

XX170 号集合资金信托计划

尽职调查报告

目录

一、项目概况	3
二、发行人—惠湖实业	6
(一) 基本情况	6
(二) 经营情况	9
(三) 财务状况	10
(四) 融资情况	17
(五) 担保情况	19
(六) 征信诉讼	20
三、担保人—建湖城投	21
(一) 基本情况	21
(二) 经营情况	24
(三) 财务状况	28
(四) 指标分析	39
(五) 融资情况	40
(六) 担保情况	44
(七) 征信诉讼	50
五、区域情况	51
(一) 盐城市	51
(二) 建湖县	53
六、信托概述	56
(一) 信托要素	56
(二) 交易路径	58

一、项目概况

盐城，江苏省地级市，位于江苏沿海中部，东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。是沪、宁、徐三大区域中心城市 300 千米辐射半径的交会点，是江苏沿海中心城市，长三角新兴的工商业城市，湿地生态旅游城市。盐城下辖 3 区 5 县 1 市，全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米。2020 年 11 月末，全市常住人口 6,709,629 人。2022 年，盐城市地区生产总值突破 7000 亿元，达 7079.8 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.6%。2022 年盐城市一般预算收入为 453.26 亿元，其中税收收入 297.26 亿元。

建湖县位于江苏省东北部、盐城市中西部，以石油装备、节能电光源、航空装备、汽车及零部件制造等行业为支柱产业，2022 年区域经济保持稳中向好，2022 年 GDP 为 712.1 亿元，同比增长 5.0%；一般公共预算收入为 37.65 亿元，其中税收收入 26.11 亿元。

发行人建湖县惠湖实业发展有限公司（以下简称“惠湖实业”或“发行人”）成立于 2013 年 3 月 6 日，注册资本 13.3 亿元，公司主要经营范围为建设工程施工；林木种子生产经营；水产养殖（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；物业管理等。公司股东为江苏双湖投资控股集团有限公司，实际控制人为江苏省盐城市建湖县人民政府。截至 2022 年 9 月底，公司总资产 106.43 亿元，总负债 56.71 亿元，资产负债率 53.28%。中证鹏元对其主体信用评级为 AA 级，无 YY 评级。

保证人建湖县城市建设投资集团有限公司（以下简称“建湖城投”或“担保人”）成立于 2008 年 6 月 25 日，注册资本 25 亿元，公司主要经营范围为房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；自有资金投资的资产管理服务；建筑材料销售。公司股东为江苏双湖投资控股集团有限公司，实际控制人为江苏省盐城市建湖县人民政府。截至 2022 年 9 月底，公司总

资产 455.10 亿元，总负债 259.42 亿元，资产负债率 57%。该公司为退出类平台，调出平台实际为 2015 年 9 月份，新世纪评估对其主体信用评级为 AA 级，发行人主体 YY 评级为 7-。

XX 公司（以下简称“XX 公司”或“受托人”）拟发起设立“XX170 号集合资金信托计划”，并向江苏省的合格投资者发行，信托计划总规模不超过 1.5 亿元，可分期发行。信托资金用于投资惠湖实业发行的永续债权益投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，发行人有权部门出具相关批复。信托期限为无固定期限，各期期限为 2+N 年。资金最终用于惠湖实业归还其金融机构借款（具体以放款前提供的合同和凭证为准），信托计划发行前向我司提供用款材料，资金使用后向我司提供用款凭证。建湖城投为本信托计划下惠湖实业支付永续债权益投资计划的本息义务提供无限连带责任保证担保。

建湖县平台情况如下：

区域平台公司分析

序号	名称	注册资本 (亿元)	资产规模 (亿元)	外部评 级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (亿元)
1	江苏双湖投资控股集团 集团有限公司	80.7	689.08	AA+	7-	建湖县人民政府	国有资产运营/控股平台	/
2	建湖县城市建设投 资集团有限公司	25	463.18	AA	7-	江苏双湖投资 控股集团有限 公司	国有资产运营/基础设施建设和 土地整理业务, 另有房地产、 贸易和保安等业务	86.2
3	建湖县新农村建设 投资有限公司	20	262.86	AA	7-	建湖县人民政 府	资产运营主体/基础设施投资建 设, 另有物业租赁、股权投 资、绿化、担保等	8.5
4	建湖县开发区建设 投资有限公司	20	208.63	AA	8+	建湖县人民政 府	资产运营主体/国有资产运营、 交通基建、土地开发整理及贸 易	33.12
5	建湖县惠湖实业发 展有限公司	13.3	106.43	AA	-	江苏双湖投资 控股集团有限 公司	建湖县城镇基础设施建设和管 理工作的运营主体	/
6	建湖县近湖建设投 资有限公司	10	35.75	A+	8-	建湖县新农村 建设投资有限 公司	资产运营主体/国有资产投资、 管理和经营主体、新能源产业 的投资与运营、大宗商品贸易 及基础设施代建等	4.5

盐城市建湖县的城投平台企业共有 6 家, 按资产规模排名, 本信托计划发行人排名第 5, 担保人排名第 2。截至目前, 发行人和担保人近三年无负面违约舆情。

二、发行人—惠湖实业

（一）基本情况

1、基本信息

企业名称	建湖县惠湖实业发展有限公司		
注册地址	建湖县双湖公园东湖内公园路3号		
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	注册资本	133000 万元
营业执照号/统一社会信用代码证号	91320925063237558X	实收资本、实收资本类型	133000 万元 货币
营业期限	2013 年 3 月 6 日至 2033 年 3 月 5 日	成立日期	2013 年 3 月 6 日
主要经营范围	许可项目：建设工程施工；林木种子生产经营；水产养殖（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；物业管理；谷物种植；谷物销售；水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；花卉种植；礼品花卉销售；树木种植经营；林业产品销售；水产品批发；水产品冷冻加工；水产品零售；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；金属结构销售；日用百货销售；办公用品销售；塑料制品销售；体育用品及器材零售；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁（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）。		

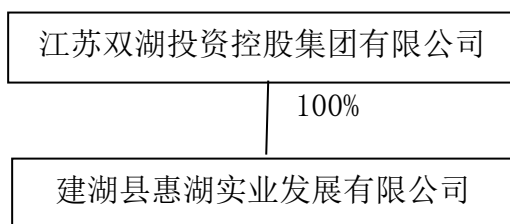
2、历史沿革

惠湖实业原名建湖县国投东部建设投资有限公司，成立于 2013 年 3 月，公司初始注册资本 3000 万元。后经多次增资及股权变更，截止本报告完成日，公司注册资本 133000 万元人民币，公司股东为江苏双湖投资控股集团有限公司（持股比例 100%），实际控制人为建湖县人民政府。

3、股权结构

截至报告日，主要股权构架图如下：





4、公司治理

惠湖实业是按照《公司法》注册成立的企业组织，公司不设股东会，由股东行使相关权利；公司设董事会，由 3 名董事构成，董事由股东委派，每届任期三年，董事长由董事会选举产生，董事长是公司的法定代表人；公司设监事会，监事会由 3 名监事构成，由股东委派产生，每届任期三年，监事会设主席 1 人，由监事会选举产生。公司设经理，由董事会聘任。

股东：

股东行使下列职权：

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

董事会

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (一) 向股东报告工作；
- (二) 执行股东的决议；
- (三) 制订公司的经营计划和投资方案；
- (四) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (七) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (八) 决定公司内部管理机构的设置；
- (九) 决定聘任或者解聘公司经理和除应由股东会委派的其他高管人员及其报酬事项；
- (十) 制定公司的基本管理制度；
- (十一) 股东书面授予的其他职权。

监事会

监事会行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (三) 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；
- (四) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

5、主要管理人员

法定代表人、董事长、总经理：桑大军，男，汉族，江苏省建湖县人，1980年7月生，本科学历，中国共产党员，曾在建湖县国土资源局工作，历任建湖县上冈镇产业园管理委员会副主任；建湖县上冈产业园管理办公室党工委书记、副主任；上冈镇财政和资产管理局局长，2019年至今任惠湖实业法定代表人、董事长、总经理。

（二）经营情况

1、营业收入分析

惠湖实业是建湖县城镇基础设施建设和管理工作的运营主体，营业收入主要来自于工程代建业务收入。

公司是建湖县东部区域的土地开发、安置房建设和城镇基础设施建设及管理主体，其中安置房业务不是由发行人开展，由子公司建湖县上冈村镇建设有限公司开展，发行人本身没有房地产开发资质及相关业务。2019-2021年惠湖实业营业收入整体呈增长的态势，具备一定的盈利能力。从收入构成来看，近两年公司代建收入规模较大，但2021年有所下滑，污水管网租赁收入较为稳定，2021年新增较大规模投资性房地产转让收入。同期公司销售毛利率呈下降趋势，主要系2021年代建业务毛利率下降，同时新增投资性房地产转让收入毛利率不高影响。

近两年，公司营业收入构成及毛利率情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2021年		2020年	
	金额	毛利率	金额	毛利率
代建业务	44,127.32	9.17%	60,341.06	14.17%
投资性房地产转让	35,824.84	7.64%	0.00	--
租赁业务	3,996.19	37.14%	3,883.85	35.32%
污水处理	0.72	100.00%	0.00	--
合计	83,949.06	9.85%	64,224.91	15.45%

2、营业模式分析

（1）代建业务

公司工程业务主要采用委托代建模式。公司受建湖县政府委托代建东部区域土地开发整理、保障房和城镇基础设施建设项目，与建湖县财政局签订项目建设

协议书，前期项目投资资金由公司自行筹措，由建湖县财政局按照工程建设项目实际成本加成一定比例（协议约定为 20%）进行结算，每年按进度确认收入和结转成本。

近年公司确认收入的代建项目均为改善农民居住条件项目，2020-2021 年收入分别为 6.03 亿元和 4.41 亿元，收入规模和毛利率水平均有所下滑。

（2）投资性房地产转让

2021 年公司向建湖县上冈镇财政所转让四宗土地，确认投资性房地产转让收入 3.58 亿元。截至 2021 年末，公司投资性房地产中土地资产账面价值为 3.94 亿元，均为出让性质的商住、商服用地，但规模较小，同时由于公司未来土地转让计划尚不确定，该项业务不具有持续性。

（3）租赁业务

租赁业务系公司本部将管网资产出租给建湖县污水处理有限公司（以下简称“污水公司”），按照每年 3,970.00 万元收取固定租金，出租期限为 2018 年 1 月至 2024 年 1 月。2020-2021 年公司租金收入分别为 0.39 亿元和 0.40 亿元，2021 年小幅增长系由于入园企业增加，公司与污水公司协商小幅上调租金价格所致。

（三）财务状况

根据公司提供的 2019 年-2021 年度的审计报告及 2022 年最新一期财务报表，公司近三年及一期的合并财务报表数据如下：

1、资产负债表分析

合并资产负债表

单位：元

	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	904,100,845.68	883,920,443.25	676,227,755.67	77,163,073.58
应收票据		800,000.00	564,203.00	5,450,000.00
应收账款	429,520,425.85	836,599,504.14	1,572,716,737.00	911,503,805.82
预付款项		428,300.00		
其他应收款	2,145,978,720.79	2,228,184,988.85	1,501,906,240.15	669,233,781.90
存货	4,938,594,891.41	5,025,366,879.71	5,018,638,309.86	4,409,184,976.06
流动资产合计	8,418,194,883.73	8,975,300,115.95	8,770,053,245.68	6,072,535,637.36

非流动资产：				
长期股权投资	37,578,375.87	37,578,375.87	51,115,765.86	52,632,100.00
投资性房地产	393,512,400.00	393,512,400.00	1,026,797,200.00	973,769,318.25
固定资产	1,582,046,758.61	1,456,222,403.71	1,460,830,151.26	1,499,861,071.38
在建工程			8,664,420.59	
递延所得税资产	10,508,276.70	6,615,308.92	3,526,020.51	1,639,413.26
其他非流动资产	200,823,139.28	200,823,139.28	200,823,139.28	
非流动资产合计	2,224,468,950.46	2,094,751,627.78	2,751,756,697.50	2,527,901,902.89
资产总计	10,642,663,834.19	11,070,051,743.73	11,521,809,943.18	8,600,437,540.25
流动负债：				
短期借款	636,069,145.83	576,619,145.83	488,350,000.00	174,000,000.00
应付票据	410,000,000.00	140,000,000.00	100,050,000.00	30,050,000.00
应付账款		29,659,537.60	29,659,537.60	270,439,193.15
合同负债		110,000,000.00		
应交税费	323,745,037.02	300,970,276.95	249,373,970.54	201,275,720.26
其他应付款	945,190,234.48	2,014,186,578.30	1,210,453,117.84	1,444,706,465.21
一年内到期的非流动 负债	979,373,982.15	802,905,000.00	1,123,950,000.00	463,707,113.44
其他流动负债	358,590,000.00	581,237,500.00	294,770,000.00	
流动负债合计	3,652,968,399.48	4,555,578,038.68	3,496,606,625.98	2,584,178,492.06
非流动负债：				
长期借款	975,932,766.81	796,435,266.81	1,070,530,000.00	401,710,000.00
长期应付款	1,007,204,834.35	847,519,397.17	1,855,958,723.70	602,897,168.59
递延所得税负债	34,476,574.29	34,476,574.29	118,795,635.43	105,538,665.00
其他非流动负债				19,900,000.00
非流动负债合计	2,017,614,175.45	1,678,431,238.27	3,045,284,359.13	1,130,045,833.59
负债合计	5,670,582,574.93	6,234,009,276.95	6,541,890,985.11	3,714,224,325.65
股东权益：				
实收资本	1,330,000,000.00	1,330,000,000.00	1,330,000,000.00	1,330,000,000.00
资本公积	2,722,115,619.40	2,722,115,619.40	2,741,515,619.40	2,671,615,619.40
减：库存股				
其他综合收益	74,999,111.59	74,999,111.59	316,615,995.00	316,615,995.00
盈余公积	76,825,997.08	76,825,997.08	64,977,071.08	57,971,151.67
未分配利润	768,140,531.19	632,101,738.71	526,810,272.59	510,010,448.53
归属于母公司股东权 益合计	4,972,081,259.26	4,836,042,466.78	4,979,918,958.07	4,886,213,214.60
股东权益合计	4,972,081,259.26	4,836,042,466.78	4,979,918,958.07	4,886,213,214.60
负债和股东权益总计	10,642,663,834.19	11,070,051,743.73	11,521,809,943.18	8,600,437,540.25

