

调查人申明：已按照《信托公司集合资金信托计划管理办法》和公司《集合资金信托业务尽职调查指引》的要求，进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告真实性、准确性和完整性承担相应责任。

江苏省盐城市建湖县上冈污水处理有限公司债权
投资集合资金信托计划（三期）
尽职调查报告书

2022年8月

目录

前言.....	3
一、信托计划基本情况	3
(一) 信托计划要素	3
(二) 信托计划操作流程	8
二、债权确认	9
(一) 债权的形成.....	9
(二) 债权的确认.....	10
三、债权转让方简介与评价	11
(一) 公司基本情况	11
(二) 历史沿革及组织架构	11
(三) 股权结构.....	12
(四) 公司高级管理人员简介	12
(五) 公司经营状况	12
(六) 公司财务状况	12
(七) 资信状况.....	18
(八) 债权转让方总体评价	18
四、偿债资金来源分析	18
(一) 债务方简介及分析	18
(二) 债务方还款能力分析	27
(三) 债务方总体评价.....	28
五、担保措施简介	28
(一) 建湖城投简介及评价	28
(二) 建湖开投简介及评价	43
(三) 上冈污水简介及评价	56
(四) 保证措施总体评价	57
六、信托合规性分析	57
(一) 交易结构.....	57
(二) 信托资金来源	57
(三) 资金投向.....	57
(四) 风控措施.....	58
(五) 关联交易.....	58
(六) 消费者权益保护.....	58
(七) 绿色金融.....	59
七、风险揭示与风险处置预案	59
(一) 风险揭示.....	59
(二) 风险防范.....	61
(三) 风险处置预案	62
八、调查结论	62

前言

建湖县，位于江苏省苏北里下河腹部，隶属于盐城市，建湖县地处黄海之滨，背倚苏北平原，素有“水乡明珠”之美称。建湖县 2021 年实现 GDP 收入 633.00 亿元，实现一般公共预算收入 34.53 亿元。

建湖县上冈污水处理有限公司（以下简称“上冈污水”或“债权转让方”）为盘活资金，拟将债务方为建湖县惠湖实业发展有限公司（原名建湖县国投东部建设投资有限公司，以下简称“惠湖实业”或“债务方”）的账面价值不超过人民币 155,077,361.11 元的债权进行转让。我公司拟通过发行“江苏省盐城市建湖县上冈污水处理有限公司债权投资集合资金信托计划（三期）”向社会募集资金不超过人民币 13,000 万元（大写：壹亿叁仟万元整），以受托人名义受让上冈污水拟转让的债权，并在信托期内由惠湖实业按照约定偿还债务。投资溢价率 xx%/年（暂定），信托期限 24 个月。建湖县城市建设投资集团有限公司（主体评级 AA，以下简称“建湖城投”）、建湖县开发区建设投资有限公司（主体评级 AA，以下简称“建湖开投”）和上冈污水（三者以下统称“保证方”）分别为惠湖实业按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

本部依据《中华人民共和国信托法》、《信托公司集合资金信托计划管理办法》等法律法规的规定，本着客观、公正的原则，通过对债权转让方、债务方、保证方资信状况、经营情况、债权的真实和合法性、惠湖实业偿债资金来源、保证方的担保能力等方面进行调查和分析，出具本调查报告书。

一、信托计划基本情况

（一）信托计划要素

1、信托计划名称：江苏省盐城市建湖县上冈污水处理有限公司债权投资集

合资金信托计划（三期）

2、信托计划目的：委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受托人，以受托人名义按 1: 1.1929027778 的比例将信托资金定向用于受让上冈污水持有的债务方为惠湖实业的账面价值不超过人民币 155,077,361.11 元的应收债权，惠湖实业在信托期内按照约定偿还债务。通过受托人专业化的投资管理，使信托资金在承担较低风险的情况下获取较为稳定的收益，实现受益人利益的最大化。

3、受托职责类型：主动管理

4、信托计划产品类型：固定收益类产品

5、信托当事人（委托人、受托人和受益人）

委托人：符合监管机构规定的合格投资者

受托人：

受益人：本信托为自益信托，受益人即委托人

本信托计划可分期推介募集信托资金，其中第一期加入并认购信托计划的委托人为 A 类委托人/受益人，第二期介入并认购信托计划的委托人为 B 类委托人/受益人，以此类推。

