48,433.18	100.00	32,944.02	100.00	14,509.79	100.00
占营业收入比例	11.91		12.29		17.67		6.89	

报告期内，发行人期间费用分别为 14,509.79 万元、32,944.02 万元、48,433.18 万元和 7312.84 万元。在营业收入中占比分别为 6.89%、17.67%、12.29%和 11.91%。发行人期间费用主要为管理费用及财务费用，近三年及一期管理费分别为 15,357.47 万元、13,970.40 万元、22,200.57 万元和 3798.71 万元，在期间费用中占比分别为 105.84%、42.41%、45.84%和 51.95%；报告期内发行

人财务费用分别为-2,778.46 万元、14,537.88 万元、20,552.71 万元和 2586.91 万元，2019 年发行人财务费用为负，主要系利息收入规模超过费用化利息成本规模，2019 年发行人利息收入为 14,432.66 万元。2020 年利息收入 6,524.26 万元，较上年同期减少。利息支出 18,857.01 万元、汇兑损失 1,856.63 万元，均较上年同期增加。

3、政府补贴

最近三年，发行人分别收到政府补助 1.00 亿元、1.25 亿元和 4.47 亿元，占利润总额的比例分别为 45.39%和 41.12%和 63.16%。

4、投资净收益

报告期内，发行人分别确认投资净收益 203.02 万元、21,779.78 万元、50.74 万元和 0.00 万元，占利润总额的比例分别为 0.92%、71.60%、0.07%和 0.00%，2020 年度确认的投资净收益较多，主要系发行人处置了持有的对淮安瑞悦房地产开发有限公司和淮安致东房地产开发有限公司股权所致。

5、收益率指标

财务指标	2022 年 1-3 月/末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产回报率（%）	0.06	0.92	0.54	0.46
净资产收益率（%）	0.14	1.28	0.74	0.68

报告期内，发行人净资产收益率分别为 0.68%、0.74%、1.28%和 0.14%；总资产回报率分别为 0.46%、0.54%、0.92%和 0.06%。发行人总资产回报率及净资产收益率相对较低，但近三年整体呈现上升趋势。

（七）资产运营效率分析

近三年及一期主要营运效率指标一览表

项目	2022 年 3 月末 /2022 年一季度	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度
应收账款周转率	0.07	0.55	0.36	0.68
存货周转率	0.01	0.10	0.06	0.08
总资产周转率	0.01	0.04	0.02	0.03

*注：季度数据未年化

报告期内，发行人经营效率呈现上升趋势，发行人具有区域垄断优势，主营业务及报告期内利润规模处于增长趋势，已完工项目将逐渐结算收入及回款。

（八）关联交易情况

1、关联方情况

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等的相关规定，公司的关联方主要指：公司实际控制人，公司的子公司，公司参与的合营企业、联营企业，董事、监事、高级管理人员或与上述关系密切的人员控制的其他企业，其他对公司有实质影响的法人或自然人。

公司的关联关系是指在财务和经营决策中，有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径，主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

发行人的关联方为其控股股东、实际控制人、子公司以及联营公司。

（1）发行人的控股股东、实际控制人

发行人的控股股东和实际控制人均为淮安市人民政府，具体情况参见募集说明书“第四节 发行人基本情况—三、发行人的股权”。

（2）发行人的子公司

公司的子公司情况请参见“第四节 发行人基本情况—四、重要权益投资情况及主要子公司介绍”相关内容。

（3）合营及联营企业

合营或联营企业名称	与本公司的关系
淮安创欣商务有限公司	联营企业
淮安永祥实业有限公司	联营企业

（4）其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
淮安市二手车交易市场有限公司	参股企业
淮安新城投资控股有限公司	参股企业
淮安市现代有轨电车经营有限公司	参股企业
淮安淮扬菜集团股份有限公司	参股企业
淮安留创园创业投资有限公司	参股企业
淮安科创产业投资有限公司	参股企业
淮安淮融创业投资基金（有限合伙）	参股企业
易观亚太科技淮安有限公司	参股企业
苏华娱动力传媒科技有限公司	参股企业
淮安市信用再担保有限公司	参股企业