资产情况

近三年及一期末，发行人流动资产金额分别为 607,253.56 万元、877,005.32 万元、897,530.01 万元和 841,819.49 万元，主要由货币资金、其他应收款及存货构成。2021 年末，发行人流动资产较 2020 年末增加 2.34%，主要系 2021 年其他应收款增加所致。

近三年及一期末，公司非流动资产分别为 252,790.19 万元、275,175.67 万元、209,475.16 万元和 222,446.90 万元，公司非流动资产主要由固定资产构成。2021 年末相比 2020 年末非流动资产减少-23.88%，主要是投资性房地产的减少。

（1）货币资金

近三年及一期末，公司货币资金分别 7,716.31 万元、67,622.78 万元、88,392.04 万元和 90,410.08 万元，占总资产比例分别为 0.90%、5.87%、7.98% 和 8.50%。2021 年末，公司货币资金较 2020 年末增加 30.71%，公司货币资金增加较大主要原因为银行存款增加。

（2）存货

近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 440,918.50 万元、501,863.83 万元、502,536.69 万元和 493,859.49 万元，占总资产的比例分别为 51.27%、43.56%、45.40%和 46.40%。公司存货主要为安置房及基础设施建设项目投入，2021 年末分别为 9.00 亿元和 41.25 亿元，规模较为稳定。

（3）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 66,923.38 万元、150,190.62 万元、222,818.50 万元和 214,597.87 万元，占总资产的比例分别为 7.78%、13.04%、20.13%和 20.16%。其他应收款主要为与政府单位及地方国有企业往来款。

公司 2021 年末其他应收款前五名情况如下表所示：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
建湖县上冈镇财政管理所	往来款	893,685,458.91	1年以内、1至3年	39.64	
建湖县财政局	往来款、土地转让款	137,352,075.70	1年以内	6.09	
建湖县益农建设有限公司	往来款	230,000,000.00	1年以内	10.20	
建湖县鑫阳绿化工程有限公司	往来款	227,000,000.00	4至5年	10.07	
建湖县高新技术科技园有限公司	往来款	200,000,000.00	1至2年	8.87	
合计		1,688,037,534.61		74.87	

(4) 固定资产

近三年及一期末，公司固定资产账面价值分别为 149,986.11 万元、146,083.02 万元、145,622.24 万元和 158,204.68 万元，占总资产的比例分别为 17.44%、12.68%、13.15%和 14.87%。公司固定资产主要为污水管网和房屋建筑物，近年因计提折旧而有所减少。截至 2021 年末，公司总资产受限比例为 6.00%。

负债情况

近三年及一期末，公司负债总额分别为 371,422.43 万元、654,189.10 万元、623,400.93 万元和 567,058.26 万元，公司负债结构以流动负债为主，受长期债务逐步到期偿付，同时短期债务增长影响，近年流动负债占比有所提升。

公司短期借款为质押借款、保证借款、质押加保证借款，2021 年末有所增长。应付票据为银行承兑汇票和商业承兑汇票，2021 年末小幅增加。应付账款全部为应付上冈污水处理厂暂估工程款，账龄已超过 3 年，尚未到结算期。其他应付款主要为公司应付地方国有企业往来款，2021 年末大幅增长。一年内到期的非流动负债为将于一年内到期的长期借款和长期应付款，2021 年末有所下降。其他流动负债为短期定向融资产品，借款利率为 8%，2021 年末增长较快。

公司长期借款主要为保证借款、抵押加保证借款，2021 年末同比有所减少。长期应付款为非金融机构借款和融资租赁借款，利率区间在 5.5%-9.6%，2021 年大幅减少主要系转入一年内到期的非流动负债和部分偿付所致。

所有者权益分析

近三年及一期末，公司所有者权益分别为 488,621.32 万元、497,991.90 万元、483,604.25 万元和 497,208.13 万元，以实收资本、资本公积和未分配利润为主。

2、利润表分析

合并利润表

单位：元

	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	229,934,475.04	839,490,647.70	642,249,140.05	637,482,029.12
减：营业成本	197,980,418.39	756,809,953.48	543,047,651.40	539,021,648.83
税金及附加	2,067,957.41	26,718,345.84	1,719,948.94	2,182,796.04
销售费用				
管理费用	6,190,329.33	20,013,770.93	21,679,003.65	15,589,026.24
财务费用	1,500,524.84	1,612,195.12	5,690,377.46	1,651,038.05
其中：利息费用		7,665,355.02	7,879,618.59	6,295,467.16
利息收入		6,275,333.89	7,333,000.60	11,927,524.20
加：其他收益	66,000,000.00	88,534,500.00		50,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		-13,537,389.99	-8,884,234.14	1,353,121.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-13,537,389.99	-8,884,234.14	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		31,357,000.00	53,027,881.75	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-15,754,242.43	-12,357,153.63		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-7,546,429.00	-5,841,461.86
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	72,441,002.64	128,333,338.71	106,709,377.21	124,549,179.74
加：营业外收入	59,727,229.22			
减：营业外支出	676,831.57	920,932.89	1.00	203.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	131,491,400.29	127,412,405.82	106,709,376.21	124,548,976.44
减：所得税费用	-4,547,392.19	10,272,013.70	38,505,188.49	31,076,658.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	136,038,792.48	117,140,392.12	68,204,187.72	93,472,318.02

公司主营业务为工程代建及污水管网租赁，2021 年营业收入有所增长。2021 年公司代建收入有所下滑，营业收入增长主要来自当期新增的土地转让收入。公司污水管网租赁业务 2018-2021 年均未实际回款，形成一定规模应收账款。公司主营业务回款波动较大，2021 年收现比大幅提升，主要系当期代建收入回款金额较大所致。

受结算代建项目毛利率下滑及新增投资性房地产转让收入毛利率不高影响，2021 年公司销售毛利率下滑。2021 年公司收到 0.89 亿元财政补贴，盈利水平有所提升。

3、现金流量表分析

合并现金流量表

单位：元

	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	462,800,000.00	1,598,012,200.00	303,683.07	466,650,301.03
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	351,724,002.69	1,366,971,434.91	208,460,522.63	1,862,340,467.27
经营活动现金流入小计	814,524,002.69	2,964,983,634.91	208,764,205.70	2,328,990,768.30
购买商品、接受劳务支付的现金	49,600,000.00	257,886,208.90	107,551,418.41	427,314,776.99
支付给职工以及为职工支付的现金	829,675.88	952,288.71	130,240.46	1,687,721.24
支付的各项税费	1,100,364.72	21,550,392.83		
支付其他与经营活动有关的现金	584,316,238.24	1,492,000,613.56	734,101,498.94	295,995,578.73
经营活动现金流出小计	635,846,278.84	1,772,389,504.00	841,783,157.81	724,998,076.96
经营活动产生的现金流量净额	178,677,723.85	1,192,594,130.91	-633,018,952.11	1,603,992,691.34
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金			1,000,000.00	
取得投资收益收到的现金				1,353,121.64
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		0.00	1,000,000.00	1,353,121.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,891,229.00	903,130.00	367,950.59	9,089.00
投资支付的现金	50,000,000.00		8,367,900.00	45,132,100.00

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	76,891,229.00	903,130.00	8,735,850.59	45,141,189.00
投资活动产生的现金流量净额	-76,891,229.00	-903,130.00	-7,735,850.59	-43,788,067.36
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,213,780,000.00	1,892,408,750.00	3,641,650,000.00	257,748,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,274,603,949.29	384,800,000.00	109,370,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,488,383,949.29	2,277,208,750.00	3,751,020,000.00	257,748,800.00
偿还债务支付的现金	1,595,614,291.36	2,938,754,317.44	1,903,247,443.96	1,763,481,163.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	205,347,426.03	379,462,745.89	379,968,071.25	232,491,414.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	1,141,338,324.32	444,000,000.00	227,985,000.00	
筹资活动现金流出小计	2,942,300,041.71	3,762,217,063.33	2,511,200,515.21	1,995,972,578.28
筹资活动产生的现金流量净额	-453,916,092.42	-1,485,008,313.33	1,239,819,484.79	-1,738,223,778.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-352,129,597.57	-293,317,312.42	599,064,682.09	-178,019,154.30
加：期初现金及现金等价物余额	382,910,443.25	676,227,755.67	77,163,073.58	255,182,227.88
六、期末现金及现金等价物余额	30,780,845.68	382,910,443.25	676,227,755.67	77,163,073.58

经营活动现金流方面，报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,603,992,691.34 元、-633,018,952.11 元、1,192,594,130.91 元和 178,677,723.85 元。2021 年发行人经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

投资活动现金流方面，报告期内，发行人投资活动现金流量净额分别为-43,788,067.36 元、-7,735,850.59 元、-903,130.00 元和-76,891,229.00 元，投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系报告期内投资支付的现金较高所致。

筹资活动现金流方面，报告期内，发行人筹资活动现金流量净额分别为-1,738,223,778.28 元、1,239,819,484.79 元、-1,485,008,313.33 元和 -

453,916,092.42元。发行人2021年相比2020年筹资活动现金流量净额下降较多，主要系偿还债务支付的现金增加所致。

（四）融资情况

截至2022年12月，惠湖实业融资余额约为247,519.61万元，具体情况如下：

单位：万元

债权人名称	债务类型	放款日期		还款日期		融资余额	担保方式
		年	月	年	月		
						247519.61	
江南金融租赁有限公司	融资租赁	2020	4	2023	4	1837.40	保证
南京紫金融资租赁有限公司	融资租赁	2021	1	2024	1	1755.76	保证
江苏金融租赁有限公司	融资租赁	2018	8	2023	8	1964.57	保证
哈银金融租赁有限责任公司	融资租赁	2020	6	2024	6	8058.42	保证
南京金旅融资租赁有限公司	融资租赁	2020	10	2023	10	2284.71	保证
中建投融资租赁（上海）有限公司	融资租赁	2022	8	2026	8	4721.81	保证
上海国金融资租赁有限公司	融资租赁	2021	1	2024	1	3488.71	保证
苏澳融资租赁有限公司	融资租赁	2022	9	2025	9	5000.00	保证
南京金旅融资租赁有限公司	融资租赁	2022	10	2023	10	4000.00	保证
通汇融资租赁有限公司	融资租赁	2022	10	2025	10	5000.00	保证
江南金融租赁有限公司	融资租赁	2021	1	2024	1	6773.73	保证
安徽国元信托有限公司	信托	2022	10	2024	10	4410.00	保证
五矿国际信托有限公司	信托	2021	1	2023	1	17890.00	保证
五矿国际信托有限公司	信托	2021	1	2023	1	1210.00	保证
五矿国际信托有限公司	信托	2021	2	2023	2	1000.00	保证
五矿国际信托有限公司	信托	2021	2	2023	2	1730.00	保证
五矿国际信托有限公司	信托	2021	3	2023	3	210.00	保证
江苏速联资产管理有限公司	其他	2020	10	2023	3	8548.00	保证
深圳鸿博资产管理有限公司	其他	2021	3	2023	7	9999.00	保证

谷地（杭州）投资管理有限公司	其他	2021	3	2023	1	1166.00	保证
谷地（杭州）投资管理有限公司	其他	2021	3	2023	7	4997.00	保证
深圳市中南资产管理有限公司	其他	2021	9	2023	2	6417.00	保证
深圳市中南资产管理有限公司	其他	2021	9	2023	9	1968.00	保证
苏州克斯里企业管理有限公司	其他	2021	10	2023	3	9920.00	保证
恒丰银行南京分行	流贷	2022	11	2023	11	6900.00	保证
南京银行股份有限公司盐城支行	流贷	2022	7	2023	7	3200.00	保证
光大银行盐城分行	流贷	2022	7	2023	7	2700.00	保证
恒丰银行南京分行	流贷	2022	1	2023	1	3000.00	保证
中国邮政储蓄银行股份有限公司建湖支行	流贷	2022	3	2023	3	1000.00	保证
渤海银行	流贷	2022	9	2023	9	1000.00	保证
渤海银行	流贷	2022	9	2023	9	1000.00	保证
农业银行建行支行	流贷	2022	12	2023	6	1000.00	保证
江苏银行盐城城中支行	项目贷	2020	1	2025	12	17000.00	保证
中国建设银行建湖支行	项目贷	2020	1	2028	1	19700.00	保证
中信银行建湖支行	项目贷	2020	11	2028	12	22047.00	保证
华夏银行建湖支行	项目贷	2021	3	2030	3	4562.50	保证
江苏银行盐城城中支行	项目贷	2021	3	2027	3	6000.00	保证
中国建设银行建湖支行	项目贷	2022	1	2025	1	1060.00	保证
中国工商银行建湖支行	项目贷	2020	2	2026	12	10000.00	保证
江苏银行股份有限公司盐城分行	项目贷	2022	2	2032	2	13500.00	保证
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	项目贷	2022	5	2032	5	17000.00	保证
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	项目贷	2022	5	2032	5	2500.00	保证

发行人按照债务到期期限及融资渠道分类如下表：

融资渠道	余额	占比
银行	133,169.50	53.80%
信托	26,450.00	10.69%

租赁	44,885.11	18.13%
其他	43,015.00	17.38%
合计	247,519.61	100.00%

由上表可以看出,发行人主要通过银行融资,占比达 53.80%,其次是租赁融资,占比 18.13%,银行与租赁融资合计占比 71.93%;信托和其他,分别占比为 10.69%、17.38%,发行人得到银行、信托、融资租赁等金融机构的广泛认可,融资渠道通畅且融资成本较低。

到期时间	余额(万元)	占比
2023	94,941.68	38.36%
2024	24,486.62	9.89%
2025	28,060.00	11.34%
2026 年及以后	100,031.31	40.41%
合计	247,519.61	100.00%

从到期期限来看,到期时间主要集中在 2023 年与 2026 年及以后,分别占比为 38.36%和 40.41%,还款压力较大;其他年份所占份额较少,还款压力较小。

发行人信托存续融资规模为 2.645 亿元,占融资中比例为 10.69%。信托存续融资前两名明细如下:

单位名称	余额(万元)
五矿国际信托有限公司	22,040.00
安徽国元信托有限公司	4410.00

(五) 担保情况

截至 2022 年 12 月,惠湖实业对外担保余额 2000 万元,被担保单位全部为国有企业,整体代偿风险较小。具体明细如下表所示:

单位:万元

序	贷款主体	债权人	贷款额	贷款余额	借款时间	还款时间
1	建湖县上冈污水处理有限公司	渤海银行苏州分行	1000.00	1000.00	2021.9	2023.9

2	建湖上冈产业园服务有限公司	渤海银行苏州分行	1000.00	1000.00	2021.9	2023.9
合计			2,000.00	2,000.00		

（六）征信诉讼

1、征信情况

经查询中国人民银行征信中心，截至 2022 年 12 月 6 日，公司共在 31 家金融机构办理过信贷业务，目前在 8 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 120333.65 万元，无关注类和不良类。担保交易余额为 0 万元，无关注类和不良类。

经查询国家企业信用信息公示系统、企查查、天眼查，发现惠湖实业未涉及行政处罚事项。

2、被执行情况

经项目组查询，截至本报告完成日，经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示企业无被执行信息，具体情况如下：

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The search criteria are as follows:

- 被执行人姓名/名称: 建湖县惠湖实业发展有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: ygbz

The search result section, titled '查询结果', displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 建湖县惠湖实业发展有限公司 相关的结果。' (No results found for 建湖县惠湖实业发展有限公司 within the national court system).