6、信托单位：用于计算委托人认购的计量单位，本信托计划等额分割，委托人交付的每 1 元信托资金计算为 1 份信托单位。

7、信托规模及信托期限：信托总规模不超过人民币 13,000 万元（大写：壹亿叁仟万元整），可分期推介募集资金（以信托计划生效时实际募集资金规模为准）。本信托期限为 24 个月，自信托成立之日起计算。分期发行的，各期信托期限自受托人公告该期成立日起算，各期信托期限均为 24 个月。信托期满时，如本信托项下资产未能全部收回且为非现金形式的，受托人根据合同约定处置信托财产。

8、发行方式：私募发行，由受托人发行。

9、信托资金运作方式：信托计划募集规模不超过人民币 13,000 万元，按信

托计划资金与债权 1:1.1929027778 的比例对应受让上冈污水持有的债务方为惠湖实业的账面价值不超过人民币 155,077,361.11 元的应收债权（以信托计划实际募集情况确定受让债权的具体金额）。

10、债权转让和债务清偿方式：受托人与上冈污水签订《债权转让合同》、《债权转让合同之补充协议》约定以信托计划实际募集的信托资金按 1:1.1929027778 的比例受让上冈污水持有的债务方为惠湖实业的账面价值不超过人民币 155,077,361.11 元的债权。受托人与惠湖实业签订《债务清偿合同》、《债务清偿合同之补充协议》约定在信托期内，由债务方按约定偿还债务。信托期内按约定于每年 3 月 20 日、6 月 20 日、9 月 20 日、12 月 20 日偿还部分债务，到期一次性偿还全部债务，投资溢价率为 xx%/年（暂定）。

债务方偿还债务应支付的全部价款=信托计划实际募集资金×[1+xx%（暂定，以合同为准）×信托存续天数÷360]。

11、风控措施：建湖城投、建湖开投和上冈污水分别为债务方按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

12、信托税费、信托管理费用和业绩报酬

（1）信托税费是指受托人因处理信托事务发生的下列税款和费用，包括但不限于：

- ①受托人因管理、运用和处分信托财产而需缴纳的印花税、增值税等税费；
- ②文件或账册制作、印刷费用；
- ③信息披露费用；
- ④与信托相关的审计费、律师费、信用评级费等中介费用；
- ⑤支付银行保管费用、银行代理收付费用等；
- ⑥信托的宣传、推介费用；
- ⑦其他费用，如因涉及诉讼而产生的诉讼费、律师费等；
- ⑧按照有关规定可以列入的其他税费等。

（2）信托税费的计付

①信托税费按实际发生额列支，信托税费由受托人从信托财产中扣除。

②信托计划存续过程中实际发生的上述税费从信托财产中支付。受托人以固有财产先行垫付的，受托人有权从信托财产中优先受偿。

(3) 信托管理费用和业绩报酬的计收

①受托人为委托人（受益人）利益履行义务应收取的信托管理费用由信托财产承担。

本信托计划分期募集，按每期信托资金募集规模的一定比例收取信托管理费用。

本信托计划中，每一期信托计划之信托管理费用对应的各类受益人适用不同的信托管理费率（暂定，详见下表），按日计算，并于每年3月20日、6月20日、9月20日、12月20日及每一期信托收益分配日从信托专户内支付。

认购信托计划金额 M（单位：万元）	信托单位持有时间	信托管理费用率（暂定）
M	24 个月	xx%/年

受托人信托管理费用=∑各类受益人认购信托计划金额×信托管理费用率×每期信托单位核算期天数÷360

②本信托计划中，受托人按下列方式计收信托业绩报酬：

信托终止时受益人收益率达到参考收益率的，在信托财产扣除信托税费、信托管理费用、信托收益（按参考收益率计算）和本金后仍有剩余的，剩余部分作为受托人业绩报酬。

③信托管理费用的收取，受托人有权选择在分配信托收益前收取。

13、信托收入及信托收益

信托收入包括债务方偿还债务支付的全部价款和信托财产存放于银行的利息收入及其在信托收益分配前的运作收入等。

信托收益为信托收入扣除信托税费、信托管理费用和业绩报酬及委托人交付的信托计划资金后的余额。

本信托计划信托收入主要来源于债务方偿还债务支付的全部价款。

14、信托收益的分配

(1) 受益人的信托收益按净值化管理的要求进行核算并向受益人进行分配（净值生成待监管部门出台有关细则后实施）。各类受益人信托资金对应的参考收益率（暂定）标准如下：