淮安金茂科创创业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
淮安德瑞投资合伙企业(有限合伙)	参股企业
辽宁安岭经济发展有限公司	参股企业
淮安清河兴福村镇银行有限责任公司	参股企业
淮安市淮上英才股权投资基金一期中心（有限合伙）	参股企业
江苏盱眙元明环保科技有限公司	参股企业
旭兴生物（盱眙）有限公司	参股企业
江苏盱眙汉尔科技有限公司	参股企业
江苏中璟航天半导体实业发展有限公司	参股企业
嘉兴盈隆五号投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
江苏勒克斯科技有限公司	参股企业
江苏欧迈威涡轮增压系统有限公司	参股企业
江苏盱眙三鑫科技有限公司	参股企业
江苏盱眙旺得福科技有限公司	参股企业
江苏凡钢绿建科技有限公司	参股企业

2、关联交易决策制度及定价原则

（1）关联交易决策制度

发行人根据《公司法》等法律、法规以及《公司章程》制定了《关联方交易管理制度》。该制度明确了关联交易和关联方的范围、关联交易的决策机构及决策程序。

（2）关联交易定价原则

根据《关联交易管理制度》的相关规定，发行人关联方交易定价遵循市场原则和公平公正原则。发行人关联交易的定价顺序适用国家定价、市场价格和协商定价的原则。有国家定价的，适用国家定价；若无国家定价，适用市场价格；若无国家定价及市场价格参照，按照成本加合理利润的方法确定；如无法以上述价格确定，则按照协议价格执行。

3、关联交易内容

截至2021年末，发行人关联交易明细如下：

（1）关联担保

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	----------	-------	-------	------------

淮安创欣商务有限公司	1,000.00	2021/4/29	2022/4/26	否
淮安创欣商务有限公司	1,000.00	2021/11/25	2022/11/25	否
淮安科创产业投资有限公司	28,000.00	2020/6/2	2025/12/20	否
淮安科创产业投资有限公司	20,250.00	2021/1/29	2022/1/28	否
淮安科创产业投资有限公司	4,000.00	2021/1/20	2022/1/19	否
淮安科创产业投资有限公司	1,722.00	2021/1/29	2022/1/29	否
淮安新城投资控股有限公司	9,500.00	2020/1/21	2022/1/21	否
淮安新城投资控股有限公司	2,000.00	2020/8/14	2024/7/14	否
淮安新城投资控股有限公司	18,333.00	2021/7/9	2024/7/9	否
淮安新城投资控股有限公司	8,500.00	2021/7/2	2024/7/1	否
淮安新城投资控股有限公司	14,266.00	2021/12/17	2023/12/17	否
淮安新城投资控股有限公司	15,000.00	2021/11/24	2022/11/24	否
淮安鑫方达实业有限公司	4,000.00	2021/11/9	2022/11/5	否
合计	127,571.00			

2、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	2021 年末余额		2020 年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
淮安新城投资控股有限公司	443,107.44	-	707,677.96	-
淮安创欣商务有限公司	121,724.91	-	156,140.00	-
淮安科创产业投资有限公司	138,828.76	-	-	-

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	2021 年末余额	2020 年末余额
应付账款：		
淮安新城投资控股有限公司	-	3,934.56
淮安永祥实业有限公司	10,000.00	10,820.97

(九) 发行人对外担保事项

截至2022年3月末，发行人对合并报表范围外企业非经营性担保余额为1,652,347.59万元；占发行人2022年3月末净资产的比重为37.43%。非经营性对外担保对手方主要为淮安市内国有企业，经营状况良好，预计不会对本期债券偿付造成重大不利影响，未计提担保准备金。

截至2021年末，发行人经营性担保业务担保余额18.14亿元，担保余额占2021年末净资产的比重为4.13%。截至2021年末，担保公司累计发生代偿余额1,129.25万元，尚在追讨中，另有3,015万元债权转让后由淮安市淮融资产管理有限责任公司追讨。子公司淮安开发融资担保有限公司已计提担保赔偿准备金和未到期责任准备金。截至目前，发行人经营性担保业务规模较小，预计不会对本期债券偿付造成重大不利影响。

