

央企信托·\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划

尽职调查报告

业务部门：创新融资一部

二〇二二年十一月

第一部分	信托计划背景及要素	5
一、	项目来源	5
二、	销售安排	5
三、	实际交易对手	5
1、	股权结构图	5
2、	增信关系说明	6
四、	交易结构图	7
五、	信托计划基本要素	7
六、	信托计划合规性说明	8
七、	项目操作流程	9
八、	项目成立前提条件	9
第二部分	融资人-惠湖实业	9
一、	公司基本情况	9
1.1	基本情况	9
1.2	重大事项变更	10
1.3	公司治理	11
二、	经营情况	12
2.1	经营情况	12
2.2	工程业务	13
2.3	投资性房地产业务	13
2.4	租赁业务	14
2.5	外部支持	14
三、	财务情况	14
3.1	合并资产负债表	14
3.2	合并利润表	23
3.3	合并现金流量表	24
3.4	财务指标分析	25
四、	其他重要情况	26
4.1	融资和担保情况	26
4.2	征信情况	29
4.3	诚信信息排查	30
五、	总体评价	31
第三部分	担保人 1-建湖城投	31
一、	公司基本情况	31
1.1	基本情况	31
1.2	重大事项变更	32
1.3	公司治理	34
二、	经营情况	35
2.1	安置房开发业务	35
2.2	商品销售业务	36
2.3	水务相关业务	36
2.4	外部支持	37
三、	财务情况	37

3.1 合并资产负债表	37
3.2 合并利润表	48
3.3 合并现金流量表	50
3.4 财务指标分析	52
<b>四、其他重要情况</b>	52
4.1 融资和担保情况	52
4.2 征信情况	63
4.3 诚信信息排查	63
<b>五、总体评价</b>	64
<b>第四部分 担保人 2-建湖开投</b>	65
<b>一、公司基本情况</b>	65
1.1 基本情况	65
1.2 重大事项变更	65
1.3 公司治理	66
<b>二、经营情况</b>	67
2.1 代建业务	68
2.2 水域养殖承包业务	69
2.3 零部件及混凝土商品销售业务	70
2.4 租赁、工程施工和太阳能发电等业务	70
2.5 外部支持	71
<b>三、财务情况</b>	71
3.1 合并资产负债表	71
3.2 合并利润表	78
3.3 合并现金流量表	80
3.4 财务指标分析	81
<b>四、其他重要情况</b>	82
4.1 融资和担保情况	82
4.2 征信情况	93
4.3 诚信信息排查	94
<b>五、总体评价</b>	95
<b>第五部分 差补人-双湖投资</b>	95
<b>一、公司基本情况</b>	95
1.1 基本情况	95
1.2 重大事项变更	96
1.3 公司治理	97
<b>三、经营情况</b>	98
2.1 安置房业务	100
2.2 工程施工	101
2.3 商品销售	102
2.4 水务业务	103
2.5 其他业务	103
2.6 外部支持	104
<b>三、财务情况</b>	104
3.1 合并资产负债表	104

3.2 合并利润表 .....	112
3.3 合并现金流量表 .....	113
3.4 财务指标分析 .....	115
四、其他重要情况 .....	116
4.1 融资和担保情况 .....	116
4.2 征信情况 .....	128
4.3 诚信信息排查 .....	128
五、总体评价 .....	129
第六部分 区域经济 .....	130
一、行政级别 .....	130
二、地区排名 .....	130
三、财政实力 .....	132
四、地方政府负债 .....	133
五、本级政府任期 .....	133
第七部分 当地政府融资平台 .....	134
一、举债机制 .....	134
二、融资平台概况 .....	134
三、违约情况 .....	136
第八部分 还款来源及区域介绍 .....	136
一、第一还款来源分析 .....	136
二、第二还款来源分析 .....	136
三、其他还款来源分析 .....	136
第九部分 结论 .....	136
一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论 .....	136
二、融资用途真实合法有效性的结论 .....	137
三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论 .....	137
四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论 .....	137

## 声明与保证

我们在此声明与保证：此尽职调查报告是按照央企信托有限责任公司的有关规定，根据各方交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告全面反映了各方交易对手及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

本报告已经部门审核通过。

项目经理（经办人）签字：

部门经理（负责人）签字：

2022年11月

## 第一部分 信托计划背景及要素

### 一、项目来源

【核心在于向公司说明业务是怎么来的？请详细介绍业务渠道来源？请在相应的选项后面打√】

- 1、老客户续做（ ）：
- 2、金融机构推荐（ ）
- 3、第三方机构推荐（ ）
- 4、其他渠道来源，请说明：自主开发寻找。

### 二、销售安排

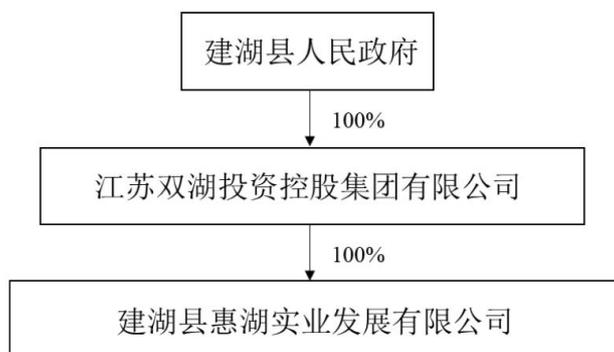
【核心在于向公司说明落地资金是如何考虑的？是否已经有相对明确的安排？在相应的选项后面打√】

- 1、银行代销（ ）
- 2、其他金融机构代销（ ）
- 3、公司直销（√）
- 4、其他销售安排，请说明：视发行时的市场情况，部分金额可增加第三方代销。

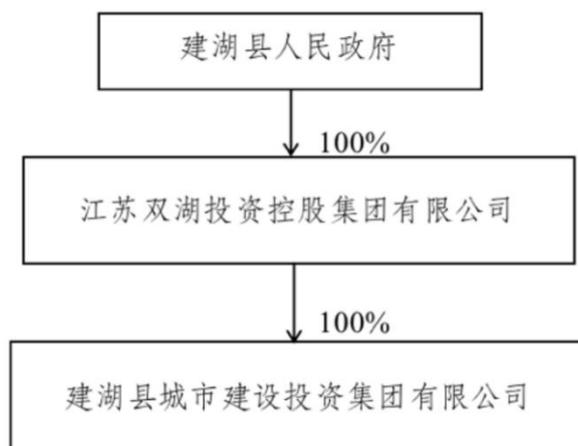
### 三、实际交易对手

本信托计划中，融资人是建湖县惠湖实业发展有限公司（以下简称“惠湖实业”或“融资人”），担保人1是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1”），担保人2是建湖县开发区建设投资有限公司（以下简称“建湖开投”或“担保人2”），差补人是江苏双湖投资控股集团有限公司（以下简称“双湖投资”或“差补人”）。

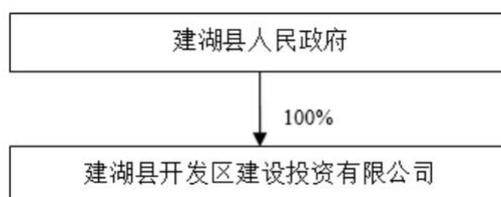
#### 1、股权结构图



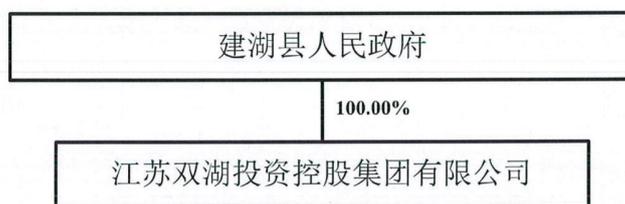
从股权结构来看，融资人惠湖实业实际控制人为建湖县人民政府。



从股权穿透来看，担保人1建湖城投实际控制人为建湖县人民政府。



从股权穿透来看，担保人2建湖开投实际控制人为建湖县人民政府。

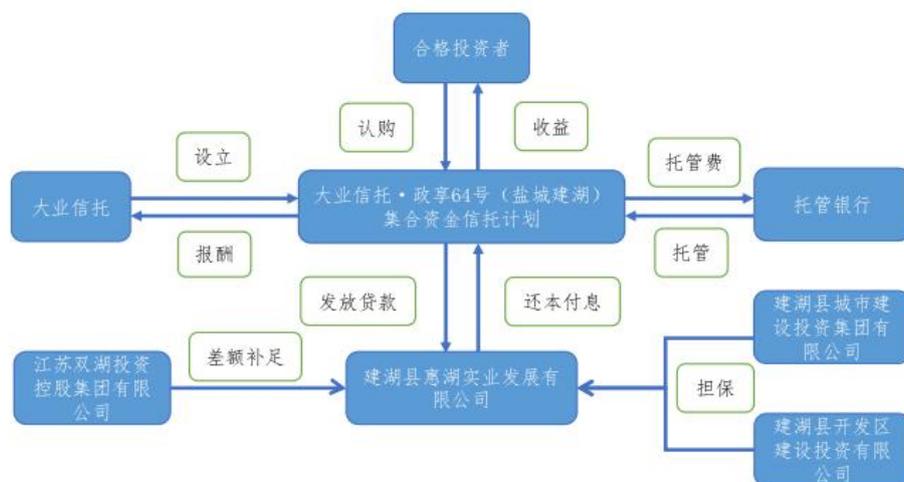


从股权穿透来看，差补人双湖投资实际控制人为建湖县人民政府。

## 2、增信关系说明

融资人惠湖实业、担保人1建湖城投、担保人2建湖开投和差补人双湖投资都是建湖县承担基础设施建设业务的政府平台，四者主体真实、合法、有效。本信托计划中，建湖城投和建湖开投为惠湖实业对本信托计划的还本付息义务提供连带责任保证担保，双湖投资提供差额补足义务。

#### 四、交易结构图



央企信托拟发起设立“央企信托·\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划”，信托计划拟募集资金不超过25,000万，用于向建湖县惠湖实业发展有限公司发放流动资金贷款，信托资金用于补充融资人的日常营运资金，信托期限不超过36个月。信托计划成立之日起每满6个月，我司有权要求融资人偿还部分融资本金，剩余部分到期偿还。建湖县城市建设投资集团有限公司和建湖县开发区建设投资有限公司为融资人的还本付息义务提供连带责任保证担保，江苏双湖投资控股集团有限公司为融资人的还本付息义务提供差额补足义务。

现场尽调情况：2022年10月26日，业务部门与公司领导、风控部等，分别拜访了建湖县惠湖实业发展有限公司、建湖县城市建设投资集团有限公司和建湖县开发区建设投资有限公司，与各公司总经理或副总经理、融资负责人等人员进行了访谈，其中也拜访了建湖县财政局副局长李纯东，访谈的主要内容是建湖县财政基本情况、整体融资情况，以及交易对手的经营状况和财务情况，未来还款安排等。

#### 五、信托计划基本要素

- 1、信托计划名称：央企信托·\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划。
- 2、信托计划总规模：1.2亿人民币。
- 3、信托计划期限：信托计划总期限不超过36个月，其中各期信托单位均不超过24个月；信托贷款可分期发放，各期信托贷款期限分别计算，均不超过24个月。

4、信托计划资金用途：信托资金用于向建湖县惠湖实业发展有限公司发放流动资金贷款，信托资金用于补充日常营运资金。

5、融资成本：待定；公司信托报酬预计综合收益率：1.0%/年（税后）。信托保障基金由融资人负责缴纳。

6、期间融资成本支付方式：季度。

7、退出方式：融资人到期还本付息。

8、增信措施：

保证担保：建湖县城市建设投资集团有限公司和建湖县开发区建设投资有限公司为建湖县惠湖实业发展有限公司的还本付息义务提供连带责任保证担保。

差额补足：江苏双湖投资控股集团有限公司为建湖县惠湖实业发展有限公司的还本付息义务提供差额补足义务。

9、其他风控措施：

账户监管：信托资金进入融资人惠湖实业在指定银行开立的监管账户，资金使用进行合规性监管。

## 六、信托计划合规性说明

首先，本信托计划融资人建湖县惠湖实业发展有限公司本身经营范围不包括房地产开发建设，亦无房地产开发资质。融资人建湖县惠湖实业发展有限公司和差补人双湖投资非地方融资平台名单内企业，担保人1建湖城投和担保人2建湖开投为调出地方融资平台名单企业，隐性债务余额为0。

第二，信托计划所募集资金用于补充融资人日常运营资金。同时，融资人将在信托计划发行前出具书面承诺：其不属于财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业，申请的融资不涉及新增地方政府隐性债务，符合15号文的相关规定；若该承诺内容不真实，我司有权终止提供融资，已签订的融资合同的终止提款，有权要求融资人归还融资全部款项并承担违约责任，同时向相关政府部门及监管机构报告。

第三，此外本信托计划不存在要求或接受地方党委、人大及其常委会、政府及其部门出具承诺或担保性质的文件的情况。不存在要求或接受以机关、事业单位、社会团体的国有资产进行抵押、质押以及以售后回租、售后回购等方式变相抵押、质押的情况。不存在要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等公益程序的土地抵押、质押的情况。

不存在以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的情况。亦不存在以融资服务作为政府购买服务内容的等情况。

第四，信托计划还款来源主要为融资人经营收入及后续融资收入，不存在以财政资金偿还或提供担保、回购等信用支持的情况。

第五，经测算，融资人惠湖实业流动资金贷款额度为4.07亿，本信托计划规模2.5亿未超过其贷款额度。

## 七、项目操作流程

- 1、完成公司内部审批流程。
- 2、银监预登记已经获得通过。
- 3、交易文件签署完毕生效。
- 4、融资人、担保人1、担保人2及差补人内部决议程序文件已经出具完毕。
- 5、央企信托对外发行募集信托资金，并向融资人支付交易价款。
- 6、融资人按季度支付利息，央企信托按照信托合同及交易合同约定分配信托收益，支付信托费用。
- 7、信托计划到期，融资人支付剩余本金及对应利息，央企信托进行信托利益分配，信托计划结束。

## 八、项目成立前提条件

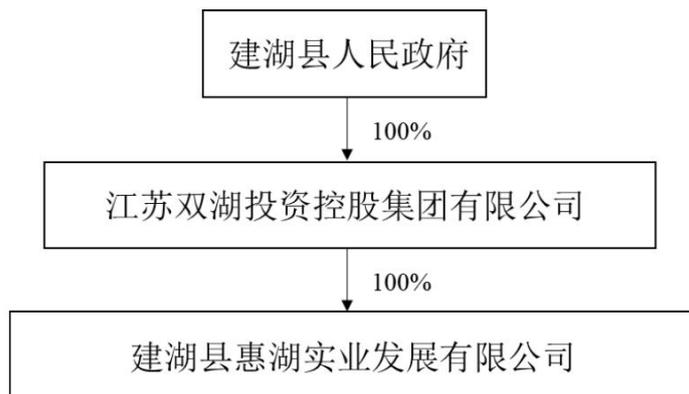
- 1、我司已审核并完成银监报备
- 2、交易文件签署完毕。
- 3、内部决议均已出具。
- 4、终审会议纪要要求的其他条件具备。

## 第二部分 融资人-惠湖实业

### 一、公司基本情况

#### 1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

融资方名称	建湖县惠湖实业发展有限公司
类型	有限责任公司
住所	建湖县双湖公园东湖内公园路3号
法定代表人	桑大军
注册资本	133000 万元人民币
实收资本	133000 万元人民币
成立时间	2013-03-06
营业期限	2013-03-06 至 2033-03-05
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）。
统一社会信用代码	91320925063237558X

## 1.2 重大事项变更

### 1、近5年股权结构方面是否发生重大变更

（√）有。2019年12月，公司股东由建湖县国有资产投资管理有限公司变更为建湖县人民政府，企业类型由有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）变更为有限责任公司（国有独资）。

2022年4月，公司股东由建湖县人民政府变更为江苏双湖投资控股集团有限公司，企业类型由有限责任公司(国有独资)变更为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。

2022年6月，公司名称由建湖县国投东部建设投资有限公司变更为建湖县惠湖实业发展有限公司。

( ) 无。

2、近5年实际控制人是否发生变更

(√) 有。2019年12月31日，实控人由江苏省盐城市建湖县人民政府国有资产监督管理办公室变更为建湖县人民政府。

( ) 无。

3、近5年主营业务及商业模式是否发生重大变更

( ) 有，

(√) 无。

4、近5年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

( ) 有，具体说明如下：

(√) 无。

### 1.3 公司治理

#### 1、治理结构

公司按照《公司章程》的要求，对股东、董事会、监事会和总经理的职权作出了明确规定，完善了公司法人治理结构和内部管理机构。

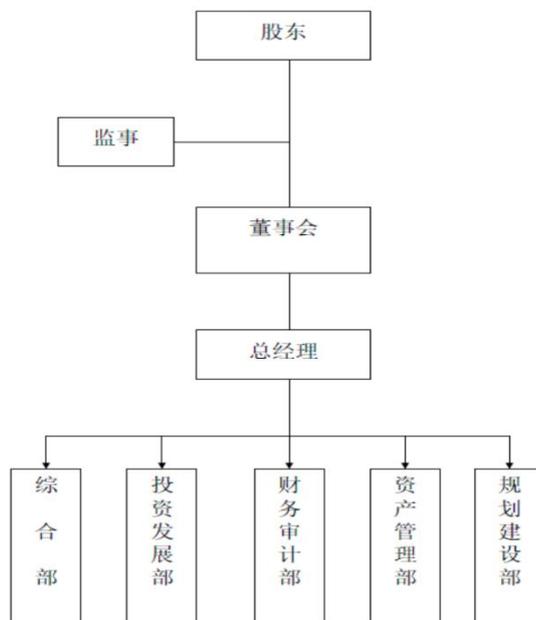
公司不设股东会，由股东决定公司的经营方针和投资计划，委派和更换董事、监事，审议批准董事会和监事会的报告等。公司设董事会，成员为3人，由股东委派产生；董事任期每届3年，经委派可连任。

董事会设董事长1人，由股东委派产生。董事会对股东负责，可以行使的职权包括审定公司经营计划和投资方案，决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项等。公司不设监事会，设监事1人，由股东委派产生。

监事任期每届3年，任期届满经委派可连任。监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或建议。监事会行使的职权包括检查公司财务、对董事及高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等。

公司设总经理 1 人，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责，行使的职权包括主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定的公司年度经营计划和投资方案等。

公司组织结构图如下：



综合来看，公司建立了必要的治理架构和内部组织结构，管理制度相对健全，执行情况较好，能够满足公司经营管理的需要。

## 2、核心高管介绍

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副书记、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

### 2.1 经营情况

惠湖实业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，2020-2021年营业收入保持增长。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。

2020年-2021年营业收入构成及毛利率情况(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%		
租赁业务	3,996.19	37.14%	3,883.85	35.32%
污水处理	0.72	100.00%		
合计	83,949.06	9.85%	64,224.91	15.45%

2021年融资人代建收入有所下滑，在建、拟建代建项目规模较小，待结算代建项目收入确认时间具有一定不确定性，未来收入可能存在一定波动。

## 2.2 工程业务

融资人工程业务主要采用委托代建模式。融资人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融资人自行筹措，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。

近年融资人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。

截至2021年末，融资人存货中待结算的代建项目成本为41.25亿元，规模较大，未来收入有一定保障，但结算时间具有一定不确定性。

## 2.3 投资性房地产业务

2021年融资人转让部分土地资产，对收入贡献较大；由于融资人未来土地转让计划尚不确定，该项业务不具有持续性，2021年融资人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，融资人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，同时由于融资人未来土地转让计划尚不确定，该项业务不具有持续性。

2021年公司投资性房地产销售明细(单位:亿元)

权证编号	坐落位置	土地性质	土地用途	结转成本金额	确认收入金额
建国用(2013)第605616号	建湖县上冈镇原酒厂地块	出让	综合	2.42	2.3
建国用(2013)第605990号	建湖县上冈镇新城北侧地块	出让	综合		

	一				
建国用（2013）第605617号	建湖县上冈镇新城北侧地块二	出让	综合		
苏（2019）建湖县不动产第 建湖县上冈镇南沙路南侧地块 0022322号	建湖县上冈镇南沙路南侧地块（原蚕种场）	出让	综合	0.89	1.28
合计				3.31	3.58

## 2.4 租赁业务

租赁业务系融资人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 年融资人租金收入分别为 0.39 亿元和 0.40 亿元，2021 年小幅增长系由于入园企业增加，融资人与污水公司协商小幅上调租金价格所致。但需注意的是，截至 2021 年末，公司 2018-2021 年应收污水公司累计 1.59 亿元租赁款未实际回款，全部形成应收账款，需关注未来租赁收入回收情况。

## 2.5 外部支持

财政补贴方面，自 2017 年以来，建湖县人民政府和财政局划拨给融资人资本金以及房产建筑物、管网、股权等资产合计 29.32 亿元，融资人资本实力大幅提升。财政补贴方面，2021 年融资人收到建湖县财政局保障房项目建设财政补助 0.89 亿元，盈利水平明显提升。

## 三、财务情况

根据惠湖实业提供，经大华会计师事务所审计的 2019-2021 年度的审计报告及 2022 年 9 月份报表（未经审计），融资人 2021 年总资产 1,107,005.17 万元，其中负债总额 623,400.93 万元，净资产 483,604.25 万元，资产负债率 56.31%。

### 3.1 合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年第三季度	2021	2020	2019
货币资金	90,410.08	88,392.04	67,622.78	7,716.31
应收票据		80.00	56.42	545.00
应收账款	42,952.04	83,659.95	157,271.67	91,150.38

其他应收款	214,597.87	222,818.50	150,190.62	66,923.38
预付账款		42.83		
存货	493,859.49	502,536.69	501,863.83	440,918.50
<b>流动资产合计</b>	<b>841,819.49</b>	<b>897,530.01</b>	<b>877,005.32</b>	<b>607,253.56</b>
长期股权投资	3,757.84	3,757.84	5,111.58	5,263.21
投资性房地产	39,351.24	39,351.24	102,679.72	97,376.93
固定资产	158,204.68	145,622.24	146,083.02	149,986.11
在建工程			866.44	
递延所得税资产	1,050.83	661.53	352.60	163.94
其他非流动资产	20,082.31	20,082.31	20,082.31	
<b>非流动资产合计</b>	<b>222,446.90</b>	<b>209,475.16</b>	<b>275,175.67</b>	<b>252,790.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,064,266.38</b>	<b>1,107,005.17</b>	<b>1,152,180.99</b>	<b>860,043.75</b>
短期借款	63,606.91	57,661.91	48,835.00	17,400.00
应付票据	41,000.00	14,000.00	10,005.00	3,005.00
应付账款		2,965.95	2,965.95	27,043.92
预收账款				
合同负债		11,000.00		
应交税费	32,374.50	30,097.03	24,937.40	20,127.57
其他应付款	94,519.02	201,418.66	121,045.31	144,470.65
一年内到期的非流动负债	97,937.40	80,290.50	112,395.00	46,370.71
其他流动负债	35,859.00	58,123.75	29,477.00	
<b>流动负债合计</b>	<b>365,296.84</b>	<b>455,557.80</b>	<b>349,660.66</b>	<b>258,417.85</b>
长期借款	97,593.28	79,643.53	107,053.00	40,171.00
长期应付款	100,720.48	84,751.94	185,595.87	60,289.72
递延所得税	3,447.66	3,447.66	11,879.56	10,553.87
其他非流动负债				1,990.00
应付债券				
<b>非流动负债合计</b>	<b>201,761.42</b>	<b>167,843.12</b>	<b>304,528.44</b>	<b>113,004.58</b>
<b>负债总计</b>	<b>567,058.26</b>	<b>623,400.93</b>	<b>654,189.10</b>	<b>371,422.43</b>
实收资本	133,000.00	133,000.00	133,000.00	133,000.00
资本公积	272,211.56	272,211.56	274,151.56	267,161.56

其他综合收益	7,499.91	7,499.91	31,661.60	31,661.60
盈余公积	7,682.60	7,682.60	6,497.71	5,797.12
未分配利润	76,814.05	63,210.17	52,681.03	51,001.04
归属于母公司股东权益合计	497,208.13	483,604.25	497,991.90	488,621.32
负债和所有者权益总计	1,064,266.38	1,107,005.17	1,152,180.99	860,043.75

融资人2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末总资产分别为860,043.75万元、1,152,180.99万元、1,107,005.17万元和1,064,266.38万元，在此期间资产总额小幅增长，仍以流动资产为主，流动资产占其总资产的比例分别为70.61%、76.12%、81.08%和79.10%，流动资产中变现能力较差的其他应收款和存货占比较高，资产流动性较弱。

### 1、流动资产分析

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，上述三项合计金额分别占流动资产总额的比重为84.90%、82.06%、90.67%和94.90%。

2019-2022年9月末融资人流动资产情况(单位：万元)

项目	2022年第三季度	占比	2021	占比	2020	占比	2019	占比
货币资金	90,410.08	10.74%	88,392.04	9.85%	67,622.78	7.71%	7,716.31	1.27%
应收票据			80.00	0.01%	56.42	0.01%	545.00	0.09%
应收账款	42,952.04	5.10%	83,659.95	9.32%	157,271.67	17.93%	91,150.38	15.01%
其他应收款	214,597.87	25.49%	222,818.50	24.83%	150,190.62	17.13%	66,923.38	11.02%
预付账款			42.83	0.00%				
存货	493,859.49	58.67%	502,536.69	55.99%	501,863.83	57.22%	440,918.50	72.61%
流动资产合计	841,819.49	100.00%	897,530.01	100.00%	877,005.32	100.00%	607,253.56	100.00%

#### (1) 货币资金

2019-2022年9月末，融资人货币资金分别为7,716.31万元、67,622.78万元、88,392.04万元和90,410.08万元，占同期流动资产总额的比重分别为1.27%、7.71%、9.85%和10.74%。2021年末公司受限资产50,101.00万元

2021年融资人货币资金明细表(单位：万元)

项目	2021年	2020年
库存现金		
银行存款	38,290.04	21,435.78
其他货币资金	50,102.00	46,187.00

合计	88,392.04	67,622.78
----	-----------	-----------

### （2）其他应收账款

2019-2022年9月末，融资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，占同期流动资产总额的比重分别为11.02%、17.13%、24.83%和25.49%。

融资人其他应收款主要为与政府单位及地方国有企业往来款，占比超过75%，2021年末账龄超过3年的金额为5.08亿元，单笔应收在100万以上的民企应收款合计1.76亿元，主要为园区入驻企业。

2021年末融资人其他应收款按欠款方归集情况(单位：万元)

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)
建湖县上冈镇财政管理所	往来款	89,368.55	1年以内、1至3年	39.64
建湖县财政局	往来款、土地转让款	13,735.21	1年以内	6.09
建湖县益农建设有限公司	往来款	23,000.00	1年以内	10.2
建湖县鑫阳绿化工程有限公司	往来款	22,700.00	4至5年	10.07
建湖县高新技术科技园有限公司	往来款	20,000.00	1至2年	8.87
合计		168,803.75		74.87

### （3）存货

2019-2022年9月末，融资人存货分别为440,918.50万元、501,863.83万元、502,536.69万元和493,859.49万元，占同期流动资产总额的比重分别为72.61%、57.22%、55.99%和58.67%。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90,016.48万元和412,520.21万元，规模较为稳定。

2021年末融资人存货情况(单位：万元)

项目	2021年		2020年	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
库存商品	90,016.48	90,016.48	90,016.48	90,016.48
工程施工	412,520.21	412,520.21	411,847.35	411,847.35
合计	502,536.69	502,536.69	501,863.83	501,863.83

## 2、非流动资产资产分析

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人非流动资产分别为252,790.19万元、275,175.67万元、209,475.16万元和222,446.90万元，

占总资产比重分别为 29.39%、23.88%、18.92%和 20.90%。融资人非流动资产主要以投资性房地产、固定资产和其他非流动资产构成。

2019-2022 年 9 月末融资人非流动资产情况(单位：万元)

项目	2022 年第三季度	占比	2021	占比	2020	占比	2019	占比
长期股权投资	3,757.84	1.69%	3,757.84	1.79%	5,111.58	1.86%	5,263.21	2.08%
投资性房地产	39,351.24	17.69%	39,351.24	18.79%	102,679.72	37.31%	97,376.93	38.52%
固定资产	158,204.68	71.12%	145,622.24	69.52%	146,083.02	53.09%	149,986.11	59.33%
在建工程					866.44	0.31%		
递延所得税资产	1,050.83	0.47%	661.53	0.32%	352.60	0.13%	163.94	0.06%
其他非流动资产	20,082.31	9.03%	20,082.31	9.59%	20,082.31	7.30%		
非流动资产合计	222,446.90	100.00%	209,475.16	100.00%	275,175.67	100.00%	252,790.19	100.00%

#### (1) 投资性房地产

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，融资人投资性房地产分别为 97,376.93 万元、102,679.72 万元、39,351.24 万元和 39,351.24 万元，占同期非流动资产总额的比重分别为 38.52%、37.31%、18.79%和 17.69%。公司投资性房地产为采用公允价值计量的土地使用权，土地性质均为出让地，2021 年大幅减少主要系当期出售土地资产 6.65 亿元所致，同期末因抵押受限的比例为 41.41%。

2021 年末融资人投资性房地产情况(单位：万元)

项目	土地使用权	合计
一. 期初余额	102,679.72	102,679.72
二. 本期变动	-63,328.48	-63,328.48
1. 外购增加		
2. 存货\固定资产\在建工程转入		
3. 非同一控制下企业合并		
4. 计提或摊销		
5. 处置减少	66,464.18	66,464.18
6. 其他原因减少		
7. 公允价值变动	3,135.70	3,135.70

三. 期末余额	39,351.24	39,351.24
---------	-----------	-----------

### (2) 固定资产

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人在固定资产分别为149,986.11万元、146,083.02万元、145,622.24万元和158,204.68万元，占同期非流动资产总额的比重分别为59.33%、53.09%、69.52%和71.12%。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。

2021年末融资人固定资产情况(单位：万元)

项目	期末余额	期初余额
固定资产原值及折旧	145,622.24	146,083.02
固定资产清理		
合计	145,622.24	146,083.02

### (3) 其他非流动资产

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人其他非流动资产余额分别为0万元、20,082.31万元、20,082.31万元和20,082.31万元，占同期非流动资产总额的比重分别为0、7.30%、9.59%和9.03%。

2021年末融资人其他非流动资产情况(单位：万元)

项目	期末余额	期初余额
道路及基础设施资产	20,082.31	20,082.31
合计	20,082.31	20,082.31

## 3、流动负债分析

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人流动负债分别为258,417.85万元、349,660.66万元、455,557.80万元和365,296.84万元，占同期总负债的比重分别为69.58%、53.45%、73.08%和64.42%。公司流动负债中短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债占比较高。

2019-2022年9月末融资人流动负债情况(单位：万元)

项目	2022年 第三季度	占比	2021	占比	2020	占比	2019	占比
短期借款	63,606.91	17.41%	57,661.91	12.66%	48,835.00	13.97%	17,400.00	6.73%
应付票据	41,000.00	11.22%	14,000.00	3.07%	10,005.00	2.86%	3,005.00	1.16%
应付账款			2,965.95	0.65%	2,965.95	0.85%	27,043.92	10.47%

合同负债			11,000.00	2.41%				
应交税费	32,374.50	8.86%	30,097.03	6.61%	24,937.40	7.13%	20,127.57	7.79%
其他应付款	94,519.02	25.87%	201,418.66	44.21%	121,045.31	34.62%	144,470.65	55.91%
一年内到期的非流动负债	97,937.40	26.81%	80,290.50	17.62%	112,395.00	32.14%	46,370.71	17.94%
其他流动负债	35,859.00	9.82%	58,123.75	12.76%	29,477.00	8.43%		
流动负债合计	365,296.84	100.00%	455,557.80	100.00%	349,660.66	100.00%	258,417.85	100.00%

(1) 短期借款

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人短期借款余额为17,400.00万元、48,835.00万元、57,661.91万元和63,606.91万元，占同期流动负债总额的比重分别为6.73%、13.97%、12.66%和17.41%。

2021年末融资人短期借款情况(单位：万元)

项目	2021年	2020年
质押+保证借款	16,200.00	
保证借款	16,500.00	39,335.00
质押借款	24,885.00	9,500.00
未到期应付利息	76.91	
合计	57,661.91	48,835.00

(2) 其他应付款

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人其他应付款分别为144,470.65万元、121,045.31万元、201,418.66万元和94,519.02万元，占流动负债总额的比重分别为55.91%、34.62%、44.21%和25.87%。

2021年末融资人其他应付款情况(单位：万元)

单位名称	2021	账龄
江苏上冈现代农业发展有限公司	73,830.00	1年以内，2-3年
盐城市新叶园林有限公司	26,200.00	1年以内，1-3年
建湖县欣盛建设投资有限公司	22,700.00	2-3年，3年以上
建湖县新农村建设投资有限公司	15,110.00	1-3年
建湖县国有资产投资管理有限公司	15,000.00	1年以内
合计	152,840.00	

(3) 一年内到期的非流动负债

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人一年内到期的非流动负债分别为46,370.71万元、112,395.00万元、80,290.50万元和97,937.40万元，占流动负债总额的比重分别为17.94%、32.14%、17.62%和26.81%。

2021年末融资人一年内到期的非流动负债情况(单位：万元)

项目	2021	2020
一年内到期的长期借款	21,180.50	29,072.00
一年内到期的长期应付款	59,110.00	83,323.00
合计	80,290.50	112,395.00

4、非流动负债分析

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人非流动负债金额分别113,004.58万元、304,528.44万元、167,843.12万元和201,761.42万元。占同期总负债的比重分别为30.42%、46.55%、26.92%和35.58%。从构成上看，融资人非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成。

2019-2022年9月末融资人非流动负债情况(单位：万元)

项目	2022年第三季度	占比	2021	占比	2020	占比	2019	占比
长期借款	97,593.28	48.37%	79,643.53	47.45%	107,053.00	35.15%	40,171.00	35.55%
长期应付款	100,720.48	49.92%	84,751.94	50.49%	185,595.87	60.95%	60,289.72	53.35%
递延所得税	3,447.66	1.71%	3,447.66	2.05%	11,879.56	3.90%	10,553.87	9.34%
其他非流动负债							1,990.00	1.76%
非流动负债合计	201,761.42	100.00%	167,843.12	100.00%	304,528.44	100.00%	113,004.58	100.00%

(1) 长期借款

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人长期借款余额分别为40,171.00万元、107,053.00万元、79,643.53万元和97,593.28万元，占同期非流动负债的比重分别为35.55%、35.15%、47.45%和48.37%。

2021年末融资人长期借款情况(单位：万元)

借款类别	2021	2020
保证借款	84,231.00	99,035.00

抵押借款		13,000.00
抵押+保证	16,400.00	9,400.00
质押+保证		14,690.00
未到期应付利息	193.03	
减：一年内到期的长期借款	21,180.50	29,072.00
合计	79,643.53	107,053.00

## (2) 长期应付款

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人长期应付款分别为60,289.72万元、185,595.87万元、84,751.94万元和100,720.48万元，占同期非流动负债的比重分别为53.35%、60.95%、50.49%和49.92%。

2021年6月末融资人长期应付款情况(单位：万元)

项目	2021	2020
长期应付款	83,021.94	185,595.87
其中：长期非金融机构借款	96,460.00	179,570.50
应付融资租赁款	45,671.94	89,348.37
减：一年内到期的长期应付款	59,110.00	83,323.00
专项应付款	1,730.00	
其中：污水处理专项资金	1,730.00	
合计	84,751.94	185,595.87

## 5、所有者权益结构分析

融资人2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末所有者权益分别为488,621.32万元、497,991.90万元、483,604.25万元和497,208.13万元，所有者权益逐年增加。

截至2022年9月末，公司所有者权益由实收资本(26.75%)、资本公积(54.75%)、其他综合收益(1.51%)、盈余公积(1.55%)和未分配利润(15.45%)构成，权益结构稳定。

2019-2022年第三季度末融资人所有者权益情况(单位：万元)

项目	2022年第三季度	占比	2021	占比	2020	占比	2019	占比
实收资本	133,000.00	12.50%	133,000.00	12.01%	133,000.00	11.54%	133,000.00	15.46%
资本公积	272,211.56	25.58%	272,211.56	24.59%	274,151.56	23.79%	267,161.56	31.06%
其他综合收益	7,499.91	0.70%	7,499.91	0.68%	31,661.60	2.75%	31,661.60	3.68%
盈余公积	7,682.60	0.72%	7,682.60	0.69%	6,497.70	0.56%	5,797.00	0.67%

		%	0	%	1	%	12	%
未分配利润	76,814.05	7.22%	63,210.17	5.71%	52,681.03	4.57%	51,001.04	5.93%
归属于母公司股东权益合计	497,208.13	46.72%	483,604.25	43.69%	497,991.90	43.22%	488,621.32	56.81%
负债和所有者权益总计	1,064,266.38	100.00%	1,107,005.17	100.00%	1,152,180.99	100.00%	860,043.75	100.00%