认购信托计划金额 M（单位：万元）	信托单位持有时间	参考收益率（暂定）
M	24 个月	7.0%/年

受托人特别申明：本参考收益率不构成受托人对受益人本金和收益的任何承诺和保证，亦不代表受益人的实际收益水平。

(2) 信托财产分配顺序：

- ①信托财产优先支付本信托计划约定的信托税费或因受托人以固有财产先行垫付的或按约定向第三人支付的因处理信托事务产生的税费；
- ②受托人按合同约定收取信托管理费用；
- ③受托人按合同约定向受益人分配信托利益；
- ④向受益人支付应返还的现金类信托财产；
- ⑤向受益人办理非现金类信托财产（如有）转移过户手续；
- ⑥受托人按合同约定收取信托业绩报酬（如有）。

(3) 信托收益的分配时间：

①信托收益预分配：本信托计划在信托期内，对于信托税费、信托管理费用和受益人收益采取不同的分配方式：

信托税费、信托管理费分别于每一期信托计划生效后的每年 3 月 20 日、6 月 20 日、9 月 20 日、12 月 20 日从信托专户内支付。

受益人收益于每一期信托计划生效后的 12 月 21 日后的十个工作日内，对已实现的信托收益向受益人进行预分配，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

②信托计划终止后十个工作日内，受托人进行信托财产清算，受托人划付部分信托税费、信托管理费用、向当期受益人分配已实现的信托收益、返还信托财产、收取业绩报酬，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

(4) 信托终止时，信托财产经过清算后，受托人应将信托财产返还给受益人。

本信托计划到期终止前 20 日或提前终止时，受托人有权变现全部可变现信托财产，并在扣除信托税费、信托管理费用后，按照信托财产清算分配顺序分配信托财产。

15、受托人对信托产品实行净值化管理，净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映基础金融资产的收益和风险，由托管银行进行核算并定期提供报告，由外部审计机构进行审计确认。净值生成待监管部门出台有关细则后实施。受托人在其官方网站于每季度末（信托成立不足一个季度的，在下一季度末）向投资者披露信托产品净值。

16、保障基金缴纳方式

保障基金认购主体：由上冈污水认购。

17、以上 1-16 项信托计划要素如有变化，以信托合同等信托文件约定为准。

(二) 信托计划操作流程

1、债权受让方（受托人）与债权转让方（上冈污水）签订《债权转让合同》、《债权转让合同之补充协议》，约定双方的权利和义务，上冈污水就债权转让事宜通知惠湖实业并取得书面确认。

2、债务方（惠湖实业）与债权受让方（受托人）签订《债务清偿合同》、《债务清偿合同之补充协议》，约定在信托存续期内，债务方按约定偿还债务。

3、建湖城投、建湖开投和上冈污水分别与受托人签订《保证合同》，分别为惠湖实业按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

4、委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《资金信托合同》，以受托人的名义按信托计划资金与债权 1：1.1929027778 的比例受让上冈污水持有的债务方为惠湖实业的账面价值不超过人民币 155,077,361.11 元的应收债权（以信托计划实际募集情况确定受让债权的具体金额）。

5、信托存续期内，受托人根据《资金信托合同》约定按期向受益人分配信托收益。

6、信托到期后，受托人对信托财产进行清算分配，向委托人（受益人）交付信托财产，出具清算报告，信托终止。

二、债权确认

(一) 债权的形成

上冈污水为惠湖实业的全资子公司，两家公司在业务及资金往来方面较为紧密，形成了良好的合作关系。双方履行了内部审批手续¹并于2022年1月4日签订了编号为DTWS202201的《借款合同》，双方约定上冈污水向惠湖实业提供不超过人民币2.2亿元的无息借款，用于补充公司营运资金，上冈污水可根据自身资金情况分期分笔向惠湖实业划付借款金额，各期借款期限均为5年。截至2022年5月31日，上冈污水对惠湖实业因该《借款合同》形成的其他应收款余额为21,887.00万元，其记账于“其他应收款—建湖县国投东部建设投资有限公司”会计科目，借款明细如下：

借款单位	借款起始日	借款到期日	借款金额（元）	会计记账凭证号
建湖县国投东部建设投资有限公司	2022.1.4	2027.1.3	199,870,000.00	2022年1月31日编号记3
	2022.1.20	2027.1.19	19,000,000.00	2022年1月31日编号记6
合计			218,870,000.00	