2022年3月末发行人为合并报表范围外企业提供非经营性担保明细表

单位：万元

被担保单位	实际担保额	起始日期	到期日
淮安诚意达商务策划有限公司	5,000.00	2021-5-28	2022-5-27
淮安诚意达商务策划有限公司	1,000.00	2021-11-24	2022-11-23
淮安创欣商务有限公司	1,000.00	2021-4-29	2022-4-26
淮安创欣商务有限公司	1,000.00	2021-11-25	2022-11-25
淮安创欣商务有限公司	25,411.00	2022-1-28	2025-1-21
淮安东城实业投资有限公司	4,250.00	2021-4-9	2023-4-8
淮安东城实业投资有限公司	12,614.00	2021-7-23	2024-7-23
淮安东城实业投资有限公司	4,500.00	2021-7-16	2022-7-15
淮安东城实业投资有限公司	16,000.00	2021-12-27	2022-12-26
淮安东城实业投资有限公司	8,990.00	2021-10-25	2022-10-24
淮安东城实业投资有限公司	7,500.00	2020-6-10	2028-12-10
淮安东城实业投资有限公司	8,000.00	2017-9-30	2024-9-29
淮安东城实业投资有限公司	10,000.00	2016-11-24	2028-6-23
淮安港欣物业服务有限公司	2,500.00	2022-3-18	2023-3-15
淮安经济技术开发区国有资产经营有限公司	10,000.00	2022-1-13	2023-1-12
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	1,800.00	2021-3-30	2026-3-30
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	10,000.00	2021-5-14	2023-5-17
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	5,454.55	2021-6-7	2026-6-7
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	2,700.00	2021-5-7	2026-5-7
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	4,000.00	2021-7-14	2026-7-14
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	5,000.00	2021-9-1	2026-9-1
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	49,000.00	2021-12-17	2023-12-21
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	8,990.00	2021-12-9	2022-12-9
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	23,900.00	2022-3-25	2023-3-3

被担保单位	实际担保额	起始日期	到期日
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	18,000.00	2017-1-4	2027-1-13
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	5,000.00	2020-1-8	2023-1-7
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	10,000.00	2020-6-22	2023-6-22
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	70,000.00	2020-3-10	2025-3-10
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	61,000.00	2020-12-2	2025-12-2
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	55,000.00	2020-5-29	2025-5-29
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	110,000.00	2022-2-22	2027-2-22
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	70,000.00	2021-9-3	2022-9-3
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	50,000.00	2021-7-21	2022-7-26
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	80,000.00	2021-5-14	2022-5-14
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	39,000.00	2021-3-1	2026-3-1
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	50,000.00	2021-12-28	2026-12-28
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	20,000.00	2021-12-10	2024-12-10
淮安科创产业投资有限公司	3,600.00	2022-1-19	2023-1-18
淮安科创产业投资有限公司	28,000.00	2020-6-2	2025-12-20
淮安科创产业投资有限公司	3,600.00	2022-1-19	2023-1-18
淮安空港产业园发展有限公司	4,000.00	2021-5-7	2022-5-6
淮安空港产业园发展有限公司	3,600.00	2022-3-21	2023-3-20
淮安空港新区实业有限公司	9,000.00	2021-9-10	2022-11-10
淮安空港新区实业有限公司	4,900.00	2021-12-23	2022-12-23
淮安龙宫大白鲸嬉水世界有限公司	4,800.00	2021-1-15	2023-1-15
淮安龙宫大白鲸嬉水世界有限公司	5,000.00	2020-4-30	2023-4-29
淮安市东城园林绿化建设有限公司	1,000.00	2021-6-3	2022-6-2
淮安市东城园林绿化建设有限公司	4,000.00	2019-12-24	2022-12-23
淮安市交通控股有限公司	10,000.00	2021-4-2	2022-4-1
淮安市交通控股有限公司	7,500.00	2021-6-29	2022-6-24
淮安市交通控股有限公司	10,000.00	2021-8-12	2022-8-11
淮安市交通控股有限公司	37,500.00	2021-11-25	2023-11-23
淮安市交通控股有限公司	19,990.00	2022-1-5	2023-1-5
淮安市交通控股有限公司	14,500.00	2022-1-29	2023-1-15
淮安市交通控股有限公司	10,000.00	2020-3-20	2023-3-17