三、担保人—建湖城投

(一) 基本情况

1、基本信息

企业名称	建湖县城市建设投资集团有限公司
法定代表人:	刘大年
成立日期:	2008-06-25
公司类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本:	250,000 万
实收资本	250,000 万
注册地址:	建湖县城湖中北路 8 号
统一社会信用代码	91320925677037526E
经营范围:	房地产开发经营; 建设工程施工(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 土地整治服务; 自有资金投资的资产管理服务; 建筑材料销售(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)

2、股权结构

截至本报告完成日, 公司控股股东为江苏双湖投资控股集团有限公司, 实际控制人为江苏省盐城市建湖县人民政府, 股东情况如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
江苏双湖投资控股集团有限公司	250,000	100.00
合计	250,000	100.00

3、公司治理

公司按照《公司法》和《建湖县城市建设投资集团有限公司章程》等规定构建了完善的现代企业法人治理结构。《建湖县城市建设投资集团有限公司章程》对董事会、监事会、总经理等机构的职责权限有明确的规定, 公司不设股东会, 由盐城市人民政府授权, 由江苏省盐城经济技术开发区管委会出资, 行使出资人职权。

股东(出资人)

股东行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）委派或更换总经理、财务负责人、特殊岗位负责人*印章管理人；（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、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加或减少注册资本作出决定；（8）对发行公司债券作出决定；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（10）修改公司章程。

董事会

发行人设董事会，成员 3 人，由股东委派或更换，董事会任期三年，委派可以连任。董事会设董事长一人，由股东委派。董事会行使下列职权：（1）向股东报告工作；（2）执行股东的决定；（3）制订公司投资方案和经营计划；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案，以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或解聘公司的副总经理、财务负责人及其报酬事项；（10）指定公司的基本管理制度；（11）股东书面授权的其他职权。

总经理

发行人设总经理一名，任期三年。总理由董事会聘任或者解聘。总经理行使职权：（1）主持公司的经营管理工作（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制订公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司总经理，财务负责人；（7）聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

总经理列席董事会会议。

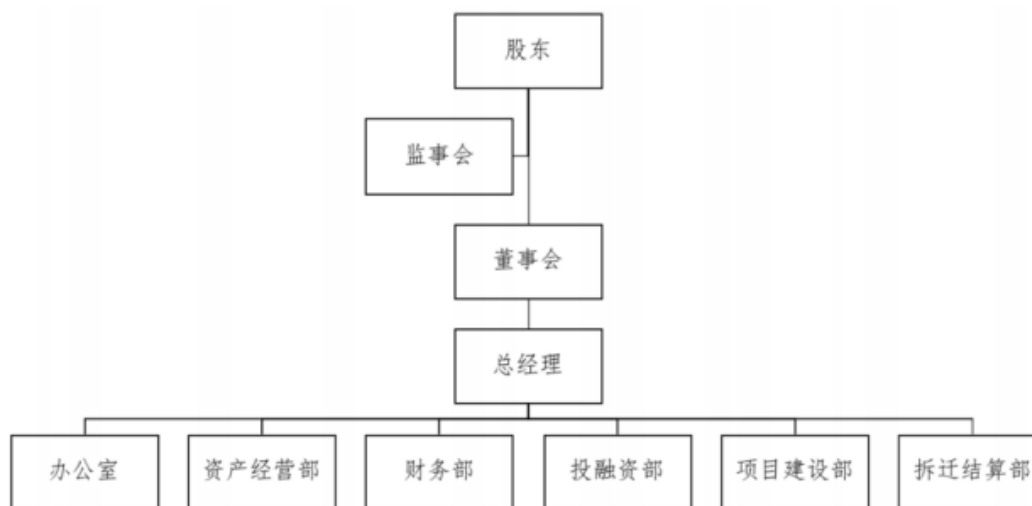
监事会

公司设监事会，监事会设监事 1 人。监事不得兼任公司副总经理。（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务进行监督，对违反法律、

法规或者公司章程或股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；（4）依照公司法的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼。

4、公司组织架构

截至本报告完成日，公司组织结构图如下：



公司内设 6 个职能部门，分别为办公室、资产经营部、财务部、投融资部、项目建设部、拆迁结算部。

5、所处行业分析

城市基础设施建设行业是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务工程、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水防洪、照明等市政工程等。

改革开放以来，伴随国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。根据国家统计局报告，1998 年至今，我国城市化率每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已经成为我国经济发展的重要载体。截至 2020 年末，居住在城镇的人口为 90,199.11 万人，占 63.89%（2020 年我国户籍人口

城镇化率为 45.4%)；居住在乡村的人口为 50,978.76 万人，占 36.11%。与 2010 年第六次全国人口普查相比，城镇人口增加 23,641.59 万人，城镇人口比重上升 14.21 个百分点。因此，在我国由农村化社会向城市化社会转型的过程中，对城市基础设施的需求必然将不断增加。

随着城镇化发展水平的不断提高，城市的范围将不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、安居工程等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

(二) 经营情况

公司是建湖县重要的投资和建设主体，核心业务主要包括安置房开发、自来水供应和商品销售业务等，收入及利润主要来自于安置房开发业务，但安置房开发业务易受建湖县动拆迁政策以及房地产市场影响。近年来公司经营性业务逐步开展，但整体规模仍然不大，业务盈利能力较弱。

2019-2021 年，公司分别实现营业收入 12.81 亿元、20.72 亿元、17.56 亿元，其中 2021 年同比下降 15.26%，毛利率同比提升 8.77 个百分点，主要系毛利率较低的商品销售业务收入减少所致。安置房开发为公司最主要的收入及盈利来源，商品销售收入为第二大收入来源，但其毛利率较低，对公司盈利影响较小。此外 2019 年保障房回购（定向销售）业务收入为 3.57 亿元，2020 年起已无保障房回购项目故不再确认收入。

2019-2021 年公司营业收入及毛利率（单位：亿元，%）

类别	2019 年		2020 年		2021 年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
保障房回购（定向销售）	3.57	-1.94	-	-	-	-
安置房开发	4.51	16.10	8.09	13.94	8.18	11.69
自来水销售	0.42	16.57	0.47	-19.89	0.49	-20.94
污水处理	0.19	-16.55	0.20	-14.33	0.20	-18.18
利息收入	0.20	100.00	0.20	100.00	0.97	100.00
商品销售	2.54	5.09	9.89	2.45	5.22	4.88
其他	1.37	-3.50	1.87	14.25	2.51	38.10
合计	12.81	7.65	20.72	8.29	17.56	17.06

1. 保障性住房

为配合建湖县土地开发整理业务的开展，该公司承担了当地部分保障性住房建设任务。公司保障性住房项目分为安置房项目和其他保障房项目，其中安置房项目以市场化出售实现资金回笼，其他保障房项目则通过政府回购实现资金回笼。2019-2021 年，公司实现保障房回购（定向销售）和安置房开发收入合计分别为 8.08 亿元、8.09 亿元、8.18 亿元，分别占营业收入总额的 63.09%、39.04%、46.57%，2020 年以来占比明显下降，主要系受商品销售业务规模逐渐扩大所致。

该公司前期开发的保障房项目主要通过政府回购实现收入。该公司安置房项目由公司本部及子公司建湖县惠民置业有限公司负责运营，采取自主开发的经营模式，运营模式为公司自行筹集资金建设及销售。公司正在销售的安置房项目为城南新区安置房、润居和园二期安置房、翠谷玉苑南侧棚户区项目、翠谷玉苑北侧棚户区项目、唐桥花苑经济适用房项目、城市嘉园和西塘丽景项目。2016 年公司安置房项目销售由政府进行安排，自身无销售压力，但是安置房项目公益性强，根据建湖县政府要求，公司该业务板块仅能实现经营微利或亏损，毛利亏损部分由财政进行补贴。自 2017 年起，公司进行市场化运作，对大部分的安置房拥有定价权。2019-2021 年，公司分别实现安置房开发收入 4.51 亿元、8.09 亿元、8.18 亿元，毛利率分别为 16.10%、13.94%、11.69%。2019-2021 年，公司分别取得基础设施及安置房建设补贴 2.00 亿元、2.10 亿元和 1.94 亿元，计入其他收益。

截至 2021 年末，该公司在建安置房项目主要为湖景人居、明珠锦苑 B 区项目、萃华云居、翠谷玉苑东侧一期棚户区项目和翠湖人居西侧棚户区等项目。项目计划投资额合计为 42.12 亿元，截至 2021 年末合计已投资额为 40.46 亿元。同期末，公司无拟建安置房项目建设计划。

2021 年末公司主要在建安置房项目（单位：万平方米、亿元）

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	项目进度	未来投资计划		
						2022 年	2023 年	2024 年
湖景人居	2017-2019	11.75	11.75	30%		0.00	0.00	0.00
明珠锦苑 B 区项目	2017.1-2020.6	4.51	4.37	30%	基本完工	0.00	0.00	0.00
萃华云居	2014-2019	3.82	3.79	30%		0.00	0.00	0.00
翠谷玉苑东侧一期棚户区	2015.11-2021.5	11.63	11.50	30%		0.13	0.00	0.00
翠湖人居西侧棚户区项目	2015.11-2021.11	10.41	9.05	30%	86.94%	1.36	0.00	0.00

合计	42.12	40.46	-	-	1.49	0.00	0.00
----	-------	-------	---	---	------	------	------

2. 经营性业务

建湖市政府授权该公司开展部分经营性业务，主要包括商品销售、自来水供应、污水处理及利息收入等业务。

(1) 商品销售业务

该公司销售业务主要包括煤炭、化工产品和医疗器械销售等，由子公司建湖县康博医疗科技发展有限公司（简称“康博医疗”）和建湖县华诚建设发展有限公司（简称“华诚建设”）负责运营。2019-2021年，公司实现销售业务收入分别为2.87亿元、9.89亿元、5.22亿元，其中2020年大幅增长主要来自华诚建设的钢坯铁块销售，2021年同比减少47.27%，主要系原材料价格上涨及疫情影响致业务量有所减少。

2021年，该公司商品销售业务主要为销售钢胚铁块、医用器材和煤炭等产品，销售毛利率分别为0.50%、18.30%和2.02%。其中，钢胚铁块销售收入为3.73亿元，同比下降55.03%，毛利率较上年下降19.06个百分点，降幅系原材料价格上涨所致。医用器材收入规模较小，但毛利率高，为该业务的主要利润来源，当年实现医用器材销售收入0.60亿元，同比下降18.30%，主要系疫情影响所致。当年公司销售业务整体毛利率为4.88%，较上年提升2.43个百分点。

2021年公司商品销售业务主要商品销售情况（单位：万元，%）

销售商品	2021年销售收	收入同比增幅	2021年销售毛利	毛利率同比增减（个百分
医用器材	5954.07	-	18.30	6.30
钢坯铁块	37263.15	-	0.50	-
煤炭	4591.45	-	2.02	-0.06
合计	47808.67	-	-	-

(2) 自来水销售

该公司为建湖县城区唯一的自来水供应企业，具备较强的区域垄断地位。2019-2021年，公司实现自来水销售业务收入分别为0.42亿元、0.47亿元、0.49亿元；同期自来水销售业务毛利率分别为16.57%、-19.89%、-20.94%，2020年以来毛利持续亏损主要系原材料价格上涨致维修成本上升，以及管网里程增加后折旧费用上升所致。

公司供水业务运营情况

项目	2019年（末）	2020年（末）	2021年（末）
供水能力（万立方米/日）	15.00	15.00	15.00

最高日供水量（万立方米）	15.00	15.00	15.00
供水总量（万立方米）	3566.72	4403.08	5327.42

（3）污水处理

该公司污水处理业务由建湖县污水处理有限公司运营，目前拥有 3 座污水处理厂，业务范围主要为建湖县主城区，并依据实际污水处理量收费。2019-2021 年，公司实现污水处理业务收入分别为 0.19 亿元、0.20 亿元、0.20 亿元；同期，污水处理业务毛利率分别为-16.55%、-14.33%、-18.18%，公司根据实际污水处理量收取污水处理费，因污水处理价格偏低及成本偏高，毛利率始终为负。

近年来公司污水处理业务情况

项目	2019 年（末）	2020 年（末）	2021 年（末）
污水处理能力（万立方米/日）	4.80	8.65	8.65
污水处理总量（万立方米）	1755.80	2298.25	2165.00
平均污水处理价格（元/立方米）	1.20	1.20	1.20