### 3.2 合并利润表

单位：万人民币

项目	2022年1-9月	2021	2020	2019
<b>一、营业收入</b>	<b>22,993.45</b>	<b>83,949.06</b>	<b>64,224.91</b>	<b>63,748.20</b>
减：营业成本	19,798.04	75,681.00	54,304.77	53,902.16
税金及附加	206.80	2,671.83	171.99	218.28
销售费用				
管理费用	619.03	2,001.38	2,167.90	1,558.90
研发费用				
财务费用	150.05	161.22	569.04	165.10
其中：利息费用		766.54	787.96	629.55
利息收入		627.53	733.30	1,192.75
加：其他收益	6,600.00	8,853.45		5,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		-1,353.74	-888.42	135.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,353.74	-888.42	135.31
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		3,135.70	5,302.79	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,575.42	-1,235.72		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-754.64	-584.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,244.10</b>	<b>12,833.33</b>	<b>10,670.94</b>	<b>12,454.92</b>
加：营业外收入	5,972.72			
减：营业外支出	67.68	92.09	0.00	0.02
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>13,149.14</b>	<b>12,741.24</b>	<b>10,670.94</b>	<b>12,454.90</b>
减：所得税费用	-454.74	1,027.20	3,850.52	3,107.67
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>13,603.88</b>	<b>11,714.04</b>	<b>6,820.42</b>	<b>9,347.23</b>

#### （1）利润情况

融资人营业收入总体规模保持增长，2019-2021年与2022年1-9月融资人营业收入分别为63,748.20万元、64,224.91万元、83,949.06万元和22,993.45万元。

2019-2021年与2022年1-9月，融资人毛利率分别为15.45%、15.45%、9.85%和13.90%，近年来略有波动。融资人期间费用以管理费用为主，2021年末公司管理费用为2,001.38万元，2022年1-9月管理费用为619.03万元。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。

### 3.3 合并现金流量表

单位：万人民币

项目	2022年1-9月	2021	2020	2019
销售商品、提供劳务收到的现金	46,280.00	159,801.22	30.37	46,665.03
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	35,172.40	136,697.14	20,314.22	186,234.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>81,452.40</b>	<b>296,498.36</b>	<b>20,344.59</b>	<b>232,899.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,960.00	25,788.62	10,755.14	42,731.48
支付给职工以及为职工支付的现金	82.97	95.23	13.02	168.77
支付的各项税费	110.04	2,155.04		
支付其他与经营活动有关的现金	58,431.62	149,200.06	73,410.15	29,599.56
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>63,584.63</b>	<b>177,238.95</b>	<b>84,178.32</b>	<b>72,499.81</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>17,867.77</b>	<b>119,259.41</b>	<b>-63,833.73</b>	<b>160,399.27</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金			100.00	
取得投资收益收到的现金				135.31
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			531.83	
<b>投资活动现金流入小计</b>			<b>631.83</b>	<b>135.31</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,689.12	90.31	36.80	0.91
投资支付的现金	5,000.00	0.00	836.79	4,513.21
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				
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>7,689.12</b>	<b>90.31</b>	<b>873.59</b>	<b>4,514.12</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-7,689.12</b>	<b>-90.31</b>	<b>-241.75</b>	<b>-4,378.81</b>
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	121,378.00	189,240.88	364,165.00	25,774.88
收到其他与筹资活动有关的现金	127,460.39	38,480.00	10,937.00	0.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>248,838.39</b>	<b>227,720.88</b>	<b>375,102.00</b>	<b>25,774.88</b>
偿还债务支付的现金	159,561.43	293,875.43	190,324.74	176,348.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,534.74	37,946.27	37,996.81	23,249.14
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	114,133.83	44,400.00	22,798.50	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>294,230.00</b>	<b>376,221.71</b>	<b>251,120.05</b>	<b>199,597.26</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-45,391.61</b>	<b>-148,500.83</b>	<b>123,981.95</b>	<b>-173,822.38</b>
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	-35,212.96	-29,331.73	59,906.47	-17,801.92
加：期初现金及现金等价物余额	38,291.04	67,622.78	7,716.31	25,518.22
六、期末现金及现金等价物余额	3,078.08	38,291.04	67,622.78	7,716.31

### 1、经营活动现金流量净额分析

经营活动方面，2019-2021年与2022年1-9月融资人经营活动产生的现金流量净额分别为160,399.27万元、-63,833.73万元、119,259.41万元和17,867.77万元。

### 2、投资活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年和2022年1-9月，融资人投资活动现金流量净额分别为-4,378.81万元、-241.75万元、-90.31万元和-7,689.12万元。2022年1-9月融资人投资活动主要为投资支付了5,000.00万元。

### 3、筹资活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年和2022年1-9月，融资人筹资活动产生的现金流量净额分别为-173,822.38万元、123,981.95万元、-148,500.83万元和-45,391.61万元，为了弥补经营活动和投资活动的现金缺口，融资人近年来一直保持对外融资。

### 3.4 财务指标分析

指标	2022年前三季度	2021年	2020年	2019年
流动比率	2.30	1.97	2.51	2.35
速动比率	0.95	0.87	1.07	0.64
资产负债率	53.28%	56.31%	56.78%	43.19%
营业收入（单位：万元）	22,993.45	83,949.06	64,224.91	63,748.20
营业利润率	31.51%	15.29%	16.61%	19.54%

净利润率	59.16%	13.95%	10.62%	14.66%
------	--------	--------	--------	--------

#### 1、偿债能力分析：

2019年、2020年、2021年及2022年前三季度，惠湖实业资产负债率分别为43.19%、56.78%、56.31%和53.28%，惠湖实业的资产负债水平保持在60%以下，近年来略有下降，整体资产负债结构较为合理。同时，公司的流动比率分别为2.35、2.51、1.97和2.30，速动比率分别为0.64、1.07、0.87和0.95。总体来说公司有一定的短期偿债能力。

#### 2、盈利能力分析：

2019年、2020年、2021年及2022年前三季度，惠湖实业营业利润率分别为19.54%、16.61%、15.29%和31.51%，2022年前三季度营业利润上升是由于获得5,972.72万元的营业外收入。

### 四、其他重要情况

#### 4.1 融资和担保情况

##### 1、融资情况（截止2022年9月末）

（1）总负债方面，融资人在25家机构的总有息负债余额是29.62亿元，平均余额1.18亿元，无债券融资。

A. 交易机构方面：金融机构（银行、信托、金租）共19.65亿元，占比66.35%；融资租赁共4.33亿元，占比14.64%，其他机构共5.63亿元，占比19.02%。

B. 负债类型方面：信托融资6.47亿元，占比21.84%；银行融资共13.18亿元，占比44.51%；融资租赁4.33亿元，占比14.64%；定融5.63亿元，占比19.02%。

C. 到期时间方面：2022年9月至2022年末到期5.19亿元，占总总有息负债的17.53%，2023年到期9.63亿元，占比32.53%；2024年到期2.50亿元，占比8.44%；2025年到期2.40亿元，占比8.10%；2026年到期1.58亿元，占比5.32%；2027年到期0.60亿元，占比2.03%；2028年及以后到期7.72亿元占比26.06%。

（2）金融机构（银行、信托、金租）融资方面，融资人在14家金融机构的融资余额是19.65亿元，平均余额1.40亿元。

(3) 当地金融机构（银行、信托、金租）融资方面，融资人在11家当地机构的融资余额是12.98亿元，平均余额1.18亿元，当地金融机构融资规模占比=当地机构融资余额/总有息负债余额=12.98/29.62=43.82%。

(4) 信托公司融资方面，融资人在2家信托公司的融资余额是6.47亿元，平均余额3.23亿元。其中，五矿国际信托有限公司存续5亿元、国投泰康信托有限公司存续1.47亿元。

(5) 短期负债/总有息负债=(短期借款+一年内到期非流动负债)/(有息负债+债券余额)=(6.36+9.79)/29.61=54.54%。

归纳整理如下（单位：万元）

项目	余额	机构数	平均余额
总有息负债	296,170.07	25	11,846.80
金融机构融资	196,502.25	14	14,035.88
当地金融机构融资	129,824.25	11	11,802.20
信托公司融资	64,678.00	2	32,339.00

(6) 下为2022年9月末融资人融资明细（单位：万元）

债权人名称	还款年份	融资余额
中垠融资租赁有限公司	2022	1,080.81
江苏金融租赁有限公司	2022	1,199.58
江南金融租赁有限公司	2023	1,837.40
南京紫金融资租赁有限公司	2024	2,180.63
江苏金融租赁有限公司	2023	1,964.57
哈银金融租赁有限责任公司	2024	9,323.63
南京金旅融资租赁有限公司	2023	2,284.71
中建投融资租赁（上海）有限公司	2026	5,000.00
上海国金融资租赁有限公司	2024	3,488.71
苏澳融资租赁有限公司	2025	5,000.00
江南金融租赁有限公司	2024	9,989.78
国投泰康信托有限公司	2022	14,678.00
五矿国际信托有限公司	2022	6,990.00
五矿国际信托有限公司	2022	3,860.00
五矿国际信托有限公司	2022	7,110.00
五矿国际信托有限公司	2022	10,000.00
五矿国际信托有限公司	2023	17,890.00
五矿国际信托有限公司	2023	1,210.00
五矿国际信托有限公司	2023	1,000.00
五矿国际信托有限公司	2023	1,730.00
五矿国际信托有限公司	2023	210.00
江苏速联资产管理有限公司（小微置换）	2023	31,579.00
深圳鸿博资产管理有限公司	2023	9,999.00
谷地（杭州）投资管理有限公司（稳赢1-3号）	2023	9,743.00
谷地（杭州）投资管理有限公司（稳赢2号）	2023	4,997.00
恒丰银行南京分行	2022	7,000.00

南京银行股份有限公司盐城支行	2023	3,200.00
光大银行盐城分行	2023	2,700.00
恒丰银行南京分行	2023	3,000.00
中国邮政储蓄银行股份有限公司建湖支行	2023	1,000.00
渤海银行	2023	1,000.00
渤海银行	2023	1,000.00
江苏银行盐城城中支行	2025	17,500.00
中国建设银行建湖支行	2028	19,750.00
中信银行建湖支行	2028	22,163.00
华夏银行建湖支行	2030	4,781.25
江苏银行盐城城中支行	2027	6,000.00
中国建设银行建湖支行	2025	1,480.00
中国工商银行建湖支行	2026	10,750.00
江苏银行股份有限公司盐城分行	2032	13,500.00
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	2032	17,000.00
合计		296,170.07

## 2、担保情况

截至 2022 年 9 月末融资人对外担保余额合计 2,000.00 万元，全部为对国企担保，代偿风险较低。

融资人对外担保明细(截至 2022 年 9 月末，单位：万元)

序号	贷款主体	债权人	贷款额	贷款余额	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	1,000.00	1,000.00	2023.9
2	建湖上冈产业园服务有限公司	渤海银行苏州分行	1,000.00	1,000.00	2023.9
	合计		2,000.00	2,000.00	

## 3、应付债券

### (1) 外部评级

据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2022 年 8 月 5 日出具的信用评级公告，评定融资人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

# 信用等级通知书

中鹏信评【2022】第Z【934】号

## 建湖县惠湖实业发展有限公司：

中证鹏元资信评估股份有限公司对贵公司及贵公司拟发行的建湖县惠湖实业发展有限公司 2022 年非公开发行公司债券进行了分析和评估，经本公司证券评级评审委员会审定，贵公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA。

如果贵公司对上述评估结果有异议，可在接到本通知后五个工作日内以书面形式向本公司提出复评要求，并提供相应的补充资料。

特此通告。

中证鹏元资信评估股份有限公司

二零二二年八月五日

证券评级评审专用章

4403641872809

## (2) 存续债券

截至 2022 年 9 月末，融资人无存续债券，仅有一只处于发行流程中，名称为建湖县惠湖实业发展有限公司 2022 年非公开发行公司债券。

## 4.2 征信情况

根据查询人行征信系统，截至到 2022 年 10 月 10 日，惠湖实业目前在 11 家金融机构的业务仍未结清，借款余额 138,312.05 万元，未结清业务中无关注类和不良类，已结清业务中无关注类和不良类对外担保业务中无关注类和不良类。对外担保余额为 0 元。

### 身份标识

企业名称	建湖县国投东部建设投资有限公司
中征码	3209250000248036
统一社会信用代码	91320925063237558X
组织机构代码	063237558
纳税人识别号（国税）	91320925063237558X
纳税人识别号（地税）	91320925063237558X

### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2014	31	11	2018

借贷交易		担保交易	
余额	138312.05	余额	0
其中：被迫偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

#### 4.3 诚信信息排查

经过“中国执行信息公开网”查询，截至2022年10月27日融资人无被执行信息。



经过中国裁判文书系统查询，截至2022年10月27日，未发现融资人有涉诉案件信息。



## 五、总体评价

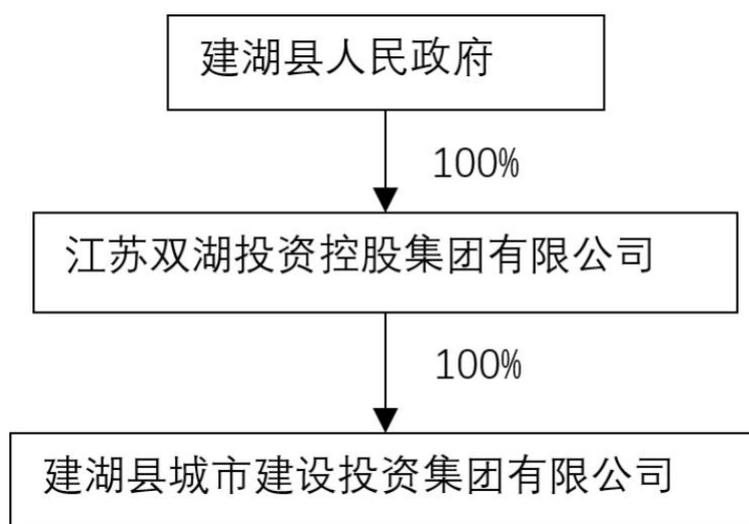
经查融资人工商注册资料和注册信息，融资人主体真实合法有效。融资人为建湖县城镇基础设施建设和管理工作的运营主体，主营业务具有很强的地区专营性。随着当地经济的迅速发展和利好政策不断，融资人业务水平、资产规模和外部支持力度不断上升。

### 第三部分 担保人 1-建湖城投

#### 一、公司基本情况

##### 1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

融资方名称	建湖县城市建设投资集团有限公司
-------	-----------------

类型	有限责任公司
住所	建湖县城湖中北路8号
法定代表人	刘大年
注册资本	250000 万元人民币
实收资本	250000 万元人民币
成立时间	2008-06-25
营业期限	2008-06-25 至无固定期限
经营范围	许可项目：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）
统一社会信用代码	91320925677037526E

## 1.2 重大事项变更

### 1、近5年股权结构方面是否发生重大变更

（√）有，具体说明如下：

2019年1月，根据公司股东会决议，建湖县国有资产投资经营公司将原持有的建湖城投21.20%股权转让给建湖县城市资产经营公司，股权转让结束后，建湖县城市资产经营公司为建湖城投唯一股东，持股比例100%，企业类型由有限责任公司变更为有限责任公司(法人独资)。2019年1月8日，公司办理了工商变更登记，并换发了新的营业执照。

2020年3月，根据建湖县人民政府国有资产监督管理办公室《关于变更建湖县城市建设投资集团有限公司出资人的通知》，建湖县城市资产经营公司将原持有建湖城投100.00%股权无偿划转给建湖县人民政府，股权转让结束后，建湖县人民政府为建湖城投唯一股东，持股比例100%，企业类型由有限责任公司(法人独资)变更为有限公司(国有独资)。2020年3月9日，公司办理了工商变更登记并换发了新的营业执照。

2022年4月，根据中共建湖县委办公室、县政府办公室《关于部分县属国有企业优化整合的实施方案》，建湖县人民政府持有的建湖县城市建设投资集团有限公司100%国有股权无偿划转至江苏双湖投资控股集团有限公司名下。企业类型由有限公司(国有独资)变更为有限责任公司(法人独资)，2022年4月27日，公司完成工商变更登记，双湖集团为公司唯一股东，建湖县人民政府仍为公司实际控制人。

（ ）无。

2、近5年实际控制人是否发生变更

（√）有，具体说明如下：

2020年3月12日，实控人由建湖县城市资产经营公司变更为建湖县人民政府。

（ ）无。

3、近5年主营业务及商业模式是否发生重大变更

（√）有，具体说明如下：

2019年建湖城投下属负责粮食购销的子公司股权全部无偿划转出去，剥离了粮食购销业务，建湖城投自2020年起不再从事粮食购销业务。

2020年12月，根据股东决定，建湖县城市建设投资集团有限公司的经营范围变更为“房地产开发经营（按资质证书经营），县城区域范围土地收储及经营开发。房屋建筑（按资质证书经营）；县内重点项目建设与投资管理；县内基础设施项目建设与投资管理（以上项目涉及专项审批的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。一般项目：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）。”就本次经营范围变更，公司修订了公司章程并领取了建湖县市场监督管理局于2020年12月15日换发的营业执照。

2021年8月17日，经营范围一般项目：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），变更为一般项目：建筑材料销售；土地整治服务（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）。

2021年8月20日，经营范围一般项目：建筑材料销售；土地整治服务（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），变更为一般项目：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）

（ ）无。

4、近5年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

（√）有，具体说明如下：

2019年7月17日，建湖城投退出对江苏建湖粮食产业发展有限公司的对外投资，退出前持股比例100%，自2020年起不再从事粮食购销业务。

2020年7月25日，建湖城投退出对建湖县惠民置业有限公司的对外投资，退出前持股比例为100%。

2021年3月10日，建湖城投退出对建湖县自来水有限公司的对外投资，退出前持股比例100%。

（ ）无。

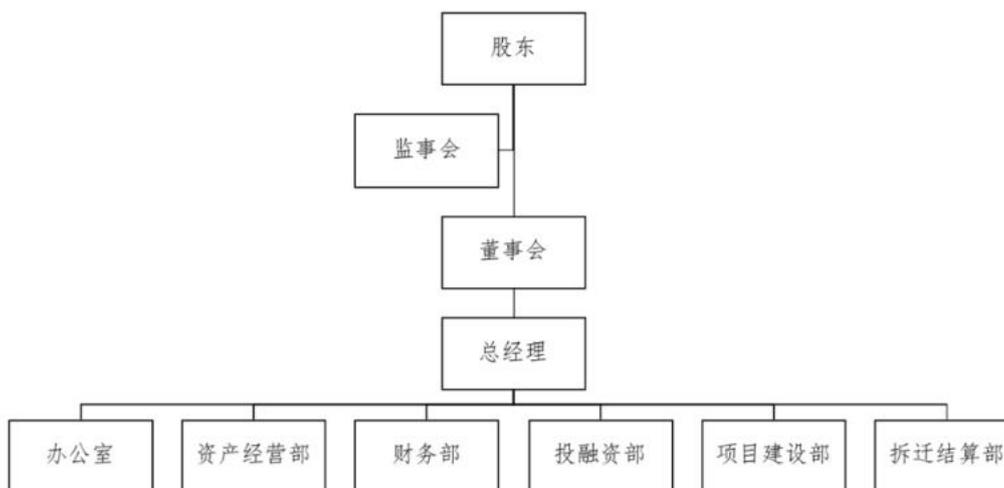
### 1.3 公司治理

#### 1、治理结构

建湖城投严格根据《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，制定了相关章程，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。

#### 2、组织结构

建湖城投根据自身业务特点和管理需要，设立了六个职能部门，即办公室、资产经营管理部、财务部、投融资部、项目建设部和拆结算部，各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系，具体结构如下：



#### 3、核心高管介绍

刘大年先生，1969年12月出生，本科学历，会计师。曾任建湖县荡中财政所办事员，建湖县财政局主任。2016年11月至今担任建湖县城市建设投资集团有限公司总经理；2018年7月起担任建湖县城市建设投资集团有限公司董事长兼总经理，现任公司董事长。

陈延岭先生，1977年2月出生，本科学历。曾任建湖县水利局办事员、副主任，蒋营镇人民政府干事，高作镇人民政府镇长助理，冈西镇人民政府副镇长，建湖县经济开发区招商局局长，现任建湖县城市建设投资集团有限公司副总经理、董事。

## 二、经营情况

建湖城投为建湖县重要的投资和建设主体，核心业务主要包括保障性住房建设、自来水供应、污水处理、销售业务以及利息收入等。2019-2021年和2022年上半年，建湖城投分别实现营业收入12.81亿元、20.72亿元、17.56亿元和8.86亿元，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。安置房开发为建湖城投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，对建湖城投盈利影响较小。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。

建湖城投近三年主营业务结构如下表所示（单位：亿元、%）

类别	2019年		2020年		2021年		2022年1-6月	
	收入	毛利率	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	5.75	16.33
自来水销售	0.42	16.57	0.47	-19.89	0.49	-20.94	0.28	-17.22
污水处理	0.19	-16.55	0.20	-14.33	0.20	-18.18	0.10	-26.78
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	1.47	8.75
其他	1.37	-3.50	1.87	14.25	2.51	38.10	1.26	91.19
合计	12.81	7.65	20.72	8.29	17.56	17.06	8.86	16.23

### 2.1 安置房开发业务

建湖城投的房产销售业务为保障房和安置房的开发与建设业务，根据建湖县政府下达的建设任务和具体规划开展，建湖城投本身不负责拆迁工作，只负责保障房及安置房的建设与销售，由建湖城投本部和子公司惠民置业公司运营。惠民置业公司拥有房地产开发资质等级暂定贰级资格，按贰级标准从事房地产开发经营业务。根据销售模式的不同，建湖城投房产销售业务可分为保障房定向销售和安置房开发业务，具体业务模式如下：保障房定向销售是由建湖城投按照建湖县统一规划筹资建设保障房，建设完成后按照成本加一定的利润销售

给建湖县辖区内其他国有平台公司；安置房开发是由建湖城投通过公开市场“招拍挂”方式取得土地，按照建湖县城区范围外扩及旧城改造的需要建设城区安置房，待项目完成竣工验收完毕后，建湖城投在政府制定的保本微利、收支总平衡的原则下定向销售，销售对象一般为定向拆迁户。

## 2.2 商品销售业务

商品销售业务采购模式主要为以销定购，供应商以国资背景和上市公司企业为主。采购价格以签订合同方式确认。具体操作流程上，购销双方进行合同签订，日常采购执行均是先货后款，以上门提货或在第三方仓库交货为主，货款一般为交货并提供税票后五个工作日内支付，按照采购合同预定支付现款或银行承兑汇票。

商品销售业务销售模式目前以集中销售为主，将货物集中销售给下游客户，同时，其价格采取市场定价模式。结算方式上，商品销售均采用先款后货，合同签订并收到客户货款后，再依据客户的委托书进行发货。公司材料销售业务的收入确认方式是按照产品实际销售出库确认收入。

## 2.3 水务相关业务

建湖县地处淮河下游，是里下河地区的腹部北部地区，地势低洼，属长江水系，境内沟河港汊纵横交错，水域广阔，自然降水量大，水资源和地下淡水资源丰富，总面积 1,154.00 平方千米，其中水域占 19.58%。建湖县平均年降水量为 10.288 亿立方米，地表水为 2.824 亿立方米，地下水为 1.462 亿立方米，全县平均年用水量约为 5.116 亿立方米。随着建湖县城市化进程加快，用水量增加和排水量的增长，污水处理需求也随之加大，2018 年，建湖县积极推进城乡污水处理设施建设，全市首家中水厂建成投运，完成 30 公里的县城主城区污水配套管网、20 公里建制镇污水管网；县城成片住宅小区“雨污分流”实现全覆盖，县污水处理能力得到极大提高。

建湖城投的水务运营相关业务主要分为自来水业务和污水处理业务两个板块。建湖城投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，由建湖城投的子公司建湖县自来水公司运营。近年来，自来水公司秉承节水、环保、涵养和再生的可持续发展的理念，积极推进城乡区域供水工程的建设。建湖城投污水处理业务由子公司建湖县污水处理有限公司运营。污水处理公司现有污水处理厂两座，一座为城北污水处理厂，采用 CAST 工艺，日污水处理能

力3万吨，主要是对县城主城区范围内生活污水进行收集和处理；另一座为城南污水处理厂，主要负责高新技术经济区和建阳、颜单、沿河三镇区域范围内的污水收集和处理，规划日污水处理能力2.5万吨。

#### 2.4 外部支持

建湖城投是建湖县重要的保障房、安置房等城市基础设施项目的投资和建设主体，能够获得建湖县政府在资产注入、财政资金拨付、安置房销售补贴等方面的支持。2019-2021年，建湖城投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。同期，公司持续获得上级单位的资本性投入（计入资本公积），2019-2021年末资本公积分别为103.99亿元、119.22亿元和133.54亿元。

### 三、财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对建湖城投2019年至2021年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下财务数据来自于上述审计报告及未经审计的2022年6月合并财务报表。

#### 3.1 合并资产负债表

单位：万人民币

指标名称	2022年中报	2021年年报	2020年年报	2019年年报
<b>流动资产</b>				
货币资金	383,122.19	339,903.24	359,358.72	256,116.81
应收票据及应收账款	69,475.50	62,918.24	43,859.21	14,013.17
应收票据				50.00
应收账款	69,475.50	62,918.24	43,859.21	13,963.17
应收款项融资				
预付款项	24,208.19	42,512.22	13,920.63	18,590.60
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款项	1,168,090.92	1,008,062.35	964,909.88	892,051.89
存货	1,543,301.06	1,560,613.75	1,594,214.93	1,481,150.08
其他流动资产	20,210.24	30,169.31	447.53	20,439.47
流动资产合计	3,208,408.10	3,044,179.11	2,976,710.90	2,682,362.01
<b>非流动资产</b>				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产			9,325.00	
债权投资	318,000.00	318,000.00		
其他债权投资				

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

长期应收款	921.52	492.60		
长期股权投资	3,611.23	3,345.58	2,814.27	2,854.12
其他权益工具投资	15,720.00	15,720.00		
其他非流动金融资产				
其他长期投资				
投资性房地产	518,767.57	518,767.57	206,148.78	126,229.89
固定资产及清理合计	159,626.37	149,537.96	156,601.69	220,325.27
在建工程合计	68,815.68	36,929.16	24,101.43	17,574.03
无形资产	17,745.82	18,026.05	15,178.93	3,100.78
长期待摊费用	1,226.55	995.21	249.97	48.01
股权分置流通权				
递延所得税资产	1,901.09	1,706.04	1,834.12	1,431.92
其他非流动资产	317,029.87	326,145.88	387,048.00	271,312.83
非流动资产合计	1,423,365.70	1,389,666.06	803,302.19	642,876.85
资产总计	4,631,773.80	4,433,845.17	3,780,013.08	3,325,238.86
<b>流动负债</b>				
短期借款	158,033.27	161,898.88	197,560.00	177,992.50
应付票据及应付账款	217,189.92	204,465.51	182,346.23	167,278.61
应付票据	177,050.00	166,100.00	153,100.00	129,686.10
应付账款	40,139.92	38,365.51	29,246.23	37,592.51
预收账款	10,742.20	10,577.12	6,376.81	19,004.94
合同负债	3,775.25	7,431.81		
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	617.32	758.19	700.51	677.76
应交税费	21,657.38	17,050.25	13,285.16	12,072.61
其他应付款项	142,086.12	151,392.93	92,931.57	99,195.79
应付利息				24,293.69
应付股利				
其他应付款				74,902.10
应付短期债券				
一年内到期非流动负债	362,037.37	446,775.87	275,757.92	310,961.08
其他流动负债	40,298.07	51,289.05	26,334.12	46,700.00
流动负债合计	956,436.90	1,051,639.62	795,292.32	833,883.29
<b>非流动负债</b>				
长期借款	711,931.11	588,521.33	541,957.81	571,945.50
应付债券	945,479.06	778,025.49	774,935.64	417,655.91
租赁负债				
长期应付职工薪酬				
长期应付款合计	56,017.92	53,552.72	61,258.67	59,609.39
递延所得税负债	41,147.66	41,147.66		
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,754,575.75	1,461,247.19	1,378,152.12	1,049,210.80
负债合计	2,711,012.64	2,512,886.81	2,173,444.44	1,883,094.09

股东权益				
股本	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
其他权益工具				
优先股				
永续债				
资本公积	1,353,057.71	1,335,390.37	1,192,183.83	1,039,925.69
减：库存股				
专项储备				
其他综合收益	118,703.44	118,703.44		
盈余公积	24,116.36	24,116.36	20,639.17	18,913.83
未分配利润	170,725.72	163,796.94	139,566.07	129,029.80
其中：拟分配现金股利				
归属于母公司股东的权益合计	1,916,603.24	1,892,007.11	1,602,389.08	1,437,869.32
少数股东权益	4,157.92	28,951.25	4,179.57	4,275.45
所有者权益合计	1,920,761.16	1,920,958.36	1,606,568.64	1,442,144.77

2019年、2020年、2021年及2022年6月末建湖城投总资产分别为3,325,238.86万元、3,780,013.08万元、4,433,845.17万元和4,631,773.80万元，资产规模稳定增长。从资产构成来看，公司资产以流动资产为主，公司流动资产占总资产的比重分别为80.67%、78.75%、68.66%和69.27%，整体呈下降趋势。总体来看，公司资产以流动资产为主，主要是由于公司主营业务以保障房建设为主，待出售房产、开发成本规模较大，使得公司流动资产中存货规模较大。

### 1、流动资产分析

2019年、2020年、2021年及2022年6月末建湖城投流动资产分别为2,682,362.01万元、2,976,710.90万元、3,044,179.11万元和3,208,408.10万元。从资产构成看，建湖城投流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货构成。

#### (1) 货币资金

2019年、2020年、2021年及2022年6月末建湖城投货币资金余额分别为256,116.81万元、359,358.72万元、339,903.24万元和383,122.19万元，占公司同期资产总额的比重分别为7.70%、9.51%、7.67%和8.27%。建湖城投货币资金主要包括现金、银行存款及其他货币资金，其中，其他货币资金为保证金存款等。截至2022年6月末，建湖城投货币资金余额较2021年末增加

43,218.95万元，增幅为12.72%，有明显上升，受限的货币资金为21.49亿元，主要是已质押的存款和缴存的保证金。

2019-2022年6月末建湖城投货币资金明细表

单位：万元、%

项目	2022年6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
库存现金	8.38	0.00	10.09	0.00	18.94	0.01	24.3	0.01
银行存款	306,635.32	80.04	247,293.73	72.75	320,010.03	89.05	227,290.23	88.74
其他货币资金	76,478.49	19.96	92,599.41	27.24	39,329.75	10.94	28,802.28	11.25
合计	383,122.19	100	339,903.24	100	359,358.72	100	256,116.81	100

(2) 应收账款

2019-2022年6月末，建湖城投应收账款分别为13,963.17万元、43,859.21万元、62,918.24万元和69,475.50万元。同期建湖城投应收账款占总资产的比重分别为0.42%、1.16%、1.42%和1.50%。2021年末，公司应收账款较年初增加19,059.03万元，增幅43.46%。

2020-2022年6月末建湖城投应收账款按账龄明细表

单位：万元

账龄	2022年6月末	2021年末	2020年末
1年以内	14,849.64	32,974.47	38,237.94
1至2年	25,004.00	24,640.16	4,925.26
2至3年	24,498.47	3,962.15	1,572.17
3至5年	5,407.56	1,478.92	0.31
5年以上	127.81	128.37	131.59
小计	69,887.48	63,184.07	44,867.28
减：坏账准备	411.99	265.83	1,008.07
合计	69,475.50	62,918.24	43,859.21

2022年6月末建湖城投按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款合计共62,809.02万元，占应收账款期末余额的比例为89.87%。建湖城投应收账款中建湖县财政局占比较高，前五大应收账款均为当地个国企或事业单位。

2022年6月末建湖城投前五大应收账款明细表

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占总额比例(%)	坏账准备期末余额
建湖县财政局	52,491.06	75.11	
建湖县人民医院	4,836.87	6.92	
江苏悦达港口物流发展有限公司	2,998.10	4.29	149.90
江苏开汇贸易有限公司	1,433.00	2.05	
建湖县工人文化宫	1,050.00	1.50	
合计	62,809.02	89.87	

(3) 其他应收款

2019-2022年6月末建湖城投的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1,168,090.92万元，占同期资产总额的比重分别为26.83%、25.53%、22.74%和25.22%，随着其他应收款的陆续收回，其他应收款占总资产比例略有下降。截至2022年6月末，建湖城投其他应收款较2021年末增加160,028.57万元，增幅为15.87%，主要系往来款增加所致。2021年末其他应收款为100.81亿元，主要为往来款84.61亿元和收回土地使用补偿权11.43亿元，其中往来款主要是应收建湖县土地储备交易中心11.43亿元、建湖县维企转贷服务有限公司8.10亿元、建湖县国有资产投资管理有限公司7.80亿元等建湖县政府下属公司或单位款项。

2022年6月末建湖城投前五大其他应收款明细

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
建湖县水利建设发展有限公司	往来款	135,454.59	1年以内	11.53
建湖县土地储备交易中心	往来款	114,256.19	3-5年	9.72
建湖县国有资产投资经营公司	往来款	71,472.78	3年以内	6.08
建湖县维企转贷服务有限公司	往来款	71,000.00	2年以内	6.04
建湖县城市资产经营有限公司	往来款	60,462.36	1年以内	5.14
合计		452,645.92		38.51

(4) 存货

2019-2022年6月末，建湖城投存货分别为1,481,150.08万元、1,594,214.93万元、1,560,613.75万元和1,543,301.06万元，占同期总资产比重分别为44.54%、42.17%、35.20%和33.32%，建湖城投存货主要由待开发土

地、开发成本和开发产品构成，其中，开发成本主要为保障房及安置房建设和土地开发整理成本，开发产品为已开发完毕待出售保障房。

2019-2022年6月末建湖城投存货情况

单位：万元，%

项目	2022年6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
原材料	169.76	0.01	245.56	0.02	5,307.84	0.33	9.13	0
库存商品	1,651.84	0.11	880.05	0.06	998.75	0.06	736.83	0.05
开发成本	302,821.74	19.62	273,654.38	17.54	436,324.22	27.37	476,578.13	32.18
开发产品	439,191.09	28.46	437,542.07	28.04	471,163.24	29.55	404,619.39	27.32
待开发土地	602,984.40	39.07	639,491.29	40.98	680,420.88	42.68	599,206.60	40.46
合同履约成本	196,482.23	12.73	208,800.41	13.38				
合计	1,543,301.06	100.00	1,560,613.75	100.00	1,594,214.93	100.00	1,481,150.08	100.00

## 2、非流动资产资产分析

2019-2022年6月末，建湖城投非流动资产分别为642,876.85万元、803,302.19万元、1,389,666.06万元和1,423,365.70万元，占同期总资产比重分别为19.33%、21.25%、31.34%和30.73%，建湖城投非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、其他非流动资产等构成。

### （1）投资性房地产

2019-2022年6月末，建湖城投投资性房地产余额分别为126,229.88万元、206,148.77万元、518,767.57万元和518,767.57万元，占同期总资产的比重分别为3.80%、5.45%、11.70%和11.20%。2021年1月1日公司投资性房地产后

续计量模式变更为公允价值计量，期末投资性房地产较上年末增长 151.65%，主要来自存货转入的土地使用权。

2019-2022年6月末建湖城投投资性房地产明细

单位：万元

项目名称	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
房屋、建筑物	171,529.26	171,529.26	122,401.62	41,938.04
土地使用权	347,238.31	347,238.31	83,747.15	84,291.84
合计	518,767.57	518,767.57	206,148.77	126,229.88

(2) 固定资产

2019-2022年6月末，建湖城投固定资产分别为 220,325.27 万元、156,601.69 万元、149,537.96 万元和 159,626.37 万元，占总资产的比重分别为 6.63%、4.14%、3.37%和 3.45%，占总资产的比例不高，主要为建湖城投拥有的房屋建筑物和机器设备。建湖城投近三年固定资产规模呈波动下调趋势。

2019-2022年6月末建湖城投固定资产明细

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
房屋建筑物	152,451.78	142,260.28	154,013.73	200,166.76
机器设备	5,559.12	5,822.65	1,618.20	18,760.55
运输设备	274.95	274.01	281.82	591.44
电子设备	404.11	443.70	425.34	416.77
其他设备	936.41	737.33	262.60	389.75
固定资产账面价值合计：	159,626.37	149,537.96	156,601.69	220,325.27

(3) 其他非流动资产

2019-2022年6月末，建湖城投在建工程余额分别为 271,312.83 万元、387,048.00 万元、326,145.88 万元和 317,029.87 万元，占总资产比例分别为 8.16%、10.24%、7.36%和 6.84%。建湖城投其他非流动资产主要包括交通建设合作项目、预付长期资产购买款和江苏建湖农村商业银行股份有限公司不良资产等。

2019-2022年6月末建湖城投其他非流动资产明细

单位：万元，%

项目	2022年6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
交通建设合作项目	152,000.00	47.95	152,000.00	46.60	152,000.00	39.27	-	-
预付长期资产购买款	133,200.00	42.01	133,200.00	40.84	133,200.00	34.41	156,466.00	57.67