被担保单位	实际担保额	起始日期	到期日
淮安市康嘉实业有限公司	8,000.00	2020-2-28	2023-2-28
淮安市康嘉实业有限公司	9,000.00	2019-12-9	2022-11-27
淮安市利农生态农业有限公司	1,500.00	2021-6-24	2023-6-25
淮安市南马厂生态农业发展有限公司	15,000.00	2019-12-11	2022-12-10
淮安市南马厂生态农业发展有限公司	4,000.00	2019-12-25	2022-12-23
淮安市南马厂生态农业发展有限公司	11,314.04	2020-6-2	2023-6-2
淮安西游产业集团有限公司	4,900.00	2021-3-11	2024-3-10
淮安西游产业集团有限公司	4,226.00	2021-5-31	2024-5-31
淮安西游产业集团有限公司	4,000.00	2021-6-3	2022-6-2
淮安西游产业集团有限公司	3,000.00	2021-5-28	2024-5-23
淮安西游产业集团有限公司	6,000.00	2021-12-28	2022-12-28
淮安西游产业集团有限公司	13,840.00	2022-1-13	2025-1-13
淮安西游产业集团有限公司	8,000.00	2022-2-28	2025-2-27
淮安西游产业集团有限公司	2,050.00	2022-1-17	2023-1-14
淮安西游产业集团有限公司	2,020.00	2022-1-7	2023-1-7
淮安西游产业集团有限公司	900.00	2022-1-21	2023-1-21
淮安西游产业集团有限公司	2,000.00	2022-1-18	2036-5-28
淮安西游产业集团有限公司	1,000.00	2022-3-22	2023-3-17
淮安西游产业集团有限公司	5,000.00	2017-1-13	2022-12-21
淮安西游产业集团有限公司	5,000.00	2019-11-26	2022-11-24
淮安新城投资开发有限公司	49,900.00	2021-1-1	2025-1-1
淮安新城投资开发有限公司	34,200.00	2021-1-1	2023-12-31
淮安新城投资开发有限公司	93,400.00	2021-1-1	2028-9-30
淮安新城投资开发有限公司	49,900.00	2022-1-4	2022-12-30
淮安新城投资开发有限公司	30,000.00	2022-3-23	2023-3-21
淮安新城投资开发有限公司	22,000.00	2022-3-21	2035-12-20
淮安新城投资开发有限公司	10,500.00	2022-1-29	2023-1-15
淮安新城投资开发有限公司	10,000.00	2022-2-9	2025-1-28
淮安新城投资开发有限公司	15,000.00	2019-8-17	2022-8-16
淮安新城投资开发有限公司	18,000.00	2019-5-31	2024-5-10
淮安新城投资开发有限公司	10,000.00	2019-12-2	2022-12-2
淮安新城投资控股有限公司	18,333.00	2021-7-9	2024-7-9
淮安新城投资控股有限公司	8,500.00	2021-7-2	2024-7-1
淮安新城投资控股有限公司	14,266.00	2021-12-17	2023-12-17
淮安新城投资控股有限公司	15,000.00	2021-11-24	2022-11-24
淮安新城投资控股有限公司	19,999.00	2022-1-12	2024-1-22
淮安新城投资控股有限公司	7,000.00	2022-1-5	2022-11-24
淮安新城投资控股有限公司	9,500.00	2022-1-14	2023-1-4
淮安新城投资控股有限公司	3,000.00	2022-1-20	2023-1-18
淮安鑫方达实业有限公司	4,000.00	2021-11-9	2022-11-5
淮安兴业控股有限公司	2,000.00	2015-4-14	2023-4-10
淮安盐化学工业园有限公司	4,000.00	2021-4-28	2022-4-27
淮安永祥实业有限公司	3,000.00	2022-1-18	2023-1-17
江苏淮安盐化学工业园有限公司	42,500.00	2019-6-19	2024-6-19

被担保单位	实际担保额	起始日期	到期日
合计	1,652,347.59		

主要被担保公司介绍：

1、淮安新城投资开发有限公司

淮安新城投资开发有限公司成立于 2008 年 6 月 11 日，注册资本 1281,362.48 万元。经营范围：土地开发整理、市政道路建设、园林绿化建设、商业旅游开发和公共设施建设、水利设施建设、教育产业投资建设、物业服务、房屋租赁、市政府授权的其他项目经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司资产总额 10,955,076.98 万元，负债总额为 7,286,863.70 万元，所有者权益为 3,708,213.29 万元。2021 年度营业收入 567,828.58 万元、净利润 51,718.15 万元。

2、淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司

淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司成立于 1993 年 5 月 3 日，注册资本 710,000 万元。经营范围：一般项目：股权投资；创业投资；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；融资咨询服务；企业总部管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；园区管理服务；公共事业管理服务；供应链管理服务；酒店管理；餐饮管理；市政设施管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑材料销售；商业综合体管理服务；水泥制品销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；建筑用钢筋产品销售；砖瓦销售；砼结构构件销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；地板销售；电线、电缆经营；建筑陶瓷制品销售；生态环境材料销售；城市绿化管理；土石方工程施工；工程管理服务；城市公园管理；自然生态系统保护管理；劳务服务（不含劳务派遣）（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）