（4）利息收入

该公司利息收入主要来自于向建湖县城市资产经营公司（简称“建湖城资”，由建湖县人民政府国有资产监督管理办公室（简称“建湖县国资办”）全资持股）拆借款项所收取的利息，根据双方签订的《资金使用协议》，利息按月计算，每年结算一次。2019-2021 年，公司分别实现利息收入 0.20 亿元、0.20 亿元、0.97 亿元，其中 2021 年同比大幅增长主要系对外拆借资金大幅增加。2019-2021 年末，公司已向其他公司拆借并可获取利息收入的资金余额分别为 3.77 亿元、3.55 亿元、16.55 亿元，2021 年公司平均拆借利率为 6%，近年来暂未出现利息逾期支付和违约等情况。

（5）其他业务

该公司其他业务主要包括自来水安装工程、保安服务、物业管理、污水检测、旅游、酒店餐饮和租赁等。2019-2021 年，公司分别实现其他业务收入 1.37 亿元、1.87 亿元、2.51 亿元，业务毛利率分别为-3.50%、14.25%、38.10%，受各板块收入结构变化影响，毛利率水平有所波动，其中 2021 年毛利率大幅提升，主要系当年租赁业务收入同比大幅增长 75.13%，业务毛利率处于高水平。2019-2021 年，公司物业租赁收入分别为 0.09 亿元、0.41 亿元、0.72 亿元，主要为文化艺术中心、县院北院住院大楼、杂技团和广电大楼的租金收入。

3. 土地征收及整理

建政发（2008）81 号文《关于成立建湖县城市建设投资有限公司的通知》，该公司获得政府授权从事建湖县城区区域内土地开发整理工作，业务运营模式为：先由公司自筹资金进行土地开发整理，达到预定可出让条件后，由建湖县国土资源局以“招、拍、挂”的方式进行出让，当地财政部门收到土地出让金后，将相应地块的开发成本返还给公司；同时，根据建政复（2008）96 号文《关于建湖县人民政府关于县城投公司土地整理收入的批复》，公司可获得全部土地开发净收益返还。2019-2021 年，公司无土地出让/征收收入。截至 2021 年末，公司计入存货的土地资产所涉面积为 212.51 万平方米，账面价值 63.95 亿元，土地使用类型均为出让。目前公司已基本完成建湖县城区区域内土地开发整理工作，后续可供征收、整理的土地规模较少。

（三）财务状况

根据建湖城投提供的经审计并出具标准无保留意见的 2019-2021 年度审计报告及 2022 年最新一期未经审计财务报表，具体财务数据如下：

1、资产负债表分析

合并资产负债表

单位：万元

	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				
货币资金	305,177.75	339,903.24	359,358.72	256,116.81
应收票据及应收账款	68,421.50	62,918.24	43,859.21	14,013.17
应收票据				50.00
应收账款	68,421.50	62,918.24	43,859.21	13,963.17
预付款项	13,366.77	42,512.22	13,920.63	18,590.60
其他应收款(合计)	1,141,462.96	1,008,062.35	964,909.88	892,051.89
其他应收款		1,008,062.35	964,909.88	892,051.89
存货	1,591,557.25	1,560,613.75	1,594,214.93	1,481,150.08
其他流动资产	188.09	30,169.31	447.53	20,439.47

流动资产合计	3,120,174.3 3	3,044,179.1 1	2,976,710.9 0	2,682,362.0 1
非流动资产:				
债权投资	318,000.00	318,000.00		
可供出售金融资产			9,325.00	
其他权益工具投资	15,720.00	15,720.00		
长期应收款	1,047.81	492.60		
长期股权投资	3,744.06	3,345.58	2,814.27	2,854.12
投资性房地产	518,767.57	518,767.57	206,148.78	126,229.89
固定资产(合计)	160,792.50	149,537.96	156,601.69	220,325.27
固定资产		149,537.96	156,601.69	220,325.27
在建工程(合计)	74,160.36	36,929.16	24,101.43	17,574.03
在建工程		36,929.16	24,101.43	17,574.03
无形资产	17,606.60	18,026.05	15,178.93	3,100.78
长期待摊费用	1,451.97	995.21	249.97	48.01
递延所得税资产	2,619.22	1,706.04	1,834.12	1,431.92
其他非流动资产	316,812.87	326,145.88	387,048.00	271,312.83
非流动资产合计	1,430,722.9 7	1,389,666.0 6	803,302.19	642,876.85
资产总计	4,550,897.3 0	4,433,845.1 7	3,780,013.0 8	3,325,238.8 6
流动负债:				
短期借款	149,345.74	161,898.88	197,560.00	177,992.50
应付票据及应付账款	221,460.81	204,465.51	182,346.23	167,278.61
应付票据	193,900.00	166,100.00	153,100.00	129,686.10
应付账款	27,560.81	38,365.51	29,246.23	37,592.51
预收款项	9,977.48	10,577.12	6,376.81	19,004.94
合同负债	9,631.52	7,431.81		
应付职工薪酬	550.89	758.19	700.51	677.76
应交税费	23,785.23	17,050.25	13,285.16	12,072.61
其他应付款(合计)	168,514.89	151,392.93	92,931.57	99,195.79
应付利息			29,817.68	24,293.69
其他应付款		151,392.93	63,113.90	74,902.10
一年内到期的非流动负债	395,747.27	446,775.87	275,757.92	310,961.08
其他流动负债	33,062.10	51,289.05	26,334.12	46,700.00
流动负债合计	1,012,075.9 2	1,051,639.6 2	795,292.32	833,883.29
非流动负债:				
长期借款	687,822.60	588,521.33	541,957.81	571,945.50
应付债券	797,701.88	778,025.49	774,935.64	417,655.91
长期应付款(合计)	55,418.82	53,552.72	61,258.67	59,609.39
长期应付款		43,184.00		51,536.00
专项应付款		10,368.72		8,073.39

递延所得税负债	41,147.66	41,147.66		
非流动负债合计	1,582,090.97	1,461,247.19	1,378,152.12	1,049,210.80
负债合计	2,594,166.89	2,512,886.81	2,173,444.44	1,883,094.09
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
资本公积金	1,394,850.47	1,335,390.37	1,192,183.83	1,039,925.69
其它综合收益	118,703.44	118,703.44		
盈余公积金	24,116.36	24,116.36	20,639.17	18,913.83
未分配利润	164,820.02	163,796.94	139,566.07	129,029.80
归属于母公司所有者权益合计	1,952,490.29	1,892,007.11	1,602,389.08	1,437,869.32
少数股东权益	4,240.11	28,951.25	4,179.57	4,275.45
所有者权益合计	1,956,730.41	1,920,958.36	1,606,568.64	1,442,144.77
负债和所有者权益总计	4,550,897.30	4,433,845.17	3,780,013.08	3,325,238.86

资产情况

(1) 资产结构分析

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 3,325,238.86 万元、3,789,749.26 万元、4,433,845.17 万元和 4,550,897.30 万元。资产结构方面，发行人流动资产占比较大，最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 2,682,362.01 万元、2,976,710.90 万元、3,044,179.11 万元和 3,120,174.33 万元，占各期末总资产的比例分别为 80.67%、78.55%、68.66%和 68.56%，主要由货币资金、其他应收款和存货等构成。最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 642,876.85 万元、813,038.36 万元、1,389,666.06 万元和 1,430,722.97 万元，占各期末总资产的比例分别为 19.33%、21.45%、31.34%和 31.44%，主要由投资性房地产、固定资产及其他非流动资产等构成。

(2) 资产科目分析

①货币资金

最近两年及一期末，发行人货币资金分别为 256,116.81 万元、359,358.72

万元、339,903.24 万元和 305,177.75 万元,占当期末总资产的比例分别为 7.70%、9.48%、7.67%和 6.71%。截至 2021 年末,发行人货币资金余额较 2020 年末减少 19,455.48 万元,降幅为 5.41%,变化幅度较小。近两年末,发行人货币资金明细如下:

单位:万元、%

项目	2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	10.09	0.00	18.94	0.01
银行存款	247,293.73	72.75	320,010.03	89.05
其他货币资金	92,599.41	27.24	39,329.75	10.94
合计	339,903.24	100.00	359,358.72	100.00

②应收账款

最近三年及一期末,发行人应收账款余额分别为 14,013.17 万元、43,859.21 万元、62,918.24 万元和 68,421.50 万元,占各期末总资产的比例分别为 0.42%、1.16%、1.42%和 1.5%。截至 2021 年末,发行人应收账款较 2020 年末增加 19,059.03 万元,增幅为 43.46%,主要系建湖县财政局应收账款增加所致。发行人前五名应收账款明细如下:

单位:万元、%

债务人名称	欠款金额	账龄	占应收账款期末余额的比例	款项性质
建湖县财政局	52,491.06	1年以内、1-2年	83.08	购房款
建湖县人民医院	3,436.65	2-3年	5.44	货款
江苏开汇贸易有限公司	1,433.00	2-3年	2.27	货款
建湖县工人文化宫	1,050.00	1-2年	1.66	往来款
江苏建湖经济开发区管理委员会	328.27	2-3年	0.52	往来款
合计	58,738.97	-	92.96	-

③其他应收款

最近三年及一期末,发行人其他应收款余额分别为 892,051.89 万元、964,909.88 万元、1,008,062.35 万元和 1,141,462.96 万元,占各期末总资产

产的比例分别为 26.83%、25.46%、22.74%和 25.08%，发行人其他应收款主要系与相关单位因项目建设等形成的往来款等。截至 2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 43,152.47 万元，增幅为 4.47%，主要系往来款增加所致。发行人其他应收款主要明细如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	占比	款项性质
建湖县土地储备交易中心	114,256.19	3-5年	11.26	补偿款及预交征地保证金
建湖县维企转贷服务有限公司	81,000.00	1年以内	7.98	经营业务支持资金
建湖县国有资产投资管理有限公司	78,000.00	3年以内	7.69	项目前期工程款
建湖县水利建设发展有限公司	77,617.42	1年以内	7.65	项目前期工程款
建湖县国有资产投资经营公司	73,767.90	2年以内	7.27	项目前期工程款
合计	424,641.51	-	41.85	-

发行人作为建湖县基础设施建设及民生工程项目的开发、建设和运营主体，与建湖县土地储备交易中心、建湖县水利建设发展有限公司等区域内国有企业因业务关系而发生较多往来款项，具有正常的经营性业务背景，在替政府融资及违规拆借等行为。

④存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,481,150.08 万元、1,594,214.93 万元、1,560,613.75 万元和 1,591,557.25 万元，占各期末总资产的比例分别为 44.54%、42.07%、35.20%和 34.97%。截至 2021 年末，发行人存货余额较 2020 年末减少 33,601.17 万元，降幅为 2.11%。

近两年及一期末发行人存货情况明细

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	528.15	0.03	245.56	0.02	5,307.84	0.33
库存商品	1,415.33	0.09	880.05	0.06	998.75	0.06
开发成本	296,550.48	18.62	273,654.38	17.54	436,324.22	27.37
开发产品	437,598.90	27.48	437,542.07	28.04	471,163.24	29.55

待开发土地	639,491.29	40.15	639,491.29	40.98	680,420.88	42.68
合同履约成本	217,114.24	13.63	208,800.41	13.38	-	-
合计	1,592,698.39	100.00	1,560,613.75	100.00	1,594,214.93	100.00

⑤非流动资产

发行人的非流动资产主要由投资性房地产、固定资产以及其他非流动资产等构成。最近三年及一期末，发行人非流动资产合计分别为 642,876.85 万元、813,038.36 万元、1,389,666.06 万元和 1,430,722.97 万元，占各期末总资产的比重分别为 19.33%、21.45%、31.34%和 31.44%。截至 2021 年末，发行人非流动资产较 2020 年末增加 576,627.70 万元，增幅为 70.92%，主要系债权投资以及投资性房地产增加较多所致。截至 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产、债权投资、固定资产、其他非流动资产占非流动资产的比重分别为 36.26%、22.23%、11.24%和 22.14%。

(3) 负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,883,094.09 万元、2,173,661.91 万元、2,512,886.81 万元和 2,594,166.89 万元，发行人负债总额有所上升。最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 833,883.29 万元、795,292.32 万元、1,051,639.62 万元和 1,012,075.92 万元，占各期末负债总额的比例分别为 44.28%、36.59%、41.85%和 39.01%；非流动负债分别为 1,049,210.80 万元、1,378,369.59 万元、1,461,247.19 万元和 1,582,090.97 万元，占各期末负债总额的比例分别为 55.72%、63.41%、58.15%和 60.99%。总体来看，发行人流动负债及非流动负债占负债总额的比重变化不大，发行人负债结构较为稳定。

在负债结构方面，发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成，截至 2022 年 9 月末，发行人短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债金额分别为 149,345.74 万元、193,900.00 万元、168,514.89 万元和 395,747.27 万元，占总负债的比例分别为 5.76%、7.47%、6.50%和 15.3%。发行人非流动负债主要由长期借款和

应付债券等构成，截至 2022 年 9 月末，发行人长期借款和应付债券金额为 687,822.60 万元和 797,701.88 万元，占总负债的比例分别为 26.51%和 30.75%。

(4) 负债科目分析

①短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 177,992.50 万元、197,560.00 万元、161,898.88 万元和 149,345.74 万元，占各期末总负债的比重分别为 21.35%、9.09%、6.44%和 5.83%。截至 2021 年末，发行人短期借款余额较 2020 年末减少 35,661.12 万元，降幅为 18.05%，主要系偿还了部分借款到期所致。

②一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为 310,961.08 万元、3275,757.92 万元、446,775.87 万元和 395,747.27 万元，占各期末总负债的比例分别为 16.5%、12.69%、17.78%和 15.3%。截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 171,017.95 万元，增幅为 62.02%，主要系一年内到期的应付债券增加较多所致。