上冈污水本次将按信托计划资金与债权 1: 1.1929027778 的比例转让债务方为惠湖实业的上述尚未收回债权中的 155,077,361.11 元（具体转让债权情况

¹ ①惠湖实业于2021年12月31日召开党支部委员会，同意惠湖实业向上冈污水借款不超过人民币2.2亿元的无息借款，并签订《借款合同》；

②上冈污水于2021年12月31日召开总经理办公会议，同意为惠湖实业提供不超过人民币2.2亿元的无息借款，并签订《借款合同》；

③惠湖实业于2022年1月4日召开董事会并表决通过，同意惠湖实业向上冈污水借款不超过人民币2.2亿元的无息借款，并签订《借款合同》；

④上冈污水于2022年1月4日取得股东决定书，同意为惠湖实业提供不超过人民币2.2亿元的无息借款，并签订《借款合同》。

如下表), 根据信托计划实际募集情况确定受让债权的实际金额, 并在《债权转让合同》中明确金额。

拟转让债权表

借款单位	借款起始日	借款到期日	借款金额(单位: 元)
建湖县国投东部建设投资有限公司	2022.1.4	2027.1.3	155,077,361.11
合计			155,077,361.11

(二) 债权的确认

1、会计师事务所审计

根据建湖苏盛联合会计师事务所出具的专项审计报告(编号: 建苏盛专审字(2022) 66号), 截至2022年5月31日, 上冈污水因《借款合同》形成的应收惠湖实业的应收债权余额为人民币21,887.00万元, 该项资金反映在上冈污水会计报表中的“其他应收款-建湖县国投东部建设投资有限公司”科目。

2、签订债权确认合同

上冈污水与惠湖实业于2022年6月9日签订了《债权确认合同》。确认截至2022年5月31日上冈污水“其他应收款-建湖县国投东部建设投资有限公司”科目项下的人民币21,887.00万元为对惠湖实业的借款, 截至《债权确认合同》签署日未发生改变。

3、项目经理审查

项目经理对债权转让方“其他应收款-建湖县国投东部建设投资有限公司”科目中应收债务方的账面余额以及债务方惠湖实业“其他应付款-建湖县上冈污水处理有限公司”的账面余额进行了审查, 核实了相关合同、银行对账单及记账凭证等。

经审查, 债权转让方对拟转让的债权未约定不得对外转让条款、未办理过质押登记, 或者不存在质押等权利瑕疵情形, 债权转让方与债务方均同意放弃债权债务互相抵销的权利, 债权转让方也就拟转让债权履行了转让通知义务。我部认

为上述债权真实、合法、有效。

三、债权转让方简介与评价

(一) 公司基本情况

企业名称	建湖县上冈污水处理有限公司		
注册地址	建湖县上冈镇（串场河西侧、纬二路北侧）		
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	注册资本	5000 万元
营业执照号/统一社会信用代码证号	91320925053504827H	实收资本、实收资本类型	2688 万元 货币
营业期限	2012 年 9 月 14 日至 2032 年 9 月 13 日	客户标识	老客户
主要经营范围	一般项目：污水处理及其再生利用；水质污染物监测及检测仪器仪表销售；水资源专用机械设备制造；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

(二) 历史沿革及组织架构

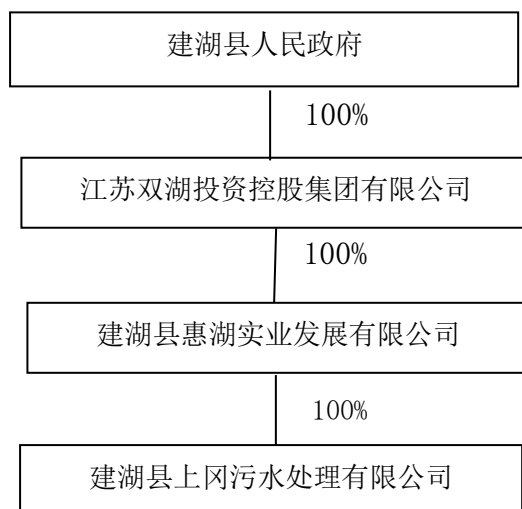
上冈污水成立于 2012 年 9 月，初始注册资本 50 万元人民币，由建湖县上冈镇建设环保服务中心出资组建。后经多次增资及股权变更，截止 2022 年 7 月末，上冈污水注册资本为 5000 万元人民币，实缴资本 2688 万元，公司股东为惠湖实业（持股比例 100%），实际控制人为建湖县人民政府。