截至 2021 年末，该公司资产总额 3,976,144.67 万元，负债总额为 2,074,921.04 万元，所有者权益为 1,901,223.63 万元。2021 年度营业收入 151,538.49 万元、净利润 15,569.28 万元。

3、淮安新城投资控股有限公司

淮安新城投资控股有限公司成立于 2007 年 4 月 24 日，注册资本 40,000 万

元。经营范围：房地产开发、销售；城市基础设施投资、经营与维护；园林绿化工程施工；工业园与市场建设、租赁；汽车配件销售；物业服务；建筑工程施工；市政工程施工；建筑装饰装修工程施工；水电设备安装、维修；建筑材料生产、加工。（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）

4、淮安市交通控股有限公司

淮安市交通控股有限公司成立于 2003 年 2 月 16 日，注册资本 1,434,521.96 万万元。经营范围：淮安市政府授权的城市交通国有、国有控股企业和其他企业国有资产经营、管理、转让、投资、企业兼并与联合、资产重组、承包租赁以及所批准的其他业务；交通基础设施的投资、开发、建设、管理；旅游服务（旅行社经营业务除外）；广告牌租赁服务；钢材、水泥、建筑材料、工程设备物资的采购与销售；股权投资（非证券股权投资活动）。（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）

截至 2021 年末，该公司资产总额 5,344,629.08 万元，负债总额为 3,081,908.49 万元，所有者权益为 2,262,720.59 万元。2021 年度营业收入 296,885.20 万元、净利润 7,000.81 万元。

5、淮安西游产业集团有限公司

淮安西游产业集团有限公司成立于 2013 年 12 月 2 日，注册资本 200,000 万元。经营范围：对旅游、文化、房地产、文艺演出、娱乐、酒店、动漫影视行业进行投资；自有房屋租赁；投资咨询服务；绿化管理及养护服务；市政府授权范围内对国有资产的经营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家禁止或限定经营的商品及技术除外）；建材销售；停车场服务管理。（上述经营范围中涉及国家专项审批规定的需办理审批后方可经营）

（十）发行人重大未决诉讼及仲裁事项

截至2021年末，发行人重大诉讼情况如下：

（1）与宏景集团的诉讼情况

江苏宏景集团有限公司因与发行人、淮安经济技术开发区管理委员会建设工程施工合同纠纷一案，向江苏省淮安市中级人民法院起诉。一审判决被告淮安开发控股有限公司向原告宏景集团支付拖欠工程款等合计23,681,365.02元。

原告对一审判决不服，申请上诉，该诉讼已经江苏省高级人民法院终审判决。根据法院于出具的（2019）苏民终187号民事判决，发行人被判向原告宏景

集团支付拖欠工程款、逾期利息款、损失费共计2,738.99万元，于判决生效后十五日内完成支付。截至目前该诉讼已完结。

（2）与瑞林公司的诉讼情况

中国瑞林工程技术股份有限公司（下称“瑞林公司”）因与公司建设工程施工合同纠纷一案，向淮安市中院提起诉讼。原告中国瑞林工程技术股份有限公司申请判令被告淮安开发控股有限公司支付欠付工程款3,216,674.7元、工程款垫资利息968,205.50元、已到期质保金13,009,288.20元、应当计取的规费11,000,000.00元及各项损失等。目前法院已冻结发行人资金7,315.03万元。截至2021年末，本次诉讼尚未判决。

发行人上述诉讼涉及款项为工程相关支出，待判决后发行人支出款项将按照会计准则计入存货等科目，目前未计提预计负债，截至2021年末，发行人货币资金总额85.09亿元，具备款项支付能力，预计上述未决诉讼不会对发行人本次债券偿付造成重大不利影响。

（十一）承诺事项

截至2021年末，发行人及合并范围内子公司无重大承诺事项。

（十二）受限资产情况

截至2022年3月末，发行人受限资产金额为1,322,599.49万元，占净资产比例为29.96%，其中资产抵押971,592.99万元、货币资金351,006.50万元。