江苏建湖农村商业银行股份有限公司不良资产	28,971.25	9.14	30,510.76	9.35	38,148.69	9.86	43,388.32	15.99
建湖县人民医院合作项目	-	-	-	-	19,800.00	5.12	33,700.00	12.42
信托投资	2,858.62	0.90	10,435.12	3.20	43,302.31	11.19	30,258.51	11.15
建湖商业大厦农行抵押债权					597	0.15	-	-
江苏银行鑫瑞26号专项资产管理计划（7年）	-	-	-	-	-	-	7,500.00	2.76
合计	317,029.87	100.00	326,145.88	100.00	387,048.00	100.00	271,312.83	100.00

### 3、流动负债分析

2019-2022年6月末，建湖城投负债合计分别为1,883,094.09万元、2,173,444.44万元、2,512,886.81万元和2,711,012.64万元，负债总额逐年增长。同期流动负债分别为833,883.29万元、795,292.32万元、1,051,639.62万元和956,436.90万元，占总负债比重为44.28%、36.59%、41.85%和35.28%，主要以短期借款、应付票据和一年内到期的非流动负债为主。

#### （1）短期借款

2019-2022年6月末，建湖城投短期借款分别为177,992.50万元、197,560.00万元、161,898.88万元和158,033.27万元，占总负债的比重分别为9.45%、9.09%、6.44%和5.83%。公司近三年短期借款呈逐年增长趋势。建湖城投短期借款主要为质押借款、保证借款、信用借款和抵押借款，其中质押借款主要为存单质押借款，保证借款主要是其他公司提供担保的借款，信用借款主要是公司在银行授信范围内的借款。

2019-2022年6月末建湖城投短期借款明细

单位：万元，%

借款类别	2022年6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
质押借款	19,085.00	12.08	37,739.00	23.31	21,650.00	10.96	24,092.50	13.54

抵押借款	49,650.00	31.42	47,500.00	29.34	45,000.00	22.78	-	-
保证借款	84,620.90	53.55	71,900.00	44.41	125,610.00	63.58	121,900.00	68.49
信用借款	4,500.00	2.85	4,500.00	2.78	5,300.00	2.68	-	-
短期借款应付利息	177.37	0.11	259.88	0.16	-	-	32,000.00	17.98
合计	158,033.27	100.00	161,898.88	100.00	197,560.00	100	177,992.50	100

(2) 应付票据

2019-2022年6月末，建湖城投应付票据分别为129,686.10万元、153,100.00万元、166,100.00万元和177,050.00万元，占总负债的比重分别为6.89%、7.04%、6.61%和6.53%，建湖城投应付票据主要是日常经营中申请的银行承兑汇票、商业承兑汇票和信用证。

2021-2022年6月末建湖城投应付票据明细

单位：万元

种类	2022年6月末	2021年末
商业承兑汇票	79,800.00	78,800.00
银行承兑汇票	91,500.00	59,300.00
信用证	5,750.00	28,000.00
合计	177,050.00	166,100.00

(3) 一年内到到期的非流动负债

2019-2022年6月末，建湖城投一年内到到期的非流动负债分别为310,961.08万元、275,757.92万元、446,775.87万元和362,037.37万元，占总负债的比重分别为16.51%、12.69%、17.78%和13.35%。

2019-2022年6月末建湖城投一年内到到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
一年内到期的长期借款	258,090.41	177,976.68	138,018.52	112,163.60

长期借款应付利息	904.81	852.76	-	-
一年内到期的应付债券	54,991.61	232,861.15	136,418.39	198,797.48
应付债券应付利息	48,050.53	35,085.29	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-	1,321.00	-
合计	362,037.37	446,775.87	275,757.92	310,961.08

#### 4、非流动负债分析

建湖城投的债务结构以非流动负债为主，2019-2022年6月末非流动负债分别为1,049,210.80万元、1,378,152.12万元、1,461,247.19万元和1,754,575.75万元，同期占总负债比重为55.72%、63.41%、58.15%和64.72%，非流动负债占比较高。从具体构成来看，主要由长期借款和应付债券构成。

##### (1) 长期借款

2019-2022年6月末，建湖城投长期借款分别为571,945.50万元、541,957.81万元、588,521.33万元和711,931.11万元，同期占总负债的比重分别为30.37%、24.94%、23.42%和26.26%，建湖城投长期借款主要为质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款，其中质押借款主要为存单质押借款，抵押借款主要为土地使用权抵押借款，保证借款主要是其他公司提供担保的借款，信用借款主要是建湖城投在银行授信范围内的借款。

2019-2022年6月末建湖城投长期借款明细

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
质押借款	9,095.35	10,146.82	31,636.31	47,482.90
抵押借款	149,158.53	142,435.13	103,978.41	73,975.73
保证借款	639,512.45	442,494.53	336,593.84	364,043.25
信用借款	172,255.19	171,421.53	207,767.77	198,607.22
长期借款应付利息	904.81	852.76	-	-
小计	970,926.34	767,350.77	679,976.33	684,109.09
减：一年到期的长期借款	258,995.23	178,829.44	138,018.52	112,163.60
合计	711,931.11	588,521.33	541,957.81	571,945.50

##### (2) 应付债券

2019-2022年6月末，建湖城投应付债券余额分别为417,655.91万元、774,935.64万元、778,025.49万元和945,479.06万元，同期占总负债的比重分别为22.18%、35.65%、30.96%和34.88%。总体来看，建湖城投应付债券余额呈现上升趋势，主要系建湖城投直接融资渠道畅通，发行的公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等较多所致。

2021-2022年6月末建湖城投应付债券明细

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末
19 建湖城投 MTN002	54,991.61	54,962.38
19 建湖城投 PPN001	34,968.57	34,997.92
19 建湖 01		49,990.05
19 建湖 03		49,975.44
19 建湖 04		49,954.73
20 建湖城投 PPN001		49,932.77
20 建湖城投 PPN002	49,923.86	49,912.86
20 建湖城投 PPN003	99,882.46	99,832.96
20 建湖绿色债	69,534.31	69,468.10
G20 建湖 1	49,847.15	49,826.57
20 建湖 01	49,902.18	49,865.04
G20 建湖 2	44,858.24	44,839.72
G20 建湖 3	29,904.95	29,892.60
20 建湖 02	19,945.42	19,927.59
20 建湖 03	29,918.13	29,891.39
21 建湖 01	49,874.16	49,837.59
21 建湖 02	29,892.44	29,863.62
G21 建湖 1	31,888.13	31,875.40
21 建湖 03	9,971.86	9,964.75
21 建湖城投 PPN001	29,921.95	29,905.76
21 建湖城投 MTN001	39,926.18	39,911.53
21 建湖城投 PPN002	19,951.57	19,942.26
21 苏建湖城投 ZR001	35,637.49	35,602.12
21 苏建湖城投 ZR002	2,737.48	2,734.92
22 建湖城投 PPN001	29,928.42	
22 建湖城投 MTN001	29,932.31	
22 建湖城投 PPN002	29,914.38	
22 建湖 01	29,870.99	
22 建湖城投 PPN003	49,726.10	
22 建湖 02	29,862.47	
22 建湖城投 MTN002	17,757.88	
应付利息	48,050.53	35,085.29
合计	1,048,521.20	1,045,971.92
减 一年内到期部分期末余额	103,042.14	267,946.43
合计	945,479.06	778,025.49

#### 5、所有者权益分析

2019年-2022年6月末，建湖城投的所有者权益分别为1,442,144.77万元、1,606,568.64万元、1,920,958.36万元和1,920,761.16万元，所有者权益呈

现上升态势。建湖城投所有者权益主要由实收资本、资本公积、未分配利润等构成，其中资本公积规模最大。

2019-2022年6月末建湖城投所有者权益明细

单位：万元

项目	2022年中报	2021年年报	2020年年报	2019年年报
股本	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
资本公积	1,353,057.71	1,335,390.37	1,192,183.83	1,039,925.69
其他综合收益	118,703.44	118,703.44		
盈余公积	24,116.36	24,116.36	20,639.17	18,913.83
未分配利润	170,725.72	163,796.94	139,566.07	129,029.80
归属于母公司股东的权益合计	1,916,603.24	1,892,007.11	1,602,389.08	1,437,869.32
少数股东权益	4,157.92	28,951.25	4,179.57	4,275.45
所有者权益合计	1,920,761.16	1,920,958.36	1,606,568.64	1,442,144.77

(1) 实收资本

截至2022年6月末，建湖城投实收资本250,000.00万元，近三年未发生变动。

(2) 资本公积

2019年-2022年6月末，建湖城投资本公积分别为1,039,925.69万元、1,192,183.83万元、1,335,390.37万元和1,353,057.71万元，资本公积规模呈上升趋势。

(3) 未分配利润

2019年-2022年6月末，建湖城投未分配利润分别为129,029.80万元、139,566.07万元、163,796.94万元和170,725.72万元，近三年来，建湖城投未分配利润呈上升趋势。

3.2 合并利润表

单位：万人民币

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
营业总收入	88,674.07	175,559.07	207,172.73	128,107.21
营业收入	88,674.07	175,559.07	207,172.73	128,107.21
营业总成本	90,520.64	172,509.82	212,659.23	140,797.18
营业成本	74,283.51	145,607.06	189,988.68	118,308.79
营业税金及附加	1,408.86	3,235.83	2,624.72	2,171.58
销售费用	3,504.08	5,953.79	3,785.79	4,279.62
管理费用	5,079.20	9,004.12	7,670.41	7,803.50
财务费用	6,245.00	8,709.03	8,589.62	8,233.69
公允价值变动收益		5,449.48		

投资收益	10,853.81	2,381.00	5,310.29	6,367.34
其中：对联营企业与合营企业的投资收益	265.65	531.31	-39.85	-12.08
信用减值损失	-780.28	512.31		
资产减值损失			-3,439.17	-1,783.28
资产处置收益		0.17	0.88	-19.28
其他收益	2,334.47	20,353.95	22,520.35	21,768.48
<b>营业利润</b>	<b>10,561.42</b>	<b>31,746.16</b>	<b>18,905.85</b>	<b>13,643.29</b>
加：营业外收入	14.86	210.72	60.09	35.11
减：营业外支出	106.49	98.71	230.14	243.76
<b>利润总额</b>	<b>10,469.79</b>	<b>31,858.17</b>	<b>18,735.80</b>	<b>13,434.65</b>
减：所得税费用	3,138.53	3,924.75	1,471.58	121.49
<b>净利润</b>	<b>7,331.26</b>	<b>27,933.42</b>	<b>17,264.22</b>	<b>13,313.15</b>
持续经营净利润	7,331.26	27,933.42	17,264.22	13,313.15
归属于母公司所有者的净利润	7,124.59	28,361.73	17,360.10	13,589.27
少数股东损益	206.67	-428.32	-95.88	-276.11
其他综合收益		118,703.44		
归属母公司股东的其他综合收益		118,703.44		
<b>综合收益总额</b>	<b>7,331.26</b>	<b>146,636.86</b>	<b>17,264.22</b>	<b>13,313.15</b>
归属母公司股东的综合收益总额	7,124.59	147,065.17	17,360.10	13,589.27
归属少数股东的其他综合收益	206.67	-428.32	-95.88	-276.11

#### （1）利润情况

建湖城投是建湖县城市基础设施建设的主要载体，承接政府委托的城市基础设施、保障房建设等项目的建设任务，近年来营业收入稳定上升。

2019年、2020年、2021年及2022年上半年，建湖城投的营业收入分别为128,107.21万元、207,172.73万元、175,559.07万元和88,674.07万元；近3年得到政府补助分别为2.18亿元、2.25亿元和2.04亿元。其中2021年政府补助包括安置房建设补贴1.94亿元、供水补贴0.04亿元和经费补助0.05亿元，与上年变化不大。2022年上半年获得政府补助合计0.23亿元。

2019年、2020年、2021年及2022年上半年，建湖城投的营业利润分别为13,643.29万元、18,905.85万元、31,746.16万元和10,561.42万元，净利润分别为13,313.15万元、17,264.22万元、27,933.42万元和7,331.26万元，整体盈利能力不断优化。

#### （2）期间费用分析

2019年、2020年、2021年及2022年上半年，建湖城投期间费用分别为20,316.80万元、20,045.82万元、23,666.94万元和14,828.28万元，主要以管理费用和财务费用为主。

2019-2022年上半年建湖城投期间费用明细

单位：万元，%

项目	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占营收比	金额	占营收比	金额	占营收比	金额	占营收比
销售费用	3,504.08	3.95	5,953.79	3.39	3,785.79	1.83	4,279.62	3.34
管理费用	5,079.20	5.73	9,004.12	5.13	7,670.41	3.7	7,803.50	6.09
财务费用	6,245.00	7.04	8,709.03	4.96	8,589.62	4.15	8,233.69	6.43
期间费用合计	14,828.28	16.72	23,666.94	13.48	20,045.82	9.68	20,316.81	15.86

3.3 合并现金流量表

单位：万人民币

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
<b>经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	87,254.57	187,712.12	185,194.53	140,760.76
收到的其他与经营活动有关的现金	354,621.71	460,903.61	446,169.47	358,853.77
经营活动现金流入小计	441,876.28	648,615.73	631,364.00	499,614.53
购买商品、接受劳务支付的现金	67,603.85	116,799.06	213,813.35	166,725.82
支付给职工以及为职工支付的现金	7,331.04	11,875.16	8,488.00	6,609.79
支付的各项税费	3,417.06	7,399.06	6,330.62	11,918.65
支付的其他与经营活动有关的现金	359,225.24	383,703.10	333,392.02	345,022.19
经营活动现金流出小计	437,577.19	519,776.37	562,023.99	530,276.44
经营活动产生的现金流量净额	4,299.08	128,839.36	69,340.01	-30,661.91
<b>投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	9,895.81	61,702.92	147,405.83	151,241.48
取得投资收益所收到的现金	88.15	571.49	2,831.64	160.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		0.79	1.82	11.22
收到的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	9,983.96	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所支付的现金	31,814.69	61,339.47	38,271.18	269,540.75
投资所支付的现金	4,976.55	264,029.65	279,982.00	215,967.63
支付的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	69,993.69	325,369.12	319,644.50	499,819.52
投资活动产生的现金流量净额	-60,009.73	-263,093.92	-169,405.22	-341,939.49
<b>筹资活动产生的现金流量</b>				

吸收投资收到的现金	5,602.56	196,363.58	142,994.20	206,541.12
取得借款收到的现金	687,472.52	731,955.97	1,031,385.50	826,702.50
收到其他与筹资活动有关的现金	207,839.91	85,497.58	184,097.20	183,178.23
筹资活动现金流入小计	900,914.99	1,013,817.12	1,358,476.90	1,216,421.85
偿还债务支付的现金	458,469.94	564,190.27	736,916.18	486,774.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	69,665.46	166,427.77	138,901.50	101,740.75
支付其他与筹资活动有关的现金	236,459.37	209,869.07	287,075.00	265,168.72
筹资活动现金流出小计	764,594.76	940,487.11	1,162,892.68	853,684.04
筹资活动产生的现金流量净额	136,320.23	73,330.01	195,584.22	362,737.81
现金及现金等价物净增加额	80,609.59	-60,924.55	95,519.01	-9,863.59
加：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	168,218.76	87,609.17	148,533.72	53,014.71

### 1、经营活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年及2022年上半年，建湖城投经营活动产生的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4,299.08万元。

2019年，建湖城投经营活动净流出数额较大，主要系建湖城投在业务开展过程中，购买商品、接受劳务支付的现金较多，此外，建湖城投在开展保障房建设业务过程中，垫付的拆迁款、工程款等支付的其他与经营活动有关的现金流出较大。随着建湖城投已建成待售保障房的出售及其他应收款项的回收，建湖城投2020年起经营活动产生的现金流回正。

### 2、投资活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年及2022年上半年，建湖城投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-60,009.73万元。投资活动现金流持续净流出主要是建湖城投负责投资的项目较多，投资支付的现金及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多。

### 3、筹资活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年及2022年上半年，建湖城投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136,320.23万元。近3年建湖城投的借款现金流入和偿还债务现金流出均有较大增加，建湖城投融资渠道较为畅通，筹资能力较强。

### 3.4 财务指标分析

建湖城投 2019-2022 年上半年主要财务指标

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
利息保障倍数（倍）	2.44	4.00	2.79	2.32
流动比率	3.35	2.89	3.74	3.22
速动比率	1.74	1.41	1.74	1.44
资产负债率（%）	58.53	56.68	57.50	56.63
营业利润率（%）	11.91	18.08	9.13	10.65
存货周转率（次）	0.05	0.09	0.12	0.08
总资产周转率（次）	0.02	0.04	0.06	0.04
应收账款周转率（次）	1.34	3.29	7.17	14.18

#### 1、偿债能力分析：

2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年上半年，建湖城投资产负债率分别为 56.63%、57.50%、56.68%和 58.53%，建湖城投的资产负债水平保持在 60%以下，近年来有小幅波动，整体资产负债结构较为合理。同时，公司的流动比率分别为 3.22、3.74、2.89 和 3.35，速动比率分别为 1.44、1.74、1.41 和 1.74。总体来看，建湖城投的流动比率及速动比率维持在较高的水平，建湖城投流动资产对流动负债的覆盖情况较好，公司短期偿债能力较强。

#### 2、盈利能力分析：

2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年上半年，建湖城投营业利润率分别为 10.65%、9.13%、18.08%和 11.91%，2020 年营业利润的下滑是由于建湖城投将从事粮食购销业务的子公司股权划出。近 3 年建湖城投得到的政府补助持续增长。

#### 3、营运能力分析：

2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年上半年，建湖城投存货周转率分别为 0.08、0.12、0.09 和 0.05，应收周转率分别为 14.18、7.17、3.29 和 1.34，总资产周转率分别为 0.04、0.06、0.04 和 0.02，营运能力一般。

### 四、其他重要情况

#### 4.1 融资和担保情况

##### 1、融资情况

截至 2022 年 9 月底，建湖城投在 67 家机构的有息负债余额为 111.48 亿元，平均余额 1.66 亿元，债券融资余额 86.20 亿元，总有息负债 197.67 亿元。

债权人名称	贷款主体	债务类别	融资余额	贷款日期
中行	城投	项目贷	3,400.00	2018.12-2026.12
	城投	项目贷	2,700.00	2019.12-2024.12
	城投	项目贷	15,650.00	2020.1-2028.12
	城投	项目贷	28,600.00	2021.2-2033.2
农行	旅投	项目贷	15,270.00	2018.9-2033.9
	康泰	流贷	3,000.00	2022.6-2023.6
工行	城投	项目贷	13,000.00	2021.5-2028.5
建行	康博	项目贷	27,000.00	2017.1-2028.3
	双湖实业	项目贷	23,100.00	2022.3-2028.3
江苏银行	城投	项目贷	91,140.00	2016.9-2026.9
	城投	项目贷	10,000.00	2022.9-2032.9
	维宁保安	流贷	500.00	2022.9-2023.9
	顺达	流贷	4,800.00	2022.4-2023.4
	城投物业	项目贷	20,000.00	2021.4-2031.4
	城投物业	项目贷	20,000.00	2021.6-2031.6
	双湖新能源	项目贷	49,200.00	2022.1-2032.1
	双湖医养	项目贷	42,500.00	2022.3-2032.3
南京银行	城投	银行其他	35,750.00	2021.1-2024.1
	城投	银行其他	2,750.00	2021.9-2024.9
	城投	非标类	20,000.00	2022.8-2023.8
	城投	流贷	22,000.00	2022.6-2023.6
	城投	流贷	7,900.00	2022.6-2023.6
	水务	流贷	4,000.00	2021.10-2022.10
	东湖	流贷	500.00	2021.11-2022.11
	华诚	流贷	4,000.00	2022.2-2023.1
	污水	项目贷	9,500.00	2021.3-2029.3
	康博	流贷	4,000.00	2022.3-2023.3
	双湖实业	项目贷	15,000.00	2022.3-2028.3
徽商银行	城投	项目贷	20,000.00	2019.12-2028.12
南京恒丰银行	华诚	流贷	8,625.00	2022.6-2023.6
	顺达	流贷	5,000.00	2022.5-2023.5
	双湖文化	流贷	4,000.00	2022.4-2023.4
	城投	流贷	9,300.00	2021.10-2022.10
	水务	流贷	9,300.00	2021.10-2022.10
建湖农商行	城投	流贷	4,400.00	2021.8-2024.2
	康博	流贷	2,650.00	2019.12-2024.10
	双湖文化	流贷	2,650.00	2019.12-2024.10
	水务	流贷	2,600.00	2019.12-2024.10
	顺达	流贷	2,650.00	2019.12-2024.10
	自来水	流贷	2,650.00	2019.12-2024.10
	康泰	流贷	1,950.00	2021.12-2024.6
华夏银行	康博	流贷	1,880.00	2021.5-2023.5
	顺达	流贷	9,000.00	2021.12-2022.12
	城投	流贷	14,500.00	2022.4-2023.4
光大银行	城投	流贷	4,700.00	2020.9-2023.9
	双湖实业	项目贷	10,000.00	2022.5-2032.5
浙商银行	水务	流贷	9,850.00	2022.9-2023.9
	顺达	流贷	10,000.00	2022.3-2023.3

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

昆山农商行	水务	流贷	4,800.00	2021.3-2023.3
中信银行	城投	项目贷	11,020.00	2021.6-2028.12
	城投	项目贷	12,320.00	2021.11-2028.12
	城投	项目贷	13,020.00	2022.5-2028.12
国开行	城投	项目贷	33,600.00	2016.1-2043.1
交通银行	城投	项目贷	26,250.00	2021.4-2028.4
	双湖实业	项目贷	36,000.00	2022.3-2029.3
邮储银行	华诚	流贷	1,000.00	2022.1-2023.1
邮储银行	顺达	流贷	800.00	2021.12-2022.12
浦发银行	康博	流贷	2,000.00	2022.1-2023.1
中成银行	康博	流贷	400.00	2022.8-2023.8
兴业银行	顺达	流贷	2,500.00	2022.1-2022.12
兴业银行	双湖新能源	项目贷	40,000.00	2022.2-2034.2
民生银行	双湖实业	项目贷	10,000.00	2022.6-2030.12
广州银行	康博	流贷	1,000.00	2022.7-2023.7
上海电气租赁	城投	融资租赁	500.00	2017.12-2022.12
江苏省国际租赁	旅投	融资租赁	1,044.00	2017.12-2022.12
苏银租赁	污水	融资租赁	3,429.38	2018.5-2023.5
江苏再担保	污水	融资租赁	881.45	2018.6-2023.7
华融租赁	自来水	融资租赁	3,412.77	2018.7-2023.7
苏州金租	九龙口污水	融资租赁	1,685.27	2018.10-2023.10
徽银租赁	自来水	融资租赁	1,250.00	2018.11-2023.11
邦银金租	自来水	融资租赁	3,434.36	2019.7-2023.12
苏州金租	农村供水	融资租赁	5,115.82	2019.12-2024.12
昆仑信托	污水	信托类	10,500.00	2020.2-2023.2
中航租赁	城投	融资租赁	3,852.75	2020.4-2023.4
中建投租赁	自来水	融资租赁	5,463.08	2020.1-2025.1
江苏国际租赁	城投	融资租赁	7,981.44	2020.5-2024.5
越秀租赁	自来水	融资租赁	5,958.61	2020.5-2025.5
越秀租赁	污水	融资租赁	2,383.46	2020.5-2025.5
江苏再保	康博	融资租赁	2,967.45	2020.6-2025.6
江苏再保	农村供水	融资租赁	2,967.45	2020.6-2025.6
苏银租赁	农村供水	融资租赁	3,533.72	2020.7-2023.7
皖新租赁	城投	融资租赁	3,560.42	2020.7-2023.7
苏高新福瑞	农村供水	融资租赁	4,090.00	2020.8-2023.8
浙银金租	水务	融资租赁	5,000.00	2020.8-2023.8
高优盛中信银行	城投	定融产品	2,124.00	2020.8-2023.2
萃达交行	城投	定融产品	13,996.00	2021.8-2023.7
越秀租赁	农村供水	融资租赁	3,197.17	2020.9-2025.9
远东租赁	污水	融资租赁	4,375.10	2020.12-2023.12
浙银租赁	污水	融资租赁	5,189.87	2021.1-2024.1
远东租赁	自来水	融资租赁	2,210.12	2021.4-2024.4
海通恒信	华诚	融资租赁	12,095.52	2021.5-2024.5
光大信托	水务	信托类	29,950.00	2021.5-2023.5
海通恒信	华诚	融资租赁	6,047.77	2021.6-2024.6
浙银租赁	自来水	融资租赁	11,468.11	2021.10-2024.10
国投泰康	华诚	信托类	29,980.00	2021.12-2023.12
江南金租	大成	融资租赁	4,721.57	2022.1-2029.1
远东租赁	农村供水	融资租赁	15,846.84	2022.1-2025.1

苏州园恒	自来水	融资租赁	8,750.00	2022.1-2026.1
环球租赁	城投	融资租赁	9,153.19	2022.1-2027.1
江苏信托	城投	信托类	10,000.00	2022.3-2024.3
江苏信托	城投	信托类	18,000.00	2022.3-2025.3
紫金租赁	自来水	融资租赁	4,613.40	2022.5-2025.5
海通恒信	顺达	融资租赁	11,357.69	2022.6-2025.6
紫金租赁	自来水	融资租赁	4,613.40	2022.6-2025.6
远东租赁	自来水	融资租赁	1,375.00	2022.6-2025.6
远东租赁	自来水	短融	1,000.00	2022.6-2023.6
国泰君安	城投	企业债	70,000.00	2020.9-2027.9
国信证券	城投	公司债	45,000.00	2020.10-2025.10
	城投	公司债	30,000.00	2020.11-2025.11
	城投	公司债	32,000.00	2021.3-2026.3
国信证券	城投	债券其他	35,150.00	2019.12-2024.12
国信证券	城投	债券其他	2,000.00	2022.7-2023.7
天风证券	城投	公司债	30,000.00	2022.3-2024.3
	城投	公司债	30,000.00	2022.4-2024.4
天风证券、民生证券	城投	公司债	50,000.00	2022.9-2025.9
天风证券、民生证券	城投	公司债	50,000.00	2022.9-2025.9
湘财证券	城投	公司债	20,000.00	2020.12-2023.12
	城投	公司债	30,000.00	2020.12-2023.12
	城投	公司债	50,000.00	2021.2-2024.2
	城投	公司债	30,000.00	2021.3-2024.3
	城投	公司债	10,000.00	2021.4-2024.4
杭州银行	城投	债券其他	100,000.00	2022.8-2023.8
南京银行	城投	债券其他	30,000.00	2021.8-2024.8
	城投	债券其他	20,000.00	2021.11-2024.11
	城投	债券其他	30,000.00	2022.1-2024.1
交通银行	城投	债券其他	30,000.00	2022.3-2024.3
民生银行	城投	债券其他	50,000.00	2022.4-2024.4
江苏银行	城投	债券其他	40,000.00	2021.9-2024.9
	城投	债券其他	30,000.00	2022.3-2025.3
	城投	债券其他	17,800.00	2022.4-2025.4
合计			1,976,701.18	

(1) 从不同债权人机构类型分析

按照债权人机构类型划分，银行融资余额 84.18 亿元，占比 42.59%；债券融资余额 86.20 亿元，占比 43.61%；信托融资余额 9.84 亿元，占比 4.98%；租赁融资余额 17.45 亿元，占比 8.83%。

建湖城投负债类型明细

序号	债权人类型	金额（单位：万元）	占比
1	债券	861,950.00	43.61%
2	银行	841,795.00	42.59%
3	信托	98,430.00	4.98%
4	租赁	174,526.18	8.83%
合计		1,976,701.18	100.00%

A. 交易机构方面：金融机构（银行、信托、金租）共 96.02 亿元占比 48.57%；债券融资共 86.20 亿元占比 43.61%；剩余机构共 15.46 亿元占比 7.82%。

B. 到期时间方面：2022 年到期 3.69 亿元，占总本息负债的 1.87%；2023 年到期 41.20 亿元，占比 20.84%；2024 年到期 50.60 亿元，占比 25.60%；2025 年到期 30.15 亿元，占比 15.25%；2026 年到期 13.53 亿元，占比 6.84%；2027 年到期 7.92 亿元，占比 4.00%；2028 年及以后到期 50.58 亿元占比 25.08%。

建湖城投负债到期时间明细

到期时间	金额	占比
2022	36,944.00	1.87%
2023	412,010.22	20.84%
2024	506,008.65	25.60%
2025	301,543.55	15.25%
2026	135,290.00	6.84%
2027	79,153.19	4.00%
2028 及以后	505,751.57	25.59%
合计	1,976,701.18	100.00%

(2) 金融机构（银行、信托、金租）融资方面，建湖城投在 43 家金融机构的融资余额是 96.02 亿元，平均余额 2.23 亿元。

(3) 当地金融机构（银行、信托、金租）融资方面，建湖城投在 9 家当地机构的融资余额是 63.35 亿元，平均余额 7.04 亿元，当地金融机构融资规模占比=当地机构融资余额/（总有息负债余额-债券余额）=63.35/（197.67-86.20）=56.82%。

建湖城投当地金融机构负债明细

债权人名称	金额
建湖农商行	19,550.00
江南金租	4,721.57
江苏信托	28,000.00
江苏银行	325,940.00
江苏再保	5,934.90
江苏再担保	881.45
南京恒丰银行	36,225.00
南京银行	205,400.00
苏州金租	6,801.09
合计	633,454.01
平均	70,383.78

(4) 信托公司融资方面，建湖城投在4家信托公司的融资余额是9.84亿元，平均余额2.46亿元。其中，国投泰康信托存续3.00亿元、光大信托存续3.00亿元、江苏信托存续2.80亿元、昆仑信托存续1.05亿元。

建湖城投信托融资明细

信托公司名称	金额
光大信托	29,950.00
国投泰康	29,980.00
江苏信托	28,000.00
昆仑信托	10,500.00
总计	98,430.00

(5) 短期负债/总有息负债=（短期借款+一年内到期非流动负债）/总有息负债=（158,033.27+362,037.37）/1,976,701.18=26.31%。

## 2、担保情况（截止2022年9月末）

经调查建湖城投对外担保余额为134.13亿元，对外担保对象为74家，下为建湖城投对外担保明细（单位：万元）。

被担保单位	担保时间	还款时间	担保余额
建湖县惠远水利工程有限公司	2019/12/30	2024/10/20	2,650.00
建湖县顺鑫水利工程有限公司	2019/12/27	2024/10/20	2,650.00
建湖县塘丰农业科技发展有限公司	2019/12/27	2024/11/8	2,600.00
建湖县城乡公交有限公司	2020/4/24	2025/4/24	7,176.14
建湖县城乡公交有限公司	2020/5/26	2025/5/26	2,383.16
建湖塘丰农业科技发展有限公司	2020/6/16	2023/6/10	7,225.39
建湖县水利建设发展有限公司	2020/9/27	2025/9/27	6,000.00
建湖县塘丰农业科技发展有限公司	2021/3/3	2023/3/2	4,800.00
建湖县城南建设投资有限公司	2021/3/10	2024/1/10	5,450.00
建湖县交通投资有限公司	2021/4/23	2024/4/10	2,800.00
建湖县城南建设投资有限公司	2021/10/25	2022/10/21	4,000.00
建湖县水利建设发展有限公司	2021/10/29	2022/10/26	3,600.00
建湖县水利建设发展有限公司	2021/11/2	2022/11/1	5,500.00
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	2021/11/3	2022/11/2	8,000.00
建湖县人民医院	2021/12/15	2022/12/13	1,000.00
建湖县人民医院	2021/12/10	2022/12/8	3,000.00
建湖县塘丰农业科技发展有限公司	2021/12/23	2022/12/5	4,300.00
建湖高新农业科技发展有限公司	2021/4/30	2024/1/10	3,850.00
建湖高新农业科技发展有限公司	2020/4/29	2023/4/10	3,642.14
建湖县国投高科实业有限公司	2020/4/29	2023/4/10	3,642.14
建湖县高新技术科技园有限公司	2021/4/30	2024/1/10	3,850.00
建湖县高新投资发展有限公司	2020/9/24	2032/9/23	19,950.00
建湖县高新投资发展有限公司	2020/10/23	2032/10/22	9,700.00
建湖县高新投资发展有限公司	2021/12/29	2032/9/23	5,000.00
建湖县高新投资发展有限公司	2020/1/1	2029/12/3	7,600.00
建湖县高新投资发展有限公司	2021/11/12	2022/11/11	3,300.00
江苏建湖通用机场有限公司	2020/1/22	2025/1/22	5,450.91
建湖县丰乔农业发展有限公司	2020/11/27	2025/11/27	5,492.29

央企信托·\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

建湖县丰乔农业发展有限公司	2020/12/18	2025/12/18	4,805.75
江苏建湖通用机场有限公司	2020/1/22	2025/1/22	2,725.45
建湖县高新技术科技园有限公司	2021/10/28	2022/10/27	2,800.00
建湖县高新技术科技园有限公司	2021/10/28	2022/10/27	1,200.00
建湖县高新投资发展有限公司	2020/12/22	2028/10/31	9,343.75
建湖高新农业科技发展有限公司	2022/6/15	2022/11/20	2,000.00
盐城悦湖农业科技有限公司	2021/9/22	2029/9/15	5,000.00
盐城悦湖农业科技有限公司	2021/7/1	2029/6/15	5,000.00
建湖高新农业科技发展有限公司	2022/6/15	2022/12/16	2,000.00
建湖县国投高科实业有限公司	2021/10/22	2022/10/20	4,000.00
建湖县国投东部建设投资有限公司	2017/11/30	2022/11/25	1,199.59
建湖县上冈污水处理有限公司	2018/8/22	2023/8/20	1,964.57
建湖县上冈镇村镇建设有限公司	2020/4/29	2023/4/10	1,837.40
建湖县国投东部建设投资有限公司	2021/3/30	2030/3/25	4,781.25
建湖县九龙口旅游管理服务有限公司	2021/10/21	2022/10/17	2,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2021/1/4	2026/12/21	13,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2021/4/29	2022/4/28	5,800.00
建湖县城东污水处理有限公司	2020/5/15	2025/5/15	4,557.86
建湖县快捷铁路港口有限公司	2020/6/9	2023/7/10	7,205.73
江苏博旺农业发展有限公司	2021/3/29	2024/3/10	5,281.52
江苏博旺农业发展有限公司	2021/10/26	2024/10/26	3,819.92
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2021/11/17	2023/11/17	7,240.00
建湖兴业农业发展有限公司	2020/7/2	2028/6/30	5,700.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/3/23	2028/9/14	10,400.00
江苏里下河投资有限公司	2022/1/27	2023/1/13	2,800.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/2/4	2024/2/3	3,600.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/12/1	2024/11/29	9,500.00
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2021/11/18	2022/11/14	4,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/12/21	2022/12/20	8,200.00
江苏开海农业科技发展有限公司	2021/1/7	2026/7/3	2,999.00
建湖县近湖建设投资有限公司	2021/11/18	2022/11/14	2,800.00
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2020/4/21	2023/4/10	1,837.40
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2019/12/20	2028/12/14	4,225.00
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	2021/4/9	2025/10/20	4,615.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2021/1/7	2028/12/20	24,850.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2020/3/31	2025/3/31	30,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2017/1/3	2025/12/31	20,000.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2021/1/1	2023/12/25	13,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2016/11/7	2023/9/9	14,280.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2016/9/26	2023/9/9	3,220.00
建湖县春林绿化工程建设有限公司	2020/7/23	2026/7/10	12,000.00
建湖县春林绿化工程建设有限公司	2021/12/17	2024/12/17	6,775.58
建湖县惠民农业开发投资有限公司	2019/6/12	2024/4/11	9,000.00
建湖县众禾农业开发投资有限公司	2016/3/18	2026/3/16	12,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2019/3/1	2023/12/13	9,500.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2021/1/1	2023/12/25	5,500.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2021/1/22	2023/12/25	5,500.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2021/1/8	2023/12/25	6,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2021/11/24	2022/11/22	3,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2020/12/30	2023/12/30	1,750.97
建湖县交通建设发展有限公司	2022/3/23	2027/1/20	16,000.00
建湖县城南建设投资有限公司	2022/3/10	2025/3/10	12,500.00
建湖县交通建设发展有限公司	2021/12/20	2027/12/13	12,500.00
建湖县交通建设发展有限公司	2022/1/4	2027/12/20	12,499.82
建湖县交通建设发展有限公司	2022/6/1	2023/5/31	10,000.00
建湖县水利建设发展有限公司	2021/2/7	2024/1/24	9,850.00
建湖县高新投资发展有限公司	2022/5/31	2030/5/24	30,000.00