上冈污水是按照《公司法》注册成立的企业组织，公司不设股东会由股东行使权利；公司不设董事会，只设执行董事一名，由股东委派，每届任期 3 年，执行董事为公司的法定代表人，并兼任公司经理；公司不设监事会，只设监事一名，

由股东委派产生，监事每届任期 3 年，公司的执行董事、经理、财务负责人不得兼任监事。

（三）股权结构

主要股权构架图如下：



（四）公司高级管理人员简介

法定代表人、执行董事、总经理：廖琦，女，汉族，江苏建湖县人，1993 年出生，2017 年 10 月就职于苏州合则盛贸易有限公司；2020 年任建湖县国投东部建设投资有限公司财务部会计；2022 年 7 月至今任上冈污水法定代表人、执行董事、总经理。

（五）公司经营状况

上冈污水主要从事县城东部地区工业污水、生活污水处理，及管网工程安装建设、污水处理设施的维护和检测等相关业务。2019-2021 年上冈污水营业收入分别为 0.74 亿元、0.78 亿元和 0.89 亿元，营业收入整体呈增长的态势，但是整体的盈利能力一般。

（六）公司财务状况

1、财务报表分析

截至 2022 年 3 月末,上冈污水总资产 9.90 亿元,其中负债总额 6.85 亿元,净资产 3.04 亿元,资产负债率 69.26%,2022 年 1-3 月份,公司实现主营业务收入 0.35 亿元,净利润 0.04 亿元。根据上冈污水提供,经建湖苏盛联合会计师事务所审计的 2019-2021 年度的审计报告及 2022 年 3 月份报表(未经审计),列示报表如下:

资产负债表

单位:万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
货币资金	522.52	808.93	968.07	646.05
应收账款	1,538.10	2,985.87	3,729.99	3,911.93
其他应收款	21,370.78	21,272.57	44,474.12	45,285.14
存货	837.92	1,503.48	4,675.67	4,827.53
流动资产合计	24,269.32	26,570.86	53,847.85	54,670.65
固定资产	37,705.89	35,197.34	32,603.85	31,787.55
在建工程	9,038.03	10,264.17	11,009.73	11,009.73
无形资产	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
非流动资产合计	48,243.92	46,961.51	45,113.58	44,297.28
资产总计	72,513.24	73,532.36	98,961.43	98,967.93
短期借款	1,475.00	3,000.00	1,750.00	1,750.00
应付账款	1,077.49	2,965.95	3,343.23	5,814.95
应交税费	29.02	1.90	167.96	151.90
其他应付款	8,303.90	22.83	27,006.10	2,291.60
流动负债合计	10,885.41	5,990.68	32,267.29	10,008.45
长期借款	39,096.60	44,459.27	36,626.07	58,535.81
非流动负债合计	39,096.60	44,459.27	36,626.07	58,535.81
负债总计	49,982.01	50,449.95	68,893.36	68,544.27
实收资本	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00
资本公积	14,800.00	14,800.00	20,800.00	20,800.00
盈余公积	487.90	236.84	236.84	272.40
未分配利润	4,555.32	5,357.51	6,343.23	6,663.26
所有者权益合计	22,531.22	23,082.35	30,068.07	30,423.66
负债和所有者权益总计	72,513.23	73,532.30	98,961.43	98,967.93

利润表

单位:万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月份
一、主营业务收入	7,430.20	7,852.28	8,912.34	3,505.29

营业成本	5,204.80	5,624.58	6,283.90	2,374.09
营业费用	59.41	68.94	78.25	15.80
管理费用	290.35	289.43	328.50	231.96
财务费用	937.20	758.92	861.37	397.68
二、营业利润	898.69	1,069.79	1,314.21	474.12
三、利润总额	898.69	1,069.79	1,314.21	474.12
四、净利润	673.96	802.19	985.65	355.59

现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月份
一、经营活动产生的现金流量：				
现金流入小计	8,159.29	7,346.79	8,970.32	1,107.22
现金流出小计	5,329.28	4,525.90	6,647.50	-5,744.22
经营活动产生的现金流量净额	2,830.01	2,820.88	2,322.82	6,851.44
二、投资活动产生的现金流量				
现金流入小计				
现金流出小计	589.71	1,926.82	906.11	
投资活动产生的现金流量净额	-589.71	-1,926.82	-906.11	
三、筹资活动产生的现金流量				
现金流入小计	11,946.84	5,362.67	6,000.00	-7,173.46
现金流出小计	16,660.64	5,970.33	7,257.58	
筹资活动产生的现金流量净额	-4,713.80	-607.66	-1,257.58	-7,173.46
四、现金及现金等价物净增加额	-2,473.50	286.41	159.14	-322.02