③长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 571,945.50 万元、541,957.81 万元、588,521.33 万元和 687,822.60 万元，占各期末总负债的比例分别为 30.37%、24.93%、23.42%和 26.51%，规模及占比均较为稳定。截至 2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末增加 46,563.52 万元，增幅为 8.59%，变动较小。

④应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 417,655.91 万元、774,935.64 万元、778,025.49 万元和 797,701.88 万元，占各期末总负债的比例分别为 22.18%、35.65%、30.96%和 30.75%。总体来看，发行人应付债券余额呈现上升趋势。截至 2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末增加 3,089.85 万元，增幅为 0.40%。

(5) 所有者权益分析

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 1,442,144.77 万元、1,616,087.34 万元、1,920,958.36 万元和 1,956,730.41 万元，呈稳定增长的趋势。截至 2021 年末，发行人所有者权益余额较 2020 年末增加 304,871.02 万元，增幅为 18.86%，主要系其他综合收益增加较多所致。

2、利润表分析

合并利润表

单位：万元

	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业总收入	121,526.74	175,559.07	207,172.73	128,107.21
营业收入	121,526.74	175,559.07	207,172.73	128,107.21
营业总成本	125,383.17	172,509.82	212,659.23	140,797.18
营业成本	104,104.39	145,607.06	189,988.68	118,308.79
税金及附加	2,289.74	3,235.83	2,624.72	2,171.58
销售费用	5,254.09	5,953.79	3,785.79	4,279.62
管理费用	6,581.63	9,004.12	7,670.41	7,803.50
财务费用	7,153.32	8,709.03	8,589.62	8,233.69
其中：利息费用		10,607.00	10,490.79	10,157.93
减：利息收入		1,931.19	1,935.48	1,945.90
加：其他收益	6,180.46	20,353.95	22,520.35	21,768.48
投资净收益	15,486.63	2,381.00	5,310.29	6,367.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		531.31	-39.85	-12.08
公允价值变动净收益		5,449.48		
资产减值损失			-3,439.17	-1,783.28
信用减值损失	-3,652.79	512.31		
资产处置收益		0.17	0.88	-19.28
营业利润	14,157.88	31,746.16	18,905.85	13,643.29
加：营业外收入	26.95	210.72	60.09	35.11
减：营业外支出	102.30	98.71	230.14	243.76
利润总额	14,082.54	31,858.17	18,735.80	13,434.65
减：所得税	4,066.27	3,924.75	1,471.58	121.49

净利润	10,016.27	27,933.42	17,264.22	13,313.15
持续经营净利润	10,016.27	27,933.42	17,264.22	13,313.15
减：少数股东损益	288.86	-428.32	-95.88	-276.11
归属于母公司所有者的净利润	9,727.41	28,361.73	17,360.10	13,589.27
加：其他综合收益		118,703.44		
综合收益总额	10,016.27	146,636.86	17,264.22	13,313.15
减：归属于少数股东的综合收益总额	288.86	-428.32	-95.88	-276.11
归属于母公司普通股股东综合收益总额	9,727.41	147,065.17	17,360.10	13,589.27

近三年及一期，发行人营业收入分别为 128,107.21 万元、207,172.73 万元、175,559.07 万元和 121,526.74 万元。发行人建湖城投是建湖县重要的基础设施建设主体，以“委托代建”的形式接受经开区管委会的委托，

近三年及一期，公司分别实现净利润 13,313.15 万元、17,264.22 万元、27,933.42 万元、10,016.27 万元，净利润水平逐年上升。

3、现金流量表分析

合并现金流量表

单位：万元

	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	128,075.03	187,712.12	185,194.53	140,760.76
收到其他与经营活动有关的现金	606,420.43	460,903.61	446,169.47	358,853.77

经营活动现金流入小计	734,495.46	648,615.73	631,364.00	499,614.53
购买商品、接受劳务支付的现金	100,211.72	116,799.06	213,813.35	166,725.82
支付给职工以及为职工支付的现金	11,228.27	11,875.16	8,488.00	6,609.79
支付的各项税费	3,880.97	7,399.06	6,330.62	11,918.65
支付其他与经营活动有关的现金	534,104.13	383,703.10	333,392.02	345,022.19
经营活动现金流出小计	649,425.09	519,776.37	562,023.99	530,276.44
经营活动产生的现金流量净额	85,070.37	128,839.36	69,340.01	-30,661.91
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	30,112.81	61,702.92	147,405.83	151,241.48
取得投资收益收到的现金	748.53	571.49	2,831.64	160.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.08	0.79	1.82	11.22
收到其他与投资活动有关的现金				6,466.78
投资活动现金流入小计	30,861.42	62,275.20	150,239.29	157,880.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,208.84	61,339.47	38,271.18	269,540.75
投资支付的现金	19,102.84	264,029.65	279,982.00	215,967.63
支付其他与投资活动有关的现金	33,202.44		1,391.32	14,311.14
投资活动现金流出小计	94,514.12	325,369.12	319,644.50	499,819.52
投资活动产生的现金流量净额	-63,652.71	263,093.92	169,405.22	341,939.49
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	44,068.56	196,363.58	142,994.20	206,541.12

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	803,231.12	731,955.97	1,031,385.50	826,702.50
收到其他与筹资活动有关的现金	210,236.81	85,497.58	184,097.20	183,178.23
筹资活动现金流入小计	1,057,536.49	1,013,817.12	1,358,476.90	1,216,421.85
偿还债务支付的现金	723,990.72	564,190.27	736,916.18	486,774.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	128,913.92	166,427.77	138,901.50	101,740.75
支付其他与筹资活动有关的现金	249,059.37	209,869.07	287,075.00	265,168.72
筹资活动现金流出小计	1,101,964.00	940,487.11	1,162,892.68	853,684.04
筹资活动产生的现金流量净额	-44,427.52	73,330.01	195,584.22	362,737.81
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-23,009.86	-60,924.55	95,519.01	-9,863.59
期初现金及现金等价物余额	87,609.17	148,533.72	53,014.71	62,878.30
期末现金及现金等价物余额	64,599.32	87,609.17	148,533.72	53,014.71

(1) 经营活动现金流量

经营活动方面，发行人经营活动现金流入主要来自于保障房定向销售、安置房开发、商品销售、利息收入以及自来水销售与安装工程等业务带来的现金流入，经营活动现金支出主要系保障房建设成本、安置房开发成本、商品及粮食销售的成本支出等所导致的现金流出。近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-30,661.91万元、69,340.01万元、128,839.36万元和85,070.37万元。

(2) 投资活动现金流量

投资活动方面，近三年及一期，公司投资活动现金流量净额分别为-

341,939.49 万元、-169,405.22 万元、-263,093.92 万元和-63,652.71 万元。近两年内投资活动产生的现金流量净额均为负，主要系发行人购建固定资产、无形资产等支付的现金及投资支付的现金较多所致。

(3) 筹资活动现金流量

筹资活动方面，近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 362,737.81 万元、195,584.22 万元、73,330.01 万元和-44,427.52 万元。发行人近三年的筹资活动现金流量均呈现净流入的状态，主要系吸收投资收到的现金及取得借款收到的现金较多所致。近三年及一期，发行人筹资活动现金流出主要系偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金，其中支付其他与筹资活动有关的现金主要为支付银行承兑汇票保证金和质押存款。

(四) 指标分析

盈利能力	2022-9-30	2021 年	2020 年	2019 年
净资产收益率 (平均)(%)	0.51	1.62	1.14	1.02
总资产报酬率 (%)	0.47	0.99	0.77	0.68
销售净利率(%)	8.24	15.91	8.33	10.39
销售毛利率(%)	14.34	17.06	8.29	7.65

从盈利指标看，近三年及一期，公司毛利率分别为 7.65%、8.29%、17.06%和 14.34%；销售净利率分别为 10.39%、8.33%、15.91%和 8.24%。同期，公司总资产收益率分别为 0.68%、0.77%、0.99%和 0.47%；公司净资产收益率分别为 1.02%、1.14%、1.62%和 0.51%。总体来看，公司盈利能力近年处于合理水平。

偿债能力	2022-9-30	2021 年	2020 年	2019 年
流动比率	3.08	2.89	3.74	3.22
速动比率	1.51	1.41	1.74	1.44
资产负债率(%)	57.00	56.68	57.50	56.63
权益乘数	2.33	2.31	2.35	2.31

从短期偿债能力指标看，近三年及一期，公司的流动比率分别为 3.22、3.74、2.89 和 3.08，速动比率分别为 1.44、1.74、1.41 和 1.51。总体来看，公司短期偿债能力处于较为合理水平。

近三年及一期,公司的资产负债率分别为 56.63%、57.50%、56.68%和 57.00%,总体资产负债率合理,权益乘数分别为 2.31、2.35、2.31 和 2.33。综合来看,公司长期偿债能力处于合理水平。

(五) 融资情况

截至 2022 年 12 月 31 日,建湖城投各类融资余额总计约 193.37 亿元,详细融资情况如下:(单位:万元)

贷款银行	债务类别	融资余额	贷款日期	担保方式
国泰君安	企业债	70,000.00	2020.9-2027.9	信用
华金证券	公司债	32,000.00	2021.3-2026.3	信用
国信证券	债券其他	25,000.00	2019.12-2024.12	信用
国信证券	债券其他	2,000.00	2022.7-2023.7	信用
天风证券	公司债	30,000.00	2022.3-2024.3	信用
天风证券	公司债	30,000.00	2022.4-2024.4	信用
天风证券、民生证券	公司债	50,000.00	2022.9-2025.9	信用
天风证券、民生证券	公司债	50,000.00	2022.9-2025.9	信用
天风证券、民生证券	公司债	75,000.00	2022.10-2025.10	信用
天风证券、民生证券	公司债	20,000.00	2022.11-2025.11	信用
湘财证券	公司债	30,000.00	2020.12-2023.12	信用
湘财证券	公司债	50,000.00	2021.2-2024.2	信用
湘财证券	公司债	30,000.00	2021.3-2024.3	信用
湘财证券	公司债	10,000.00	2021.4-2024.4	信用
杭州银行	债券其他	100,000.00	2022.8-2023.8	信用
南京银行	债券其他	30,000.00	2021.8-2024.8	信用
南京银行	债券其他	20,000.00	2021.11-2024.11	信用
南京银行	债券其他	30,000.00	2022.1-2024.1	信用
交通银行	债券其他	30,000.00	2022.3-2024.3	信用
民生银行	债券其他	50,000.00	2022.4-2024.4	信用
江苏银行	债券其他	40,000.00	2021.9-2024.9	信用
江苏银行	债券其他	30,000.00	2022.3-2025.3	信用
江苏银行	债券其他	17,800.00	2022.4-2025.4	信用
中国银行	项目贷	3,100.00	2018.12-2026.12	保证
中国银行	项目贷	2,434.00	2019.12-2024.12	保证
中国银行	项目贷	15,650.00	2020.1-2028.12	保证
中国银行	项目贷	28,000.00	2021.2-2033.2	保证
农业银行	项目贷	15,270.00	2018.9-2033.9	保证
农业银行	流贷	3,000.00	2022.6-2023.6	保证
工商银行	项目贷	12,000.00	2021.5-2028.5	保证

工商银行	项目贷	21,400.00	2017.1-2028.3	保证
工商银行	项目贷	23,100.00	2022.3-2028.3	保证
江苏银行	项目贷	78,120.00	2016.9-2026.9	保证
江苏银行	项目贷	10,000.00	2022.9-2032.9	保证
江苏银行	流贷	500.00	2022.9-2023.9	保证
江苏银行	流贷	4,800.00	2022.4-2023.4	保证
江苏银行	项目贷	20,000.00	2021.4-2031.4	保证
江苏银行	项目贷	20,000.00	2021.6-2031.6	保证
江苏银行	项目贷	49,200.00	2022.1-2032.1	保证
江苏银行	项目贷	42,500.00	2022.3-2032.3	保证
南京银行	银行其他	35,750.00	2021.1-2024.1	信用
南京银行	银行其他	2,750.00	2021.9-2024.9	信用
南京银行	流贷	14,900.00	2022.12-2023.6	保证
南京银行	流贷	10,000.00	2022.6-2023.6	保证
南京银行	流贷	5,000.00	2022.6-2023.6	保证
南京银行	流贷	4,000.00	2022.10-2023.10	保证
南京银行	流贷	500.00	2022.11-2023.11	保证
南京银行	流贷	4,000.00	2022.2-2023.1	保证
南京银行	项目贷	9,000.00	2021.3-2029.3	保证
南京银行	流贷	4,000.00	2022.3-2023.3	保证
南京银行	项目贷	15,000.00	2022.3-2028.3	保证
徽商银行	项目贷	20,000.00	2019.12-2028.12	保证
南京恒丰银行	流贷	8,625.00	2022.6-2023.6	保证
南京恒丰银行	流贷	5,000.00	2022.5-2023.5	保证
南京恒丰银行	流贷	4,000.00	2022.4-2023.4	保证
南京恒丰银行	流贷	9,000.00	2022.10-2023.10	保证
南京恒丰银行	流贷	9,200.00	2022.10-2023.10	保证
建湖农商行	流贷	4,350.00	2021.8-2024.2	保证
建湖农商行	流贷	9,800.00	2021.2-2024.2	保证
建湖农商行	流贷	2,550.00	2019.12-2024.10	保证
建湖农商行	流贷	2,550.00	2019.12-2024.10	保证
建湖农商行	流贷	2,500.00	2019.12-2024.10	保证
建湖农商行	流贷	2,550.00	2019.12-2024.10	保证
建湖农商行	流贷	2,550.00	2019.12-2024.10	保证
建湖农商行	流贷	1,900.00	2021.12-2024.6	保证
建湖农商行	流贷	2,200.00	2022.12-2025.12	保证
华夏银行	流贷	1,870.00	2021.5-2023.5	保证
华夏银行	流贷	9,000.00	2022.11-2023.11	保证
华夏银行	流贷	14,500.00	2022.4-2023.4	保证
华夏银行	流贷	1,000.00	2022.10-2023.9	保证
华夏银行	流贷	1,000.00	2022.10-2023.9	保证
光大银行	流贷	4,700.00	2020.9-2023.9	保证