央企信托·\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

建湖县开发区建设投资有限公司	2022/1/7	2035/6/25	15,792.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/11/18	2022/11/14	15,000.00
建湖高新农业科技有限公司	2022/6/15	2022/12/16	12,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2019/1/1	2027/12/1	12,000.00
建湖县近湖建设投资有限公司	2019/12/19	2022/11/24	11,510.00
建湖县国投东部建设投资有限公司	2021/10/15	2022/10/15	11,128.00
建湖县国投东部建设投资有限公司	2021/10/22	2022/10/22	3,550.00
建湖县塘丰农业发展有限公司	2019/8/1	2024/4/20	11,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2022/6/24	2032/6/7	10,756.40
建湖县高新投资发展有限公司	2022/6/22	2032/6/9	7,500.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2020/6/30	2028/12/20	10,454.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2019/12/19	2022/12/18	10,250.00
江苏省上冈现代农业发展有限公司	2021/1/15	2024/1/10	9,989.79
建湖县开发区建设投资有限公司	2018/12/26	2028/12/1	8,000.00
江苏开海农业科技发展有限公司	2020/7/3	2026/7/3	6,950.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2019/12/12	2028/10/20	7,900.00
建湖高新农业科技有限公司	2022/1/19	2023/1/18	7,600.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/2/8	2025/11/4	5,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/2/7	2025/11/4	5,000.00
建湖县高新投资发展有限公司	2021/12/30	2035/9/20	7,300.00
建湖县旅游发展有限公司	2022/1/10	2026/12/2	7,000.00
江苏业之宝农业发展有限公司	2022/2/24	2032/2/21	6,300.00
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2022/3/11	2023/3/10	6,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2022/6/9	2023/6/8	5,700.00
建湖县快捷铁路港口有限公司	2022/1/6	2022/12/6	5,300.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2019/12/19	2024/12/2	5,000.00
建湖县近湖建设投资有限公司	2022/1/19	2023/1/18	5,000.00
建湖县城东污水处理有限公司	2019/8/29	2024/8/29	4,370.77
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/12/6	2031/4/20	4,750.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2020/7/31	2028/12/20	4,736.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/3/3	2025/11/4	4,600.00
建湖县昌泽农业发展有限公司	2022/1/24	2028/1/19	4,500.00
建湖县高新投资发展有限公司	2022/5/31	2023/5/30	4,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2022/1/20	2026/12/20	4,000.00
建湖县高新农业科技有限公司	2021/11/22	2022/11/14	3,500.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2022/6/1	2035/6/25	3,248.00
江苏里下河投资有限公司	2022/3/7	2023/3/6	3,100.00
建湖县人民医院	2022/3/21	2023/3/20	3,000.00
建湖县湖阳农业发展有限公司	2022/4/29	2023/4/28	3,000.00
江苏省建湖高级中学	2022/3/17	2023/3/16	3,000.00
建湖县旭升农业科技发展有限公司	2022/1/10	2027/1/3	3,000.00
建湖县城东污水处理有限公司	2021/4/16	2024/1/28	2,850.00
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2022/5/23	2023/5/18	2,800.00
江苏开汇贸易有限公司	2021/4/16	2024/1/27	2,770.00
江苏博旺农业发展有限公司	2021/11/3	2022/11/1	2,590.00
建湖县第二人民医院	2022/6/17	2023/6/10	2,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2022/2/23	2026/12/20	2,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2022/3/17	2026/12/20	2,000.00
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2022/3/24	2026/12/20	2,000.00
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2022/5/17	2026/12/20	400.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/8/2	2026/6/22	2,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/7/28	2026/6/22	1,000.00
建湖县快捷铁路港口有限公司	2021/12/22	2022/12/21	1,900.00
建湖县欣盛建设投资有限公司	2022/3/28	2023/3/27	1,800.00
建湖县兴颜资产管理有限公司	2022/5/31	2023/5/30	1,000.00
建湖县恒兴园林绿化工程有限公司	2022/6/28	2023/6/20	1,000.00
建湖兴庆源贸易有限公司	2022/5/31	2023/5/22	1,000.00

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

建湖县广森农业发展有限公司	2022/6/27	2023/6/20	1,000.00
建湖县亿佰利贸易有限公司	2022/4/15	2023/4/14	900.00
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2017/12/28	2022/12/20	1,790.00
建湖县快捷铁路港口有限公司	2021/11/3	2022/11/2	1,540.00
江苏博旺农业发展有限公司	2021/11/3	2022/11/1	1,110.00
建湖县快捷铁路港口有限公司	2021/11/3	2022/11/2	660.00
盐城悦湖农业科技股份有限公司	2022/1/21	2030/1/20	1,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/11/30	2023/11/30	600.00
建湖高新农业科技有限公司	2022/1/28	2023/1/27	400.00
建湖县人民医院	2022/3/17	2023/3/16	360.00
江苏省建湖高级中学	2022/3/21	2023/3/20	220.00
江苏盐海电镀中心有限公司	2019/12/25	2022/12/20	200.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2022/1/21	2035/6/25	5,640.00
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	2021/1/4	2025/10/20	7,385.00
建湖县旅游发展有限公司	2022/2/9	2023/1/20	6,000.00
建湖县昌泽农业发展有限公司	2022/5/26	2032/1/6	4,800.00
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2021/10/20	2022/10/19	3,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2022/2/10	2023/1/20	1,997.00
建湖县近湖建设投资有限公司	2022/1/19	2023/1/10	500.00
建湖县城东污水处理有限公司	2019/8/29	2024/8/29	2,185.39
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	2021/8/27	2024/8/26	4,800.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2022/3/4	2024/12/25	20,000.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2022/1/18	2024/12/25	20,000.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2022/1/21	2024/12/25	10,000.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2022/1/26	2024/12/25	10,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/11/17	2031/4/20	10,000.00
建湖县人民医院（新农投用）	2022/1/30	2023/1/29	9,500.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2019/12/31	2024/12/20	9,500.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2022/5/16	2023/5/10	9,000.00
建湖县高新投资发展有限公司	2021/4/1	2032/10/22	8,000.00
建湖县顺鑫水利工程有限公司	2022/4/24	2026/12/30	4,320.00
江苏开海农业科技发展有限公司	2020/7/3	2034/7/2	5,550.00
江苏开海农业科技发展有限公司	2020/9/1	2034/6/20	5,550.00
建湖县泓源农业发展有限公司	2022/1/20	2025/12/20	5,000.00
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	2021/11/18	2022/11/16	4,000.00
建湖县金荡生态农业发展有限公司	2020/2/28	2023/2/27	3,500.00
建湖县城东污水处理有限公司	2021/11/2	2022/11/1	3,150.00
建湖县泓源农业发展有限公司	2022/2/18	2025/12/20	3,000.00
建湖县泓源农业发展有限公司	2022/3/17	2025/12/20	2,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2022/5/16	2026/12/2	400.00
建湖县第三人民医院	2022/2/25	2023/2/24	1,000.00
建湖县高新投资发展有限公司	2020/11/30	2028/10/31	812.50
建湖县高新投资发展有限公司	2020/11/30	2028/10/31	812.50
建湖县高新投资发展有限公司	2020/11/11	2028/10/31	406.25
建湖县交通投资有限公司	2020/1/8	2025/11/13	20,000.00
江苏双湖投资控股集团有限公司	2022/7/22	2025/7/22	10,000.00
建湖县交通建设发展有限公司	2022/1/26	2027/1/20	10,000.00
建湖县交通建设发展有限公司	2022/6/1	2023/5/31	10,000.00
江苏双湖投资控股集团有限公司	2022/7/22	2024/7/22	10,000.00
建湖县城南建设投资有限公司	2022/8/19	2030/6/20	10,000.00
建湖县高新投资发展有限公司	2022/9/26	2022/12/20	9,500.00
建湖县人民医院	2022/8/25	2023/8/21	8,900.00
建湖县人民医院	2021/12/9	2022/12/6	4,000.00
建湖高新农业科技发展有限公司	2022/9/6	2023/9/4	4,000.00
建湖县丰乔农业发展有限公司	2022/9/22	2023/9/21	2,900.00
建湖县国投高科实业有限公司	2022/6/29	2023/6/16	2,500.00
建湖县恒济镇康居工程管理有限公司	2022/9/9	2023/9/1	1,000.00

央企信托·\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

江苏悦湖工业发展有限公司	2022/9/20	2023/9/1	1,000.00
建湖县塘丰农业发展有限公司	2022/9/21	2023/9/6	1,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2022/8/12	2023/8/10	16,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2022/8/15	2023/8/3	13,000.00
建湖县城南建设投资有限公司	2022/6/2	2024/6/2	12,690.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2021/7/1	2026/6/22	5,000.00
建湖县瑞祥农业有限公司	2022/9/16	2027/9/16	4,950.00
建湖县国投东部建设投资有限公司	2022/7/28	2023/7/27	2,700.00
建湖县城南建设投资有限公司	2022/6/10	2023/6/10	2,310.00
建湖县城东污水处理有限公司	2020/1/3	2023/1/2	1,787.43
建湖县开发区建设投资有限公司	2022/9/26	2035/6/25	1,160.00
建湖县九龙口旅游管理服务有限公司	2022/9/28	2023/9/27	1,000.00
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	2021/8/31	2022/8/30	400.00
建湖县第二人民医院	2022/6/29	2023/6/15	1,000.00
建湖神原水务有限公司	2022/9/22	2023/9/18	1,000.00
盐城启明生态农业科技有限公司	2022/9/27	2023/9/21	1,000.00
建湖马家荡水产养殖有限公司	2022/9/22	2023/9/18	1,000.00
江苏悦湖工业发展有限公司	2022/8/26	2023/8/26	960.00
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	2022/2/28	2023/2/25	900.00
建湖县九龙口旅游管理有限公司	2022/9/23	2023/9/30	2,000.00
建湖县维企转贷服务有限公司	2022/8/26	2023/2/20	5,000.00
建湖县上冈污水处理有限公司	2022/8/18	2026/8/18	5,000.00
建湖高新农业科技发展有限公司	2021/12/8	2022/12/5	4,000.00
建湖县上冈污水处理有限公司	2021/1/29	2024/1/28	3,488.71
建湖县惠湖实业发展有限公司	2022/7/22	2023/7/17	3,200.00
建湖县开恒农业有限公司	2022/8/3	2030/8/2	8,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2022/9/7	2032/6/9	7,500.00
江苏业之宝农业发展有限公司	2022/8/12	2032/2/21	7,200.00
建湖县城南建设投资有限公司	2021/11/2	2022/11/1	1,350.00
建湖县丰乔农业发展有限公司	2022/9/21	2023/9/21	7,000.00
建湖县第三人民医院	2022/9/27	2023/9/26	2,000.00
建湖县第三人民医院	2022/8/30	2023/8/25	390.00
建湖县塘源水利工程有限公司	2021/2/7	2024/1/10	5,850.00
建湖县塘源水利工程有限公司	2019/12/27	2024/11/9	2,650.00
江苏榆城通建设开发有限公司	2021/12/15	2024/6/25	20,000.00
合计			1,341,347.47

### 3、应付债券

#### (1) 外部评级

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2022年5月30日出具的信用评级公告，评定担保人1主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司信用评审委员会

**信用评级结果通知书**

编号：2022—跟踪—0181

建湖县城市建设投资集团有限公司：

经过本评级机构信用评级委员会评审，确定贵公司主体信用等级为 AA 级，评级展望为“稳定”，建湖县城市建设投资集团有限公司及其发行的 19 建湖城投 MTN002 跟踪信用等级为 AA 级，20 建湖绿色债跟踪信用等级为 AAA 级。

特此通知。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2022年5月30日

(2) 截至2022年9月末，担保人1及其子公司存续债券有24只，存续金额人民币861,950.00万元。下为担保人1存续直接债务融资工具发行情况（单位：万元）。

债券简称	贷款主体	债务类别	担保方式	贷款日期	融资余额
20 建湖绿色债	城投	企业债	省再担保、开发区、旅投、新农投、惠民反担保、抵押	2020.9-2027.9	70,000.00
G20 建湖 2	城投	公司债	开投	2020.10-2025.10	45,000.00
G20 建湖 3	城投	公司债	开投	2020.11-2025.11	30,000.00
G21 建湖 1	城投	公司债	开投	2021.3-2026.3	32,000.00
19PPN001	城投	债券其他	开投	2019.12-2024.12	35,150.00
20PPN002	城投	债券其他	开投	2022.7-2023.7	2,000.00
22 建湖 01	城投	公司债	开投	2022.3-2024.3	30,000.00
22 建湖 02	城投	公司债	开投	2022.4-2024.4	30,000.00
22 建湖 03	城投	公司债	双湖控股	2022.9-2025.9	50,000.00
22 建湖 04	城投	公司债	双湖控股	2022.9-2025.9	50,000.00
20 建湖 02	城投	公司债	抵押	2020.12-2023.12	20,000.00
20 建湖 03	城投	公司债	抵押	2020.12-2023.12	30,000.00
21 建湖 01	城投	公司债	开投	2021.2-2024.2	50,000.00

21 建湖 02	城投	公司债	开投、抵押	2021.3-2024.3	30,000.00
21 建湖 03	城投	公司债	/	2021.4-2024.4	10,000.00
20PPN003	城投	债券其他	开投	2022.8-2023.8	100,000.00
21PPN001	城投	债券其他	开投,	2021.8-2024.8	30,000.00
21PPN002	城投	债券其他	开投	2021.11-2024.11	20,000.00
22PPN001	城投	债券其他	开投	2022.1-2024.1	30,000.00
22PPN002	城投	债券其他	开投	2022.3-2024.3	30,000.00
22PPN003	城投	债券其他	开投	2022.4-2024.4	50,000.00
21 建湖城投 MTN001	城投	债券其他	开投	2021.9-2024.9	40,000.00
22 建湖城投 MTN001	城投	债券其他	开投	2022.3-2025.3	30,000.00
22 建湖城投 MTN002	城投	债券其他	开投	2022.4-2025.4	17,800.00
合计					861,950.00

#### 4.2 征信情况

根据查询人行征信系统，截止 2022 年 6 月 30 日，建湖城投在 12 家金融机构的业务仍未结清，借款余额 241,710 万元，未结清业务中无关注类和不良类。已结清业务中无关注类和不良类。对外担保业务中无关注类和不良类，担保余额为 16,500 万元，占净资产的 0.86%。

#### 身份标识

企业名称	建湖县城市建设投资集团有限公司
中征码	3209250000130994
统一社会信用代码	91320925677037526E
组织机构代码	677037526
工商注册号	91320925677037526E
纳税人识别号（国税）	91320925677037526E
纳税人识别号（地税）	91320925677037526E

#### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2008	25	12	2015

借贷交易		担保交易	
余额	241710	余额	16500
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

#### 4.3 诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至 2022 年 10 月 27 日，担保人 1 建湖城投无被执行信息。



经过中国裁判文书系统查询，截至2022年10月27日，未发现担保人1建湖城投有重大影响其还款能力的涉诉案件信息。



## 五、总体评价

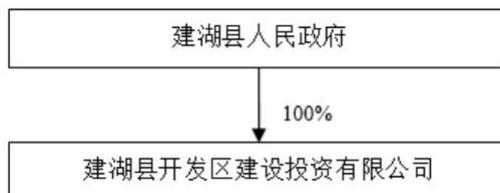
经过查询担保人1建湖县城市建设投资集团有限公司工商注册资料和注册信息，其主体真实合法有效。建湖城投是建湖县重要的国有资产运营主体，其主要职能是承担建湖县城市基础设施的投资、建设、运营和管理任务，在建湖县城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。近年来资产规模逐年增加，整体资产规模较大，负债结构较为合理，公司整体的盈利能力较好，融资渠道多元，再融资能力较强，作为主体评级AA的公开发债企业，具备履约担保能力。

## 第四部分 担保人 2-建湖开投

### 一、公司基本情况

#### 1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

融资方名称	建湖县开发区建设投资有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	建湖经济开发区明星路6号
法定代表人	刘万桃
注册资本	200000 万元人民币
实收资本	200000 万元人民币
成立时间	2008-06-27
营业期限	2008-06-27 至无固定期限
经营范围	许可项目：建设工程施工；林木种子生产经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；汽车零配件零售；建筑材料销售；树木种植经营；林业产品销售；非居住房地产租赁；住房租赁；城市绿化管理；集贸市场管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
统一社会信用代码	91320925677048508H

#### 1.2 重大事项变更

1、近5年股权结构方面是否发生重大变更

有，具体说明如下：

2020年1月20日，建湖县开发区建设投资有限公司控股股东由建湖县国有资产投资经营公司变更为建湖县人民政府。因此，建湖县开发区建设投资有限公司实际控制人由建湖县国有资产投资经营公司变更为建湖县人民政府。

无。

2、近5年实际控制人是否发生变更

有，具体说明如下：

2020年1月20日，建湖县开发区建设投资有限公司控股股东由建湖县国有资产投资经营公司变更为建湖县人民政府。因此，建湖县开发区建设投资有限公司实际控制人由建湖县国有资产投资经营公司变更为建湖县人民政府。

( ) 无。

3、近5年主营业务及商业模式是否发生重大变更

( ) 有，具体说明如下：

(√) 无。

4、近5年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

( ) 有，具体说明如下：

(√) 无。

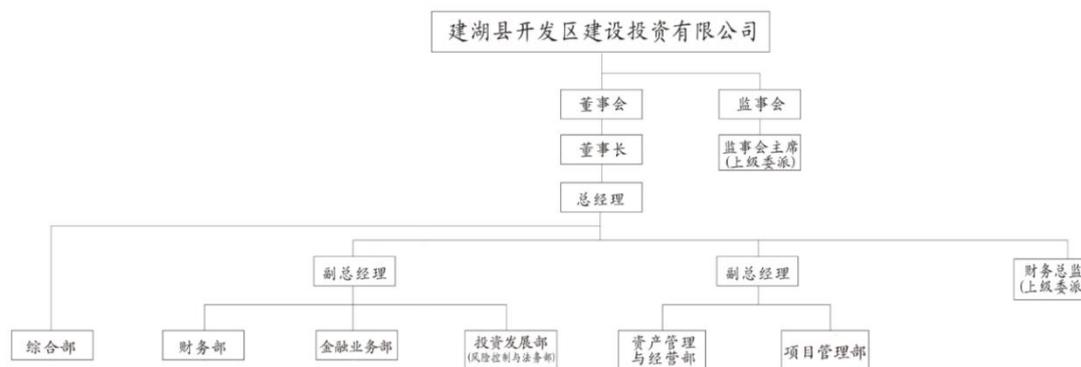
1.3 公司治理

1、治理结构

建湖县开发区建设投资有限公司严格根据《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，制定了相关章程，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。

2、组织结构

公司不设立股东会，董事和监事负责全公司的生产经营活动的策划和组织领导、协调、监督等工作。公司实行总经理负责制，下设一室五部，即办公室、财务部、投融资部、资产管理与经营部、工程建设与管理部、投资评审部（风险控制与法务部）等具体办理机构，分别负责处理公司各项日常具体事务，具体结构如下：



2、核心高管介绍

刘万桃先生，汉族，1981年7月出生，江苏建湖人，本科学历、学士学位，2005年11月加入中国共产党。2003年9月参加工作，先后任职于建湖县公安局、建湖县纪委、建湖县钟庄街道。2022年6月起任建湖县开发区建设投资有限公司董事长、总经理。

## 二、经营情况

作为建湖县主要的城市基础设施建设、土地开发主体及开发区内唯一的代建主体，建湖开投承担着建湖县大部分土地一级开发、城市基础设施建设工程的投资和管理工作，是建湖县主要的国有资产运营实体。

建湖开投主要从事建湖县水域养殖承包及建湖县经开区的基础设施和回迁安置房建设等业务，2021年建湖开投营业收入保持增长，水域养殖承包金收入和委托代建仍为建湖开投营业收入的主要来源。建湖开投水域养殖承包收入稳定，受项目建设进度和结算安排影响，2021年建湖开投委托代建收入同比增长；受项目销售及建湖经开区管委会房款结算进度影响，建湖开投安置房收入有所下滑；受益于业务规模扩大，建湖开投商品销售收入增长较快。建湖开投同时经营租赁、绿化工程和太阳能发电等业务，业务类型较为多样。

毛利率方面，2021年建湖开投水域养殖承包业务毛利率稳定，委托代建业务毛利率有所提高，主要系当期结算的道路工程项目毛利率相对较高所致。受商品销售、租赁及绿化工程等业务毛利率下滑影响，建湖开投2021年销售毛利率有所下降，但由于水域养殖承包业务毛利率较高且收入规模较大，建湖开投总体毛利率水平仍较高。

2020-2021年建湖开投营业收入构成及毛利率情况

单位：亿元

项目	2021年		2020年	
	金额	毛利率	金额	毛利率
水域养殖承包金	2.86	85.24%	2.86	85.24%
委托代建收入	2.04	11.93%	1.57	11.08%
租赁收入	0.35	54.16%	0.33	60.60%
安置房收入	0.16	10.04%	0.36	10.01%
商品销售收入	0.69	2.04%	0.27	4.13%
工程施工收入	0.18	14.90%	0.21	21.99%
太阳能发电收入	0.03	49.48%	0.03	49.89%
其他收入	0.04	-332.16%	0.01	-583.41%
合计	6.35	44.32%	5.64	50.31%

## 2.1 代建业务

2021 年建湖开投代建收入保持增长，主要代建项目已基本完工，待结算成本尚具规模，未来有一定收入来源；自营项目尚需投资规模较大，面临较大的资金支出压力。建湖开投的委托代建业务主要为市政基础设施工程项目以及回迁房项目。2010 年，建湖开投与建湖经开区管委会签订回迁房投资建设与转让收购协议书，负责建湖县经开区回迁房建设，项目建成后移交建湖经开区管委会，建湖经开区管委会按项目投资成本加成 10%与建湖开投结算收入，付款期限为三年。2015 年，公司与建湖经开区管委会签订项目代建协议，负责建湖县经开区范围内的道路工程建设，项目竣工并完成交付手续后，根据实际发生的项目支出按不超过 18%的加成比例确认收入，由建湖经开区管委会安排支付，付款期限不超过五年。实际业务中，回迁房项目、道路工程分别按 5%和 15%的加成比例结算收入，道路工程自 2020 年开始逐步确认收入，2021 年代建收入中道路及绿化工程项目收入 1.77 亿元，同期确认收入的项目还包括姜城回迁楼及建华康居示范村二期、钟庄标杆小区回迁房、光谷大厦、逸湖北区及商务区回迁房工程、高桥二期、逸湖新村回迁小区续建工程及建华康居示范村三期回迁房工程等。

目前建湖开投代建项目主要为回迁房建设和绿化、道路、水利等工程项目，该部分项目由政府按一定利润加成进行回购，已签订协议的代建项目为回迁房建设项目和道路工程项目，其他尚未签订回购协议，回购时间具有一定不确定性。2021 年建湖开投委托代建收入保持增长，毛利率有所提升，主要系成本加成比例较高（15%）的道路工程项目逐步开始确认收入所致。

截至 2021 年末，建湖开投代建的回迁房建设，绿化、道路、水利等工程项目已基本完工，处于收尾阶段，待结算成本尚具规模，未来有一定收入来源。建湖开投暂无其他在建、拟建的代建项目，委托代建业务的长期持续性具有一定不确定性。建湖开投自建项目主要有开发区光伏产业园、高标准厂房项目、电子产业园及配套项目等。其中高标准厂房项目、电子产业园及配套项目暂计入存货，建成后用于出租和出售。2022 年 3 月末，建湖开投主要在建自建项目尚需投资规模仍较大，面临较大的资金支出压力。

2022 年 3 月末建湖开投主要在建、拟建自建项目情况

单位：亿元

项目名称	预计总投资	已投资	性质
------	-------	-----	----

开发区光伏产业园	13.8	0.26	在建
高标准厂房项目	9.1	7.96	在建
电子产业园及配套项目	8.6	3.92	在建
现代科技园A区	8	0.18	在建
电子产业园二期	3.1	0	拟建
合计	42.6	12.32	-

受销售及结算进度影响，建湖开投安置房收入有所下滑；期末待销售面积仍较大，未来可带来一定收入。建湖开投安置房收入主要来自自建安置房销售，销售对象为拆迁安置居民，考虑到项目主要涉及拆迁安置户，故销售单价较低。根据江苏建湖经济开发区财政审计局（以下简称“建湖经开区财审局”）通知，政府对拆迁安置房的亏损进行补贴，保证建湖开投盈利水平，补贴资金计入建湖开投其他应收款科目。截至2021年末，建湖开投暂无在建、拟建的安置房项目，主要在售安置房项目包括王墩小区、新东中心村、新东回迁、建华5期以及滨河小区等，总建筑面积66.53万平方米，待销售面积18.91万平方米，账面成本6.67亿元，未来可带来一定收入。

建湖开投安置房销售后由政府代为安置，与建湖经开区管委会结算收入。受建湖经开区管委会房款结算进度影响，2021年建湖开投安置房销售收入有所下滑。受安置房销售和结算进度影响，未来房产销售收入可能存在一定波动。

## 2.2 水域养殖承包业务

水域养殖承包业务收入规模较大，持续性和盈利能力仍较好。建湖开投水域养殖承包收入为出租承包水域养殖权获得的收入，为建湖开投主要的收入来源之一，该水域为建湖县政府于2014年划入建湖开投的资产。建湖开投拥有的水域总面积为21.57万亩，已全部对外承包，承包对象为建湖县同德土地股份专业合作社（以下简称“同德合作社”）和建湖县东郑土地股份专业合作社（以下简称“东郑合作社”），承包期限至2042年末止，年承包租金平均为1,390元/亩。同德合作社和东郑合作社将水域分包给村镇养殖户并收取租金，主要养殖鱼、虾、蟹等水产，其中九龙口大闸蟹为知名建湖特产，水域资产价值优良。建湖开投将该水域计入无形资产，按30年摊销，摊销成本为水域养殖承包业务成本的主要部分。由于水域使用权的使用年限较长，且摊销成本不发生现金流出，建湖开投水域养殖承包业务的持续性和盈利能力较好。2021年建湖开投水域养殖承包业务租金收入及毛利率稳定，年收入2.86亿元，资金回收情况较好，毛利率85.24%。

### 2.3 零部件及混凝土商品销售业务

零部件及混凝土商品销售业务盈利能力较弱，且需关注下游客户信用资质及回款风险。建湖开投商品销售业务主要由子公司江苏盐海电镀中心有限公司零部件销售业务、子公司江苏开汇贸易有限公司（以下简称“开汇贸易”）混凝土、钢材、叠合板销售业务构成。零部件销售主要由子公司江苏盐海电镀中心有限公司负责，产品涉及铝制品、锁模墙板等，业务模式为以销定购。混凝土销售主要由子公司开汇贸易负责，主要为当地工程项目建设提供混凝土等建筑材料。2021年上游供应商主要为江苏爱雷德塑机有限公司、江苏源达机械科技有限公司、建华建材科技（淮安）有限公司等，下游客户主要为盐城大浩机械有限公司、浙江省三建建设集团有限公司盐城分建湖开投等。信用政策方面，建湖开投与客户按合同约定时间进行结算，实际业务中部分客户的账期为货到后60天或90天，需关注下游客户信用资质及回款风险。

2021年，建湖开投零部件及混凝土销售收入均实现增长，当期商品销售收入为0.69亿元，同比增长较快主要系开汇贸易增加钢材、叠合板款销售业务所致，但该项业务收入规模较小、毛利率较低，对利润贡献较小。

### 2.4 租赁、工程施工和太阳能发电等业务

租赁、工程施工和太阳能发电等业务为建湖开投营业收入和利润提供了有益补充，收入来源较为多样。建湖开投的租赁业务收入主要为标准化厂房的出租、子公司建湖兴业农业发展有限公司的土地出租以及下属子公司建湖开瑞后勤管理服务有限公司（以下简称“开瑞后勤”）的汽车租赁收入，租赁收入明细见下表。2021年建湖开投租金收入稳中有增，主要系标准化厂房建设逐步完工交付使用所致。建湖开投厂房出租情况较为稳定，受新冠疫情影响较小。

2022年3月末建湖开投租赁收入明细情况

单位：亿元

项目	2021年		2020年	
	收入	成本	收入	成本
高标准厂房租赁	1,903.46	44.09	1,745.57	54.06
土地租赁	1,590.56	1,523.27	1,511.46	1,222.92
其他租赁	14.08	40.75	8.68	9.75
合计	3,508.10	1,608.11	3,265.70	1,286.73

建湖开投工程施工业务以绿化工程为主，由子公司建湖开美花木有限公司、江苏开智园林建设工程有限公司和江苏开吉建设工程有限公司负责经营。由子

公司对外承接工程建设业务，按合同价款一定比例按合同约定时间完成结算。2021年该项业务收入有所下滑，占营业收入比重较低。

建湖开投太阳能发电业务由全资子公司建湖县开投开阳新能源科技有限公司负责运营，运营主体基于建湖开投在建工程中的开投开阳光伏发电工程。目前发电主要供应范围为建湖经开区和县政府部分区域办公用电，收入较为稳定，毛利率水平较高。

建湖开投其他业务收入主要为装卸收入、开瑞后勤餐饮费收入。建湖开投污水处理子公司建湖县城东污水处理有限公司实际业务经营及管理已转入建湖县污水处理有限公司，污水处理板块不再产生收入。

整体上看，建湖开投收入来源较为多样，租赁、绿化工程和太阳能发电等业务为建湖开投的收入和利润均提供了有益补充。

## 2.5 外部支持

地方政府继续给予建湖开投较大支持，2021年，建湖开投收到建湖经开区管委会拨付资金增加资本公积2.77亿元、子公司建湖县城东污水处理有限公司收到建湖经开区管委会水污染防治专项资金增加资本公积0.03亿元，当期建湖开投资本公积净增加2.80亿元。地方政府对建湖开投的资金支持一定程度上提高了建湖开投的资本实力。2021年，建湖开投获得建湖经开区管委会财政补贴0.50亿元，一定程度上提高了建湖开投盈利水平。

## 三、财务情况

亚太集团会计师事务所（特殊普通合伙）对建湖开投2019年、2020年、2021年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下财务数据来自于上述审计报告和公司2022年第3季度合并财务报表。

### 3.1 合并资产负债表

单位：万人民币

指标名称	2022年三季度	2021年	2020年	2019年
<b>流动资产</b>				
货币资金	236,163.01	221,215.65	401,080.34	203,139.47
应收票据及应收账款	96,127.52	87,533.94	92,956.19	115,460.11
应收票据	7,932.59	2.17	1,030.20	1,150.00
应收账款	88,194.93	87,531.78	91,925.99	114,310.11
预付款项	54,203.95	33,822.99	37,094.34	63,784.65
其他应收款项	717,405.66	698,637.36	699,482.31	707,421.09

存货	719,244.86	645,104.06	558,357.54	451,579.71
其他流动资产	26,839.73	26,839.73	27,011.56	26,108.63
流动资产合计	1,849,984.72	1,713,153.73	1,815,982.28	1,567,493.66
<b>非流动资产</b>				
长期股权投资	162,063.78	162,063.78	162,063.73	2,063.79
其他权益工具投资	3,000.00	3,000.00		
固定资产及清理合计	20,892.63	20,720.67	26,666.62	14,612.49
固定资产			26,666.62	
在建工程合计	28,037.15	25,161.04	32,486.59	42,216.61
无形资产	78,721.42	81,881.98	86,096.06	90,310.12
长期待摊费用	203.84	203.84	215.69	219.48
递延所得税资产	2,709.25	2,709.25	2,817.92	3,113.40
其他非流动资产	6,992.00	6,992.00	6,992.00	6,992.00
非流动资产合计	302,620.06	302,732.55	317,338.61	159,527.89
资产总计	2,152,604.77	2,015,886.27	2,133,320.89	1,727,021.55
<b>流动负债</b>				
短期借款	162,000.00	142,144.72	178,325.33	166,120.00
应付票据及应付账款	65,849.07	71,060.29	178,735.03	175,314.11
应付票据	56,629.66	61,600.00	171,200.20	169,320.10
应付账款	9,219.41	9,460.29	7,534.83	5,994.01
预收账款	6,669.71	14,440.21	6,974.17	8,389.65
应付职工薪酬	48.37	132.84	49.53	73.91
应交税费	41,900.84	43,586.41	39,176.23	35,111.07
其他应付款项	17,556.68	19,442.08	26,951.99	25,688.85
一年内到期非流动负债	327,524.40	240,702.99	240,121.93	209,078.56
其他流动负债	15,445.26	35,661.68	24,875.48	
流动负债合计	636,994.32	567,171.23	695,209.69	619,776.14
<b>非流动负债</b>				
长期借款	465,583.23	338,759.27	400,934.24	354,370.17
应付债券	185,902.83	258,741.45	220,801.63	38,604.24
长期应付款合计	16.86	16.86	4,023.42	4,023.42
非流动负债合计	651,502.92	597,517.58	625,759.28	396,997.83
负债合计	1,288,497.24	1,164,688.81	1,320,968.97	1,016,773.97
<b>股东权益</b>				
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	510,621.24	503,635.24	475,605.70	380,595.70
盈余公积	16,207.84	16,207.84	15,250.52	14,305.12
未分配利润	135,289.06	129,364.99	119,498.10	113,391.58
归属于母公司股东的权益合计	862,118.14	849,208.07	810,354.31	708,292.39
少数股东权益	1,989.39	1,989.39	1,997.60	1,955.19
所有者权益合计	864,107.54	851,197.46	812,351.92	710,247.57

2019-2022年9月末建湖开投总资产分别为1,727,021.55万元、2,133,320.89万元、2,015,886.27万元和2,152,604.77万元，资产规模稳定

增长。从资产构成来看，公司资产以流动资产为主，同期公司流动资产占总资产的比重分别为 90.76%、85.12%、84.98%和 85.94%，变化情况较小。

### 1、流动资产分析

2019-2022 年 9 月末建湖开投流动资产分别为 1,567,493.66 万元、1,815,982.28 万元、1,713,153.73 万元和 1,849,984.72 万元。从资产构成看，建湖开投流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货构成。

2019-2022 年 9 月末建湖开投流动资产情况

单位：万元

流动资产	2022 年三季度	占比	2021 年	占比	2020 年	占比	2019 年	占比
货币资金	236,163.01	12.77%	221,215.65	12.91%	401,080.34	22.09%	203,139.47	12.96%
应收票据及应收账款	96,127.52	5.20%	87,533.94	5.11%	92,956.19	5.12%	115,460.11	7.37%
应收票据	7,932.59	0.43%	2.17	0.00%	1,030.20	0.06%	1,150.00	0.07%
应收账款	88,194.93	4.77%	87,531.78	5.11%	91,925.99	5.06%	114,310.11	7.29%
预付款项	54,203.95	2.93%	33,822.99	1.97%	37,094.34	2.04%	63,784.65	4.07%
其他应收款项	717,405.66	38.78%	698,637.36	40.78%	699,482.31	38.52%	707,421.09	45.13%
存货	719,244.86	38.88%	645,104.06	37.66%	558,357.54	30.75%	451,579.71	28.81%
其他流动资产	26,839.73	1.45%	26,839.73	1.57%	27,011.56	1.49%	26,108.63	1.67%
流动资产合计	1,849,984.72	100.00%	1,713,153.73	100.00%	1,815,982.28	100.00%	1,567,493.66	100.00%

#### (1) 货币资金

2019-2022 年 9 月末建湖开投货币资金余额分别为 203,139.47 万元、401,080.34 万元、221,215.65 万元和 236,163.01 万元，占公司同期流动资产总额的比重分别为 12.96%、22.09%、12.91%和 12.77%。2021 年末建湖开投货币资金大幅减少，主要系公司偿付部分应付票据所致，其中 94.70%因存单质押及保证金受限，受限比例较高。建湖开投货币资金主要包括现金、银行存款及其他货币资金，其中，其他货币资金为保证金存款等。

2022 年 9 月末建湖开投货币资金明细表

单位：万元

项目	金额
现金	2.54
银行存款	70,988.18
其他货币资金	165,172.29
合计	236,163.01

#### (2) 应收账款

2019-2022年9月末，建湖开投应收账款分别为114,310.11万元、91,925.99万元、87,531.78万元和88,194.93万元，占公司同期流动资产总额的比重分别为7.29%、5.06%、5.11%和4.77%。近年来公司应收账款整体呈现下降态势，按

欠款方归集的期末余额前五名的应收账款合计共85,026.72万元，占应收账款期末余额的比例为96.41%，江苏建湖经济开发区财政审计局占比较高。

2022年9月末建湖开投应收账款前五名情况

单位：万元

项目	金额
江苏建湖经济开发区财政审计局	77,577.11
爱雷德机床有限公司	3,279.45
浙江省三建建设集团有限公司盐城分公司	1,881.61
盐城华峰表面处理有限公司	1,336.15
建湖鼎峰环保设备有限公司	952.39
合计	85,026.72

(3) 其他应收款

2019-2022年9月末建湖开投的其他应收款余额分别为707,421.09万元、699,482.31万元、698,637.36万元和717,405.66万元，占公司同期流动资产总额的比重分别为45.13%、38.52%、40.78%和38.78%，随着其他应收款的陆续收回，其他应收款占总资产比例略有下降。2022年9月末前五大其他应收款合计355,619.77万元，占其他应收款的49.57%，均为当地国企或事业单位。