上冈污水 2021 年末审计报告的资产负债主要科目注释及 2022 年 3 月末未经审计的财务报表科目变动较大的注释如下：

(1) 货币资金期末余额 968.07 万元，全部为银行存款。

2022 年 3 月末货币资金期末余额 646.05 万元，全部为银行存款。

(2) 应收账款期末余额 3,729.99 万元，其中期末金额较大的应收账款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占应收账款总额的百分比
江苏省上冈现代农业发展有限公司	2,351.27	63.04%
建湖上冈产业园服务有限公司	473.95	12.71%
盐城鑫益纺织有限公司	335.33	8.99%
合计	3,160.55	84.73%

(3) 其他应收款期末余额 44,474.12 万元，主要为对建湖县上冈镇财政管

理所、建湖县上冈志同创业园股份有限公司和建湖县国投东部建设投资有限公司的其他应收款，其金额分别为 15,259.15 万元、14,329.83 万元和 6,890.00 万元。

2022 年 3 月末其他应收款期末余额 45,285.14 万元，主要为对建湖县国投东部建设投资有限公司和江苏易家乐商业管理有限公司的其他应收款，其金额分别为 24,470.00 万元和 10,759.75 万元。

(4) 存货期末余额 4,675.67 万元，其中库存商品 2,080.20 万元，原材料期末余额 2,020.36 万元，生产成本期末余额 575.11 万元。

(5) 在建工程期末余额 11,009.73 万元，全部为城镇管网改造和乡村管网改造工程，其金额分别为 8,807.78 万元和 2,201.95 万元。

(6) 短期借款期末余额 1,750.00 万元，全部为对苏州银行和渤海银行的短期借款，其金额分别为 950.00 万元和 800.00 万元。

(7) 其他应付款期末余额 27,006.10 万元，主要为对建湖上冈产业园服务有限公司和江苏业之宝农业发展有限公司的其他应付款，其金额为 16,624.96 万元和 4,545.13 万元。

2022 年 3 月末其他应付款期末余额 2,291.60 万元，主要为对建湖上冈产业园服务有限公司和建湖县华诚建设发展有限公司的其他应付款，其金额为 1,280.78 万元和 748.21 万元。

(8) 长期借款期末余额 36,626.07 万元，详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）
恒丰银行南京分行	2,668.82
上海爱建融资租赁有限公司	1,165.83
江苏金融租赁股份有限公司	3,164.57
南京通汇融资租赁股份有限公司	5,000.00
哈银金融租赁有限责任公司	12,994.20
江苏银行	485.00
上海国金融资租赁有限公司	6,736.78
南京金旅融资租赁有限公司	4,410.87
合计	39,209.07

2、截止 2022 年 6 月末，上冈污水债务明细如下：

单位名称	借款期限	借款余额（单位：万元）
江苏金融租赁	2018.8.22-2023.8.20	1,964.57
恒丰银行南京分行	2022.1.29-2023.1.28	3,000.00
渤海银行	2021.9.10-2022.9.8	800.00
中国工商银行	2022.1.28-2023.1.26	1,000.00
江苏银行	2021.6.17-2023.5.15	480.00
哈银金融租赁	2020.6.17-2024.6.15	10,568.69
南京金旅融资租赁	2020.10.23-2023.10.23	3,369.71
上海国金融资租赁	2021.1.29-2024.1.29	5,147.98
环球租赁有限公司	2022.1.19-2024.1.18	5,506.50
远东租赁	2022.3.21-2024.3.20	7,865.13
华融租赁	2022.3.8-2025.3.7	6,873.36
中航租赁	2022.1.12-2024.1.11	10,592.32
总计		57,168.26

3、财务状况分析

根据上冈污水提供的 2019-2021 年度的审计报告及 2022 年 3 月份未经审计的报表，对公司的负债结构、偿债能力、盈利能力分析如下：

（1）资产结构及其变动分析

2019-2021 年上冈污水的总资产分别为 7.25 亿元、7.35 亿元和 9.90 亿元，近三年公司总资产稳步增长。2021 年末流动资产合计 9.90 亿元，占资产总额的 57.04%，其中主要由其他应收款构成，其占流动资产总额的 82.59%；2021 年末非流动资产合计 4.51 亿元，占资产总额的 45.59%，其中主要由固定资产和在建工程构成，其分别占非流动资产总额的 72.27%和 24.40%。