光大银行	项目贷	10,000.00	2022.5-2032.5	保证
浙商银行	流贷	9,850.00	2022.9-2023.9	保证
浙商银行	流贷	10,000.00	2022.3-2023.3	保证
昆山农商行	流贷	4,800.00	2021.3-2023.3	保证
中信银行	项目贷	10,320.00	2021.6-2028.12	保证
中信银行	项目贷	11,520.00	2021.11-2028.12	保证
中信银行	项目贷	11,520.00	2022.5-2028.12	保证
中信银行	项目贷	13,020.00	2022.11-2028.12	保证
国开行	项目贷	32,700.00	2016.1-2043.1	保证
交通银行	项目贷	26,000.00	2021.4-2028.4	保证
交通银行	项目贷	36,000.00	2022.3-2029.3	保证
邮储银行	流贷	1,000.00	2022.1-2023.1	保证
浦发银行	流贷	2,000.00	2022.1-2023.1	保证
中成银行	流贷	400.00	2022.8-2023.8	保证
兴业银行	项目贷	40,000.00	2022.2-2034.2	保证
民生银行	项目贷	10,000.00	2022.6-2030.12	保证
广州银行	流贷	1,000.00	2022.7-2023.7	信用
广州银行	流贷	1,000.00	2022.9-2023.8	信用
苏银租赁	融资租赁	2,419.11	2018.5-2023.5	保证
江苏再担保	融资租赁	881.45	2018.6-2023.7	保证
华融租赁	融资租赁	2,581.14	2018.7-2023.7	保证
苏州金租	融资租赁	1,142.94	2018.10-2023.10	保证
徽银租赁	融资租赁	1,000.00	2018.11-2023.11	保证
苏州金租	融资租赁	4,152.47	2019.12-2024.12	保证
昆仑信托	信托类	10,500.00	2020.2-2023.2	保证
中航租赁	融资租赁	2,556.27	2020.4-2023.4	保证
中建投租赁	融资租赁	4,961.30	2020.1-2025.1	保证
江苏国际租赁	融资租赁	6,081.22	2020.5-2024.5	保证
越秀租赁	融资租赁	5,466.13	2020.5-2025.5	保证
越秀租赁	融资租赁	2,186.47	2020.5-2025.5	保证
江苏再保	融资租赁	2,720.93	2020.6-2025.6	保证
江苏再保	融资租赁	2,720.93	2020.6-2025.6	保证
苏银租赁	融资租赁	2,669.93	2020.7-2023.7	保证
皖新租赁	融资租赁	2,696.18	2020.7-2023.7	保证
苏高新福瑞	融资租赁	4,090.00	2020.8-2023.8	保证
浙银金租	融资租赁	3,750.00	2020.8-2023.8	保证
越秀租赁	融资租赁	3,197.17	2020.9-2025.9	保证
远东租赁	融资租赁	3,523.73	2020.12-2023.12	保证
浙银租赁	融资租赁	4,352.66	2021.1-2024.1	保证
远东租赁	融资租赁	1,756.43	2021.4-2024.4	保证
海通恒信	融资租赁	10,443.28	2021.5-2024.5	保证
光大信托	信托类	29,950.00	2021.5-2023.5	保证

海通恒信	融资租赁	5,221.65	2021.6-2024.6	保证
浙银租赁	融资租赁	10,265.67	2021.10-2024.10	保证
国投泰康	信托类	29,980.00	2021.12-2023.12	保证
江南金租	融资租赁	4,578.51	2022.1-2029.1	保证
远东租赁	融资租赁	14,427.54	2022.1-2025.1	保证
苏州园恒	融资租赁	7,500.00	2022.1-2026.1	保证
环球租赁	融资租赁	8,718.29	2022.1-2027.1	保证
江苏信托	信托类	10,000.00	2022.3-2024.3	保证
江苏信托	信托类	18,000.00	2022.3-2025.3	保证
紫金租赁	融资租赁	4,221.58	2022.5-2025.5	保证
海通恒信	融资租赁	10,401.09	2022.6-2025.6	保证
紫金租赁	融资租赁	4,221.58	2022.6-2025.6	保证
远东租赁	融资租赁	1,250.00	2022.6-2025.6	保证
远东租赁	短融	875.00	2022.6-2023.6	保证
南京银行	非标类	20,000.00	2022.8-2023.8	保证
苏银租赁	融资租赁	12,500.00	2022.11-2030.11	保证
合计		1,933,709.65		

担保人按照债务到期期限及融资渠道分类如下表：

融资渠道	余额（万元）	占比
债券	504,000.00	26.06%
银行	1,151,749.00	59.56%
融资租赁	159,530.65	8.25%
信托	98,430.00	5.09%
其他	20,000.00	1.03%
合计	1,933,709.65	100.00%

由上表可以看出，担保人主要通过银行融资，占比达 59.56%，其次是发行债券融资，占比 26.06%，银行与债券融资合计占比 85.62%；融资租赁和信托，分别占比为 8.25%、5.09%，担保人得到券商、银行、信托、融资租赁等金融机构的广泛认可，融资渠道通畅且融资成本较低。

到期时间	余额（万元）	占比
2023	399,260.75	20.65%
2024	496,957.38	25.70%
2025	318,774.72	16.49%
2026年及以后	718,716.8	37.17%
合计	1,933,709.65	100.00%

从到期期限来看，到期时间相对分散，公司到期偿债压力不大。

发行人信托存续融资规模为 9.843 亿元，占融资中比例为 5.09%。信托存续融资前三名明细如下：

机构名称	余额（万元）
国投泰康	29,980.00
光大信托	29,950.00
江苏信托	28,000.00

（六）担保情况

截至 2022 年 12 月末，根据企业提供信息，建湖城投对外担保余额 1,402,398.99 万元，均为对当地国企的担保，无对民企担保，预计代偿风险较小。具体明细如下：

单位：万元

被担保单位	担保余额	担保时间	还款时间
建湖县惠远水利工程有限公司	2,550.00	2019/12/30	2024/10/20
建湖县顺鑫水利工程有限公司	2,550.00	2019/12/27	2024/10/20
建湖县塘丰农业科技发展有限公司	2,500.00	2019/12/27	2024/11/8
建湖县城乡公交有限公司	6,585.76	2020/4/24	2025/4/24
建湖县城乡公交有限公司	2,186.06	2020/5/26	2025/5/26
建湖塘丰农业科技发展有限公司	3,687.44	2020/6/16	2023/6/10
建湖县水利建设发展有限公司	6,000.00	2020/9/27	2025/9/27
建湖县塘丰农业科技发展有限公司	4,800.00	2021/3/3	2023/3/2
建湖县城南建设投资有限公司	5,400.00	2021/3/10	2024/1/10
建湖县交通投资有限公司	2,800.00	2021/4/23	2024/4/10
建湖高新农业科技发展有限公司	3,800.00	2021/4/30	2024/1/10
建湖高新农业科技发展有限公司	1,862.67	2020/4/29	2023/4/10
建湖县国投高科实业有限公司	1,862.67	2020/4/29	2023/4/10
建湖县高新技术科技园有限公司	3,800.00	2021/4/30	2024/1/10
建湖县高新投资发展有限公司	19,950.00	2020/9/24	2032/9/23
建湖县高新投资发展有限公司	9,200.00	2020/10/23	2032/10/22
建湖县高新投资发展有限公司	5,000.00	2021/12/29	2032/9/23
建湖县高新投资发展有限公司	7,200.00	2020/1/1	2029/12/3
江苏建湖通用机场有限公司	4,949.10	2020/1/22	2025/1/22
建湖县丰乔农业发展有限公司	5,110.02	2020/11/27	2025/11/27
建湖县丰乔农业发展有限公司	4,471.27	2020/12/18	2025/12/18

江苏建湖通用机场有限公司	2,474.55	2020/1/22	2025/1/22
盐城悦湖农业科技有限公司	5,000.00	2021/9/22	2029/9/15
盐城悦湖农业科技有限公司	4,660.00	2021/7/1	2029/6/15
建湖县上冈污水处理有限公司	1,964.57	2018/8/20	2023/8/20
建湖县上冈镇村镇建设有限公司	1,837.40	2020/4/29	2023/4/10
建湖县国投东部建设投资有限公司	4,562.50	2021/3/30	2030/3/25
建湖县旅游发展有限公司	13,000.00	2021/1/4	2026/12/21
建湖县旅游发展有限公司	5,700.00	2021/4/29	2022/4/28
建湖县城东污水处理有限公司	3,877.72	2020/5/15	2025/5/15
建湖县快捷铁路港口有限公司	3,674.81	2020/6/9	2023/7/10
江苏博旺农业发展有限公司	5,281.52	2021/3/29	2024/3/10
江苏博旺农业发展有限公司	3,416.55	2021/10/26	2024/10/26
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	7,240.00	2021/11/17	2023/11/17
建湖兴业农业发展有限公司	5,250.00	2020/7/2	2028/6/30
建湖县开发区建设投资有限公司	10,400.00	2021/3/23	2028/9/14
江苏里下河投资有限公司	2,800.00	2022/1/27	2023/1/13
建湖县开发区建设投资有限公司	3,600.00	2021/2/4	2024/2/3
建湖县开发区建设投资有限公司	9,000.00	2021/12/1	2024/11/29
江苏开海农业科技发展有限公司	2,999.00	2021/1/7	2026/7/3
建湖城东现代园艺 科技示范园有限公司	1,837.40	2020/4/21	2023/4/10
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	4,230.00	2021/4/9	2025/10/20
建湖县新农村建设投资有限公司	24,800.00	2021/1/7	2028/12/20
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	30,000.00	2020/3/31	2025/3/31
建湖县新农村建设投资有限公司	20,000.00	2017/1/3	2025/12/31
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	9,500.00	2021/1/1	2023/12/25
建湖县新农村建设投资有限公司	13,464.00	2016/11/7	2023/9/9
建湖县新农村建设投资有限公司	3,036.00	2016/9/26	2023/9/9
建湖县春林绿化工程建设有限公司	11,100.00	2020/7/23	2026/7/10
建湖县春林绿化工程建设有限公司	5,509.53	2021/12/17	2024/12/17
建湖县惠民农业开发投资有限公司	8,000.00	2019/6/12	2024/4/11
建湖县众禾农业开发投资有限公司	12,000.00	2016/3/18	2026/3/16
建湖县新农村建设投资有限公司	9,500.00	2019/3/1	2023/12/13
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	3,500.00	2021/1/1	2023/12/25
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	3,500.00	2021/1/22	2023/12/25
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	4,500.00	2021/1/8	2023/12/25
建湖县新农村建设投资有限公司	1,750.97	2020/12/30	2023/12/30
建湖县交通建设发展有限公司	16,000.00	2022/3/23	2027/1/20
建湖县城南建设投资有限公司	11,250.00	2022/3/10	2025/3/10
建湖县交通建设发展有限公司	12,500.00	2021/12/20	2027/12/13
建湖县交通建设发展有限公司	12,499.82	2022/1/4	2027/12/20
建湖县交通建设发展有限公司	10,000.00	2022/6/1	2023/5/31
建湖县水利建设发展有限公司	9,800.00	2021/2/7	2024/1/24

建湖县高新投资发展有限公司	30,000.00	2022/5/31	2030/5/24
建湖县开发区建设投资有限公司	15,792.00	2022/1/7	2035/6/25
建湖县开发区建设投资有限公司	12,000.00	2019/1/1	2027/12/1
建湖县近湖建设投资有限公司	6,000.00	2019/12/19	2024/11/24
建湖县塘丰农业发展有限公司	8,500.00	2019/8/1	2024/4/20
建湖县开发区建设投资有限公司	10,756.40	2022/6/24	2032/5/20
建湖县高新投资发展有限公司	7,125.00	2022/6/22	2032/6/9
建湖县开发区建设投资有限公司	9,754.00	2020/6/30	2028/12/20
江苏省上冈现代农业发展有限公司	6,773.73	2021/1/15	2024/1/10
建湖县开发区建设投资有限公司	8,000.00	2018/12/26	2028/12/1
江苏开海农业科技发展有限公司	5,750.00	2020/7/3	2026/7/3
建湖县开发区建设投资有限公司	7,400.00	2019/12/12	2028/10/20
建湖高新农业科技有限公司	7,600.00	2022/1/19	2023/1/18
建湖县开发区建设投资有限公司	5,000.00	2021/2/8	2025/11/4
建湖县开发区建设投资有限公司	5,000.00	2021/2/7	2025/11/4
建湖县高新投资发展有限公司	7,300.00	2021/12/30	2035/9/20
建湖县旅游发展有限公司	7,000.00	2022/1/10	2026/12/2
江苏业之宝农业发展有限公司	6,300.00	2022/2/24	2032/2/21
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	6,000.00	2022/3/11	2023/3/10
建湖县旅游发展有限公司	5,700.00	2022/6/9	2023/6/8
建湖县开发区建设投资有限公司	4,000.00	2019/12/19	2024/12/2
建湖县近湖建设投资有限公司	5,000.00	2022/1/19	2023/1/18
建湖县城东污水处理有限公司	3,853.29	2019/8/29	2024/8/29
建湖县开发区建设投资有限公司	4,541.00	2021/12/6	2031/4/20
建湖县开发区建设投资有限公司	4,436.00	2020/7/31	2028/12/20
建湖县开发区建设投资有限公司	4,600.00	2021/3/3	2025/11/4
建湖县昌泽农业发展有限公司	4,500.00	2022/1/24	2028/1/19
建湖县高新投资发展有限公司	4,000.00	2022/5/31	2023/5/30
建湖县旅游发展有限公司	4,000.00	2022/1/20	2026/12/20
建湖县开发区建设投资有限公司	3,248.00	2022/6/1	2035/6/25
江苏里下河投资有限公司	3,100.00	2022/3/7	2023/3/6
建湖县人民医院	3,000.00	2022/3/21	2023/3/20
建湖县湖阳农业发展有限公司	3,000.00	2022/4/29	2023/4/28
江苏省建湖高级中学	3,000.00	2022/3/17	2023/3/16
建湖县旭升农业科技发展有限公司	3,000.00	2022/1/10	2027/1/3
建湖县城东污水处理有限公司	2,800.00	2021/4/16	2024/1/28
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2,800.00	2022/5/23	2023/5/18
江苏开汇贸易有限公司	2,720.00	2021/4/16	2024/1/27
建湖县第二人民医院	2,000.00	2022/6/17	2023/6/10
建湖县旅游发展有限公司	2,000.00	2022/2/23	2026/12/20
建湖县旅游发展有限公司	2,000.00	2022/3/17	2026/12/20
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2,000.00	2022/3/24	2026/12/20