2022年9月末建湖开投前五大其他应收款明细

单位：万元

项目	金额
江苏建湖经济开发区财政审计局	144,508.33
江苏博旺农业发展有限公司	63,643.16
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	59,968.28
建湖县国有资产投资管理有限公司	52,500.00
建湖县开元产业投资基金管理有限公司	35,000.00
合计	355,619.77

(4) 存货

2019-2022年9月末，建湖开投存货分别为451,579.71万元、558,357.54万元、645,104.06万元和719,244.86万元，占公司同期流动资产总额分别为28.81%、30.75%、37.66%和38.88%，建湖开投存货主要由生产成本和开发成本构成。

2022年9月末建湖开投存货情况

单位：万元

项目	金额
原材料	161.95
库存商品	303.48
周转材料	166.32
生产成本	8,355.40
开发成本	710,257.70
合计	719,244.86

开发成本中，回迁房建设、道路、绿化、水利等基础设施工程和商业土地收储占比较高，分别占到了开发成本的18.01%、15.81%和29.04%。

2022年9月末建湖开投开发成本情况

单位：万元

开发成本项目	2022年9月末金额
回迁房建设	127,935.58
道路、绿化、水利等基础设施工程	112,314.51
商业土地收储	206,258.04
资产收储成本	57,157.59
开发区北区等项目建设	15,663.14
高标准厂房建设	86,773.81
兴业农业同一村庄一、二期成本	48,293.54
新建电子信息产业园及配套用房建设项目	40,480.50
上冈现代科技园、合一、润阳二期等建设	15,380.99
合计	710,257.70

## 2、非流动资产资产分析

2019-2022年9月末，建湖开投非流动资产分别为159,527.89万元、317,338.61万元、302,732.55万元和302,620.06万元，占同期总资产比重分别为9.24%、14.88%、15.02%和14.06%，建湖开投非流动资产主要由长期股权投资、在建工程 and 无形资产构成。

2019-2022年9月末建湖开投非流动资产明细

单位：万元，%

指标名称	2022年三季度	占比	2021年	占比	2020年	占比	2019年	占比
长期股权投资	162,063.78	53.55%	162,063.78	53.53%	162,063.73	51.07%	2,063.79	1.29%
其他权益工具投资	3,000.00	0.99%	3,000.00	0.99%				
固定资产及清理合计	20,892.63	6.90%	20,720.67	6.84%	26,666.62	8.40%	14,612.49	9.16%
固定资产					26,666.62	8.40%		
在建工程合计	28,037.15	9.26%	25,161.04	8.31%	32,486.59	10.24%	42,216.61	26.46%
无形资产	78,721.42	26.01%	81,881.98	27.05%	86,096.06	27.13%	90,310.12	56.61%
长期待摊费用	203.84	0.07%	203.84	0.07%	215.69	0.07%	219.48	0.14%
递延所得税资产	2,709.25	0.90%	2,709.25	0.89%	2,817.92	0.89%	3,113.40	1.95%
其他非流动资产	6,992.00	2.31%	6,992.00	2.31%	6,992.00	2.20%	6,992.00	4.38%
非流动资产合计	302,620.06	100.00%	302,732.55	100.00%	317,338.61	100.00%	159,527.89	100.00%

### (1) 长期股权投资

2019-2022年9月末，建湖开投长期股权投资余额分别为2,063.79万元、162,063.73万元、162,063.78万元和162,063.78万元，占同期非流动资产的比重分别为1.29%、51.07%、53.53%和53.55%，2022年9月末公司长期股权投资情况较2021年无变化。

2022年9月末建湖开投长期股权投资明细

单位：万元

项目	金额
----	----

上海嘉定工业区建湖科技工业园有限公司	1,209.76
盐城绿海禾农业开发有限公司	598.96
建湖县开元产业投资基金管理有限公司	255.06
建湖县永达建设发展有限公司	80,000.00
建湖县兴达资产经营管理有限公司	40,000.00
建湖县恒安物流有限公司	40,000.00
合计	162,063.78

(2) 在建工程

2019-2022年9月末，建湖开投在建工程分别为42,216.61万元、32,486.59万元、25,161.04万元和28,037.15万元，占同期非流动资产的比重分别为26.46%、10.24%、8.31%和9.26%，主要为建湖开投拥有的人才公寓和电镀中心。

2022年9月末建湖开投在建工程明细

单位：万元

项目	金额
建湖县智园人才公寓	6,707.91
开投公司附属办公用房工程	372.25
美海表面处理研发中心建设工程	4,004.34
开投开阳光伏发电工程	3,117.83
盐海电镀中心建设工程	12,705.16
原新业化工改扩建工程	1,129.65
合计	28,037.15

3、流动负债分析

2019-2022年9月末，建湖开投负债合计分别为1,016,773.97万元、1,320,968.97万元、1,164,688.81万元和1,288,497.24万元，负债总额逐年增长。同期流动负债分别为619,776.14万元、695,209.69万元、567,171.23万元和636,994.32万元，占总负债比重为60.96%、52.63%、48.70%和49.44%，主要以短期借款、应付票据及应付账款和一年内到期的非流动负债为主。

2019-2022年9月末建湖开投流动负债明细

单位：万元，%

指标名称	2022年三季度	占比	2021年	占比	2020年	占比	2019年	占比
短期借款	162,000.00	25.43%	142,144.72	25.06%	178,325.33	25.65%	166,120.00	26.80%
应付票据及应付账款	65,849.07	10.34%	71,060.29	12.53%	178,735.03	25.71%	175,314.11	28.29%
应付票据	56,629.66	8.89%	61,600.00	10.86%	171,200.20	24.63%	169,320.10	27.32%
应付账款	9,219.41	1.45%	9,460.29	1.67%	7,534.83	1.08%	5,994.01	0.97%
预收账款	6,669.71	1.05%	14,440.21	2.55%	6,974.17	1.00%	8,389.65	1.35%
应付职工薪酬	48.37	0.01%	132.84	0.02%	49.53	0.01%	73.91	0.01%
应交税费	41,900.84	6.58%	43,586.41	7.68%	39,176.23	5.64%	35,111.07	5.67%
其他应付款项	17,556.68	2.76%	19,442.08	3.43%	26,951.99	3.88%	25,688.85	4.14%
一年内到期非流动负债	327,524.40	51.42%	240,702.99	42.44%	240,121.93	34.54%	209,078.56	33.73%
其他流动负债	15,445.26	2.42%	35,661.68	6.29%	24,875.48	3.58%		
流动负债合计	636,994.32	100.00%	567,171.23	100.00%	695,209.69	100.00%	619,776.14	100.00%

(1) 短期借款

2019-2022年9月末，建湖开投短期借款分别为166,120.00万元、178,325.33万元、142,144.72万元和162,000.00万元，占同期流动负债的比重分别为26.80%、25.65%、25.06%和25.43%，公司近三年短期借款呈波动趋势。

(2) 应付票据

2019-2022年9月末，建湖开投应付票据分别为169,320.10万元、171,200.20万元、61,600.00万元和56,629.66万元，占同期流动负债的比重分别为27.32%、24.63%、10.86%和8.89%，建湖开投应付票逐年降低，主要为银行承兑汇票、信用证和金融衍生品。

(3) 一年内到到期的非流动负债

2019-2022年9月末，建湖开投一年内到到期的非流动负债分别为209,078.56万元、240,121.93万元、240,702.99万元和327,524.40万元，占总同期流动负债的比重分别为33.73%、34.54%、42.44%和51.42%，逐年上升，经营压力增大。

4、非流动负债分析

2019-2022年9月末建湖开投非流动负债分别为396,997.83万元、625,759.28万元、597,517.58万元和651,502.92万元，占同期总负债比重为39.04%、47.37%、51.30%和50.56%，非流动负债呈现上升趋势。从具体构成来看，主要由长期借款和应付债券构成。

2019-2022年9月末建湖开投非流动负债明细

单位：万元，%

指标名称	2022年三季度	占比	2021年	占比	2020年	占比	2019年	占比
长期借款	465,583.23	71.46%	338,759.27	56.69%	400,934.24	64.07%	354,370.17	89.26%
应付债券	185,902.83	28.53%	258,741.45	43.30%	220,801.63	35.29%	38,604.24	9.72%
长期应付款合计	16.86	0.00%	16.86	0.00%	4,023.42	0.64%	4,023.42	1.01%
非流动负债合计	651,502.92	100.00%	597,517.58	100.00%	625,759.28	100.00%	396,997.83	100.00%

(1) 长期借款

2019-2022年9月末，建湖开投长期借款分别为354,370.17万元、400,934.24万元、338,759.27万元和465,583.23万元，占同期非流动负债的比重分别为89.26%、64.07%、56.69%和71.46%，整体处于高占比状态。

(2) 应付债券

2019-2022年9月末，建湖开投应付债券余额分别为38,604.24万元、220,801.63万元、258,741.45万元和185,902.83万元，占同期非流动负债的比重分别为9.72%、35.29%、43.30%和28.53%。

### 5、所有者权益分析

2019年-2022年9月末，建湖开投的所有者权益分别为710,247.57万元、812,351.92万元、851,197.46万元和864,107.54万元，所有者权益呈现上升态势。建湖开投所有者权益主要由股本、资本公积、未分配利润等构成，其中资本公积规模最大。

2019-2022年9月末建湖开投所有者权益明细

单位：万元

指标名称	2022年三季度	2021年	2020年	2019年
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	510,621.24	503,635.24	475,605.70	380,595.70
盈余公积	16,207.84	16,207.84	15,250.52	14,305.12
未分配利润	135,289.06	129,364.99	119,498.10	113,391.58
归属于母公司股东的权益合计	862,118.14	849,208.07	810,354.31	708,292.39
少数股东权益	1,989.39	1,989.39	1,997.60	1,955.19
所有者权益合计	864,107.54	851,197.46	812,351.92	710,247.57

#### (1) 实收资本

截至2022年9月末，建湖开投实收资本200,000.00万元，近三年未发生变动。

#### (2) 资本公积

2019年-2022年9月末，建湖开投资本公积分别为380,595.70万元、475,605.70万元、503,635.24万元和510,621.24万元，资本公积规模呈上升趋势。

#### (3) 未分配利润

2019年-2022年9月末，建湖开投未分配利润分别为113,391.58万元、119,498.10万元、129,364.99万元和135,289.06万元，近三年来，建湖开投未分配利润呈上升趋势。

### 3.2 合并利润表

单位：万人民币

指标名称	2022年三季度	2021年	2020年	2019年
营业总收入	42,315.28	63,491.64	56,389.44	53,756.95
营业收入	42,315.28	63,491.64	56,389.44	53,756.95

营业总成本	37,928.09	57,838.68	51,787.73	48,036.60
营业成本	19,205.08	35,354.34	28,020.22	24,364.02
营业税金及附加	169.15	287.50	492.00	465.04
销售费用	47.69	34.46	54.42	39.61
管理费用	360.54	1,299.83	898.53	1,138.95
财务费用	18,145.63	20,862.55	22,322.56	22,029.00
投资收益		0.05	-0.03	139.80
其中：对联营企业与合营企业的投资收益		0.05	-0.06	5.05
信用减值损失		1,272.05		
资产减值损失			1,170.19	-306.15
资产处置收益		3,651.50		
其他收益	3,500.00	5,023.88	5,000.00	4,500.00
<b>营业利润</b>	<b>7,887.19</b>	<b>15,600.44</b>	<b>10,771.87</b>	<b>10,054.00</b>
加：营业外收入		69.19	67.79	
减：营业外支出		0.00	0.05	
利润总额	7,887.19	15,669.63	10,839.62	10,054.00
减：所得税费用	1,963.12	2,106.64	1,640.54	1,670.68
<b>净利润</b>	<b>5,924.07</b>	<b>13,563.00</b>	<b>9,199.07</b>	<b>8,383.31</b>
持续经营净利润	5,924.07	13,563.00	9,199.07	8,383.31
终止经营净利润				
归属于母公司所有者的净利润	5,924.07	13,571.21	9,156.65	8,418.91
少数股东损益		-8.21	42.42	-35.60
综合收益总额	5,924.07	13,563.00	9,199.07	8,383.31
归属母公司股东的综合收益总额	5,924.07	13,571.21	9,156.65	8,418.91
归属少数股东的其他综合收益		-8.21	42.42	-35.60

### （1）利润情况

建湖开投营业收入保持增长，政府补贴对建湖开投利润形成一定补充，建湖开投营业收入仍主要来自水域养殖承包金和委托代建业务，水域养殖承包业务持续性较好且较为稳定，委托代建收入保持增长，但代建业务暂无新增项目，主要为存量项目结算。建湖开投业务类型较为多样，2021年商品销售、租赁等其他业务收入有所增长，是营业收入和利润的有益补充。2021年公司收现比整体有所提升，主营业务回款情况良好。

2019-2022年9月末，建湖开投的营业收入分别为53,756.95万元、56,389.44万元、63,491.64万元和42,315.28万元；2021年建湖开投收到的财政补助占利润总额的比重为32.06%，一定程度上提高了盈利水平。

2019-2022年9月末，担保人2的营业利润分别为10,054.00万元、10,771.87万元、15,600.44万元和7,887.19万元，净利润分别为8,383.31万元、9,199.07万元、13,563.00万元和5,924.07万元，整体盈利能力不断优化。

### （2）期间费用分析

2019-2022年9月末，建湖开投的期间费用分别为23,207.55万元、23,275.51万元、22,196.85万元和18,553.86万元，主要以管理费用和财务费用为主。

2019-2022年上半年建湖开投期间费用明细

单位：万元

指标名称	2022年三季度	占营业收入比例	2021年	占营业收入比例	2020年	占营业收入比例	2019年	占营业收入比例
销售费用	47.69	0.11%	34.46	0.08%	54.42	0.13%	39.61	0.09%
管理费用	360.54	0.85%	1,299.83	3.07%	898.53	2.12%	1,138.95	2.69%
财务费用	18,145.63	42.88%	20,862.55	49.30%	22,322.56	52.75%	22,029.00	52.06%
费用合计	18,553.86	43.85%	22,196.85	52.46%	23,275.51	55.00%	23,207.55	54.84%

### 3.3 合并现金流量表

单位：万人民币

指标名称	2022年三季度	2021年	2020年	2019年
销售商品、提供劳务收到的现金	37,422.31	72,951.04	49,825.21	133,543.94
收到的税费返还		221.24		
收到的其他与经营活动有关的现金	76,731.86	324,577.28	210,591.52	200,990.30
经营活动现金流入小计	114,154.17	397,749.56	260,416.73	334,534.24
购买商品、接受劳务支付的现金	47,686.04	57,906.15	48,963.35	168,547.27
支付给职工以及为职工支付的现金	398.55	465.40	460.29	476.88
支付的各项税费	1,254.80	721.08	399.73	819.15
支付的其他与经营活动有关的现金	86,592.08	306,860.41	292,007.10	256,334.56
经营活动现金流出小计	135,931.47	365,953.04	341,830.47	426,177.86
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-21,777.31</b>	<b>31,796.52</b>	<b>-81,413.74</b>	<b>-91,643.62</b>
取得投资收益所收到的现金			0.03	134.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		16,848.87		
收到的其他与投资活动有关的现金				10,000.00
投资活动现金流入小计		16,848.87	0.03	10,134.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	262.26	4,737.88	4,727.55	7,604.89
投资所支付的现金		3,000.00	160,000.00	
投资活动现金流出小计	262.26	7,737.88	164,727.55	7,604.89
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-262.26</b>	<b>9,110.99</b>	<b>-164,727.52</b>	<b>2,529.85</b>
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	6,986.00	49,729.55	95,010.00	39,080.60
取得借款收到的现金	373,516.00	460,290.99	844,745.23	533,425.67
收到其他与筹资活动有关的现金		300.00		
筹资活动现金流入小计	380,502.00	510,320.54	939,755.23	572,506.27
偿还债务支付的现金	251,629.45	526,623.79	555,650.88	388,554.23
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	47,561.04	79,317.84	81,928.40	53,719.54
支付其他与筹资活动有关的现金				48,899.44
筹资活动现金流出小计	299,190.50	605,941.63	637,579.29	491,173.21
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>81,311.50</b>	<b>-95,621.09</b>	<b>302,175.94</b>	<b>81,333.05</b>

现金及现金等价物净增加额	59,271.94	-54,713.58	56,034.68	-7,780.72
加：期初现金及现金等价物余额	11,718.78	66,432.37	10,397.69	18,178.41
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>70,990.72</b>	<b>11,718.78</b>	<b>66,432.37</b>	<b>10,397.69</b>

### 1、经营活动现金流量净额分析

2019-2022年9月末，建湖开投经营活动产生的现金流量净额分别为-91,643.62万元、-81,413.74万元、31,796.52万元和-21,777.31万元。建湖开投收到和支付的其他与经营活动有关的现金主要系建湖开投与相关单位的往来款、政府补助等，由于往来款持续大额净流出，2020年公司经营活动现金净流出81,413.74万元，较上年净流出规模有所缩小，2021年建湖开投经营活动产生的现金流回正，主要是销售商品、提供劳务收到的现金大幅提升导致。

### 2、投资活动现金流量净额分析

2019-2022年9月末，建湖开投投资活动现金流量净额分别为2,529.85万元、-164,727.52万元、9,110.99万元和-262.26万元。2020年度，建湖开投投资活动产生的现金流量净额为负数，主要原因是建湖开投对联营企业进行16.00亿元股权投资所致，具体为对建湖县永达建设发展有限公司投资8.00亿元、对建湖县兴达资产经营管理有限公司投资4.00亿元和对建湖县恒安物流有限公司投资4.00亿元。2021年度回正主要原因是处置固定资产、无形资产和其他长期资产回收了大量现金。

### 3、筹资活动现金流量净额分析

2019-2022年9月末，建湖开投筹资活动产生的现金流量净额分别为81,333.05万元、302,175.94万元、-95,621.09万元和81,311.50万元。近3年建湖开投的借款现金流入和偿还债务现金流出均有较大增加，2020年新增发行债券使得筹资活动产生的现金流量净额较2019年有较大幅度增加，也反映出建湖开投融资渠道较为畅通，筹资能力较强。

## 3.4 财务指标分析

2019-2022年三季度建湖开投主要财务指标

项目	2022年 三季度	2021年	2020年	2019年
利息保障倍数（倍）	1.43	1.57	1.37	1.34
流动比率	2.90	3.02	2.61	2.53
速动比率	1.78	1.88	1.81	1.80
资产负债率（%）	59.86%	57.78%	61.92%	58.87%
营业利润率（%）	18.64%	24.57%	19.10%	18.70%
存货周转率（次）	0.03	0.06	0.06	0.07
应收账款周转率（次）	0.48	0.71	0.55	0.53

总资产周转率（次）	0.02	0.03	0.03	0.03
-----------	------	------	------	------

### 1、偿债能力分析：

2019-2022年9月末，建湖开投资产负债率分别为58.87%、61.92%、57.78%和59.86%，建湖开投的资产负债水平保持在60%以下，近年来有小幅波动，整体资产负债结构较为合理。同时，建湖开投的流动比率分别为2.53、2.61、3.02和2.90，速动比率分别为1.80、1.81、1.88和1.78。总体来看，建湖开投的流动比率及速动比率维持在较高的水平，建湖开投流动资产对流动负债的覆盖情况较好，公司短期偿债能力较强。

### 2、盈利能力分析：

2019-2022年9月末，建湖开投营业利润率分别为18.70%、19.10%、24.57%和18.64%，近年来建湖开投营业利润率较为稳定，每年都能获得政府补贴。

### 3、营运能力分析：

2019-2022年9月末，建湖开投存货周转率分别为0.07、0.06、0.06和0.03，应收周转率分别为0.53、0.55、0.71和0.48，总资产周转率分别为0.03、0.03、0.03和0.02，营运能力一般，资产流动性偏弱。

## 四、其他重要情况

### 4.1 融资和担保情况

#### 1、融资情况

截至2022年9月末，建湖开投在51家机构的有息负债余额为77.94亿元，平均余额为1.53亿元，债券融资余额37.71亿元，总有息负债余额为115.65亿元，其中一年内到期金额为32.75亿元。具体情况如下：

单位：万元

债权人	调入一年内到期	当前余额	合同到期日
恒丰银行股份有限公司无锡分行宜兴支行	0	8,200.00	2022/12/20
浙商银行股份有限公司盐城分行	0	16,000.00	2023/8/10
浙商银行股份有限公司盐城分行	0	13,000.00	2023/8/3
华夏银行股份有限公司盐城分行	0	15,000.00	2022/11/14
中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	8,000.00	2028/12/1
苏州园恒融资租赁有限公司	3,000.00	0	2022/10/19
苏州园恒融资租赁有限公司	1,200.00	0	2022/11/15
江苏省再保融资租赁有限公司	328.73	0	2022/11/30
江苏省再保融资租赁有限公司	111.66	0	2023/3/20
中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	12,000.00	2027/12/1

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

中国工商银行股份有限公司建湖支行	1,000.00	4,000.00	2024/12/2
中国工商银行股份有限公司建湖支行	1,100.00	0	2027/9/10
中国工商银行股份有限公司建湖支行	5,700.00	0	2023/3/10
中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	6,800.00	2026/9/10
中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	7,200.00	2025/3/10
中国银行股份有限公司建湖支行	600	9,350.00	2028/9/10
中国银行股份有限公司建湖支行	500	7,400.00	2028/10/20
中国光大银行股份有限公司盐城分行	10,250.00	0	2022/12/18
中国建设银行股份有限公司建湖支行	4,750.00	0	2022/12/17
中国建设银行股份有限公司建湖支行	6,250.00	0	2022/12/22
中国银行股份有限公司建湖支行	1,400.00	17,000.00	2027/12/25
江苏省国际租赁有限公司	2,421.25	2,876.31	2024/8/25
中信银行股份有限公司盐城分行	700	9,754.00	2028/12/31
中信银行股份有限公司盐城分行	300	4,436.00	2028/7/20
南京通汇融资租赁股份有限公司	3,524.28	0	2023/7/21
南京通汇融资租赁股份有限公司	774.33	3,841.31	2025/6/20
广州万宝融资租赁有限公司	1.72	0	2023/12/30
海通恒信融资租赁有限公司	3,725.02	16,604.66	2027/4/29
通州湾融资租赁有限公司	1,250.00	5,750.00	2025/5/20
江苏银行股份有限公司建湖支行	140	4,860.00	2026/6/22
江苏银行股份有限公司建湖支行	28	972	2026/6/22
江苏银行股份有限公司建湖支行	57	1,943.00	2026/6/22
中国建设银行股份有限公司建湖支行	900	9,400.00	2028/6/30
苏州信托有限公司	19,719.00	0	2023/7/30
湖北金融租赁股份有限公司	1,158.87	7,115.89	2025/12/15
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	700	2,900.00	2024/2/3
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	9,500.00	0	
江苏广电商业保理有限公司	1,000.00	2,000.00	2023/10/9
广州万宝融资租赁有限公司	1,249.87	922.66	2023/12/30
广州万宝融资租赁有限公司	1,236.14	1,356.99	2024/2/10
中国光大银行股份有限公司盐城分行	1,100.00	8,900.00	2031/4/20
中国光大银行股份有限公司盐城分行	0	4,750.00	
中国光大银行股份有限公司盐城分行	0	10,756.40	2032/5/20
中国光大银行股份有限公司盐城分行	0	5,000.00	2025/11/4
中国光大银行股份有限公司盐城分行	0	5,000.00	2025/11/4
中国光大银行股份有限公司盐城分行	0	4,600.00	2025/11/4
上海浦东发展银行股份有限公司盐城分行	0	10,400.00	2028/9/14
浙江国金融资租赁股份有限公司	1,914.12	3,578.29	2024/7/21
中国邮政储蓄银行有限责任公司江苏省盐城市分行	0	1,000.00	2023/3/21
浙商银行股份有限公司盐城分行	0	4,770.00	2023/1/20
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	0	1,000.00	2023/2/17
中国光大银行股份有限公司盐城分行	0	9,500.00	2023/4/13
中国光大银行股份有限公司盐城分行	0	4,750.00	2022/9/22
中国光大银行股份有限公司盐城分行	0	4,750.00	2022/12/8
上海银行股份有限公司盐城分行	0	5,700.00	2023/1/20
中国银行股份有限公司建湖支行	0	6,700.00	2023/2/11
江苏建湖农村商业银行营业部	50	2,720.00	2024/2/2
中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	13,200.00	2034/6/1

中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	7,200.00	2034/6/1
中国工商银行股份有限公司建湖支行	2,000.00	0	2023/2/1
兴业银行股份有限公司盐城分行	2,900.00	9,450.00	2028/5/7
兴业银行股份有限公司盐城分行	0	8,460.00	2028/5/7
兴业银行股份有限公司盐城分行	0	7,000.00	2025/5/7
兴业银行股份有限公司盐城分行	0	4,240.00	2028/5/7
兴业银行股份有限公司盐城分行	0	2,800.00	2025/5/7
兴业银行股份有限公司盐城分行	0	2,550.00	2028/5/7
中国建设银行股份有限公司建湖支行	450	5,250.00	2028/6/30
中国建设银行股份有限公司建湖支行	0	8,000.00	2026/12/3
苏州金融租赁股份有限公司	183.87	631.43	2025/7/15
交通银行股份有限公司盐城分行	0	7,500.00	2033/7/27
交通银行股份有限公司盐城分行	0	2,000.00	2023/1/26
招商银行股份有限公司南京鼓楼支行(江苏省信用融资担保有限责任公司委托)	0	3,000.00	2022/7/18
招商银行股份有限公司南京鼓楼支行(江苏省信用融资担保有限责任公司委托)	0	1,000.00	2022/9/30
上海银行股份有限公司盐城分行	0	1,000.00	2023/1/19
苏州园恒融资租赁有限公司	0	8,750.00	2026/1/6
无锡金投国泰融资租赁有限公司	1,185.42	0	2023/9/11
无锡金投国泰融资租赁有限公司	4,000.00	0	2022/12/11
江苏省再保融资租赁有限公司	450	900	2024/6/5
哈银金融租赁有限责任公司	3,096.74	2,003.79	2024/1/10
哈银金融租赁有限责任公司	1,032.25	667.73	2024/3/10
苏银金融租赁股份有限公司	3,177.73	3,378.43	2024/8/29
苏银金融租赁股份有限公司	0	7,300.00	2025/2/28
江苏银行股份有限公司建湖支行	150	2,000.00	2028/7/13
江苏银行股份有限公司建湖支行	300	1,600.00	2028/7/13
上海国金融资租赁有限公司	900.07	0	2023/1/3
广州越秀融资租赁有限公司	679.69	3,878.17	2025/5/15
杭州金投融资租赁有限公司	3,547.07	0	2023/8/13
湖州飞英融资租赁有限公司	0	10,000.00	2024/3/28
江苏建湖农村商业银行股份有限公司开发区支行	50	2,800.00	2024/1/28
江苏银行股份有限公司建湖支行	0	8,000.00	2030/8/2
中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	960	2023/9/20
江苏昆山农商行建湖支行	0	4,950.00	2027/9/16
中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	960	2023/9/20
中国建设银行股份有限公司建湖支行	0	5,400.00	2023/4/1
中国建设银行股份有限公司建湖支行	0	2,850.00	2022/12/18
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	0	3,500.00	2023/4/18
华夏银行股份有限公司建湖支行	200	0	2022/12/20
华夏银行股份有限公司建湖支行	940	0	2023/9/12
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	0	4,750.00	2023/8/24
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	0	2,850.00	2023/8/29
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	0	2,390.00	2023/8/31
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	0	2,800.00	2023/1/13
恒丰银行股份有限公司南京分行	0	3,100.00	2023/3/6
江苏银行股份有限公司建湖支行	450	3,600.00	2028/8/18
广州银行南京分行	0	6,950.00	2026/7/3

江苏建湖农村商业银行股份有限公司开发区支行	9	231	2034/6/20
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	200	5,350.00	2034/7/2
江苏建湖农村商业银行股份有限公司开发区支行	9	231	2034/6/20
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	200	5,350.00	2034/6/20
苏州金融租赁股份有限公司	0	2,776.48	2025/6/6
苏州金融租赁股份有限公司	478.51	3,158.69	2025/11/15
广州银行南京分行	0	2,999.00	2026/7/3
无锡恒基长盛租赁有限公司	0	8,000.00	2025/8/14
湖州市飞英融资租赁有限公司	0	3,000.00	2023/12/16
湖州市飞英融资租赁有限公司	0	4,000.00	2023/12/15
湖州市飞英融资租赁有限公司	0	3,000.00	2023/12/15
中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	1,900.00	2023/1/17
中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	950	2023/4/17
中国工商银行股份有限公司建湖支行	0	2,850.00	2023/1/18
华夏银行股份有限公司建湖支行	0	950	2023/9/21
上海银行股份有限公司盐城分行	0	1,000.00	2022/12/30
华夏银行股份有限公司建湖支行	0	950	2023/5/25
华夏银行股份有限公司建湖支行	0	9,500.00	2023/2/23
恒丰银行宜兴支行	0	1,000.00	2022/12/16
江苏金华新商业保理有限公司	0	1,853.00	2022/11/10
江苏金华新商业保理有限公司	0	2,147.00	2022/11/11
江苏金华新商业保理有限公司	0	3,182.59	2022/10/25
江苏金华新商业保理有限公司	0	2,436.33	2022/10/27
江苏金华新商业保理有限公司	0	2,575.54	2022/10/27
江苏金华新商业保理有限公司	0	1,750.81	2022/10/21
江苏金华新商业保理有限公司	0	1,500.00	2022/12/27
中国邮政储蓄银行	0	800	2023/1/19
恒丰银行宜兴支行	0	1,000.00	2022/12/24
华夏银行股份有限公司建湖支行	0	1,000.00	2024/9/9
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	0	38,000.00	2034/4/10
江苏建湖农村商业银行股份有限公司开发区支行	0	2,000.00	2034/10/1
江苏盐城农商行盐城分行	150	1,450.00	2028/12/25
江苏盐城农商行盐城分行	0	1,250.00	2028/12/25
中国银行股份有限公司建湖支行	450	4,350.00	2026/6/25
中国银行股份有限公司建湖支行	0	3,750.00	2028/12/25
江苏银行股份有限公司建湖支行	250	4,600.00	2028/9/8
江南金融租赁股份有限公司	7,205.73	0	2023/7/10
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	0	2,700.00	2023/1/10
广州银行南京分行营业部	8,900.00	0	2022/7/14
渤海银行盐城分行	0	2,070.00	2023/3/24
恒丰银行股份有限公司南京分行	0	1,540.00	2022/11/2
恒丰银行股份有限公司南京分行	0	660	2022/11/2
恒丰银行股份有限公司南京分行	0	1,900.00	2022/12/21
上海浦东发展银行股份有限公司盐城分行	0	5,300.00	2023/1/6
江苏银行股份有限公司建湖支行	0	1,160.00	2035/6/25
江苏银行股份有限公司建湖支行	0	5,640.00	2035/6/25
中国银行股份有限公司建湖支行	0	3,248.00	2035/6/25
中国银行股份有限公司建湖支行	0	15,792.00	2035/6/25
22建开01企业债（华泰）	0	49,400.00	2029/3/30

19 建开 01	19,167.90	0	2022/12/10
20 建开 01	29,945.96	0	2023/1/13
20 建开 03	34,915.28	0	2023/8/16
20 建开 04	0	51,802.83	2025/9/16
20 建湖建投 PPN001	29,940.65	0	2023/12/13
20 建湖建投 PPN002	19,959.52	0	2023/12/29
22 建湖建投 PPN001	0	9,970.00	2024/7/8
22 建湖建投 PPN002	0	39,880.00	2025/9/30
20 苏建湖建投 ZR001	7,491.44	0	2023/6/1
22 建开 02	0	34,850.00	2024/7/29
21 建开 01	24,881.25	0	2023/7/28
21 建开 02	24,889.23	0	2023/8/19
长期借款、债券利息	5,148.08	0	
合计	327,524.40	828,931.32	

(1) 从不同债权人机构类型分析

按照债权人机构类型划分，银行融资余额 58.47 亿元，占比 50.56%；债券融资余额 37.71 亿元，占比 32.61%；信托融资余额 1.97 亿元，占比 1.71%；金融租赁余额 4.34 亿元，占比 3.75%，融资租余额 10.80 亿元，占比 9.34%。

建湖开投债权人类型明细

序号	债权人类型	金额（单位：万元）	占比
1	银行	584,725.40	50.56%
2	债券	377,094.07	32.61%
3	信托	19,719.00	1.71%
4	金融租赁	43,366.14	3.75%
5	融资租赁	107,957.76	9.34%
6	其他	23593.35	2.04%
	合计	1,156,455.72	100.00%

A. 交易机构方面：金融机构（银行、信托、金租）共 64.78 亿元，占比 56.02%；债券融资共 37.71 亿元，占比 32.61%；融资租赁共 10.80 亿元，占比 9.34%；其余机构共 2.36 亿元占比 2.04%。

B. 到期时间方面：2022 年到期 12.53 亿元，占总息负债的 10.83%；2023 年到期 34.74 亿元，占比 30.04%；2024 年到期 10.76 亿元，占比 9.31%；2025 年到期 17.03 亿元，占比 14.72%；2026 年到期 4.63 亿元，占比 4.00%；2027 年到期 5.68 亿元，占比 4.91%；2028 年及以后到期 30.28 亿元占比 26.18%。

建湖开投总有息负债到期时间明细

到期时间	金额（万元）	占比
2022	125,289.98	10.83%
2023	347,380.83	30.04%
2024	107,629.77	9.31%

2025	170,260.06	14.72%
2026	46,299.00	4.00%
2027	56,779.68	4.91%
2028 及以后	302,816.40	26.18%
合计	1,156,455.72	100.00%

(2) 金融机构（银行、信托、金租）融资方面，建湖开投在 31 家金融机构的融资余额是 64.78 亿元，平均余额 2.09 亿元。

(3) 当地金融机构（银行、信托、金租）融资方面，建湖开投在 27 家当地机构的融资余额是 60.89 亿元，平均余额 2.26 亿元，当地金融机构融资规模占比=当地机构融资余额/（总有息负债余额-债券余额）=60.89/（115.65-37.71）=78.12%。

建湖开投当地金融机构融资明细

当地债权人	金额（万元）
恒丰银行股份有限公司无锡分行宜兴支行	8,200.00
浙商银行股份有限公司盐城分行	16,000.00
浙商银行股份有限公司盐城分行	13,000.00
华夏银行股份有限公司盐城分行	15,000.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	8,000.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	12,000.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	5,000.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	1,100.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	5,700.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	6,800.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	7,200.00
中国银行股份有限公司建湖支行	9,950.00
中国银行股份有限公司建湖支行	7,900.00
中国光大银行股份有限公司盐城分行	10,250.00
中国建设银行股份有限公司建湖支行	4,750.00
中国建设银行股份有限公司建湖支行	6,250.00
中国银行股份有限公司建湖支行	18,400.00
中信银行股份有限公司盐城分行	10,454.00
中信银行股份有限公司盐城分行	4,736.00
江苏银行股份有限公司建湖支行	5,000.00
江苏银行股份有限公司建湖支行	1,000.00
江苏银行股份有限公司建湖支行	2,000.00
中国建设银行股份有限公司建湖支行	10,300.00
苏州信托有限公司	19,719.00
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	3,600.00
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	9,500.00
中国光大银行股份有限公司盐城分行	10,000.00
中国光大银行股份有限公司盐城分行	4,750.00
中国光大银行股份有限公司盐城分行	10,756.40
中国光大银行股份有限公司盐城分行	5,000.00

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

中国光大银行股份有限公司盐城分行	5,000.00
中国光大银行股份有限公司盐城分行	4,600.00
上海浦东发展银行股份有限公司盐城分行	10,400.00
中国邮政储蓄银行有限责任公司江苏省盐城市分行	1,000.00
浙商银行股份有限公司盐城分行	4,770.00
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	1,000.00
中国光大银行股份有限公司盐城分行	9,500.00
中国光大银行股份有限公司盐城分行	4,750.00
中国光大银行股份有限公司盐城分行	4,750.00
上海银行股份有限公司盐城分行	5,700.00
中国银行股份有限公司建湖支行	6,700.00
江苏建湖农村商业银行营业部	2,770.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	13,200.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	7,200.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	2,000.00
兴业银行股份有限公司盐城分行	12,350.00
兴业银行股份有限公司盐城分行	8,460.00
兴业银行股份有限公司盐城分行	7,000.00
兴业银行股份有限公司盐城分行	4,240.00
兴业银行股份有限公司盐城分行	2,800.00
兴业银行股份有限公司盐城分行	2,550.00
中国建设银行股份有限公司建湖支行	5,700.00
中国建设银行股份有限公司建湖支行	8,000.00
苏州金融租赁股份有限公司	815.30
交通银行股份有限公司盐城分行	7,500.00
交通银行股份有限公司盐城分行	2,000.00
招商银行股份有限公司南京鼓楼支行(江苏省信用融资担保有限责任公司委托)	3,000.00
招商银行股份有限公司南京鼓楼支行(江苏省信用融资担保有限责任公司委托)	1,000.00
上海银行股份有限公司盐城分行	1,000.00
江苏银行股份有限公司建湖支行	2,150.00
江苏银行股份有限公司建湖支行	1,900.00
江苏建湖农村商业银行股份有限公司开发区支行	2,850.00
江苏银行股份有限公司建湖支行	8,000.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	960.00
江苏昆山农商行建湖支行	4,950.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	960.00
中国建设银行股份有限公司建湖支行	5,400.00
中国建设银行股份有限公司建湖支行	2,850.00
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	3,500.00
华夏银行股份有限公司建湖支行	200.00
华夏银行股份有限公司建湖支行	940.00
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	4,750.00
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	2,850.00
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	2,390.00
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	2,800.00
恒丰银行股份有限公司南京分行	3,100.00
江苏银行股份有限公司建湖支行	4,050.00