2022 年 3 月末上冈污水资产总额 9.90 亿元，其中流动资产 5.47 亿元，占资产总额的 55.24%，非流动资产 4.43 亿元，占资产总额的 44.76%。

（2）负债结构分析

2019-2021 年上冈污水的负债总额分别为 5.00、5.04 亿元和 6.89 亿元。2021 年末流动负债合计 2.97 亿元，占负债总额的 43.09%，主要由其他应付款构成，其占流动负债总额的 82.28%；2021 年末非流动负债合计 3.92 亿元，占负债

总额的 56.91%，全部为长期借款。

2022 年 3 月末上冈污水负债总额 6.85 亿元，其中流动负债 1.00 亿元，占负债总额的 14.60%，非流动负债 5.85 亿元，占负债总额的 85.40%。

(3) 所有者权益结构分析

2019-2021 年上冈污水的所有者权益分别为 2.25 亿元、2.31 亿元和 3.01 亿元，2021 年末所有者权益中主要由资本公积和未分配利润构成，其分别占所有者权益总额的 69.18%和 21.10%。

2022 年 3 月末上冈污水所有者权益余额为 3.04 亿元，主要由资本公积和未分配利润构成，其分别占所有者权益总额的 68.37%和 21.90%。

(4) 偿债能力分析

①短期偿债能力分析

短期偿债能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
流动比率	2.23	4.44	1.81	5.46
速动比率	2.15	4.18	1.66	4.98

上冈污水近三年的流动比率和速动比率处于波动状态，且公司流动资产中其他应收款占比较高，综上所述，上冈污水短期偿债能力一般。

②长期偿债能力分析

长期偿债能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产负债率	68.93%	68.61%	69.62%	69.26%

上冈污水的资产负债率近三年处于波动状态，公司整体负债水平较高，公司长期偿债能力一般。

(5) 盈利能力分析

盈利能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
营业收入（单位：万元）	7,430.20	7,852.28	8,912.34	3,505.29
营业利润率	12.10%	13.62%	14.75%	13.53%
销售利润率	12.10%	13.62%	14.75%	13.53%

上冈污水近三年营业收入逐年增长，但收入水平较低，公司整体的盈利能力

一般。

（七）资信状况

1、项目经理于 2022 年 7 月 25 日通过“人民银行征信系统”查询，上冈污水 2015 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 8 家金融机构办理过信贷业务，目前在 5 家金融机构的债务仍未结清，当前负债余额为 7,244.00 万元。被追偿、关注类和不良类余额均为 0.0 万元。其中中长期借款账户数为 1，余额为 1,964.57 万元；短期借款账户数为 4，余额为 5,280.00 万元。

2、经“人民银行征信系统”查询显示上冈污水无对外担保情况。

3、经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止 2022 年 7 月末，上冈污水暂无行政处罚信息、列入异常名录信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截止 2022 年 7 月末，上冈污水无被执行人情况、未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”及“企查查”查询，截止 2022 年 7 月末，上冈污水有一起涉诉案件，为建设工程施工合同纠纷，已结案。

（八）债权转让方总体评价

综上所述，上冈污水资产规模较小，盈利能力一般，经营情况正常。

四、偿债资金来源分析

（一）债务方简介及分析

1、公司基本情况

企业名称	建湖县惠湖实业发展有限公司
------	---------------

注册地址	建湖县双湖公园东湖内公园路 3 号		
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	注册资本	133000 万元
营业执照号/统一社会信用代码证号	91320925063237558X	实收资本、实收资本类型	133000 万元 货币
营业期限	2013 年 3 月 6 日至 2033 年 3 月 5 日	客户标识	老客户
主要经营范围	许可项目：建设工程施工；林木种子生产经营；水产养殖（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；物业管理；谷物种植；谷物销售；水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；花卉种植；礼品花卉销售；树木种植经营；林业产品销售；水产品批发；水产品冷冻加工；水产品零售；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；金属结构销售；日用百货销售；办公用品销售；塑料制品销售；体育用品及器材零售；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。		