1、重大资产抵押事项

截至2022年3月末，发行人资产抵押主要为银行和租赁公司融资提供的抵押，金额为971,592.99万元，占净资产比例为22.01%。具体明细如下：

图表 6-60：截至 2022 年 3 月末发行人资产抵押情况

单位：万元

抵押资产名称	抵押权人	账面金额	抵押金额
不动产权证	中国农业发展银行淮安分行	47,387.49	11,393.90
房产证	中国农业银行淮安新区支行	37,886.93	17,000.00
土地使用权	中国农业银行淮安新区支行	10,534.39	8,000.00
土地使用权	上海浦东发展银行淮安分行	9,650.63	4,700.00
不动产权证	上海国际信托有限公司	25,244.92	50,000.00
土地使用权	中国银行淮安开发区支行	13,108.63	13,100.00
不动产权证、土地使用权	民生银行淮安分行	197,833.19	45,000.00

抵押资产名称	抵押权人	账面金额	抵押金额
不动产权证	国银金融租赁有限公司	48,261.75	200,000.00
不动产权证、土地使用权	交银国际信托有限公司	102,604.23	60,000.00
不动产权证	上海国际信托有限公司	33,092.83	22,000.00
土地使用权	江苏省信用再担保集团有限公司	20,907.99	20,302.00
不动产权证	中国投融资担保股份有限公司	42,242.84	100,000.00
不动产权证	中国工商银行淮安楚州开发区支行	19,160.92	1,180.84
不动产权证	中国工商银行股份有限公司盱眙支行	144,881.01	79,500.00
不动产权证	中国银行股份有限公司盱眙支行	4,829.76	5,950.00
不动产权证	上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行	4,714.95	13,000.00
土地使用权	江苏银行清浦支行	31,406.08	4,500.00
土地使用权	江南农村商业银行股份有限公司淮安分行	177,844.43	4,400.00
土地使用权	中国农业银行新区支行		70,000.00
合计		971,592.99	730,026.74

2、受限资金事项

截至 2022 年 3 月末，发行人货币资金中的受限资金为 351,006.50 万元，为开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款、质押存单等。

除上述抵质押外，发行人无其他资产抵押、质押和其他被限制用途安排。截至募集说明书签署日，发行人所有权受限资产情况无重大变化。

第五节 发行人及本次债券的资信情况

一、资信评级机构及信用评级情况

（一）本次债券信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评估，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望稳定，本期债券债项无评级。

（二）发行人历史债券信用评级情况

发行人历史主体评级情况表

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
主体评级	2022-6-28	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2021-08-26	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2021-07-30	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2021-07-14	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2021-03-26	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2021-01-15	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2020-10-23	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2020-08-12	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2020-08-07	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2020-07-28	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2020-06-29	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2020-03-27	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2019-11-08	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2019-09-26	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2019-07-26	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2019-06-28	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2019-06-26	AA+	稳定	中证鹏元
主体评级	2018-08-08	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2018-07-27	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2018-06-25	AA+	稳定	中证鹏元
主体评级	2018-06-25	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2018-05-31	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2018-02-07	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-12-07	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-11-10	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-08-24	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-08-03	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2017-07-04	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-06-26	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2017-06-25	AA+	稳定	中证鹏元
主体评级	2017-02-17	AA	稳定	中诚信国际

（三）信用评级差异的说明

报告期内上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、鹏元资信评估有限公司（现“中证鹏元资信评估股份有限公司”）

三家评级公司为发行人进行主体及债项评级。

2017 年度-2019 年度中诚信国际信用评级有限公司给予发行人主体评级 AA；2020 年中诚信国际信用评级有限公司将对发行人的主体评级提升至 AA+，主要系地区经济增长良好、公司地位重要以及淮安经济技术开发区管理委员会对公司支持力度较大等方面的优势对发行人整体信用实力提供的有力支持。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2017 年对发行人进行首次评级，给予主体评级 AA+，2018 年度至 2020 年度均维持 AA+评级。

鹏元资信评估有限公司（现“中证鹏元资信评估股份有限公司”）于 2016 年将发行人主体评级提升至 AA+，报告期内均维持 AA+评级。

2017-2019 年度发行人主体评级存在差异，主要系各评级公司标准差异。截至募集说明书出具日，发行人最新主体评级均为 AA+。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得银行授信情况

截至2022年3月末，发行人银行授信额度总额达209.41亿元，其中已使用额度180.44亿元，尚未使用的授信额度为28.98亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