广州银行南京分行	6,950.00
江苏建湖农村商业银行股份有限公司开发区支行	240.00
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	5,550.00
江苏建湖农村商业银行股份有限公司开发区支行	240.00
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	5,550.00
苏州金融租赁股份有限公司	2,776.48
苏州金融租赁股份有限公司	3,637.20
广州银行南京分行	2,999.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	1,900.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	950.00
中国工商银行股份有限公司建湖支行	2,850.00
华夏银行股份有限公司建湖支行	950.00
上海银行股份有限公司盐城分行	1,000.00
华夏银行股份有限公司建湖支行	950.00
华夏银行股份有限公司建湖支行	9,500.00
华夏银行股份有限公司建湖支行	1,000.00
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	38,000.00
江苏建湖农村商业银行股份有限公司开发区支行	2,000.00
江苏盐城农商行盐城分行	1,600.00
江苏盐城农商行盐城分行	1,250.00
中国银行股份有限公司建湖支行	4,800.00
中国银行股份有限公司建湖支行	3,750.00
江苏银行股份有限公司建湖支行	4,850.00
南京银行股份有限公司盐城分行建湖支行	2,700.00
广州银行南京分行营业部	8,900.00
渤海银行盐城分行	2,070.00
恒丰银行股份有限公司南京分行	1,540.00
恒丰银行股份有限公司南京分行	660.00
恒丰银行股份有限公司南京分行	1,900.00
上海浦东发展银行股份有限公司盐城分行	5,300.00
江苏银行股份有限公司建湖支行	1,160.00
江苏银行股份有限公司建湖支行	5,640.00
中国银行股份有限公司建湖支行	3,248.00
中国银行股份有限公司建湖支行	15,792.00
合计	608,873.38

(4) 信托公司融资方面，目前建湖开投仅在苏州信托一家信托公司有存量，融资余额是 1.97 亿元。

(5) 短期负债/总有息负债=（短期借款+一年内到期非流动负债）/总有息负债=（162,000.00+327,524.40）/1,156,455.72=42.33%。

## 2、担保情况

截至 2022 年 9 月末，建湖开投对外担保余额合计 73.10 亿元，被担保对象 39 家，均为地方国有企业，下为建湖开投对外担保明细：

单位：万元

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

担保对象	担保金额	担保余额	担保到期日
盐城三江水产集团有限公司	2,850.00	2,700.00	2028.12.11
上冈污水处理有限公司	13,950.10	1,964.57	2023.8.20
上冈污水处理有限公司	3,000.00	3,000.00	2023.1.28
江苏盐海电镀中心有限公司	1,300.00	0.00	2022.7.15
江苏盐海电镀中心有限公司	1,000.00	200.00	2022.12.20
江苏里下河投资有限公司	4,399.00	4,050.00	2028.8.18
江苏恒源现代渔业发展公司	3,000.00	2,375.00	2028.11.22
江苏恒源现代渔业发展公司	2,400.00	1,825.00	2028.12.14
江苏博旺农业发展有限公司	6,110.00	4,300.00	2028.11.16
建湖志高农业发展有限公司	4,800.00	4,550.00	2028.12.23
建湖兴业农业发展有限公司	37,400.00	14,500.00	2028.5.7
建湖兴业农业发展有限公司		8,040.00	2025.5.7
建湖兴业农业发展有限公司		6,000.00	2028.5.7
建湖兴业农业发展有限公司		4,030.00	2028.5.7
建湖兴业农业发展有限公司		2,430.00	2028.5.7
建湖兴业农业发展有限公司		2,400.00	2025.5.7
建湖县新农村建设投资有限公司	63,065.00	10,000.00	2034.4.28
建湖县新农村建设投资有限公司		4,900.00	2034.4.28
建湖县新农村建设投资有限公司		12,000.00	2034.4.28
建湖县新农村建设投资有限公司	25,000.00	14,280.00	2023.9.9
建湖县新农村建设投资有限公司	4,600.00	3,220.00	2023.9.9
建湖县欣盛建设投资有限公司	3,500.00	0.00	2022.9.14
建湖县快捷铁路港口有限公司	5,399.00	4,850.00	2028.9.8
建湖县快捷铁路港口有限公司	2,700.00	2,700.00	2023.1.10
建湖县九龙口旅游建设投资有限公司	14,639.44	5,856.43	2024.12.13
建湖县九龙口旅游建设投资有限公司	12,500.00	0.00	2023.1.23
建湖县湖阳农业发展有限公司	20,000.00	2,267.12	2023.3.20
建湖县国投东部建设投资有限公司	10,000.00	0.00	2022.12.22
建湖县国投东部建设投资有限公司	20,000.00	17,500.00	2025.12.4
建湖县国投东部建设投资有限公司	20,000.00	19,750.00	2028.1.8
建湖县国投东部建设投资有限公司	7,000.00	7,000.00	2022.11.15
建湖县城市建设投资集团有限公司	20,000.00	14,000.00	2028.12.18
建湖县城市建设投资集团有限公司		6,000.00	2028.12.18
建湖县城市建设投资集团有限公司	30,000.00	10,000.00	2023.6.12
建湖县城市建设投资集团有限公司	30,000.00	7,000.00	2022.12.19
建湖县城市建设投资集团有限公司	30,000.00	5,000.00	2023.6.12
建湖县城市建设投资集团有限公司	30,000.00	5,000.00	2023.2.20
建湖县城市建设投资集团有限公司	11,690.00	2,700.00	2024.12.25
建湖县城市建设投资集团有限公司	20,000.00	15,650.00	2028.11.14
建湖县城东污水处理厂	2,400.00	2,225.00	2028.7.13
建湖县城东污水处理厂	2,000.00	1,825.00	2028.7.13
建湖县城东污水处理厂	2,000.00	2,000.00	2023.1.26
建湖融达新能源材料产业园服务有限公司	3,185.00	2,300.00	2028.12.3
建湖宝祥农业发展有限公司	3,185.00	2,050.00	2028.12.3
建湖县城市建设投资集团有限公司	15,000.00	3,750.00	2023.4.8
盐城三江水产集团有限公司	6,000.00	1,721.00	2023.12.25
建湖县城市建设投资集团有限公司	30,000.00	7,900.00	2022.12.19
建湖县国投东部建设投资有限公司	9,400.00	0.00	2022.7.9

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

建湖县湖阳农业发展有限公司	20,000.00	6,500.00	2024.6.20
建湖县湖阳农业发展有限公司	20,000.00	5,500.00	2024.6.20
建湖县湖阳农业发展有限公司	20,000.00	5,500.00	2023.6.20
建湖县湖阳农业发展有限公司	20,000.00	0.00	2025.6.20
盐城三江水产集团有限公司	6,000.00	829.00	2023.12.25
江苏开海农业发展有限公司	13,000.00	2,999.00	2026.7.3
江苏开海农业发展有限公司	13,000.00	6,950.00	2026.7.3
建湖县新农村建设投资有限公司	8,000.00	0.00	2022.9.26
建湖县城市建设投资集团有限公司	5,000.00	4,600.00	2023.9.3
建湖县新农村建设投资有限公司		10,000.00	2034.4.28
建湖县新农村建设投资有限公司		8,000.00	2034.4.28
建湖县新农村建设投资有限公司	8,000.00	1,000.00	2022.10.20
建湖县新农村建设投资有限公司	10,000.00	5,000.00	2023.11.27
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	6,000.00	6,000.00	2022.11.08
江苏博旺农业发展有限公司	2,000.00	2,000.00	2022.12.20
建湖万玉农业发展有限公司	4,900.00	3,500.00	2025.1.3
建湖县城市建设投资集团有限公司	30,000.00	12,600.00	2028.6.25
建湖县城市建设投资集团有限公司	30,000.00	1,970.00	2032.12.25
建湖县城市建设投资集团有限公司	30,000.00	4,110.00	2032.6.25
建湖县城市建设投资集团有限公司	30,000.00	9,920.00	2031.6.25
建湖县新农村建设投资有限公司	63,065.00	10,000.00	2034.4.28
建湖县新农村建设投资有限公司	9,039.54	4,229.29	2024.2.01
建湖县丰乔农业发展有限公司	9,000.00	6,300.00	2025.10.20
建湖开美花木有限公司	12,000.00	4,800.00	2026.6.25
建湖县湖阳农业发展有限公司	3,000.00	3,000.00	2023.4.28
建湖开美花木有限公司	12,000.00	3,750.00	2028.12.25
建湖开美花木有限公司	3,000.00	2,850.00	2028.12.25
建湖县兴颜资产管理有限公司	25,000.00	25,000.00	2023.4.16
建湖县国投东部建设投资有限公司	7,000.00	6,500.00	2027.3.29
建湖县城市建设投资集团有限公司	27,000.00	26,250.00	2027.12.21
建湖县城市建设投资集团有限公司	15,000.00	13,000.00	2028.4.26
建湖县城市建设投资集团有限公司	4,150.00	3,400.00	2026.12.15
建湖县城市建设投资集团有限公司	8,400.00	8,400.00	2022.10.28
建湖县欣盛建设投资有限公司	7,240.00	7,240.00	2023.11.17
水利建设发展有限公司	6,000.00	5,100.00	2022.12.09
江苏博旺农业发展有限公司	5,000.00	3,819.92	2024.10.26
建湖县沙庄文旅发展有限公司	5,000.00	5,000.00	2028.10.20
江苏博旺农业发展有限公司	3,700.00	3,700.00	2022.11.15
建湖县国投东部建设投资有限公司	14,690.00	14,678.01	2022.10.22
建湖县城东污水处理厂	2,990.00	2,840.00	2024.1.24
建湖县城市建设投资集团有限公司	900.00	900.00	2022.10.28
建湖县欣盛建设投资有限公司	600.00	600.00	2023.11.30
城投双湖实业	27,000.00	23,100.00	2028.3.20
城南投（城投）	15,000.00	12,500.00	2025.3.10
城投双湖实业	12,900.00	12,900.00	2028.3.20
建湖县沙庄文旅发展有限公司	11,581.25	9,000.00	2027.1.06
建湖县鸿源农业发展有限公司	7,000.00	7,000.00	2029.10.20
江苏恒源现代渔业发展公司	4,200.00	4,200.00	2029.1.20
建湖县沙庄文旅发展有限公司	1,500.00	1,500.00	2028.10.20

建湖县沙庄文旅发展有限公司	4,000.00	4,000.00	2028.10.20
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	3,300.00	3,300.00	2022.12.30
建湖县悦湖贸易发展有限公司	1,500.00	1,500.00	2023.2.23
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2,000.00	0.00	2022.8.16
建湖县春林绿化工程建设有限公司	1,000.00	1,000.00	2023.3.3
建湖县城市建设投资集团有限公司	28,000.00	28,000.00	2025.3.30
江苏盐海电镀中心有限公司	10,610.00	10,164.84	2027.4.29
江苏盐海电镀中心有限公司	10,610.00	10,164.84	2027.4.29
顺鑫水利工程有限公司	4,800.00	4,320.00	2026.12.30
建湖县园林建设工程有限公司	5,000.00	3,000.00	2023.1.12
盐城东汇农业发展有限公司	9,000.00	2,500.00	2028.10.1
盐城东汇农业发展有限公司	9,000.00	2,000.00	2028.4.1
盐城东汇农业发展有限公司	9,000.00	1,700.00	2029.4.1
盐城东汇农业发展有限公司	9,000.00	2,000.00	2027.10.1
盐城东汇农业发展有限公司	9,000.00	800.00	2027.4.1
盐城东汇农业发展有限公司	3,000.00	1,000.00	2026.10.1
盐城东汇农业发展有限公司	3,000.00	600.00	2025.10.1
盐城东汇农业发展有限公司	3,000.00	600.00	2025.4.1
盐城东汇农业发展有限公司	3,000.00	600.00	2026.4.1
盐城东汇农业发展有限公司	3,000.00	200.00	2027.4.1
盐城东汇农业发展有限公司	18,000.00	2,100.00	2028.3.20
建湖县园林建设工程有限公司	5,000.00	2,000.00	2023.5.12
江苏悦湖工业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	2023.6.28
江苏双湖控股集团有限公司	20,000.00	10,000.00	2025.7.22
建湖县高新投资发展有限公司	35,000.00	10,000.00	2031.5.30
江苏双湖控股集团有限公司	20,000.00	10,000.00	2024.7.22
建湖县高新投资发展有限公司	35,000.00	8,000.00	2031.5.30
江苏盐海电镀中心有限公司	7,300.00	7,300.00	2025.8.26
建湖县旅游发展有限公司	9,000.00	4,600.00	2030.6.21
建湖县旅游发展有限公司	9,000.00	3,000.00	2030.6.21
建湖县欣盛建设投资有限公司	3,200.00	3,200.00	2023.9.19
盐城东汇农业发展有限公司	5,000.00	3,300.00	2029.10.1
盐城东汇农业发展有限公司	5,001.00	1,700.00	2030.4.1
建湖县沙庄文旅发展有限公司	13,000.00	1,000.00	2028.1
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	1,000.00	1,000.00	2023.9.20
江苏开汇贸易有限公司	1,000.00	1,000.00	2023.2.17
合计	1,450,649.33	730,994.02	

#### 4、应付债券

##### (1) 外部评级

根据中证鹏元于2022年8月23日出具的信用评级公告，评定建湖开投主体信用等级为AA，评级展望为稳定。



中鹏信评【2022】跟踪第【955】号 01

## 2022年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券 2022年跟踪评级报告

### 评级结果

	本次评级	首次评级
主体信用等级	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
22 建开 01/ 22 建湖开投债	AAA	AAA

### 评级观点

中证鹏元维持建湖县开发区建设投资有限公司（以下简称“建湖开投”或“公司”）的主体信用等级为 AA，维持评级展望为稳定；维持“22 建开 01/22 建湖开投债”（以下简称“本期债券”）的信用等级为 AAA。

该评级结果是考虑到：建湖县高速增长的消费及进出口为经济基本面提供有力支撑，公司营业收入保持增长，收入来源多样，继续获得较大力度外部支持，江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保”或“担保方”）提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍能有效提升本期债券的安全性；同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性较弱，资金支出压力和偿债压力较大，以及存在较大或有负债风险等不利因素。

（3）截止2022年9月底，建湖开投存续债券总额377,094.07万元，具体情况如下表：

单位：万元

项目	一年内到期	余额	发行日期	截止日期
22 建开 01 企业债（华泰）	0.00	49,400.00	2022/3/30	2029/3/30
19 建开 01	19,167.90	0.00	2019/12/10	2022/12/10
20 建开 01	29,945.96	0.00	2020/1/14	2023/1/13
20 建开 03	34,915.28	0.00	2020/8/17	2023/8/16
20 建开 04	0.00	51,802.83	2020/9/17	2025/9/16
20 建湖建投 PPN001	29,940.65	0.00	2020/12/14	2023/12/13
20 建湖建投 PPN002	19,959.52	0.00	2020/12/30	2023/12/29
22 建湖建投 PPN001	0.00	9,970.00	2022/7/8	2024/7/8
22 建湖建投 PPN002	0.00	39,880.00	2022/9/30	2025/9/30
20 苏建湖建投 ZR001	7,491.44	0.00	2020/6/1	2023/6/1
22 建开 02	0.00	34,850.00	2022/7/29	2024/7/29
21 建开 01	24,881.25	0.00	2021/7/28	2023/7/28
21 建开 02	24,889.23	0.00	2021/8/19	2023/8/19
合计	191,191.24	185,902.83		

### 4.2 征信情况

根据查询人行征信系统，截至 2022 年 9 月 30 日，建湖开投在 14 家金融机构的业务仍未结清，借款余额 335,580 万元，未结清业务中无关注类和不良类。已结清业务中无关注类和不良类。对外担保业务中无关注类和不良类，余额为 0。

### 身份标识

企业名称	建湖县开发区建设投资有限公司
中征码	3209250000131211
统一社会信用代码	91320925677048508H
组织机构代码	677048508
工商注册号	91320925677048508H
纳税人识别号（国税）	91320925677048508H
纳税人识别号（地税）	91320925677048508H

### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2008	30	14	2015

借贷交易		担保交易	
余额	335580	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

#### 4.3 诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至2022年10月27日，建湖开投无被执行信息。

经过中国裁判文书系统查询，截至2022年10月27日，未发现建湖开投有重大影响其还款能力的涉诉案件信息。



## 五、总体评价

经过查询建湖县开发区建设投资有限公司工商注册资料和注册信息，其主体真实合法有效。建湖开投是建湖县重要的国有资产运营主体，建湖县开发区建设投资有限公司主要负责开发区范围的基础设施及安置房建设、开发区厂房建设，在建湖县城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。近年来资产规模逐年增加，整体资产规模较大，负债结构较为合理，公司整体的盈利能力较好，融资渠道多元，再融资能力较强，作为主体评级AA的公开发债企业，具备履约担保能力。

## 第五部分 差补人-双湖投资

### 一、公司基本情况

#### 1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

融资方名称	江苏双湖投资控股集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	建湖县湖中南路西侧双湖公园内(公园路3号)
法定代表人	刘大年
注册资本	80.7亿元人民币

实收资本	资金出资 2.00 亿元，以股权出资 78.70 亿
成立时间	2017-08-17
营业期限	2017-08-17 至无固定期限
经营范围	许可项目：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：以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动)；创业投资(限投资未上市企业)；土地整治服务；建筑材料销售；金属结构销售；电子元器件与机电组件设备销售；电线、电缆经营；金属矿石销售；化工产品销售(不含许可类化工产品)；农副产品销售；房地产咨询；物业管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁(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)
统一社会信用代码	91320925MA1Q3R9T7C

## 1.2 重大事项变更

### 1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

(√) 有，具体说明如下：

2020 年 7 月，公司股东由建湖县城市建设投资有限公司变更为盐城双湖实业投资集团有限公司；2021 年 9 月，公司名称由盐城大成产业基金有限公司变更为现名。2022 年 4 月，根据中共建湖县委办公室文件建办发【2021】37 号，盐城双湖实业投资集团有限公司将其持有公司的 100.00% 股权无偿划转给江苏省盐城市建湖县人民政府。

( ) 无。

### 2、近 5 年实际控制人是否发生变更

(√) 有，具体说明如下：

2020 年 7 月，公司股东由建湖县城市建设投资有限公司变更为盐城双湖实业投资集团有限公司。2022 年 4 月，根据中共建湖县委办公室文件建办发【2021】37 号，公司股东由盐城双湖实业投资集团有限公司变更为江苏省盐城市建湖县人民政府。

( ) 无。

### 3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

(√) 有，具体说明如下：

2021年股权和名称变更后，主营业务由受托管理私募股权投资基金；受托资产管理，投资项目管理，创业投资服务变更为许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。

（ ）无。

#### 4、近5年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

（√）有，具体说明如下：

2021年11月，建湖县政府发布《关于部分县属国有企业优化整合的实施方案》（建办发【2021】37号），将双湖投资定位为建湖县政府最重要的投资主体和经营实体，并拟将建湖县城市建设投资集团有限公司（以下简称“建湖城投”）、建湖县国有资产投资管理有限公司（以下简称“国投公司”）、建湖县国投东部建设投资有限公司（以下简称“国投东部”）、建湖县交通投资有限公司（以下简称“交投公司”）100.00%的股权及江苏榆城通建设开发有限公司（以下简称“榆城通公司”）51.00%的股权无偿划转至公司。根据2021年公司模拟合并财务报表显示，纳入合并口径的各级子公司共计45家公司，其中包括建湖城投、国投东部、交投公司、榆城通公司4家一级子公司，国投公司暂未纳入合并范围；截至2022年4月末，建湖城投、国投东部、交投公司已完成相关工商变更手续。

（ ）无。

### 1.3 公司治理

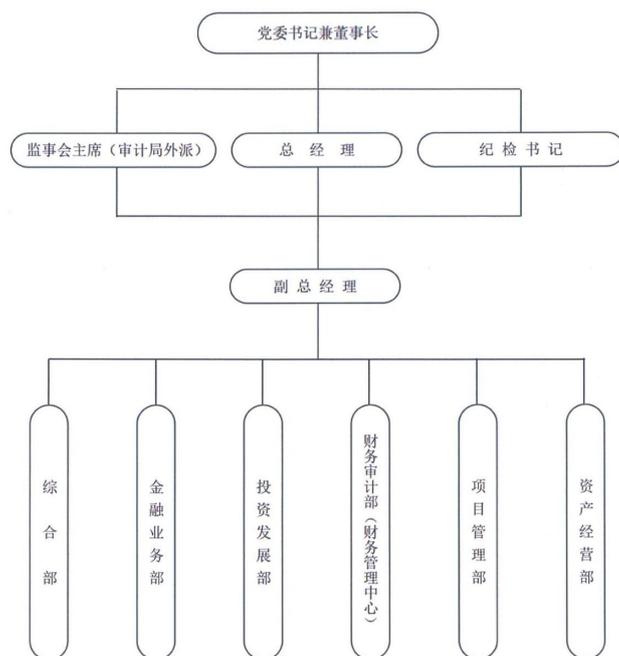
#### 1、治理结构

公司根据《公司法》及相关法律法规的规定，制定了《公司章程》。公司不设股东会，由建湖县人民政府国有资产监督管理办公室（以下简称“建湖县国资办”）行使相关职权；公司设董事会、监事会和总经理等。公司董事会由3名董事组成，其中2人由建湖县国资办委派，1人由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长1人，由建湖县国资办从董事会成员中委派。董事任期3年，经委派可连任。董事任期届满前建湖县国资办不得无故解除其职务。公司监事会由5名监事组成，其中3人由建湖县国资办委派，2人由公司职工代表大会选举产生。监事任期每届3年，经委派和选举可连任。监事会设监事会主席1名，由建湖县国资办从监事会成员中委派，董事、高级管理人员不得兼任监事。

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责，主要负责主持公司的生产经营管理工作，提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人。

## 2、组织结构

部门设置方面，公司根据自身定位、业务特点以及经营需要，设置有综合部、金融业务部、投资发展部、财务审计部、项目管理部、资产经营部 6 个部门，具体结构如下：



## 3、核心高管介绍

公司董事长刘大年先生，1969 年 12 月出生，本科学历，会计师，中共党员，1990 年 7 月参加工作，2018 年 7 月任公司董事长。

公司总经理周兵先生，1973 年 4 月出生，本科学历，会计师，中共党员，1995 年 8 月参加工作，2021 年 12 月任公司总经理。

公司副总经理宋兆君先生，1985 年 12 月出生，本科学历，中共党员，2009 年 7 月参加工作，2021 年 5 月任公司副总经理。

## 三、经营情况

作为建湖县最重要的投资主体和经营实体，公司得到建湖县政府在政策扶持和股权划转方面的有力支持，业务涵盖城市基础设施建设、房地产开发经营、国有资本运作、股权投资等领域，收入构成较为多元，且具有很强的区域竞争优势。

公司作为建湖县最重要的投资主体和经营实体，收入构成较为多元，且具有很强的区域竞争优势。公司本部目前主要承担集团的管理职能，具体业务则由各级子公司分别负责运营。具体来看，建湖城投及其子公司以城市基础设施建设、房地产开发、国有资本运作、健康产业、新能源为主要经营方向；惠湖实业和榆城通公司主要负责上冈新城区域的开发、建设和运营管理，支持强镇扩权；交投公司主要负责县域内交通基础设施投资建设、公交运营和现代物流业务。

根据模拟合并报表显示，2020-2021年，公司分别实现营业收入29.48亿元和28.87亿元，主要由安置房开发收入、工程施工收入、商品销售收入、水务业务收入等构成。截至2021年末，安置房开发收入和工程施工收入分别占营业总收入的28.32%和25.31%，业务规模较大、占比较为稳定；同期末，商品销售收入占比为18.09%，较上年同期下降15.47个百分点，收入规模受下游市场需求变动的影响较为显著；水务业务收入规模和占比较小，但稳定性较强。

从利润水平来看，公司2020年和2021年营业毛利率分别为13.59%和13.57%，总体利润率基本维持在稳定水平，但各具体业务板块的盈利情况波动较大。

2020-2021年双湖投资营业收入构成及毛利率情况

单位：亿元

项目	2020年		2021年	
	收入	占比	收入	占比
安置房开发	8.09	27.44	8.18	28.32
工程施工	8.41	28.54	7.31	25.31
商品销售	9.89	33.56	5.22	18.09
水务业务	1.41	4.80	1.52	5.27
投资性房地产转让			3.68	12.76
其他业务	1.67	5.67	2.96	10.25
合计	29.48	100.00	28.87	100.00
毛利率				
安置房开发		13.94		11.69
工程施工		21.67		9.72
商品销售		2.45		5.00
水务业务		1.16		-0.49
投资性房地产转让				6.44
其他业务		47.73		59.52
合计		13.59		13.57

## 2.1 安置房业务

公司承担了建湖县安置房开发业务，由建湖城投及子公司建湖县惠民置业有限公司负责相关业务的运营。运营模式方面，公司前期通过自行筹集资金完成安置房的建设，并依据建湖县拆迁安置政策，优先向当地各类拆迁户销售安置房；若有销售剩余，则进行市场化销售。会计处理方面，安置房在建设过程中依据原始凭证核算成本，归入存货项目；当建设项目完工交付后，根据实际销售金额确认营业收入，并将存货结转为相应的营业成本。2020-2021年，公司安置房开发业务分别实现营业收入8.09亿元和8.18亿元，业务毛利率分别为13.94%和11.69%，各年度市场化销售的房屋数量、具体项目利润差异等导致其毛利率水平存在一定波动。

截至2022年3月末公司已完工的主要安置房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	总投资	已投资	建筑面积	销售总金额
城南新区安置房	14.50	14.50	39.70	5.84
润居和园二期安置房	2.72	2.72	7.70	3.40
翠谷玉苑南侧棚户区项目	12.91	12.91	47.65	5.91
翠谷玉苑北侧棚户区项目	8.76	8.76	32.02	3.79
唐桥花苑经济适用房	5.42	5.42	20.59	3.70
城市嘉园	13.46	13.46	47.10	14.09
西塘丽景项目	16.78	16.78	48.68	4.33

截至2022年3月末，公司已完工且在售的安置房项目包括城南新区安置房、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等项目，均已实现部分销售和收入结转。

房屋销售价格方面，公司自2017年以来实行市场化定价，盈利能力有所提升；此外，随着近年来产业、教育、医疗和旅游“四驾马车”拉动建湖县房地产市场逐步升温，安置房业务的收入和业务获现能力持续改善。此外，因安置房项目公益性强，公司2020年和2021年还分别获得安置房建设补贴2.10亿元和1.94亿元，计入其他收益科目，对营业利润形成一定补充。

截至2022年3月末，公司在建安置房项目主要包括湖景人居、明珠锦苑B区、萃华云居、翠谷玉苑东侧一期棚户区、翠湖人居西侧棚户区等项目，预计总投资金额42.13亿元，同期末已投资40.27亿元，公司后期运营资金压力较小。

截至 2022 年 3 月末双湖投资在建安置房项目情况

单位：万元、万平方米、%

项目名称	预计总投资	已投资	规划建筑面积	工程进度'
湖景人居	117,539.01	116,511.72	18.89	99.13
明珠锦苑 B 区项目	45,110.04	43,730.46	7.10	96.94
萃华云居	38,200.00	37,942.18	7.95	9.933
翠谷玉苑东侧一期棚户区项目	116,265.90	114,986.97	3.97	98.90
翠湖人居西侧棚户区项目	104,149.01	89,568.15	11.16	86.00%
合计	421,263.96	402,739.48		

## 2.2 工程施工

公司工程施工业务采取委托代建模式，主要由子公司惠湖实业和交投公司负责运营。其中，惠湖实业主要受建湖县政府的委托，代建东部区域城镇基础设施和保障房；交投公司主要受建湖县交通局委托，负责县域及周边地区的交通工程项目建设。2020 年和 2021 年，公司工程施工业务分别实现营业收入 8.41 亿元和 7.31 亿元，收入波动主要受承接项目数量、收入结转时点等因素影响，整体业务开展情况稳定。资金平衡方面，惠湖实业前期需自行筹措项目资金，由建湖县政府在工程交付后按照项目投资成本加成 20.00% 的代建服务费进行回购；工程项目建设期间，相关建设投入计入存货科目，完工项目在年末按照投资加成确认建设收入并结转代建成本。交投公司与委托方按照项目进度分期结算工程款，并按照项目投资额的一定比例确认代建服务费；对于县域内的交通工程项目，公司通常可在项目完工后的两年内收回全部工程款。此外，交投公司还通过参与公开招投标的方式获取少量外部工程建设项目，回款情况视具体协议而定。

截至 2021 年末，公司已建设完成的工程施工项目主要包括利华新村安置小区一标段、农民居住条件改善工程、道路建设工程、市政工程等，同期末，公司已完工的工程施工项目累计投资金额为 20.95 亿元，累计确认收入 24.29 亿元。

截至 2021 年末已完工的工程施工项目情况

单位：万元、万平方米

项目名称	竣工验收时间	委托方	累计投资金额	累计确认收入	资金来源
利华新村安置小区一标段	2019 年 12 月	建湖县财政局	28,606.32	34,327.59	自筹
市政工程	2019 年 12	建湖县财政	22,783.82	27,340.58	自筹

	月	局			
改善农民居住条件	2021年12月	建湖县财政局	91,875.06	104,468.38	自筹
顺达道路工程	2019年12月	建湖县交通局	20,938.07	24,569.4	自筹
顺达道路工程	2020年12月	建湖县交通局	19,417.58	23,214.71	自筹
顺达道路工程	2021年12月	建湖县交通局	23,883.64	28,943.65	自筹
合计			209,504.49	242,864.32	

### 2.3 商品销售

公司顺应国家经济政策导向、区域经济发展动态及国有企业向实体企业转型的需要，充分利用资源优势开展商品销售业务。具体经营活动主要由建湖城投的子公司建湖县康博医疗科技发展有限公司和建湖县华诚建设发展有限公司负责。

公司主营产品包括医疗耗材、铁矿、煤炭、热压铁块以及少量的化工产品，其中医疗耗材收入规模较小，但毛利率水平较高，为商品销售业务的主要利润来源。矿石、煤炭等大宗商品贸易因市场竞争较为充分，整体毛利率偏低。2020年和2021年，公司分别实现营业收入9.89亿元和5.22亿元，毛利率分别为2.45%和5.00%，其中2020年收入规模较大但利润水平较低，主要系当期子公司承接大量钢坯铁块贸易订单所致；2021年受原材料价格上涨和疫情影响，公司业务量有所收缩。

2020-2021年公司分产品销售收入情况

单位：万元

销售商品	2020年	2021年
医疗耗材	8,234.82	6,728.11
矿石	82,853.65	40,342.24
煤炭	10,670.75	6,797.92
其他	2,132.26	155.54
合计	103,891.48	54,023.82

物资采购方面，公司实行以销定采的采购模式，采购价格以签订合同方式确认，货款在到货后五个工作日内结清，支付方式包括现款和银行承兑。商品主要采购自江苏磁丰数字科技有限公司、内蒙古宏禹矿业有限公司、中钢国际货运江苏有限公司等具有国资背景的企业或上市公司，供应商集中在江苏省内和内蒙地区。

商品销售方面，公司按照市场价格实行集中销售，销售区域集中在盐城市域内，主要客户包括江苏悦达港口物流发展有限公司、建湖县第一人民医院、建湖县第二人民医院等，销售对象较为集中。结算方面，公司通常在发货前即收取客户货款，并按实际产品出库时间确认收入。

#### 2.4 水务业务

公司水务业务主要包含自来水业务和污水处理业务两大板块，均由建湖城投负责经营。其中，自来水业务由其子公司建湖县自来水有限公司负责经营，包括自来水销售和自来水管道的安装等业务；污水处理业务由其子公司建湖县污水处理有限公司经营。2020年及2021年，公司分别实现水务业务收入1.41亿元和1.52亿元，毛利率分别为1.16%和-0.49%，业务公益性较强，盈利能力弱。

自来水业务方面，建湖县自来水有限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。公司下设两个水厂，其中上冈水厂日供水能力3.20万吨，主要供应县城东部和北部的乡镇；城南水厂日供水能力10.00万吨，主要供应县城及位于县城南部和西部的乡镇。随着新农村建设管网铺设力度加大，截至2021年末，公司总供水能力为15.00万立方米/日，供水面积约1154平方公里，用户数约28.06万户。

污水处理方面，建湖县建湖县污水处理有限公司业务区域覆盖建湖县主城区和各建制镇，现有三座污水处理厂。其中，城北污水处理厂主要负责对县城主城区范围内生活污水进行收集和处理，采用CAST处理工艺，污水处理能力3.00万吨/日。城南污水处理厂主要负责高新技术经济区和建阳、颜单、沿河三镇区域范围内的污水收集和处理，采用A2O处理工艺，规划日污水处理能力2.50万吨，分为两期建设；其中，已经投用的一期工程污水处理能力为1.25万吨/日，二期工程尚未完工。此外，建湖县城东污水处理厂于2020年并入公司，致使公司污水处理能力大幅提升。截至2022年3月末，公司污水处理能力为8.65万立方米/日。

#### 2.5 其他业务

公司其他业务还包括租赁业务、公交运营业务、投资性房地产转让等。2020年和2021年，公司其他业务收入分别为1.67亿元和6.64亿元。2021年其他业务收入规模增加明显主要系当期国投东部一次性转让土地给建湖县财政局确认房地产转让收入3.68亿元所致，房地产转让业务不具有可持续性。

公司租赁业务由建湖城投和国投东部负责运营，2020年和2021年分别获得营业收入0.80亿元和1.12亿元。其中，建湖城投租赁收入主要来源于办公楼和门面房出租；国投东部将其持有水务管网资产租赁给建湖县污水处理有限公司使用，由建湖县财政局承担租赁费用。

公司公交运营业务由交投公司负责经营，截至2021年末，公司已开通县域城市公交线路16条，配备驾驶人员98名；公交线路总长228.7公里，设488个中途停靠点，主城区500米内公交站点覆盖率达95.00%。公交业务收入主要来源于票务、国家成品油补助和新能源营运补助，2020年和2021年分别实现营业收入140.38万元和147.18万元；自2016年以来，公司扩大各项便民优惠政策实施力度，公交业务持续处于亏损状态。

## 2.6 外部支持

2021年11月，建湖县人民政府发布《关于部分县属国有企业优化整合的实施方案》（建办发【2021137号），拟将建湖城投、国投公司、国投东部、交投公司100.00%的股权及榆城通公司51.00%的股权无偿划转至公司，作为建湖县人民政府对公司的出资。根据2021年公司模拟合并财务报表显示，建湖城投、惠湖实业、交投公司、榆城通公司已纳入合并口径，国投公司暂未纳入合并范围；截至2022年4月末，建湖城投、国投东部、交投公司已完成相关工商变更手续。

财政补贴方面，2020-2021年，公司分收到政府补助2.25亿元和3.02亿元，主要包括安置房和保障房建设补助、公交运营补贴、供水补贴、经费补助等，均计入其他收益科目。

## 三、财务情况

公司提供了2021年模拟合并审计报告，其中2020年数据为2021年模拟合并审计报告中的上期期末余额或上期金额，由大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计模拟合并财务报表及母公司财务报表，审计意见为标准无保留意见。

### 3.1 合并资产负债表

单位：万人民币

项目	2022年9月末	2021年	2020年
流动资产			
货币资金	669,002.04	611,562.28	616,239.95
应收票据		5,080.00	56.42