建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	400.00	2022/5/17	2026/12/20
建湖县开发区建设投资有限公司	1,943.00	2021/8/2	2026/6/22
建湖县开发区建设投资有限公司	972.00	2021/7/28	2026/6/22
建湖县欣盛建设投资有限公司	1,800.00	2022/3/28	2023/3/27
建湖县兴颜资产管理有限公司	1,000.00	2022/5/31	2023/5/30
建湖县恒兴园林绿化工程有限公司	1,000.00	2022/6/28	2023/6/20
建湖兴庆源贸易有限公司	1,000.00	2022/5/31	2023/5/22
建湖县广森农业发展有限公司	1,000.00	2022/6/27	2023/6/20
建湖县亿佰利贸易有限公司	900.00	2022/4/15	2023/4/14
盐城悦湖农业科技股份有限公司	1,000.00	2022/1/21	2030/1/20
建湖县开发区建设投资有限公司	600.00	2021/11/30	2023/11/30
建湖高新农业科技有限公司	400.00	2022/1/28	2023/1/27
建湖县人民医院	360.00	2022/3/17	2023/3/16
江苏省建湖高级中学	220.00	2022/3/21	2023/3/20
建湖县开发区建设投资有限公司	5,640.00	2022/1/21	2035/6/25
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	6,770.00	2021/1/4	2025/10/20
建湖县旅游发展有限公司	6,000.00	2022/2/9	2023/1/20
建湖县昌泽农业发展有限公司	4,800.00	2022/5/26	2032/1/6
建湖县旅游发展有限公司	1,997.00	2022/2/10	2023/1/20
建湖县近湖建设投资有限公司	500.00	2022/1/19	2023/1/10
建湖县城东污水处理有限公司	1,926.64	2019/8/29	2024/8/29
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	4,800.00	2021/8/27	2024/8/26
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	20,000.00	2022/3/4	2024/12/25
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	20,000.00	2022/1/18	2024/12/25
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	10,000.00	2022/1/21	2024/12/25
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	10,000.00	2022/1/26	2024/12/25
建湖县开发区建设投资有限公司	9,560.00	2021/11/17	2031/4/20
建湖县新农村建设投资有限公司	8,000.00	2019/12/31	2024/12/20
建湖县新农村建设投资有限公司	9,000.00	2022/5/16	2023/5/10
建湖县高新投资发展有限公司	8,000.00	2021/4/1	2032/10/22
建湖县顺鑫水利工程有限公司	4,320.00	2022/4/24	2026/12/30
江苏开海农业科技发展有限公司	5,350.00	2020/7/3	2034/7/2
江苏开海农业科技发展有限公司	5,350.00	2020/9/1	2034/6/20
建湖县泓源农业发展有限公司	5,000.00	2022/1/20	2025/12/20
建湖县金荡生态农业发展有限公司	3,500.00	2020/2/28	2023/2/27
建湖县泓源农业发展有限公司	3,000.00	2022/2/18	2025/12/20
建湖县泓源农业发展有限公司	2,000.00	2022/3/17	2025/12/20
建湖县旅游发展有限公司	400.00	2022/5/16	2026/12/2
建湖县第三人民医院	1,000.00	2022/2/25	2023/2/24
建湖县交通投资有限公司	19,000.00	2020/1/8	2025/11/13
建湖县交通建设发展有限公司	10,000.00	2022/1/26	2027/1/20
建湖县交通建设发展有限公司	10,000.00	2022/6/1	2023/5/31

建湖县城南建设投资有限公司	10,000.00	2022/8/19	2030/6/20
建湖县人民医院	8,900.00	2022/8/25	2023/8/21
建湖高新农业科技发展有限公司	4,000.00	2022/9/6	2023/9/4
建湖县丰乔农业发展有限公司	2,900.00	2022/9/22	2023/9/21
建湖县国投高科实业有限公司	2,500.00	2022/6/29	2023/6/16
建湖县恒济镇康居工程管理有限公司	1,000.00	2022/9/9	2023/9/1
江苏悦湖工业发展有限公司	1,000.00	2022/9/20	2023/9/1
建湖县塘丰农业发展有限公司	1,000.00	2022/9/21	2023/9/6
建湖县开发区建设投资有限公司	16,000.00	2022/8/12	2023/8/10
建湖县开发区建设投资有限公司	13,000.00	2022/8/15	2023/8/3
建湖县城南建设投资有限公司	12,690.00	2022/6/2	2024/6/2
建湖县开发区建设投资有限公司	4,860.00	2021/7/1	2026/6/22
建湖县瑞祥农业有限公司	4,950.00	2022/9/16	2027/9/16
建湖县国投东部建设投资有限公司	2,700.00	2022/7/28	2023/7/27
建湖县城南建设投资有限公司	2,310.00	2022/6/10	2023/6/10
建湖县城东污水处理有限公司	900.07	2020/1/3	2023/1/2
建湖县开发区建设投资有限公司	1,160.00	2022/9/26	2035/6/25
建湖县九龙口旅游管理服务有限公司	1,000.00	2022/9/28	2023/9/27
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	400.00	2021/8/31	2022/8/30
建湖县第二人民医院	1,000.00	2022/6/29	2023/6/15
建湖神原水务有限公司	1,000.00	2022/9/22	2023/9/18
盐城启明生态农业科技有限公司	1,000.00	2022/9/27	2023/9/21
建湖马家荡水产养殖有限公司	1,000.00	2022/9/22	2023/9/18
江苏悦湖工业发展有限公司	960.00	2022/8/26	2023/8/26
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	900.00	2022/2/28	2023/2/25
建湖县九龙口旅游管理有限公司	2,000.00	2022/9/23	2023/9/30
建湖县维企转贷服务有限公司	5,000.00	2022/8/26	2023/2/20
建湖县上冈污水处理有限公司	4,721.82	2022/8/18	2026/8/18
建湖县上冈污水处理有限公司	3,488.71	2021/1/29	2024/1/28
建湖县惠湖实业发展有限公司	3,200.00	2022/7/22	2023/7/17
建湖县开恒农业有限公司	8,000.00	2022/8/3	2030/8/2
建湖县开发区建设投资有限公司	7,500.00	2022/9/7	2032/7/27
江苏业之宝农业发展有限公司	7,200.00	2022/8/12	2032/2/21
建湖县丰乔农业发展有限公司	7,000.00	2022/9/21	2023/9/21
建湖县第三人民医院	2,000.00	2022/9/27	2023/9/26
建湖县第三人民医院	390.00	2022/8/30	2023/8/25
建湖县塘源水利工程有限公司	5,800.00	2021/2/7	2024/1/10
建湖县塘源水利工程有限公司	2,550.00	2019/12/27	2024/11/9
江苏榆城通建设开发有限公司	20,000.00	2021/12/15	2024/6/25
建湖高新技术科技园有限公司	3,900.00	2022/10/28	2023/10/27
建湖县城南建设投资有限公司	20,000.00	2022/10/28	2030/6/20
建湖县开发区建设投资有限公司	14,800.00	2022/11/11	2023/11/8
江苏盐海电镀中心有限公司	10,000.00	2022/10/28	2025/10/27

建湖县人民医院	10,000.00	2022/9/29	2023/9/28
建湖县开恒农业有限公司	9,000.00	2022/11/4	2030/8/2
建湖县旅游发展有限公司	7,000.00	2022/10/20	2025/10/20
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	7,900.00	2022/11/11	2023/11/10
建湖县高恒建设有限公司	5,500.00	2022/11/30	2037/11/14
建湖县水利建设发展有限公司	5,400.00	2022/11/3	2023/11/2
建湖县高新投资发展有限公司	5,000.00	2022/10/26	2030/10/20
建湖县城南建设投资有限公司	4,400.00	2022/11/28	2023/11/27
建湖县快捷铁路港口有限公司	4,000.00	2022/11/29	2023/11/28
建湖县国投高科实业有限公司	3,900.00	2022/11/3	2023/11/1
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	3,800.00	2022/11/22	2023/11/20
建湖县城南建设投资有限公司	3,800.00	2022/10/24	2023/10/19
江苏博旺农业发展有限公司	3,700.00	2022/11/16	2023/11/15
建湖县高新投资发展有限公司	3,500.00	2022/11/18	2023/11/15
建湖县水利建设发展有限公司	3,400.00	2022/10/31	2023/10/24
建湖县高新投资发展有限公司	3,200.00	2022/11/14	2023/11/13
建湖县丰乔农业发展有限公司	2,800.00	2022/11/2	2023/11/1
建湖县近湖建设投资有限公司	2,500.00	2022/11/22	2023/11/16
建湖县旅游发展有限公司	2,000.00	2022/8/8	2023/8/7
建湖县九龙口旅游管理有限公司	2,000.00	2022/10/19	2023/10/16
建湖县九龙口旅游管理有限公司	2,000.00	2022/7/22	2023/7/21
建湖悦湖贸易发展有限公司	1,000.00	2022/11/21	2023/11/20
建湖中凯建设有限公司	1,000.00	2022/9/27	2023/9/21
江苏榆城通建设开发有限公司	20,000.00	2021/12/17	2024/6/25
建湖县旅游发展有限公司	14,700.00	2023/1/1	2032/12/20
建湖高新农业科技发展有限公司	12,000.00	2022/12/21	2023/12/7
建湖县塘源水利工程有限公司	10,580.00	2022/12/14	2035/9/9
建湖县瑞发建设发展有限公司	10,000.00	2022/12/27	2034/12/15
建湖县开发区建设投资有限公司	9,799.00	2022/12/26	2031/4/20
建湖县高新投资发展有限公司	9,400.00	2022/11/30	2023/11/15
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	8,000.00	2022/12/22	2023/12/21
建湖县城东污水处理有限公司	6,400.00	2022/12/9	2023/12/8
建湖县瑞发建设发展有限公司	6,000.00	2022/12/30	2034/12/15
江苏开吉建设工程有限公司	6,000.00	2022/12/9	2030/12/1
江苏榆城通建设开发有限公司	5,000.00	2022/12/12	2031/11/20
建湖县快捷铁路港口有限公司	4,600.00	2022/12/5	2023/12/4
建湖塘丰农业科技发展有限公司	4,300.00	2022/12/7	2023/12/4
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	4,000.00	2022/12/15	2023/12/1
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	4,000.00	2023/1/1	2030/12/30
建湖县人民医院	4,000.00	2022/12/2	2023/11/27
建湖县新农村建设投资有限公司	3,000.00	2022/12/16	2023/12/11
建湖县园林建设工程有限公司	3,000.00	2022/12/19	2023/12/16
江苏榆城通建设开发有限公司	2,000.00	2022/12/2	2030/10/30

江苏榆城通建设开发有限公司	2,000.00	2023/1/1	2031/11/20
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	30,000.00	2023/1/1	2025/12/25
建湖县昌泽农业发展有限公司	1,000.00	2022/12/7	2030/4/20
合计	1,402,398.99		

（七）征信诉讼

1、征信情况

根据建湖城投提供的征信报告显示，截至 2023 年 1 月 3 日，公司目前在 13 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷余额为 255,130.00 万元，不良和违约负债余额为 0 万元，历史无关注类和不良违约信息。

根据国家税务总局江苏省税务局网站显示，建湖城投无重大税务违法信息。

根据国家企业信用信息公示系统显示，建湖城投无行政处罚信息、无经营异常信息、未列入严重违法失信名单。

2、被执行情况

截至本报告完成日，通过“中国执行信息公开网”查询，建湖城投无被执行信息。

中国执行信息公开网
司法为民 司法便民

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 建湖县城市建设投资集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 91320925677037526E

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: egxf

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91320925677037526E 建湖县城市建设投资集团有限公司相关的结果。

五、区域情况

（一）盐城市

1、区域概况

盐城是江苏省地级市，长江三角洲中心区 27 城之一。地处中国东部沿海地区，江苏省中部，东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安市相连，北隔灌河和连云港市相望。全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米，拥有江苏唯一的世界自然遗产中国黄（渤）海候鸟栖息地。盐城下辖 3 区（亭湖、盐都、大丰）、5 县（建湖、射阳、阜宁、滨海、响水）、代管 1 县级市（东台），另外设有盐城经济技术开发区和盐南高新区。2021 年末盐城市常住人口 671.3 万人，比上年增长 0.04%，其中城镇常住人口 434.67 万人，比上年增长 1.03%，常住人口城镇化率 64.75%，比上年提高 0.64 个百分点。



2、经济情况

根据《2021 年盐城市国民经济和社会发展统计公报》，2021 年盐城市全年实现地区生产总值 6617.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.7%。其中，第一产业实现增加值 735.8 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业实现增加值 2686.1 亿元，比上年增长 8.1%；第三产业实现增加值 3195.5 亿元，比上年增长 8.2%，

三次产业增加值比例调整为 11.1:40.6:48.3。人均地区生产总值达 98593 元（按 2021 年年平均汇率折算约 15283 美元），比上年增长 7.6%。

2021 年盐城市全年固定资产投资比上年增长 3.7%。其中，民间投资增长 7.7%。分产业看，第一产业投资增长 5.7%，第二产业投资增长 5.1%，第三产业投资增长 2.1%。第二产业投资中，工业投资增长 5.1%，其中制造业投资增长 23.4%，占全部投资的比重为 45.8%。高技术产业投资增长 47.1%。第三产业投资中，教育业增长 27.9%，文化体育和娱乐业增长 26.0%，科学研究和技术服务业增长 18.2%，卫生和社会工作增长 10.7%。