截至 2022 年 3 月末发行人授信情况一览表

单位：万元

授信机构	授信金额	已用金额	未使用金额
民生银行	182,050.00	151,550.00	30,500.00
建行	208,042.00	183,042.00	25,000.00
广发银行	140,550.00	121,750.00	18,800.00
中国银行	139,500.00	105,500.00	34,000.00
农业银行	130,700.00	122,100.00	8,600.00
工商银行	255,260.00	245,292.00	9,968.00
中信银行	77,000.00	76,434.00	566.00
浦发银行	19,000.00	19,000.00	-
华夏银行	67,720.00	47,720.00	20,000.00
江南农村商业银行	133,280.00	128,340.00	4,940.00
淮安农商行	61,645.00	61,645.00	-
兴业银行	59,350.00	59,350.00	-
江苏银行	92,700.00	82,000.00	10,700.00
南京银行	154,900.00	104,000.00	50,900.00
杭州银行	61,000.00	36,000.00	25,000.00
光大银行	52,250.00	35,050.00	17,200.00
农发行	14,600.00	14,600.00	-
厦门银行	22,000.00	-	22,000.00

授信机构	授信金额	已用金额	未使用金额
徽商银行	20,000.00	19,520.00	480.00
苏州银行	25,000.00	22,200.00	2,800.00
浙商银行	65,400.00	65,390.00	10.00
恒丰银行	20,000.00	17,700.00	2,300.00
澳门银行	6,300.00	6,300.00	-
邮储银行	36,400.00	35,400.00	1,000.00
北京银行	3,000.00	3,000.00	-
兴福村镇银行	1,490.00	1,480.00	10.00
首都银行	5,000.00	-	5,000.00
渤海银行	10,000.00	10,000.00	-
招商银行	10,000.00	10,000.00	-
上海银行	20,000.00	20,000.00	-
合计	2,094,137.00	1,804,363.00	289,774.00

（二）最近三年及一期发行人与主要客户发生业务往来时债务违约情况

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时未发生债务违约情况。

（三）最近三年及一期发行人债务违约情况

根据2022年5月27日《企业信用报告》，发行人存在一笔欠息，系由于建设银行系统扣款账户关联问题导致当天利息未及时扣付，该笔贷款利息已结清。

（四）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至募集说明书签署日，发行人存续债券及其他债务融资工具如下表所示：

发行人已发行债券一览表

单位：亿元、%

证券名称	起息日	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别	担保情况	债项/主体评级
22 淮安开发 MTN004	2022/8/31	2024/8/31	3	3	3.89	中期票据	信用	--/AA+
22 淮安开发 SCP004	2022/8/29	2023/4/16	5	5	2.67	超短期融资券	信用	--/AA+
22 淮安开发 MTN003	2022/7/29	2024/7/29	10	10	4.1	中期票据	信用	--/AA+
22 淮开控债 02	2022/6/30	2029/6/30	10	10	3.83	企业债券	担保	AAA/AA+
22 淮安开发 SCP003	2022/6/30	2022/10/28	5	5	3.27	超短期融资券	信用	--/AA+
22 淮安 03	2022/6/21	2024/6/21	6.4	6.4	4.65	一般公司债	信用	--/AA+
22 淮安开发 scp002	2022/4/29	2023/1/24	3	3	3.65	超短期融资券	信用	--/AA+
22 淮开控债 01	2022/4/22	2029/4/22	7	7	3.94	企业债券	保证	AAA/AA+