应收账款	104,815.15	157,309.87	205,130.88
预付款项	125,183.36	49,544.77	14,347.40
其他应收款	1,442,842.18	1,353,901.50	1,339,103.49
存货	2,403,762.28	2,343,205.50	2,398,957.30
其他流动资产	2,093.02	30,169.31	4,447.53
<b>流动资产合计</b>	<b>4,747,698.04</b>	<b>4,550,773.23</b>	<b>4,578,282.97</b>
非流动资产			
债权投资	318,000.00	318,000.00	
长期应收款	1,047.81	492.60	
长期股权投资	8,208.70	7,103.41	7,925.84
其他权益工具投资	35,288.39	35,288.39	28,993.39
投资性房地产	889,737.98	889,737.98	639,818.52
固定资产	322,542.11	298,754.82	307,153.08
在建工程	92,405.01	36,929.16	24,967.87
无形资产	17,609.41	18,028.56	15,182.65
长期待摊费用	1,487.47	995.21	249.97
递延所得税资产	3,674.63	2,367.57	2,667.46
其他非流动资产	336,895.19	347,228.20	407,130.31
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,026,896.70</b>	<b>1,954,925.90</b>	<b>1,434,089.09</b>
<b>资产合计</b>	<b>6,774,594.74</b>	<b>6,505,699.13</b>	<b>6,012,372.07</b>
流动负债			
短期借款	345,970.19	355,929.79	334,896.07
应付票据	384,945.00	316,322.00	260,174.00
应付账款	30,639.07	44,233.14	32,528.12
预收款项	9,977.48	10,577.12	6,376.81
合同负债	35,369.41	39,199.70	
应付职工薪酬	722.63	794.25	710.16
应交税费	60,873.23	51,861.86	44,403.41
其他应付款	225,915.71	286,965.04	371,935.80
一年内到期的非流动负债	480,478.25	533,166.37	437,249.76
其他流动负债	49,890.80	109,412.80	66,285.12
<b>流动负债合计</b>	<b>1,624,781.77</b>	<b>1,748,462.08</b>	<b>1,554,559.25</b>
非流动负债			
长期借款	992,264.24	743,614.86	694,012.41
应付债券	797,701.88	778,025.49	774,935.64
长期应付款	158,432.39	169,243.08	285,240.34
递延收益	1,121.00		
递延所得税负债	52,851.32	52,851.32	41,215.93
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,002,370.84</b>	<b>1,743,734.74</b>	<b>1,795,404.33</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,627,152.61</b>	<b>3,492,196.82</b>	<b>3,349,963.58</b>

2020-2022年9月末双湖投资总资产分别为6,012,372.07万元、6,505,699.13万元和6,774,594.74万元，资产规模稳定增长。从资产构成来看，公司资产以流动资产为主，同期公司流动资产占总资产的比重分别为76.15%、69.95%和70.08%，变化情况较小。

### 1、流动资产分析

2020-2022年9月末双湖投资流动资产分别为4,578,282.97万元、4,550,773.23万元和4,747,698.04万元。从资产构成看，双湖投资流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

2020-2022年9月末双湖投资流动资产情况

单位：万元、%

项目	2022年9月末	占比	2021年	占比	2020年	占比
货币资金	669,002.04	14.09%	611,562.28	13.44%	616,239.95	13.46%
应收票据		0.00%	5,080.00	0.11%	56.42	0.00%
应收账款	104,815.15	2.21%	157,309.87	3.46%	205,130.88	4.48%
预付款项	125,183.36	2.64%	49,544.77	1.09%	14,347.40	0.31%
其他应收款	1,442,842.18	30.39%	1,353,901.50	29.75%	1,339,103.49	29.25%
存货	2,403,762.28	50.63%	2,343,205.50	51.49%	2,398,957.30	52.40%
其他流动资产	2,093.02	0.04%	30,169.31	0.66%	4,447.53	0.10%
流动资产合计	4,747,698.04	100.00%	4,550,773.23	100.00%	4,578,282.97	100.00%

(1) 货币资金

2020-2022年9月末双湖投资货币资金余额分别为616,239.95万元、611,562.28万元和669,002.04万元，占公司同期流动资产总额的比重分别为13.46%、13.44%和14.09%，近年来货币资金较为稳定。2021年受限资金为476,964.40万元，主要为用于担保的定期存款或通知存款以及银行承兑汇票保证金和信用证保证金。

2021年末双湖投资货币资金明细表

单位：万元

项目	2021年	2020年
库存现金	11.23	19.00
银行存款	299,799.43	350,906.00
其他货币资金	311,751.62	265,314.95
未到期应收利息		
合计	611,562.28	616,239.95

(2) 应收账款

2020-2022年9月末，双湖投资应收账款分别为205,130.88万元、157,309.87万元和104,815.15万元，占公司同期流动资产总额的比重分别为4.48%、3.46%和2.21%。近年来公司应收账款整体呈现下降态势，2021年末按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款合计共141,479.83万元，占应收账款期

末余额的比例为89.79%，均为当地事业单位或国有企业，建湖县财政局占比较高。

2021年末双湖投资应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例(%)
建湖县财政局	95,658.33	60.71
建湖县上冈镇财政审计和资产管理局	18,034.07	11.44
建湖县污水处理有限公司	15,880.00	10.08
建湖县自然资源和规划局	8,125.00	5.16
盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司	3,782.42	2.40
	141,479.83	89.79

### (3) 其他应收款

2020-2022年9月末双湖投资的其他应收款余额分别为1,339,103.49万元、1,353,901.50万元和1,442,842.18万元，占公司同期流动资产总额的比重分别为29.25%、29.75%和30.39%，近年来其他应收款余额略有上浮。2021年末前五大其他应收款合计492,639.94万元，占其他应收款的36.14%，均为当地国企或事业单位。

2021年末双湖投资前五大其他应收款明细

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款余额的比例
建湖县土地储备交易中心	往来款	114,256.19	8.38
建湖县塘景置业有限公司	往来款	96,865.84	7.11
建湖县水利建设发展有限公司	往来款	96,139.65	7.05
建湖县国有资产投资管理有限公司	往来款	94,843.50	6.96
建湖县交通运输局	在来款	90,534.76	6.64
合计		492,639.94	36.14

### (4) 存货

2020-2022年9月末，双湖投资存货分别为2,398,957.30万元、2,343,205.50万元和2,403,762.28万元，占公司同期流动资产总额分别为52.40%、51.49%和50.63%，双湖投资存货主要由待开发土地和工程施工构成。

2021年末双湖投资存货情况

单位：万元

项目	2021年	2020年
	账面余额	账面余额
原材料	245.56	5,307.84
库存商品	109,479.89	91,015.22
开发成本	273,654.38	239,202.76
开发产品	437,542.07	471,163.24
待开发土地	600,584.23	680,420.88

工程施工	921,699.37	911,847.35
合计	2,343,205.50	2,398,957.30

## 2、非流动资产资产分析

2020-2022年9月末，双湖投资非流动资产分别为1,434,089.09万元、1,954,925.90万元和2,026,896.70万元，占同期总资产比重分别为23.85%、30.05%和29.92%，双湖投资非流动资产主要由债权投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产构成。

### 2019-2022年9月末双湖投资非流动资产明细

单位：万元

项目	2021年9月末	占比	2021年	占比	2020年	占比
债权投资	318,000.00	15.69%	318,000.00	16.27%		
长期应收款	1,047.81	0.05%	492.60	0.03%		
长期股权投资	8,208.70	0.40%	7,103.41	0.36%	7,925.84	0.55%
其他权益工具投资	35,288.39	1.74%	35,288.39	1.81%	28,993.39	2.02%
投资性房地产	889,737.98	43.90%	889,737.98	45.51%	639,818.52	44.61%
固定资产	322,542.11	15.91%	298,754.82	15.28%	307,153.08	21.42%
在建工程	92,405.01	4.56%	36,929.16	1.89%	24,967.87	1.74%
无形资产	17,609.41	0.87%	18,028.56	0.92%	15,182.65	1.06%
长期待摊费用	1,487.47	0.07%	995.21	0.05%	249.97	0.02%
递延所得税资产	3,674.63	0.18%	2,367.57	0.12%	2,667.46	0.19%
其他非流动资产	336,895.19	16.62%	347,228.20	17.76%	407,130.31	28.39%
非流动资产合计	2,026,896.70	100.00%	1,954,925.90	100.00%	1,434,089.09	100.00%

#### (1) 债权投资

2020-2022年9月末，双湖投资债权投资余额分别为0、318,000.00万元和318,000.00万元，占同期非流动资产的比重分别为0%、16.27%和15.69%，2021年末公司债权投资情况较2020年无变化。

#### 2021年末双湖投资债权投资明细

单位：万元

项目	2021年	2020年
	账面余额	账面余额
建湖县城市资产经营公司	318,000.00	318,000.00
合计	318,000.00	318,000.00

#### (2) 投资性房地产

2020-2022年9月末，双湖投资投资性房地产分别为639,818.52万元、889,737.98万元和889,737.98万元，占同期非流动资产的比重分别为44.61%、45.51%和43.90%。

#### 2021年末双湖投资投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一. 期初余额	120,916.80	518,901.72	639,818.52
二. 本期变动	54,382.22	195,537.24	249,919.46
1, 外购增加	21,234.67	23,094.61	44,329.28
2. 存货\固定资产\在建工程转入	28,776.42	225,826.72	254,603.14
3, 非同一控制下企业合并			
4. 股东投入增加			
5. 外币报表折算差额			
6. 其他原因增加			
7. 处置减少	134.00	67,829.45	67,963.45
8. 处置子公司			
9. 划分为持有待售的资产			
10. 其他原因减少			
11. 公允价值变动	4,505.13	14453.636.00	18,950.50
三. 期末余额	175,299.02	714,438.97	889,737.98

(3) 其他非流动资产

2020-2022年9月末，双湖投资其他非流动资产分别为407,130.31万元、347,228.20万元和336,895.19万元，占同期非流动资产的比重分别为28.39%、17.76%和16.62%。

2021年末双湖投资其他非流动资产情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
鑫沅资产建湖壹号专项资产管理计划	100.00	
信托投资	11,435.12	43,302.31
江苏建湖农村商业银行股份有限公司不良资产	30,510.76	38,148.69
建湖县人民医院合作项目	0.00	19,800.00
预付长期资产购买款	133,200.00	133,200.00
交通建设合作项目	152,000.00	152,000.00
道路及基础设施资产	20,082.31	20,082.31
建湖商业大夏农行抵押债权		597.00
合计	347,228.20	407,130.31

3、流动负债分析

2020-2022年9月末，双湖投资负债合计分别为3,349,963.58万元、3,492,196.82万元和3,627,152.61万元，负债总额逐年增长。同期流动负债分别为1,554,559.25万元、1,748,462.08万元、和1,624,781.77万元，占总负债比重为46.41%、50.07%和44.79%，主要以短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。

2019-2022年9月末双湖投资流动负债明细

单位：万元，%

项目	2022年9月末	占比	2021年	占比	2020年	占比
----	----------	----	-------	----	-------	----

短期借款	345,970.19	21.29%	355,929.79	20.36%	334,896.07	21.54%
应付票据	384,945.00	23.69%	316,322.00	18.09%	260,174.00	16.74%
应付账款	30,639.07	1.89%	44,233.14	2.53%	32,528.12	2.09%
预收款项	9,977.48	0.61%	10,577.12	0.60%	6,376.81	0.41%
合同负债	35,369.41	2.18%	39,199.70	2.24%		0.00%
应付职工薪酬	722.63	0.04%	794.25	0.05%	710.16	0.05%
应交税费	60,873.23	3.75%	51,861.86	2.97%	44,403.41	2.86%
其他应付款	225,915.71	13.90%	286,965.04	16.41%	371,935.80	23.93%
一年内到期的非流动负债	480,478.25	29.57%	533,166.37	30.49%	437,249.76	28.13%
其他流动负债	49,890.80	3.07%	109,412.80	6.26%	66,285.12	4.26%
流动负债合计	1,624,781.77	100.00%	1,748,462.08	100.00%	1,554,559.25	100.00%

### （1）短期借款

2020-2022年9月末，双湖投资短期借款分别为334,896.07万元、355,929.79万元和345,970.19万元，占同期流动负债的比重分别为21.54%、20.36%和21.29%，公司近年来短期借款整体变化不大。

#### 2021年末双湖投资短期借款明细

单位：万元

项目	2021年	2020年
质押借款	139,693.00	60,500.00
抵押借款	47,500.00	53,550.00
保证借款	138,700.00	194,945.00
信用借款	4,500.00	25,600.00
组合借款	25,200.00	
未到期应付利息	336.79	301.07
合计	355,929.79	334,896.07

### （2）应付票据

2020-2022年9月末，双湖投资应付票据分别为260,174.00万元、316,322.00万元和384,945.00万元，占同期流动负债的比重分别为16.74%、18.09%和23.69%，双湖投资应付票据逐年上升，主要为银行承兑汇票、商业承兑汇票和信用证，2021年同比增长21.58%，主要系银行承兑汇票增加所致。

### （3）其他应付款

2020-2022年9月末，双湖投资其他应付款分别为371,935.80万元、286,965.04万元和225,915.71万元，占同期流动负债的比重分别为23.93%、16.41%和13.90%，2021年同比下降28.57%，主要系往来资金下降所致。

#### 2021年末双湖投资前五名其他应付款情况

单位：万元

单位名称	2021年末	账龄
江苏上冈现代农业发展有限公司	73,830.00	1年以内，2-3年

建湖县旅游发展有限公司	31,747.63	1年以内, 1-3年
盐城市新叶园林有限公司	26,200.00	1年以内, 1-3年
建湖县欣盛建设投资有限公司	22,700.00	2-3年, 3年以上
建湖县金荔生态农业发展有限公司	14,746.88	1年以内, 1-3年
合计	169,224.50	

(4) 一年内到到期的非流动负债

2020-2022年9月末，双湖投资一年内到到期的非流动负债分别为437,249.76万元、533,166.37万元和480,478.25万元，占总同期流动负债的比重分别为28.13%、30.49%和29.57%，2021年同比增长30.60%，主要系当年转入一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款等增加所致。

4、非流动负债分析

2020-2022年9月末双湖投资非流动负债分别为1,795,404.33万元、1,743,734.74万元和2,002,370.84万元，占同期总负债比重为53.59%、49.93%和55.21%，非流动负债呈现上升趋势。从具体构成来看，主要由长期借款和应付债券构成。

2020-2022年9月末双湖投资非流动负债明细

单位：万元

项目	2022年9月末	占比	2021年	占比	2020年	占比
长期借款	992,264.24	49.55%	743,614.86	42.64%	694,012.41	38.65%
应付债券	797,701.88	39.84%	778,025.49	44.62%	774,935.64	43.16%
长期应付款	158,432.39	7.91%	169,243.08	9.71%	285,240.34	15.89%
递延收益	1,121.00	0.06%		0.00%		0.00%
递延所得税负债	52,851.32	2.64%	52,851.32	3.03%	41,215.93	2.30%
非流动负债合计	2,002,370.84	100.00%	1,743,734.74	100.00%	1,795,404.33	100.00%

(1) 长期借款

2020-2022年9月末，双湖投资长期借款分别为694,012.41万元、743,614.86万元和992,264.24万元，占同期非流动负债的比重分别为38.65%、42.64%和49.55%，整体处于高占比状态。截至2021年末长期借款主要为质押、抵押、保证、信用和组合借款，抵质押物主要为大额存单、房地产等。

(2) 应付债券

2020-2022年9月末，双湖投资应付债券余额分别为774,935.64万元、778,025.49万元和797,701.88万元，占同期非流动负债的比重分别43.16%、44.62%和39.84%，2021年同比小幅增长0.40%。

5、所有者权益分析

2020年-2022年9月末，双湖投资的所有者权益分别为2,662,408.49万元、3,013,502.31万元和3,147,440.13万元，所有者权益呈现上升态势。双湖投资所有者权益主要由实收资本、资本公积、未分配利润等构成，其中资本公积规模最大。

2020-2022年9月末双湖投资所有者权益明细

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年	2020年
实收资本	20,000.00		
资本公积	2,462,187.41	2,402,727.31	2,261,460.78
其他综合收益	179,383.74	179,383.74	31,661.60
未分配利润	426,628.87	426,628.87	365,106.54
归属于母公司股东权益合计	3,088,200.02	2,984,551.06	2,658,228.92
少数股东权益	59,240.11	28,951.25	4,179.57
股东权益合计	3,147,440.13	3,013,502.31	2,662,408.49

(1) 实收资本

截至2022年9月末，双湖投资实收资本20,000.00万元，为股东现金出资，注册资本尚未实缴到位。

(2) 资本公积

2020年-2022年9月末，双湖投资资本公积分别为2,261,460.78万元、2,402,727.31万元和2,462,187.41万元，2021年同比增长6.25%，主要系政府新划入政策支持资金所致。

(3) 未分配利润

2020年-2022年9月末，双湖投资未分配利润分别为365,106.54万元、426,628.87万元和426,628.87万元，2021年同比增长10.23%。

3.2 合并利润表

单位：万人民币

项目	2022年1-9月	2021年	2020年
<b>一、营业收入</b>	<b>166,740.96</b>	<b>288,664.43</b>	<b>294,752.73</b>
减：营业成本	145,598.03	249,491.39	254,693.25
税金及附加	2,600.55	6,030.09	2,980.59
销售费用	5,281.39	6,003.55	3,785.79
管理费用	7,952.17	11,857.98	10,778.10
研发费用			
财务费用	7,433.61	11,370.09	8,987.05
其中：利息费用	0.00	13,941.06	11,393.77
利息收入	0.00	2,649.01	3,114.11
加：其他收益	13,694.03	30,244.90	22,520.35
投资收益	16,283.53	1,637.13	4,541.14

公允价值变动收益	0.00	18,950.50	123,952.07
信用减值损失	-5,228.21	723.40	
资产减值损失			-3,615.65
资产处置收益		0.17	8,849.56
<b>二、营业利润</b>	<b>22,624.56</b>	<b>55,467.43</b>	<b>160,926.74</b>
加：营业外收入	6,004.42	215.36	12,718.688.56
减：营业外支出	180.98	202.60	230.14
<b>三、利润总额</b>	<b>28,448.00</b>	<b>55,480.19</b>	<b>161,968.47</b>
减：所得税费用	3,774.48	8,402.67	44,357.13
<b>四、净利润</b>	<b>24,673.53</b>	<b>47,077.52</b>	<b>117,611.34</b>

(1) 利润情况

公司营业收入主要来源于商品销售、安置房开发及工程施工等，2020-2021年及2022年1-9月，公司营业收入分别为294,752.73万元、288,664.43万元和166,740.96万元。2021年公司营业收入同比小幅下降2.07%，主要系商品销售、和工程施工业务收入下降所致。公司其他收益以各种补助为主，亦为公司营业利润的重要来源。2020-2021年，公司收到计入其他收益的政府补助分别为22,520.35万元和30,244.90万元，分别占当年利润总额的13.89%和54.50%，财政补贴对公司盈利形成重要支撑。

公司公允价值变动收益来源于按公允价值计量的投资性房地产评估增值，2020-2021年，公司公允价值变动收益占利润总额比重分别为77.02%和34.17%，占比大幅下降，主要系2020年首次以公允价值计量投资性房地产进行大量回潮调整所致。

(2) 期间费用分析

2020-2021年及2022年1-9月，双湖投资的期间费用分别为23,550.94万元、29,231.62万元和20,667.16万元，主要以管理费用和财务费用为主。毛利率方面，公司综合毛利率较为稳定，变化较小。

2020-2021年及2022年1-9月双湖投资期间费用明细

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年
销售费用	5,281.39	6,003.55	3,785.79
管理费用	7,952.17	11,857.98	10,778.10
财务费用	7,433.61	11,370.09	8,987.05
费用合计	20,667.16	29,231.62	23,550.94
毛利率	12.68%	13.57%	13.59%

3.3 合并现金流量表

单位：万人民币

项目	2022年1-9月份	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	183,581.49	393,336.23	207,280.65
收到的税费返还	0.00		
收到的其他与经营活动有关的现金	470,152.57	606,304.88	823,751.03
经营活动现金流入小计	653,734.06	999,641.12	1,031,031.68
购买商品、接受劳务支付的现金	247,013.47	181,291.98	232,323.10
支付给职工以及为职工支付的现金	12,330.78	13,681.06	8,619.15
支付的各项税费	5,239.44	10,565.54	6,671.91
支付的其他与经营活动有关的现金	381,208.18	767,915.82	768,286.91
经营活动现金流出小计	645,791.87	973,454.39	1,015,901.08
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,942.18</b>	<b>26,186.73</b>	<b>15,130.60</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金	30,112.81	61,702.92	306,570.83
取得投资收益所收到的现金	985.94	1,181.36	2,950.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.08	0.82	1.82
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	31,098.83	62,885.10	309,523.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	68,725.57	61,429.78	38,307.98
投资所支付的现金	19,102.84	264,029.65	439,918.79
支付的其他与投资活动有关的现金	33,202.44	0.00	1,391.32
投资活动现金流出小计	121,030.86	325,459.43	479,618.09
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-89,932.03</b>	<b>-262,574.33</b>	<b>-170,094.55</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金	114,068.56	196,363.58	142,994.20
取得借款所收到的现金	1,227,621.68	1,106,115.84	1,678,087.82
收到的其他与筹资活动有关的现金	200,044.69	292,681.55	344,938.36
筹资活动现金流入小计	1,541,734.93	1,595,160.96	2,166,020.39
偿还债务所支付的现金	1,092,773.12	1,008,082.84	1,291,006.08
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	198,351.61	212,596.81	199,536.09
支付的其他与筹资活动有关的现金	243,261.13	181,457.77	488,412.50
筹资现金流出小计	1,534,385.86	1,402,137.43	1,978,954.68
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,349.07</b>	<b>193,023.54</b>	<b>187,065.71</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-74,640.78</b>	<b>-43,364.06</b>	<b>32,101.77</b>

#### 1、经营活动现金流量净额分析

经营活动现金流方面，2020-2021年公司经营性净现金流均呈现净流入态势，分别为15,130.60万元和26,186.73万元，主要系公司安置房、工程施工等销售商品、提供劳务收到现金大幅增加所致。2020-2021年，公司现金收入比分别为70.32%和136.26%，公司现金获取能力有所增强。

#### 2、投资活动现金流量净额分析

投资活动现金流方面，2020-2021年公司投资性净现金流持续净流出，分别为-170,094.55万元和-262,574.33万元，主要系公司继续进行企业投资支出，但并未大量收回投资所致。

### 3、筹资活动现金流量净额分析

筹资活动现金流方面，公司主要通过银行及非银行金融机构借款等融资方式来弥补资金缺口。2020-2021年公司筹资活动现金流均呈现净流入状态，分别为187,065.71万元和193,023.54万元，公司依赖外部融资满足公司投资支出需要。

#### 3.4 财务指标分析

2020-2021年双湖投资主要财务指标

单位：亿元、%、倍

项目	2021年	2020年
流动比率	260.27	294.41
速动比率	123.42	139.22
资产负债率(%)	53.68%	55.72%
营业利润率(%)	19.22%	54.60%
EBITDA	8.21	18.54
总债务	289.61	280.94
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.29	0.81
总债务/EBITDA	35.28	15.15
存货周转率	0.11	0.11
应收周转率	1.59	1.44
总资产周转率	0.05	0.05

##### 1、偿债能力分析：

从短期偿债能力指标看，2020-2021年末，公司流动比率分别为294.41%和260.27%，速动比率分别为139.22%和123.42%，均有所下降。此外，公司流动资产中存货占比较高，且存量货币受限规模较大，无法对短期债务形成有效覆盖。整体来看，公司短期偿债压力较大。

从长期偿债能力指标看，2020-2021年末，公司总债务规模有所上升，总债务规模较大；EBITDA利息保障倍数明显下降，对债务本息的覆盖能力较弱。

整体来看，公司债务规模较大，且具有一定短期偿债压力，但考虑到股东背景、职能定位以及当地政府给予的较大支持，公司综合偿债能力尚可。

##### 2、盈利能力分析：

2020-2021年末，双湖投资营业利润率分别为54.60%和19.22%，2020年营业利润率较高主要系当年首次以公允价值计量投资性房地产进行大量回潮调整所致。

##### 3、营运能力分析：

2020-2021年末，双湖投资存货周转率分别为0.11和0.11，应收周转率分别为1.44和1.59，总资产周转率分别为0.05和0.05，营运能力一般，资产流动性偏弱。

#### 四、其他重要情况

##### 4.1 融资和担保情况

###### 1、融资情况

截至2022年9月末，双湖投资在79家机构的有息负债余额为148.09亿元，平均余额为1.87亿元，债券融资余额86.20亿元，总有息负债余额为234.29亿元。具体情况如下：

单位：万元

债权人名称	债务类型	还款年	融资余额
中垠融资租赁有限公司	融资租赁	2022	1,080.81
江苏金融租赁有限公司	融资租赁	2022	1,199.58
江南金融租赁有限公司	融资租赁	2023	1,837.40
南京紫金融资租赁有限公司	融资租赁	2024	2,180.63
江苏金融租赁有限公司	融资租赁	2023	1,964.57
哈银金融租赁有限责任公司	融资租赁	2024	9,323.63
南京金旅融资租赁有限公司	融资租赁	2023	2,284.71
中建投融资租赁（上海）有限公司	融资租赁	2026	5,000.00
上海国金融资租赁有限公司	融资租赁	2024	3,488.71
苏澳融资租赁有限公司	融资租赁	2025	5,000.00
江南金融租赁有限公司	融资租赁	2024	9,989.78
国投泰康信托有限公司	信托	2022	14,678.00
五矿国际信托有限公司	信托	2022	10,850.00
五矿国际信托有限公司	信托	2022	17,110.00
五矿国际信托有限公司	信托	2023	19,100.00
五矿国际信托有限公司	信托	2023	2,730.00
五矿国际信托有限公司	信托	2023	210.00
江苏速联资产管理有限公司（小微置换）	定融（县内）	2023	31,579.00
深圳鸿博资产管理有限公司	定融（县内）	2023	9,999.00
谷地（杭州）投资管理有限公司（稳赢1-3号）	定融（县内）	2023	9,743.00
谷地（杭州）投资管理有限公司（稳赢2号）	定融（县内）	2023	4,997.00
恒丰银行南京分行	流贷	2022	7,000.00
南京银行股份有限公司盐城支行	流贷	2023	3,200.00
光大银行盐城分行	流贷	2023	2,700.00
恒丰银行南京分行	流贷	2023	3,000.00
中国邮政储蓄银行股份有限公司建湖支行	流贷	2023	1,000.00
渤海银行	流贷	2023	1,000.00

渤海银行	流贷	2023	1,000.00
江苏银行盐城城中支行	项目贷	2025	17,500.00
中国建设银行建湖支行	项目贷	2028	19,750.00
中信银行建湖支行	项目贷	2028	22,163.00
华夏银行建湖支行	项目贷	2030	4,781.25
江苏银行盐城城中支行	项目贷	2027	6,000.00
中国建设银行建湖支行	项目贷	2025	1,480.00
中国工商银行建湖支行	项目贷	2026	10,750.00
江苏银行股份有限公司盐城分行	项目贷	2032	13,500.00
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	项目贷	2032	17,000.00
中国银行	项目贷	2024	20,000.00
南京银行股份有限公司盐城支行	项目贷	2024	20,000.00
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	项目贷	2027	10,000.00
江苏银行	项目贷	2025	20,000.00
建湖农商行	流贷	2024	2,800.00
江苏金融租赁	融资租赁	2025	6,585.00
越秀租赁	融资租赁	2025	2,383.00
华文租赁	融资租赁	2025	4,375.00
中行	项目贷	2026	3,400.00
中行	项目贷	2024	2,700.00
中行	项目贷	2028	15,650.00
中行	项目贷	2033	28,600.00
农行	项目贷	2033	15,270.00
农行	流贷	2023	3,000.00
工行	项目贷	2028	13,000.00
建行	项目贷	2028	27,000.00
建行	项目贷	2028	23,100.00
江苏银行	项目贷	2026	91,140.00
江苏银行	项目贷	2032	10,000.00
江苏银行	流贷	2023	500.00
江苏银行	流贷	2023	4,800.00
江苏银行	项目贷	2031	20,000.00
江苏银行	项目贷	2031	20,000.00
江苏银行	项目贷	2032	49,200.00
江苏银行	项目贷	2032	42,500.00
南京银行	银行其他	2024	35,750.00
南京银行	银行其他	2024	2,750.00
南京银行	非标类	2023	20,000.00
南京银行	流贷	2023	22,000.00
南京银行	流贷	2023	7,900.00
南京银行	流贷	2022	4,000.00
南京银行	流贷	2022	500.00
南京银行	流贷	2023	4,000.00
南京银行	项目贷	2029	9,500.00
南京银行	流贷	2023	4,000.00
南京银行	项目贷	2028	15,000.00
徽商银行	项目贷	2028	20,000.00
南京恒丰银行	流贷	2023	8,625.00
南京恒丰银行	流贷	2023	5,000.00

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

南京恒丰银行	流贷	2023	4,000.00
南京恒丰银行	流贷	2022	9,300.00
南京恒丰银行	流贷	2022	9,300.00
建湖农商行	流贷	2024	4,400.00
建湖农商行	流贷	2024	2,650.00
建湖农商行	流贷	2024	2,650.00
建湖农商行	流贷	2024	2,600.00
建湖农商行	流贷	2024	2,650.00
建湖农商行	流贷	2024	2,650.00
建湖农商行	流贷	2024	1,950.00
华夏银行	流贷	2023	1,880.00
华夏银行	流贷	2022	9,000.00
华夏银行	流贷	2023	14,500.00
光大银行	流贷	2023	4,700.00
光大银行	项目贷	2032	10,000.00
浙商银行	流贷	2023	9,850.00
浙商银行	流贷	2023	10,000.00
昆山农商行	流贷	2023	4,800.00
中信银行	项目贷	2028	11,020.00
中信银行	项目贷	2028	12,320.00
中信银行	项目贷	2028	13,020.00
国开行	项目贷	2043	33,600.00
交通银行	项目贷	2028	26,250.00
交通银行	项目贷	2029	36,000.00
邮储银行	流贷	2023	1,000.00
邮储银行	流贷	2022	800.00
浦发银行	流贷	2023	2,000.00
中成银行	流贷	2023	400.00
兴业银行	流贷	2022	2,500.00
兴业银行	项目贷	2034	40,000.00
民生银行	项目贷	2030	10,000.00
广州银行	流贷	2023	1,000.00
上海电气租赁	融资租赁	2022	500.00
江苏省国际租赁	融资租赁	2022	1,044.00
苏银租赁	融资租赁	2023	3,429.38
江苏再担保	融资租赁	2023	881.45
华融租赁	融资租赁	2023	3,412.77
苏州金租	融资租赁	2023	1,685.27
徽银租赁	融资租赁	2023	1,250.00
邦银金租	融资租赁	2023	3,434.36
苏州金租	融资租赁	2024	5,115.82
昆仑信托	信托类	2023	10,500.00
中航租赁	融资租赁	2023	3,852.75
中建投租赁	融资租赁	2025	5,463.08
江苏国际租赁	融资租赁	2024	7,981.44
越秀租赁	融资租赁	2025	5,958.61
越秀租赁	融资租赁	2025	2,383.46
江苏再保	融资租赁	2025	2,967.45
江苏再保	融资租赁	2025	2,967.45

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

苏银租赁	融资租赁	2023	3,533.72
皖新租赁	融资租赁	2023	3,560.42
苏高新福瑞	融资租赁	2023	4,090.00
浙银金租	融资租赁	2023	5,000.00
越秀租赁	融资租赁	2025	3,197.17
远东租赁	融资租赁	2023	4,375.10
浙银租赁	融资租赁	2024	5,189.87
远东租赁	融资租赁	2024	2,210.12
海通恒信	融资租赁	2024	12,095.52
光大信托	信托类	2023	29,950.00
海通恒信	融资租赁	2024	6,047.77
浙银租赁	融资租赁	2024	11,468.11
国投泰康	信托类	2023	29,980.00
江南金租	融资租赁	2029	4,721.57
远东租赁	融资租赁	2025	15,846.84
苏州园恒	融资租赁	2026	8,750.00
环球租赁	融资租赁	2027	9,153.19
江苏信托	信托类	2024	10,000.00
江苏信托	信托类	2025	18,000.00
紫金租赁	融资租赁	2025	4,613.40
海通恒信	融资租赁	2025	11,357.69
紫金租赁	融资租赁	2025	4,613.40
远东租赁	融资租赁	2025	1,375.00
远东租赁	短融	2023	1,000.00
20 建湖绿色债	企业债	2027	70,000.00
G20 建湖 2	公司债	2025	45,000.00
G20 建湖 3	公司债	2025	30,000.00
G21 建湖 1	公司债	2026	32,000.00
19PPN001	债券其他	2024	35,150.00
20PPN002	债券其他	2023	2,000.00
22 建湖 01	公司债	2024	30,000.00
22 建湖 02	公司债	2024	30,000.00
22 建湖 03	公司债	2025	50,000.00
22 建湖 04	公司债	2025	50,000.00
20 建湖 02	公司债	2023	20,000.00
20 建湖 03	公司债	2023	30,000.00
21 建湖 01	公司债	2024	50,000.00
21 建湖 02	公司债	2024	30,000.00
21 建湖 03	公司债	2024	10,000.00
20PPN003	债券其他	2023	100,000.00
21PPN001	债券其他	2024	30,000.00
21PPN002	债券其他	2024	20,000.00
22PPN001	债券其他	2024	30,000.00
22PPN002	债券其他	2024	30,000.00
22PPN003	债券其他	2024	50,000.00
21 建湖城投 MTN001	债券其他	2024	40,000.00
22 建湖城投 MTN001	债券其他	2025	30,000.00
22 建湖城投 MTN002	债券其他	2025	17,800.00
合计			2,342,894.25

(1) 从不同债权人机构类型分析

按照债权人机构类型划分，银行融资余额 103.03 亿元，占比 43.98%；债券融资余额 86.20 亿元，占比 36.79%；信托融资余额 16.31 亿元，占比 6.96%；金融租赁余额 6.01 亿元，占比 2.56%；融资租赁余额 17.11 亿元，占比 7.30%。

双湖投资债权人类型明细

序号	债权人类型	金额（单位：万元）	占比
1	银行	1,030,299.25	43.98%
2	债券	861,950.00	36.79%
3	信托	163,108.00	6.96%
4	金融租赁	60,083.78	2.56%
5	融资租赁	171,135.22	7.30%
6	其他	56,318.00	2.40%
	合计	2,342,894.25	100.00%

A. 交易机构方面：金融机构（银行、信托、金租）共 125.35 亿元，占比 53.50%；债券融资共 86.20 亿元，占比 36.79%；融资租赁共 17.11 亿元，占比 7.30%；其余机构共 5.63 亿元占比 2.40%。

B. 到期时间方面：2022 年到期 8.89 亿元，占总息负债的 3.79%；2023 年到期 49.22 亿元，占比 21.01%；2024 年到期 57.38 亿元，占比 24.49%；2025 年到期 35.89 亿元，占比 15.32%；2026 年到期 15.10 亿元，占比 6.45%；2027 年到期 9.52 亿元，占比 4.06%；2028 年及以后到期 58.29 亿元占比 24.88%。

双湖投资总有息负债到期时间明细

到期时间	金额（万元）	占比
2022	88,862.39	3.79%
2023	492,234.90	21.01%
2024	573,791.40	24.49%
2025	358,866.55	15.32%
2026	151,040.00	6.45%
2027	95,153.19	4.06%
2028 及以后	582,945.82	24.88%
合计	2,342,894.25	100.00%

(2) 金融机构（银行、信托、金租）融资方面，双湖投资在 47 家金融机构的融资余额是 125.35 亿元，平均余额 2.67 亿元。

(3) 当地金融机构（银行、信托、金租）融资方面，双湖投资在 32 家当地机构的融资余额是 73.97 亿元，平均余额 2.26 亿元，当地金融机构融资规模占比=当地机构融资余额/（总有息负债余额-债券余额）=73.97/（234.29-86.20）=49.95%。

双湖投资当地金融机构融资明细

债权人名称	融资余额（万元）
光大银行盐城分行	2,700.00
恒丰银行南京分行	10,000.00
华夏银行建湖支行	4,781.25
建湖农商行	22,350.00
江南金融租赁有限公司	11,827.18
江南金租	4,721.57
江苏国际租赁	7,981.44
江苏金融租赁	6,585.00
江苏金融租赁有限公司	3,164.15
江苏省国际租赁	1,044.00
江苏速联资产管理有限公司（小微置换）	31,579.00
江苏信托	28,000.00
江苏银行	258,140.00
江苏银行股份有限公司盐城分行	13,500.00
江苏银行盐城城中支行	23,500.00
江苏再保	5,934.90
江苏再担保	881.45
南京恒丰银行	36,225.00
南京金旅融资租赁有限公司	2,284.71
南京银行	125,400.00
南京银行股份有限公司盐城支行	23,200.00
南京紫金融资租赁有限公司	2,180.63
苏澳融资租赁有限公司	5,000.00
苏高新福瑞	4,090.00
苏银租赁	6,963.10
苏州金租	6,801.09
苏州园恒	8,750.00
中国工商银行建湖支行	10,750.00
中国建设银行建湖支行	21,230.00
中国农业银行股份有限公司建湖县支行	27,000.00
中国邮政储蓄银行股份有限公司建湖支行	1,000.00
中信银行建湖支行	22,163.00
总计	739,727.47

（4）信托公司融资方面，目前双湖投资五家信托公司有存量，融资余额合计是 16.31 亿元。

#### 双湖投资信托融资明细

信托公司	融资余额（万元）
光大信托	29,950.00
国投泰康信托有限公司	29,980.00
国投泰康信托有限公司	14,678.00
江苏信托	28,000.00
昆仑信托	10,500.00
五矿国际信托有限公司	50,000.00
总计	163,108.00