全年规模以上工业企业总产值比上年增长 21.9%，规模以上工业增加值增长 11.9%。其中轻工业增长 8.4%，重工业增长 12.9%。分经济类型看，国有工业增长 75.5%，集体工业下降 31.7%，股份制工业增长 10.6%，外商港澳台投资工业增长 11.6%。规模以上民营企业增长 24.1%。全市规模以上工业企业实现营业收入 6629.8 亿元，比上年增长 25.8%，利润比上年增长 65.3%，工业产销率为 98.4%。

2022 年，盐城市地区生产总值突破 7000 亿元，达 7079.8 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.6%。分产业看，第一产业增加值 793.8 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 2927.8 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 3358.2 亿元，增长 3.6%。

2022 年，全市规模以上工业增加值增长 9.3%。从产业看，全市四大主导产业实现产值 4037.5 亿元，同比增长 26.4%。其中，电子信息产业 722.5 亿元，增长 15%；钢铁产业 1223.3 亿元，增长 9.3%；汽车产业 625.7 亿元，增长 19.9%；新能源产业 1466 亿元，增长 58.5%。从行业看，工业产值前十大行业中，有 6 个行业实现同比增长，4 个行业产值实现两位数增长，电气机械和器材制造业增长 68.9%，有色金属冶炼和压延加工业增长 23.0%，计算机通信和其他电子设备制造业增长 19.1%，金属制品业增长 12.6%。

2022 年，全市固定资产投资同比增长 9.4%。分产业看，工业投资增长 10.5%，服务业投资增长 8.9%。分领域看，项目投资增长 13.5%，制造业投资增长 14.3%，民间投资增长 9.9%，房地产开发投资下降 6.7%。全市高技术产业投资增长 32.9%，高于全部投资 23.5 个百分点，其中高技术制造业投资增长 29.0%，高技术服务

业投资增长 68.6%。

3、财政情况

2021 年全市实现一般公共预算收入 451.01 亿元，完成预算（调整预算，下同）的 102.1%，比上年增长 12.7%。实现一般公共预算支出 1053.48 亿元，完成预算的 95.6%，比上年增长 8.2%。

2021 年全市实现政府性基金预算收入 799.89 亿元，完成预算的 100.1%，比上年增长 25.2%，主要原因是土地出让收入增加较多。实现政府性基金预算支出 692.5 亿元，完成预算的 98.8%，比上年增长 6.6%。

省财政厅核定 2021 年末全市政府债务限额 1547.48 亿元，年末政府债务余额 1472.83 亿元。

2022 年全市实现一般公共预算收入 453.26 亿元，比上年增长 0.5%。实现一般公共预算支出 1118.20 亿元，比上年增长 6.14%。2022 年全市实现政府性基金预算收入 742.80 亿元，比上年下降 7.14%，实现政府性基金预算支出 570.51 亿元，比上年下降 16.31%。

盐城市 2019-2022 年财政收入及债务情况（单位：亿元）				
指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
GDP	5,702.26	5,953.38	6,617.40	7079.8
一般公共预算收入	383.00	400.10	451.01	453.26
税收收入	294.98	300.40	339.21	297.26
一般公共预算支出	878.29	974.20	1,053.48	1118.20
财政自给率	43.61%	41.07%	42.81%	40.54
政府性基金收入	397.18	638.95	799.89	742.80
地方政府债务限额	1,217.36	1,452.97	1,547.48	1636.21
地方政府债务余额	1,177.38	1,370.20	1,472.83	1535.33
债务率	107.33%	97.76%	90.68%	97.49%
负债率	20.65%	23.02%	22.26%	21.68%

（二）建湖县

1、区域概况

建湖县位于江苏省东北部、盐城市中西部，以石油装备、节能电光源、航空装备、汽车及零部件制造等行业为支柱产业，2021 年区域经济保持稳中向好，工

业规模化程度逐年提高。建湖县全县共辖 11 个镇和 3 个街道，1 个经济开发区（钟庄社区），1 个高新技术经济区，1 个城南新区，1 个九龙口旅游度假区，总面积约 1160.00 平方公里，2020 年末全县常住人口 60.93 万人，目前以高端装备、新能源和电子信息为三大主导产业。

近年来，建湖县经济持续较快发展，地区生产总值保持增长。2019-2022 年，建湖县地区生产总值分别为 565.0 亿元、571.9 亿元、633.0 亿元和 712.10 亿元，GDP 同比增速分别为 5.5%、3.5%、8.8%和 5.0%。其中，2021 年建湖县规模以上工业增加值同比增长 13.0%，服务业增加值同比增长 8.0%，进出口总额同比增长 27.9%；固定资产投资同比增长 15.0%，新竣工超亿元产业项目 79 个，较上年增加 15 个。2022 年，建湖县社会消费品零售总额 241.80 亿元，城镇居民人均可支配收入 44,700.00 元。

从产业发展来看，2021 年建湖县扎实开展“产业质效提升年”活动，当年实现全口径工业开票销售额 605 亿元，高端装备、新能源、电子信息三大主导产业发展加快，三大产业开票销售额占规上工业比重超 70.0%。新能源产业高速发展，实现开票销售 86.7 亿元，同比增长 255.6%，且当年建湖县被列为全国首批屋顶分布式光伏整县推进试点县。

农业方面，2021 年全县绿色优质农产品比重达 82.5%，新增省级产业技术体系基地 2 家、省级示范家庭农场 4 家，被评为中央农作物秸秆综合利用重点县、全国农民专业合作社质量提升县推进试点县。

开放创新方面，2021 年建湖县聚焦重高质量发展需求，扎实推进园区建设、区域合作、改革创新等工作，抢抓长三角一体化、江苏沿海发展等国家战略，不断深化与长三角地区产业、教育、医疗、文化等对接交流，全县累计新招引长三角超亿元项目达 54 个，其中园区合作项目 14 个；新增国家高新技术企业 22 家、省级工程（技术、研究）中心 4 家、市级以上瞪羚企业 8 家，稳步推进改革创新。

2、经济及财政情况

2022 年建湖县地区生产总值 712.10 亿元，实现一般公共预算收入 37.65 亿元，同比增长 9.04%，其中税收收入 26.11 亿元，税收收入占比 69.35%。2022 年实现政府性基金收入 69.23 亿元。具体财政数据情况详见下表：

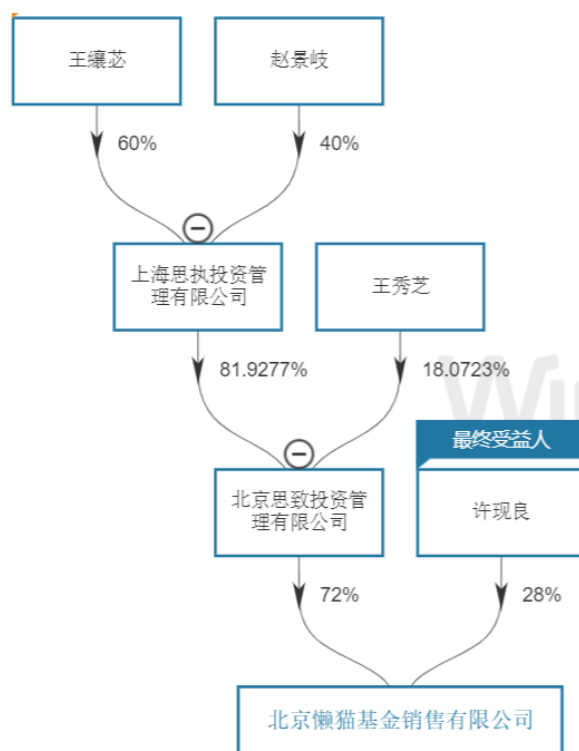
项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值 (GDP)	565.96	593.88	633	712.10
一般公共预算收入	30.16	31.66	34.53	37.65
其中: 税收收入	22.79	23.4	26.93	26.11
政府基金性收入	44.38	49.95	60.62	69.23
一般公共预算支出	93.45	91.37	104.73	115.14
财政自给率	32.27%	34.65%	32.97%	32.70
地方政府债务余额	111.96	133.65	167.74	177.76
债务率	105.77%	114.33%	131.49%	127.06%
负债率	19.78%	22.50%	26.50%	24.96%

2022 年末建湖县政府债务余额 177.76 亿元, 债务率 127.06%, 负债率为 24.96%, 略高于公司准入标准。

六、代销机构—懒猫基金

统一社会信用代码	911101073183200635		
名称	北京懒猫基金销售有限公司		
类型	其他有限责任公司	法定代表人	王纘苾
注册资本	2,000 万人民币	成立日期	2014-12-17
住所	北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 940 室		
营业期限自	2014-12-17	营业期限至	无固定期限
登记机关	北京市石景山区市场监督管理局	经营状态	存续
经营范围	基金销售。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)		

该基金的股权结构如下:



懒猫基金全称北京懒猫基金销售有限公司，具有证监会核准的基金销售牌照，获准销售金融市场所有公募基金和私募基金产品；同时也是中国人民银行核准的法人金融机构和中国证券投资基金业协会会员单位；是中证机构间报价系统会员单位，拥有代理交易等四类权限；具备双录和反洗钱的能力，符合公司关于代销金融机构资质标准的认定，且已进入公司代销金融机构准入名单，可以同我司签订信托代销协议。懒猫基金代销业务主要是代销公募基金公司发行的公募基金和公募基金专户产品，证券公司发行的收益凭证，证券公司、期货公司、公募基金子公司发行的资管产品以及信托公司发行的信托产品，销售方式主要采用线上、线下相结合的销售方式。目前公司累计销售收益权凭证类产品近 100 亿元、公募基金类产品 10 亿元、私募基金类产品 3.5 亿元、信托产品 29.7 亿元。其中信托主要合作机构有光大信托、长安信托、陕国投信托、五矿信托、陆家嘴信托、大业信托、国民信托等，目前暂未发现有违约项目。

七、信托概述

(一) 信托要素

- 信托名称：XX170 号集合资金信托计划；

- **信托类型：**集合资金信托计划；
- **产品类型：**权益类；
- **风险等级：**R3；
- **委托人/受益人：**特定合格投资者；
- **受托人：**XX 公司（以下简称“XX 公司”）；
- **交易对手：**惠湖实业（发行人）、建湖城投（保证人）；
- **信托规模：**不超过 1.5 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**无固定期限。发行人有权在每期永续债权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日、后续投资期限届满日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续债权益投资计划、支付该期永续债权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；若发生约定的强制赎回情形（即第四条风险保障措施第 8 款情形），受托人有权要求发行人赎回全部永续债权益投资计划、支付永续债权益投资计划本息，信托终止；
- **信托资金用途：**用于向惠湖实业进行永续权益投资，惠湖实业将所得资金用于归还其金融机构借款（具体以放款前提供的合同和凭证为准）；发行人不得将信托资金用于自身及相关子公司房地产开发建设、土地储备等固定资产投资，我司有权对资金用途情况进行追踪；
- **永续债权益投资计划：**指发行人惠湖实业定向向 XX 公司发行的永续债权益投资计划，每 1 元永续债权益投资计划的认购金额为人民币 1 元，XX 公司向发行人支付合同约定的认购对价款后，XX 公司即相应取得对发行人的永续债权益投资计划，发行人按照合同约定的利率向 XX 公司偿还永续债权益投资计划本息（永续债权益投资计划本金即认购对价款），并承担合同约定的其他责任；永续债权益投资计划的偿付顺序劣后于发行人的其他借款、普通债权、应付账款等债务。
- **赎回权：**在任何一个赎回日，发行人有权按本金加应付利息（包括所有

递延支付的利息) 赎回本信托持有的永续债权权益投资计划; 同时, 发行人亦有权不行使赎回权。永续债权权益投资计划的赎回权归发行人所有;

- **永续债权权益投资计划利息支付:** 永续债权权益投资计划期限内, 发行人于每自然季度末月 10 日支付;
- **递延支付利息:** 除非发生强制付息事件, 永续债权权益投资计划期限内的每个付息日, 发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付; 前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息; 但发行人需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知 XX 公司, 且每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升【30-50】BPs 累计计息, 递延后最高年利率不超过【12.0】%;
- **信托利益来源:** 偿债主体惠湖实业按照合同约定支付永续债权权益投资计划本息, 保证人建湖城投提供连带责任担保的担保款;
- **信托利益分配方式:** 受托人在扣除信托费用后每自然季度分配一次信托收益(每季度末月 10 日后十个工作日内进行分配), 若发行人选择递延支付某期或某几期利息, 则受托人在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配; 在信托期限届满时分配剩余信托利益;
- **信托业保障基金:** 由惠湖实业认购, 认购份额按本信托规模的 1% 计算, 信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息, 如本信托顺利退出并分配, 则在信托终止时将返还认购方本益, 如本信托到期时未能退出, 则认购资金本益用于补偿本信托的收益;
- **增值税及附加:** 印花税双方各自按责承担, 律师费和第三方等中介机构费用由信托财产承担, 受托人因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费由信托财产承担。

(二) 交易路径

我司拟发起设立“XX170 号集合资金信托计划”, 信托总规模不超过 1.5 亿元, 可分期设立, 具体以合同约定为准; 信托资金用于投资惠湖实业发行的永续债权权益投资计划; 信托期限为无固定期限, 各期期限为 2+N 年; 资金具体

用于归还惠湖实业的金融机构借款或支付工程款（具体以放款前提供的合同和凭证为准），建湖城投为惠湖实业支付永续债权权益投资计划本息义务提供连带责任保证担保。

合作方式：投资

合作期限：无固定期限，自初始投资期限起算日起至发行人赎回受托人持有的永续债权权益投资计划之日止。

交易流程：

➤ **投入：**

- (1) 委托人将合法所有资金委托给 XX 公司设立“XX170 号集合资金信托计划”；
- (2) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；
- (3) XX 公司与发行人惠湖实业签署《永续债权权益投资计划投资合同》、与建湖城投签订《保证合同》、与保管行签订《账户保管协议》等相关协议/文件（届时以实际签署合同/协议名称为准）；
- (4) XX 公司分次将信托资金支付至发行人指定的账户。

➤ **退出：**

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