22 淮安 01	2022/4/14	2025/4/14	6.6	6.6	4.5	一般公司债	信用	--/AA+
22 淮安开发 MTN002	2022/3/24	2025/3/24	5	5	4.5	一般中期票据	信用	--/AA+
22 淮安开发 SCP001	2022/1/27	2022/10/24	2	2	4.1	超短期融资债券	信用	--/AA+
22 淮安开发 MTN001	2022/1/14	2024/1/14	6.4	6.4	5.2	一般中期票据	信用	AA+/A+
21 淮安开发 MTN004	2021/12/24	2023/12/24	6	6	5.3	一般中期票据	信用	AA+/A+
21 淮安开发 PPN004	2021/12/17	2024/12/17	10	10	5.2	定向工具	信用	--/AA+
21 淮开 05	2021/11/30	2024/11/30	8.5	8.5	5.8	私募债	信用	--/AA+
21 淮安开发 PPN003	2021/11/26	2023/11/26	5	5	5.8	定向工具	信用	--/AA+
21 淮开 04	2021/9/17	2026/9/17	6	6	5.8	私募债	信用	--/AA+
21 淮开 03	2021/8/30	2024/8/30	8.25	8.25	5.5	私募债	信用	--/AA+
21 淮安 02	2021/8/12	2024/8/12	6.6	6.6	5.4	一般公司债	信用	AA+/A+
21 淮安开发 MTN003	2021/8/5	2024/8/5	8.8	8.8	5.3	一般中期票据	信用	--/AA+
21 淮安 01	2021/6/23	2024/6/23	3	3	5.45	一般公司债	信用	AA+/A+
21 淮安开发 MTN002	2021/6/11	2024/6/11	7	7	5.5	一般中期票据	信用	--/AA+
21 淮开 02	2021/4/23	2026/4/23	6.1	6.1	6	私募债	信用	AA+/A+
21 淮安开发 PPN002	2021/3/15	2024/3/15	2	2	6	定向工具	信用	--/AA+
21 淮安开发 MTN001	2021/2/9	2024/2/9	7.5	7.5	5.5	一般中期票据	信用	AA+/A+
21 淮开 01	2021/1/26	2026/1/26	12.1	12.1	5.99	私募债	信用	--/AA+
20 淮开 07	2020/11/26	2025/11/26	4.1	4.1	6.42	私募债	信用	--/AA+
20 淮开 06	2020/10/21	2025/10/21	10.8	10.8	5.78	私募债	信用	--/AA+
20 淮安开发 PPN004	2020/9/14	2023/9/14	3	3	5.8	定向工具	信用	--/AA+
20 淮开 03	2020/9/10	2025/9/10	2	2	5.59	私募债	信用	--/AA+
20 淮开 04	2020/9/10	2025/9/10	3	3	5.8	私募债	信用	--/AA+
20 淮安开发 PPN003	2020/8/21	2023/8/21	3	3	5.8	定向工具	信用	--/AA+

20 淮安开发 PPN002	2020/6/ 2	2023/6/ 2	5	5	5.27	定向工具	信用	--/AA+
20 淮安开发 PPN001	2020/5/ 14	2023/5/ 14	5	5	5.27	定向工具	信用	--/AA+
20 淮开 02	2020/3/ 16	2025/3/ 16	10	10	5.1	私募债	信用	--/AA+
19 淮开 03	2019/9/ 27	2024/9/ 27	5	5	6.75	私募债	信用	--/AA+
18 淮安开发 MTN006	2018/8/ 7	2023/8/ 7	6	1.2	5.2	一般中期 票据	信用	AA+/A A+
17 淮安开发 MTN004	2017/9/ 27	2024/9/ 27	8	8	5.71	一般中期 票据	信用	AA+/A A+
人民币债券合计			231.15	226.35	-	-	-	-
海外债	2022/4/ 28	2025/4/ 28	2 亿美 元	2 亿美 元	5	海外债	信用	-

截至募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

截至募集说明书签署日，发行人公募公司债券未发行额度 17.4 亿元。

截至募集说明书签署日，发行人公开发行公司债券 22.6 亿元，累计非公开发行公司债券余额 75.85 亿元。

截至 2021 年末，发行人净资产（含少数股东权益）为 439.02 亿元人民币，本次债券为面向专业投资者公开发行的公司债券，拟发行总额为不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），已发行 22.6 亿元，本期拟发行 5 亿元，以 5 亿元的发行规模计算，发行人的累计公开发行公司债券及企业债券余额为 44.6 亿元，占发行人截至 2021 年末经审计合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为 10.16%。累计发行公司债券合计 98.45 亿元，占 2021 年末经审计合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为 22.42%。

第六节 备查文件

一、备查文件

本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及下述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅部分相关文件，具体如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告和审计报告，最近一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本次发行注册的文件。

二、查询地址

- （一）发行人：淮安开发控股有限公司

法定代表人：徐铁

地址：淮安市清江浦区经济开发区富誉路3号

联系人：陈诚

联系电话：0517-83595031

传真：0517-83711622

邮政编码：223005

- （二）牵头主承销商/受托管理人：国信证券股份有限公司

法定代表人：张纳沙

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

办公地址：北京市西城区兴盛街6号3层

电话：010-88005220

联系人：杜秋熡、王潇、马青云、杨子豪