(5) 短期负债/总有息负债=（短期借款+一年内到期非流动负债）/总有息  
 负债=（345,970.19+480,478.25）/2,342,894.25=35.27%。

## 2、担保情况

截至2022年9月末，双湖投资对外担保余额合计134.33亿元，被担保对象72家，被担保方均为建湖县当地国有企业，公司未发生违约代偿情况。下为双湖投资对外担保明细：

单位：万元

被担保单位	还款时间	担保金额	担保余额
建湖县惠远水利工程有限公司	2024/10/20	2,950.00	2,650.00
建湖县顺鑫水利工程有限公司	2024/10/20	2,950.00	2,650.00
建湖县塘丰农业科技发展有限公司	2024/11/8	2,900.00	2,600.00
建湖县城乡公交有限公司	2025/4/24	12,000.00	7,176.14
建湖县城乡公交有限公司	2025/5/26	4,000.00	2,383.16
建湖塘丰农业科技发展有限公司	2023/6/10	20,000.00	7,225.39
建湖县水利建设发展有限公司	2025/9/27	10,000.00	6,000.00
建湖县塘丰农业科技发展有限公司	2023/3/2	4,800.00	4,800.00
建湖县城南建设投资有限公司	2024/1/10	5,600.00	5,450.00
建湖县交通投资有限公司	2024/4/10	2,950.00	2,800.00
建湖县城南建设投资有限公司	2022/10/21	4,000.00	4,000.00
建湖县水利建设发展有限公司	2022/10/26	3,600.00	3,600.00
建湖县水利建设发展有限公司	2022/11/1	5,500.00	5,500.00
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	2022/11/2	8,000.00	8,000.00
建湖县人民医院	2022/12/13	1,000.00	1,000.00
建湖县人民医院	2022/12/8	3,000.00	3,000.00
建湖县塘丰农业科技发展有限公司	2022/12/5	4,300.00	4,300.00
建湖高新农业科技发展有限公司	2024/1/10	4,000.00	3,850.00
建湖高新农业科技发展有限公司	2023/4/10	10,000.00	3,642.14
建湖县国投高科实业有限公司	2023/4/10	10,000.00	3,642.14
建湖县高新技术科技园有限公司	2024/1/10	4,000.00	3,850.00
建湖县高新投资发展有限公司	2032/9/23	20,000.00	19,950.00
建湖县高新投资发展有限公司	2032/10/22	10,000.00	9,700.00
建湖县高新投资发展有限公司	2032/9/23	5,000.00	5,000.00
建湖县高新投资发展有限公司	2029/12/3	8,800.00	7,600.00
建湖县高新投资发展有限公司	2022/11/11	3,300.00	3,300.00
江苏建湖通用机场有限公司	2025/1/22	10,000.00	5,450.91
建湖县丰乔农业发展有限公司	2025/11/27	8,000.00	5,492.29
建湖县丰乔农业发展有限公司	2025/12/18	7,000.00	4,805.75
江苏建湖通用机场有限公司	2025/1/22	5,000.00	2,725.45
建湖县高新技术科技园有限公司	2022/10/27	2,800.00	2,800.00
建湖县高新技术科技园有限公司	2022/10/27	1,200.00	1,200.00
建湖县高新投资发展有限公司	2028/10/31	11,500.00	9,343.75
建湖高新农业科技发展有限公司	2022/11/20	2,000.00	2,000.00
盐城悦湖农业科技有限公司	2029/9/15	5,000.00	5,000.00
盐城悦湖农业科技有限公司	2029/6/15	5,000.00	5,000.00

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

建湖高新农业科技发展有限公司	2022/12/16	2,000.00	2,000.00
建湖县国投高科实业有限公司	2022/10/20	4,000.00	4,000.00
建湖县国投东部建设投资有限公司	2022/11/25	12,000.00	1,199.59
建湖县上冈污水处理有限公司	2023/8/20	12,000.00	1,964.57
建湖县上冈镇村镇建设有限公司	2023/4/10	10,000.00	1,837.40
建湖县国投东部建设投资有限公司	2030/3/25	5,000.00	4,781.25
建湖县九龙口旅游管理服务有限公司	2022/10/17	2,000.00	2,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2026/12/21	13,000.00	13,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2022/4/28	6,000.00	5,800.00
建湖县城东污水处理有限公司	2025/5/15	7,000.00	4,557.86
建湖县快捷铁路港口有限公司	2023/7/10	20,000.00	7,205.73
江苏博旺农业发展有限公司	2024/3/10	10,000.00	5,281.52
江苏博旺农业发展有限公司	2024/10/26	5,000.00	3,819.92
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2023/11/17	7,240.00	7,240.00
建湖兴业农业发展有限公司	2028/6/30	7,500.00	5,700.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2028/9/14	10,400.00	10,400.00
江苏里下河投资有限公司	2023/1/13	2,800.00	2,800.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2024/2/3	4,500.00	3,600.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2024/11/29	10,000.00	9,500.00
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2022/11/14	4,000.00	4,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2022/12/20	8,200.00	8,200.00
江苏开海农业科技发展有限公司	2026/7/3	2,999.00	2,999.00
建湖县近湖建设投资有限公司	2022/11/14	2,800.00	2,800.00
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2023/4/10	10,000.00	1,837.40
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2028/12/14	4,350.00	4,225.00
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	2025/10/20	5,000.00	4,615.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2028/12/20	25,000.00	24,850.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2025/3/31	50,000.00	30,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2025/12/31	35,000.00	20,000.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2023/12/25	20,000.00	13,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2023/9/9	20,400.00	14,280.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2023/9/9	4,600.00	3,220.00
建湖县春林绿化工程建设有限公司	2026/7/10	12,000.00	12,000.00
建湖县春林绿化工程建设有限公司	2024/12/17	8,000.00	6,775.58
建湖县惠民农业开发投资有限公司	2024/4/11	15,000.00	9,000.00
建湖县众禾农业开发投资有限公司	2026/3/16	30,000.00	12,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2023/12/13	20,000.00	9,500.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2023/12/25	10,000.00	5,500.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2023/12/25	10,000.00	5,500.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2023/12/25	9,000.00	6,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2022/11/22	3,000.00	3,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2023/12/30	5,000.00	1,750.97
建湖县交通建设发展有限公司	2027/1/20	16,000.00	16,000.00
建湖县城南建设投资有限公司	2025/3/10	15,000.00	12,500.00
建湖县交通建设发展有限公司	2027/12/13	12,500.00	12,500.00
建湖县交通建设发展有限公司	2027/12/20	12,499.82	12,499.82
建湖县交通建设发展有限公司	2023/5/31	10,000.00	10,000.00
建湖县水利建设发展有限公司	2024/1/24	10,000.00	9,850.00
建湖县高新投资发展有限公司	2030/5/24	30,000.00	30,000.00

央企信托·\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

建湖县开发区建设投资有限公司	2035/6/25	15,792.00	15,792.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2022/11/14	15,000.00	15,000.00
建湖高新农业科技有限公司	2022/12/16	12,000.00	12,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2027/12/1	12,000.00	12,000.00
建湖县近湖建设投资有限公司	2022/11/24	30,000.00	11,510.00
建湖县国投东部建设投资有限公司	2022/10/15	11,130.00	11,128.00
建湖县国投东部建设投资有限公司	2022/10/22	3,550.00	3,550.00
建湖县塘丰农业发展有限公司	2024/4/20	18,000.00	11,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2032/6/7	10,756.40	10,756.40
建湖县高新投资发展有限公司	2032/6/9	7,500.00	7,500.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2028/12/20	13,404.00	10,454.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2022/12/18	10,250.00	10,250.00
江苏省上冈现代农业发展有限公司	2024/1/10	19,000.00	9,989.79
建湖县开发区建设投资有限公司	2028/12/1	8,000.00	8,000.00
江苏开海农业科技发展有限公司	2026/7/3	8,950.00	6,950.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2028/10/20	10,000.00	7,900.00
建湖高新农业科技有限公司	2023/1/18	7,600.00	7,600.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2025/11/4	5,000.00	5,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2025/11/4	5,000.00	5,000.00
建湖县高新投资发展有限公司	2035/9/20	7,300.00	7,300.00
建湖县旅游发展有限公司	2026/12/2	7,000.00	7,000.00
江苏业之宝农业发展有限公司	2032/2/21	6,300.00	6,300.00
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2023/3/10	6,000.00	6,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2023/6/8	5,700.00	5,700.00
建湖县快捷铁路港口有限公司	2022/12/6	5,300.00	5,300.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2024/12/2	10,000.00	5,000.00
建湖县近湖建设投资有限公司	2023/1/18	5,000.00	5,000.00
建湖县城东污水处理有限公司	2024/8/29	10,000.00	4,370.77
建湖县开发区建设投资有限公司	2031/4/20	4,750.00	4,750.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2028/12/20	5,986.00	4,736.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2025/11/4	4,600.00	4,600.00
建湖县昌泽农业发展有限公司	2028/1/19	4,500.00	4,500.00
建湖县高新投资发展有限公司	2023/5/30	4,000.00	4,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2026/12/20	4,000.00	4,000.00
建湖县高新农业科技有限公司	2022/11/14	3,500.00	3,500.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2035/6/25	3,248.00	3,248.00
江苏里下河投资有限公司	2023/3/6	3,100.00	3,100.00
建湖县人民医院	2023/3/20	3,000.00	3,000.00
建湖县湖阳农业发展有限公司	2023/4/28	3,000.00	3,000.00
江苏省建湖高级中学	2023/3/16	3,000.00	3,000.00
建湖县旭升农业科技发展有限公司	2027/1/3	3,000.00	3,000.00
建湖县城东污水处理有限公司	2024/1/28	3,000.00	2,850.00
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2023/5/18	2,800.00	2,800.00
江苏开汇贸易有限公司	2024/1/27	2,920.00	2,770.00
江苏博旺农业发展有限公司	2022/11/1	2,590.00	2,590.00
建湖县第二人民医院	2023/6/10	2,000.00	2,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2026/12/20	2,000.00	2,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2026/12/20	2,000.00	2,000.00
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2026/12/20	2,000.00	2,000.00

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2026/12/20	400.00	400.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2026/6/22	2,000.00	2,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2026/6/22	1,000.00	1,000.00
建湖县快捷铁路港口有限公司	2022/12/21	1,900.00	1,900.00
建湖县欣盛建设投资有限公司	2023/3/27	1,800.00	1,800.00
建湖县兴颜资产管理有限公司	2023/5/30	1,000.00	1,000.00
建湖县恒兴园林绿化工程有限公司	2023/6/20	1,000.00	1,000.00
建湖兴庆源贸易有限公司	2023/5/22	1,000.00	1,000.00
建湖县广森农业发展有限公司	2023/6/20	1,000.00	1,000.00
建湖县亿佰利贸易有限公司	2023/4/14	900.00	900.00
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	2022/12/20	6,000.00	1,790.00
建湖县快捷铁路港口有限公司	2022/11/2	1,540.00	1,540.00
江苏博旺农业发展有限公司	2022/11/1	1,110.00	1,110.00
建湖县快捷铁路港口有限公司	2022/11/2	660.00	660.00
盐城悦湖农业科技股份有限公司	2030/1/20	1,000.00	1,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2023/11/30	600.00	600.00
建湖高新农业科技有限公司	2023/1/27	400.00	400.00
建湖县人民医院	2023/3/16	360.00	360.00
江苏省建湖高级中学	2023/3/20	220.00	220.00
江苏盐海电镀中心有限公司	2022/12/20	1,000.00	200.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2035/6/25	5,640.00	5,640.00
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	2025/10/20	8,000.00	7,385.00
建湖县旅游发展有限公司	2023/1/20	6,000.00	6,000.00
建湖县昌泽农业发展有限公司	2032/1/6	4,800.00	4,800.00
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	2022/10/19	3,000.00	3,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2023/1/20	2,000.00	1,997.00
建湖县近湖建设投资有限公司	2023/1/10	500.00	500.00
建湖县城东污水处理有限公司	2024/8/29	5,000.00	2,185.39
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	2024/8/26	5,000.00	4,800.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2024/12/25	20,000.00	20,000.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2024/12/25	20,000.00	20,000.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2024/12/25	10,000.00	10,000.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	2024/12/25	10,000.00	10,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2031/4/20	10,000.00	10,000.00
建湖县人民医院（新农投用）	2023/1/29	9,500.00	9,500.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2024/12/20	15,000.00	9,500.00
建湖县新农村建设投资有限公司	2023/5/10	9,000.00	9,000.00
建湖县高新投资发展有限公司	2032/10/22	8,000.00	8,000.00
建湖县顺鑫水利工程有限公司	2026/12/30	4,800.00	4,320.00
江苏开海农业科技发展有限公司	2034/7/2	5,750.00	5,550.00
江苏开海农业科技发展有限公司	2034/6/20	5,750.00	5,550.00
建湖县泓源农业发展有限公司	2025/12/20	5,000.00	5,000.00
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	2022/11/16	4,000.00	4,000.00
建湖县金荡生态农业发展有限公司	2023/2/27	6,000.00	3,500.00
建湖县城东污水处理有限公司	2022/11/1	3,150.00	3,150.00
建湖县泓源农业发展有限公司	2025/12/20	3,000.00	3,000.00
建湖县泓源农业发展有限公司	2025/12/20	2,000.00	2,000.00
建湖县旅游发展有限公司	2026/12/2	400.00	400.00
建湖县第三人民医院	2023/2/24	1,000.00	1,000.00

央企信托\*\*64号（盐城建湖）集合资金信托计划之尽职调查报告

建湖县高新投资发展有限公司	2028/10/31	1,000.00	812.50
建湖县高新投资发展有限公司	2028/10/31	1,000.00	812.50
建湖县高新投资发展有限公司	2028/10/31	500.00	406.25
建湖县交通投资有限公司	2025/11/13	25,000.00	20,000.00
江苏双湖投资控股集团有限公司	2025/7/22	10,000.00	10,000.00
建湖县交通建设发展有限公司	2027/1/20	10,000.00	10,000.00
建湖县交通建设发展有限公司	2023/5/31	10,000.00	10,000.00
江苏双湖投资控股集团有限公司	2024/7/22	10,000.00	10,000.00
建湖县城南建设投资有限公司	2030/6/20	10,000.00	10,000.00
建湖县高新投资发展有限公司	2022/12/20	9,500.00	9,500.00
建湖县人民医院	2023/8/21	8,900.00	8,900.00
建湖县人民医院	2022/12/6	4,000.00	4,000.00
建湖高新农业科技发展有限公司	2023/9/4	4,000.00	4,000.00
建湖县丰乔农业发展有限公司	2023/9/21	2,900.00	2,900.00
建湖县国投高科实业有限公司	2023/6/16	2,500.00	2,500.00
建湖县恒济镇康居工程管理有限公司	2023/9/1	1,000.00	1,000.00
江苏悦湖工业发展有限公司	2023/9/1	1,000.00	1,000.00
建湖县塘丰农业发展有限公司	2023/9/6	1,000.00	1,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2023/8/10	16,000.00	16,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2023/8/3	13,000.00	13,000.00
建湖县城南建设投资有限公司	2024/6/2	12,690.00	12,690.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2026/6/22	5,000.00	5,000.00
建湖县瑞祥农业有限公司	2027/9/16	4,950.00	4,950.00
建湖县国投东部建设投资有限公司	2023/7/27	2,700.00	2,700.00
建湖县城南建设投资有限公司	2023/6/10	2,310.00	2,310.00
建湖县城东污水处理有限公司	2023/1/2	10,000.00	1,787.43
建湖县开发区建设投资有限公司	2035/6/25	1,160.00	1,160.00
建湖县九龙口旅游管理服务有限公司	2023/9/27	1,000.00	1,000.00
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	2022/8/30	400.00	400.00
建湖县第二人民医院	2023/6/15	1,000.00	1,000.00
建湖神原水务有限公司	2023/9/18	1,000.00	1,000.00
盐城启明生态农业科技有限公司	2023/9/21	1,000.00	1,000.00
建湖马家荡水产养殖有限公司	2023/9/18	1,000.00	1,000.00
江苏悦湖工业发展有限公司	2023/8/26	960.00	960.00
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	2023/2/25	900.00	900.00
建湖县九龙口旅游管理有限公司	2023/9/30	2,000.00	2,000.00
建湖县维企转贷服务有限公司	2023/2/20	5,000.00	5,000.00
建湖县上冈污水处理有限公司	2026/8/18	5,000.00	5,000.00
建湖高新农业科技发展有限公司	2022/12/5	4,000.00	4,000.00
建湖县上冈污水处理有限公司	2024/1/28	10,000.00	3,488.71
建湖县惠湖实业发展有限公司	2023/7/17	3,200.00	3,200.00
建湖县开恒农业有限公司	2030/8/2	8,000.00	8,000.00
建湖县开发区建设投资有限公司	2032/6/9	7,500.00	7,500.00
江苏业之宝农业发展有限公司	2032/2/21	7,200.00	7,200.00
建湖县城南建设投资有限公司	2022/11/1	1,350.00	1,350.00
建湖县丰乔农业发展有限公司	2023/9/21	7,000.00	7,000.00
建湖县第三人民医院	2023/9/26	2,000.00	2,000.00
建湖县第三人民医院	2023/8/25	390.00	390.00
建湖县塘源水利工程有限公司	2024/1/10	6,000.00	5,850.00

建湖县塘源水利工程有限公司	2024/11/9	2,950.00	2,650.00
江苏榆城通建设开发有限公司	2024/6/25	20,000.00	20,000.00
建湖县上冈污水处理有限公司	2023.9	1,000.00	1,000.00
建湖上冈产业园服务有限公司	2023.9	1,000.00	1,000.00
合计		1,653,605.22	1,343,347.47

## 5、应付债券

### (1) 外部评级

根据远东资信评估有限公司于2022年6月8日出具的信用评级公告，评定双湖投资主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

## 远东资信评估有限公司

远东信评（2022）0118号

### 江苏双湖投资控股集团有限公司 主体信用评级信用等级通知书

江苏双湖投资控股集团有限公司：

远东资信评估有限公司对贵公司进行了信用评级。经远东资信信用评级委员会审定，贵公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

特此通知



(4) 截止2022年9月底，双湖投资存续债券总额86.20亿元，具体情况如下表：

单位：万元

债券名称	债务类别	贷款日期	融资余额
20 建湖绿色债	企业债	2020.9-2027.9	70,000.00
G20 建湖 2	公司债	2020.10-2025.10	45,000.00
G20 建湖 3	公司债	2020.11-2025.11	30,000.00
G21 建湖 1	公司债	2021.3-2026.3	32,000.00
19PPN001	债券其他	2019.12-2024.12	35,150.00
20PPN002	债券其他	2022.7-2023.7	2,000.00
22 建湖 01	公司债	2022.3-2024.3	30,000.00
22 建湖 02	公司债	2022.4-2024.4	30,000.00
22 建湖 03	公司债	2022.9-2025.9	50,000.00
22 建湖 04	公司债	2022.9-2025.9	50,000.00
20 建湖 02	公司债	2020.12-2023.12	20,000.00

20 建湖 03	公司债	2020.12-2023.12	30,000.00
21 建湖 01	公司债	2021.2-2024.2	50,000.00
21 建湖 02	公司债	2021.3-2024.3	30,000.00
21 建湖 03	公司债	2021.4-2024.4	10,000.00
20PPN003	债券其他	2022.8-2023.8	100,000.00
21PPN001	债券其他	2021.8-2024.8	30,000.00
21PPN002	债券其他	2021.11-2024.11	20,000.00
22PPN001	债券其他	2022.1-2024.1	30,000.00
22PPN002	债券其他	2022.3-2024.3	30,000.00
22PPN003	债券其他	2022.4-2024.4	50,000.00
21 建湖城投 MTN001	债券其他	2021.9-2024.9	40,000.00
22 建湖城投 MTN001	债券其他	2022.3-2025.3	30,000.00
22 建湖城投 MTN002	债券其他	2022.4-2025.4	17,800.00
合计			861,950.00

#### 4.2 征信情况

根据查询人行征信系统，截至2022年9月16日，双湖投资在1家金融机构的业务仍未结清，借款余额20,000万元，未结清业务中无关注类和不良类。已结清业务中无关注类和不良类。对外担保业务中无关注类和不良类，余额为0。

#### 身份标识

企业名称	江苏双湖投资控股集团有限公司
中征码	320925UPG1CMLY19
统一社会信用代码	91320925MA1Q3R9T7C
组织机构代码	MA1Q3R9T7
工商注册号	91320925MA1Q3R9T7C
纳税人识别号（国税）	91320925MA1Q3R9T7C
纳税人识别号（地税）	91320925MA1Q3R9T7C

#### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2021	2	1	--

借贷交易		担保交易	
余额	20000	余额	0
其中：拨备余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

#### 未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	2	20000	0	0	0	0	2	20000
合计	2	20000	0	0	0	0	2	20000

#### 4.3 诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至2022年11月15日，双湖投资无被执行信息。

**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: 江苏双湖投资控股集团有限公司

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: egeb

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 江苏双湖投资控股集团有限公司 相关的结果。

经过中国裁判文书系统查询，截至 2022 年 11 月 15 日，未发现双湖投资有重大影响其还款能力的涉诉案件信息。

**中国裁判文书网**  
China Judgements Online

输入案由、关键词、法院、当事人、律师

搜索

关键字: 已选条件: 全文: 江苏双湖投资控股集团有限公司

保存搜索条件 清空搜索条件

共检索到 0 篇文书

法院层级 | 裁判日期 | 审判程序

暂无数据!

全选 批量收藏

## 五、总体评价

经过查询江苏双湖投资控股集团有限公司工商注册资料和注册信息，其主体真实合法有效。双湖投资是建湖县政府最重要的投资主体和经营实体，公司业务范围涵盖城市基础设施建设、房地产开发经营、国有资本运作、股权投资等领域，收入构成较为多元、稳定，相关业务具有很强的区域专营优势。近年来资产规模逐年增加，整体资产规模较大，负债结构较为合理，公司整体的盈利能力较好，融资渠道多元，再融资能力较强，作为主体评级 AA+ 的公开发债企业，具备履约担保能力。

## 第六部分 区域经济

### 一、行政级别

- 1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（ ）
- 2、地市级及以上（ ）
- 3、省会城市下属区县级及全国 50 强县（ ）
- 4、全国 50-100 强县（ √ ）
- 5、一般县区级（ ）

（根据平台所属行政级别勾选相应选项，明确此单业务所对应的政府层级）

### 二、地区排名

交易对手所处区域为江苏省盐城市建湖县，为我司谨慎开展区域。

其中：

- 1、江苏省在全国省级区域（含直辖市）的 GDP 排名为 2 名；（与去年无变化）
- 2、盐城市在该省地市级 GDP 的排名为 8 名；（与去年无变化）
- 3、建湖县在该市 GDP 的排名为第 4 名；（较去年下降 2 名）
- 4、建湖县在该市一般公共预算收入的排名为第 2 名。（与去年无变化）

#### （1）主要经济数据

##### 1) 区域概况

建湖县隶属盐城市，位于江苏省东北部、盐城市中西部，南邻盐都区、东接亭湖区和射阳县，北靠阜宁县，西与扬州、淮安接壤。全县总面积 1,157 平方公里，下辖近湖街道、钟庄街道等 3 个街道，上冈镇、建阳镇、颜单镇等 11 个镇，城区距离盐城南洋国际机场 50 公里，距离淮安涟水机场 80 公里，新长铁路、盐徐高速公路、建阜高速公路从境内通过，设有高铁建湖站，交通便利。建湖县是淮剧的故乡，历史文化悠久。建湖县农业资源比较丰富，是全国重点商品粮基地之一，素有“饭稻羹鱼”之称。2021 年建湖县常住人口 60.93 万人，较 2010 年的 74.16 万人减少 17.84%，常住人口数量下降较多。

建湖县临近盐城市区，具有相对区位优势，农业及旅游资源齐备，交通便利。高速增长的消费和进出口为经济基本面提供有力支撑，高端装备制造、新能源和电子信息为主导产业，人均 GDP 高于全国平均水平，连续多年入选全国经济百强县。

建湖县区位图如下：



## 2) 区域经济概况

2021 年建湖县经济总量（GDP）在盐城市 6 个县级行政区中排名第 2，连续多年入选全国经济百强县，经济发展状况较好。2021 年建湖县实现地区生产总值 633.00 亿元，消费和进出口是建湖县经济增长的主要引擎，其中进出口总额连续两年两位数增长，2021 年增速进一步提升。全县工业经济发展迈上新台阶，制造业增加值占 GDP 比重超过 30%，实现全口径工业开票销售 605 亿元，大幅增长 40%，工业增加值增速达 13%，高端装备、新能源、电子信息三大产业发展加快，开票销售占工业比重超过 70%。

近三年建湖县人均 GDP 高于全国平均水平，在盐城市县级行政区中排名靠前。在中郡县域研究所发布的《2021 县域经济与县域发展监测评价报告》中，建湖县位列县域经济与县域综合发展百强县第 51 名，县域经济基本竞争力百强县第 94 名。

2021 年盐城市县级行政区经济财政指标情况

地区	GDP（亿元）	人均 GDP（万元）	GDP 增速（%）	一般公共预算收入	政府性基金收入
东台市	986.10	11.14	8.90	60.26	62.25
射阳县	663.31	8.73	8.10	33.9	67.32
阜宁县	645.45	8.13	7.20	30.43	74.2
<b>建湖县</b>	<b>633.00</b>	<b>10.92</b>	<b>6.70</b>	<b>34.53</b>	<b>60.61</b>
滨海县	565.14	6.89	8.40	26.56	56.11
响水县	446.33	9.72	6.00	25.3	50.34

建湖县以高端装备制造、新能源和电子信息为主导产业，已形成三大产业集群。建湖县经开区作为全县产业培育和重大项目招商引资重要载体，是全县经济发展的前沿阵地，近年不断落实园区厂房建设和配套服务提升，制造业投

资、高技术投资和进出口增长较快，已形成新能源产业、高端装备制造产业、电子信息产业等三大产业集群，高端装备产业围绕机电一体化发展方向，零配件向部件、整机领域拓展，石油装备、工程机械、农业机械等整机制造能力显著提升，已形成盾构机、数控机床、减速机等年产 60 万台套的生产规模。新能源产业以江苏润阳光伏为引领，相继有光伏设备制造、切片、电池、组件、变电器、支架等太阳能产业链关键项目落户，正打造百亿光伏产业。电子信息产业以节能电光源产业依托，加快向 LED 封装、芯片封测、集成电路、5G 通讯设备等环节延伸。

2018-2021 年建湖县 GDP 情况

项目	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
GDP（亿元）	633.00	593.88	565.96	561.68
GDP 增速（%）	6.70	3.30	5.00	5.60
人均 GDP（万元）	10.92	9.65	7.83	7.72
第一产业（亿元）		53.89	54.99	50.17
第二产业（亿元）		247.06	237.73	238.93
第三产业（亿元）		292.94	273.24	272.58

### 三、财政实力

建湖县 2018-2021 年财政收支情况如下所示

项目	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
财政收支				
一般公共预算收支				
财政收入（亿元）	34.53	31.66	30.16	28.32
税收收入（亿元）	26.93	23.40	22.79	22.67
转移支付收入				
财政支出（亿元）	104.73	91.37	93.45	87.34
政府性基金收支				
政府性基金收入（亿元）	60.62	49.95	44.38	28.43
土地出让收入（亿元）	59.71	49.32	43.66	26.34
政府性基金支出（亿元）	46.86	54.21	53.77	39.36
国有资本经营收支				
国有资本经营收入（亿元）	2.38	1.54	1.19	1.00
国有资本经营支出（亿元）	0.05	0.02	0.02	0.01

近年建湖县综合财力有所提升，但财政自给能力较弱，地方政府债务持续扩张。建湖县 2021 年实现一般公共预算收入 34.53 亿元，同比增长 9.1%，其中税收收入 26.93 亿元，占一般公共预算收入的 77.99%，同比有所增长，财政自

给率仅为 32.93%，财政自给能力较弱。近三年建湖县政府性基金收入持续较快增长，但需关注未来稳定性。

#### 四、地方政府负债

地方政府债务方面，截至 2021 年末，建湖县地方政府债务余额为 167.74 亿元，其中，一般债务余额 84.35 亿元，占比 50.29%；专项债务余额 83.39 亿元，占比 49.71%。

建湖县 2018-2021 年债务情况如下所示

地方债务	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
地方政府债务余额（亿元）	167.74	133.65	111.96	101.44
一般债务余额（亿元）	84.35	65.25	64.76	63.98
专项债务余额（亿元）	83.39	68.40	47.20	37.46
地方政府债务限额（亿元）	169.41	168.31	113.00	102.00
一般债务限额（亿元）	85.51	84.41	65.00	64.00
专项债务限额（亿元）	83.90	83.90	48.00	38.00
财政自给率（%）	32.97	34.65	32.27	32.42
负债率（%）	26.50	22.50	19.78	18.06
负债率（宽口径）（%）	86.63	81.44	69.26	61.78
债务率（%）	172.00	160.73	147.85	175.63
债务率（宽口径）（%）	562.33	581.63	517.64	600.82

截至 2020 年末，建湖县显性偿债率=政府债务余额/一般公共预算收入=133.65/31.66=422.14%；截至 2020 年末，建湖县隐性偿债率=区域内城投企业等隐性有息负债余额/一般公共预算收入=350.00/31.66=1105.50%。（数据来源企业预警通）

截至 2021 年末，建湖县显性偿债率=政府债务余额/一般公共预算收入=167.74/34.53=485.78%；截至 2021 年末，建湖县隐性偿债率=区域内城投企业等隐性有息负债余额/一般公共预算收入=380.66/34.53=1102.40%。（数据来源企业预警通）

从 2020 年到 2021 年，建湖县政府显性负债率有所上升，隐性负债率略有下降。主要因为过去一年中，疫情等外界环境因素导致财政支出有较大的上升，近三年建湖县地方政府债务持续扩张，2021 年同比增速超过 25%。

#### 五、本级政府任期

现任建湖县县委书记祁从峰，男，汉族，江苏省响水人，1972 年 8 月出生，省委党校研究生学历，硕士学位。历任江苏省响水团县委组织部部长；盐城团

市委科员、副主任科员、主任科员、青联秘书长；盐城团市委事业部部长、统战部部长、办公室主任；盐城团市委副书记、党组成员；盐城市行政服务中心主任、党工委副书记；盐城沿海湿地旅游经济区管委会主任，江苏盐城国家级珍禽自然保护区管理处党组书记，挂任中共亭湖区委副书记；盐城市黄海经济区建设指挥部办公室主任；盐城市政府副秘书长，市黄海经济区建设指挥部办公室主任；盐城经济技术开发区管委会副主任、党工委副书记；建湖县政府县长候选人，盐城经济技术开发区管委会副主任、党工委副书记；建湖县委副书记、县政府县长候选人；建湖县委副书记、县政府县长、党组书记；建湖县委书记、县政府县长、党组书记；2021年07月，任江苏省建湖县委书记。

现任建湖县县委副书记、县长陈霞，女，汉族，江苏盐城人，1973年8月生。历任共青团盐都县委书记；盐都县（盐都区）葛武镇党委副书记、镇长；东盐城市盐都区北龙港镇党委书记兼人大主席；盐城市盐都区楼王镇党委书记；盐城市盐都区大冈镇党委书记、人大主席；盐城市盐都区大冈镇党委书记；盐城市盐都区人民政府副区长、大冈镇党委书记；盐城市盐都区人民政府副区长；盐城市盐都区委常委、盐城市盐都区人民政府常务副区长；盐城市盐都区委副书记；现任建湖县委副书记、县长。

## 第七部分 当地政府融资平台

### 一、举债机制

从制度上看，建湖县目前所有平台公司均属以企业法人身份独立运营，公司存量及新增债务均按照市场化方式筹措并承担偿还责任，不涉及地方政府性债务，未列入国家审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

### 二、融资平台概况

截至2021年末，建湖县县属投融资平台主要有6家，建湖城投为核心平台，主营全县范围内的土地整理、土地资产经营、保障性住房建设等业务，资产及债务规模均最大。建湖县新农村建设投资有限公司主要从事农村耕地整理及土地指标转让、工程建设等，建湖县开发区建设投资有限公司主要负责开发区范围的基础设施及安置房建设、开发区厂房建设，惠湖实业主要负责东部区域（上冈）土地开发、安置房及基础设施建设，建湖县高新投资发展有限公司为高新区的基础设施建设主体，建湖县近湖建设投资有限公司为建湖县新农村建设投资有限公司的子公司，为近湖街道的项目建设主体，资产规模较小。

从交易对手级别上来看，融资人惠湖实业、担保人1建湖城投、担保人2建湖开投和差补人双湖投资均为县级平台。从建湖县6家主要平台公司的总资产规模上来看，融资人惠湖实业排名第4，担保人1建湖城投排名第1，担保人2建湖开投排名第3，差补人双湖投资为融资人和担保人1的母公司。

从交易对手在当地的地位来看，担保人1建湖城投的实控人是建湖县人民政府，在全县主要平台公司中总资产规模、净资产规模、营业收入及净利润较大，是建湖县核心的政府平台公司；担保人2建湖开投主要从事江苏省建湖县经济开发区的安置房建设、水域养殖承包等业务；融资人惠湖实业近年来发展迅速，政府对其支持较大；差补人江苏双湖投资控股集团有限公司是建湖县最重要的投资主体和经营实体，公司本部目前主要承担集团的管理职能；融资人惠湖实业近年来发展迅速，政府对其支持较大。

建湖县2021年末主要平台公司基本情况（单位：亿）

企业名称	控股股东	净资产	资产负债率	营业总收入	总债务	职能定位
江苏双湖投资控股集团有限公司	建湖县人民政府	301.35	46.32%	28.87	349.22	建湖县最重要的投资主体和经营实体，公司本部目前主要承担集团的管理职能
建湖县城市建设投资集团有限公司	江苏双湖投资控股集团	192.1	56.68%	17.56	223.49	建湖县重要的投资和建设主体，以土地整理、土地资产经营、保障性住房建设等为主业
建湖县新农村建设投资有限公司	建湖县人民政府	98.08	58.84%	13.18	90.66	建湖县主要的基础设施建设平台之一，主要从事建湖县农村耕地整理及土地指标转让、工程建设等业务
建湖县开发区建设投资有限公司	建湖县人民政府	85.12	57.78%	6.35	106.55	主要从事江苏省建湖县经济开发区的安置房建设、水域养殖承包等业务
建湖县惠湖实业发展有限公司	江苏双湖投资控股集团有限公司	48.36	56.31%	8.39	23.13	建湖县东部区域土地开发、安置房建设和城镇基础设施建设和管理工作的运营主体，主要业务包括建湖县基础设施项目建设、管网租赁等
建湖县高新投资发展建湖县人民展有限公司	建湖县人民政府	47.43	57.32%			建湖县重要的基础设施投资建设主体之一，主要从事建湖高新区内的基础设施代建业务
建湖县近湖建设投资有限公司	建湖县新农村建设投资有限公司	19.7	40.70%	4.39	7.76	近湖街道重要的基础设施建设主体，主要从事建湖县近湖街道的道路、安置房等工程建设业务

### 三、违约情况

经调查，未发现建湖县各级别平台存在对各类金融机构公开市场或非公开市场违约的记录。

## 第八部分 还款来源及区域介绍

### 一、第一还款来源分析

信托计划第一还款来源为融资人惠湖实业经营收入。

2021年，融资人营业收入83,949.06万元，公司近年经营收入保持稳定，营业收入覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

### 二、第二还款来源分析

本信托计划由建湖城投和双湖投资提供担保，故信托计划第二还款来源为建湖城投和双湖投资的经营收入。

2021年，担保人1建湖城投营业收入175,559.07万元，近年来公司经营收入近年来稳步增长，营业收入可覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

2021年，担保人2建湖开投营业收入63,491.64万元，近年来公司经营收入近年来稳步增长，营业收入可覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

2021年，差补人双湖投资营业收入288,664.43万元，近年来公司经营收入近年来稳步增长，营业收入可覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

### 三、其他还款来源分析

项目其他还款来源主要为当地政府的协调能力和建湖县内平台公司资金。近年来，建湖县经济一直保持快速增长，2021年建湖县GDP为633亿元，增长率为6.7%，一般公共预算收入为34.5亿元、同比增长9.1%，可见各项财政指标均显著提升，当地公共财政实力大幅度增强，经济发展速度处于盐城市各区县头部水平。

## 第九部分 结论

### 一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论

综上，本项目交易对手资格真实合法有效。

## 二、融资用途真实合法有效性的结论

综上，本项目融资用途真实合法有效。

## 三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论

综上，本项目增信措施方案真实合法有效。

## 四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论

1、综上，本项目还款来源相对明确，还款来源较为可靠和充足。

2、综上，本项目交易对手资信实力较好，融资工具较多，融资渠道畅通，具有较好的统筹还款及再融资能力。

总体而言，本项目风险可控，申请实施。

部门名称：创新融资一部

二零二二年十一月