2、历史沿革及组织架构

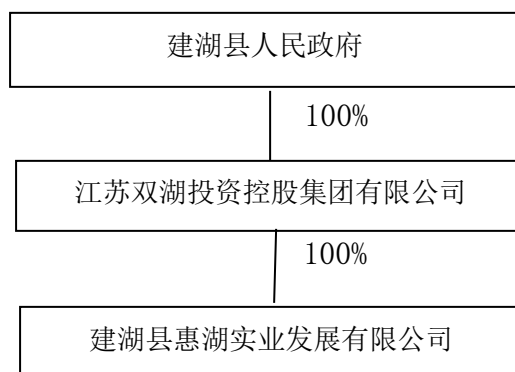
惠湖实业原名建湖县国投东部建设投资有限公司，成立于 2013 年 3 月，公司初始注册资本 3000 万元。后经多次增资及股权变更，截止 2022 年 7 月末，公司注册资本 133000 万元人民币，公司股东为江苏双湖投资控股集团有限公司（持股比例 100%），实际控制人为建湖县人民政府。

惠湖实业是按照《公司法》注册成立的企业组织，公司不设股东会，由股东行使相关权利；公司设董事会，由 3 名董事构成，董事由股东委派，每届任期三

年，董事长由董事会选举产生，董事长是公司的法定代表人；公司设监事会，监事会由 3 名监事构成，由股东委派产生，每届任期三年，监事会设主席 1 人，由监事会选举产生。公司设经理，由董事会聘任。

3、股权结构

主要股权构架图如下：



4、公司高级管理人员简介

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

5、公司经营状况

惠湖实业是建湖县城镇基础设施建设和管理工作的运营主体，营业收入主要来自于工程代建业务收入。2019-2021 年惠湖实业营业收入分别为 3.14 亿元、3.42 亿元和 3.67 亿元，营业收入整体呈增长的态势，具备一定的盈利能力。

6、公司财务状况

截至 2022 年 3 月末，惠湖实业总资产 48.24 亿元，其中负债总额 29.73 亿元，净资产 18.50 亿元，资产负债率 61.63%，2022 年 1-3 月，公司实现主营业务收入 1.85 亿元，净利润 0.40 亿元。根据惠湖实业提供，经建湖苏盛联合会计师事务所审计的 2019-2021 年度的审计报告及 2022 年 3 月份报表（未经审计），

列示报表如下：

资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
货币资金	3,045.74	28,946.18	64,381.11	56,494.43
应收票据	545	56.42	80.00	
应收账款	1,055.16	1,055.16	4,219.38	4,191.06
其他应收款	356,563.47	286,928.14	203,328.02	111,806.83
预付账款	91.20	87.38		
存货	16,022.91	90,016.48	86,905.60	173,560.69
流动资产合计	377,323.48	407,089.75	358,914.11	346,053.00
长期股权投资	15,685.71	40,950.00	43,588.00	43,588.00
固定资产	14,661.67	29,788.70	28,182.57	27,631.23
在建工程	9,513.57	9,781.62	11,147.36	11,147.36
无形资产	57,376.93	57,377.10	53,941.68	53,941.68
长期待摊费用	45.59			
非流动资产合计	97,283.47	137,897.42	136,859.60	136,308.27
资产总计	474,606.95	544,987.17	495,773.72	482,361.26
短期借款	15,400.00	16,500.00	37,940.88	32,083.00
应付票据	4,529.48	876.42	5,988.00	5,988.00
应付账款				14,036.48
预收账款	7,836.20	6,543.20	11,000.00	8,417.00
应交税费	130.94	87.65	53.02	46.14
其他应付款	0.84	0.65	0.33	-
其他应付款	187,817.89	25,720.72	23,649.58	25,807.14
流动负债合计	215,715.35	49,728.64	78,631.81	86,377.75
长期借款	83,007.56	316,639.57	227,379.59	210,945.45
长期应付款	137.96		8,720.10	
非流动负债合计	83,145.52	316,639.57	236,099.68	210,945.45
负债总计	298,860.87	366,368.21	314,731.49	297,323.21
实收资本	133,000.00	133,000.00	133,000.00	133,000.00
资本公积	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
未分配利润	15,746.08	18,618.96	21,042.23	25,038.06
所有者权益合计	175,746.08	178,618.96	181,042.23	185,038.06
负债和所有者权益总计	474,606.95	544,987.17	495,773.71	482,361.27

利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月份
一、主营业务收入	31,392.72	34,195.44	36,695.65	18,450.75

营业成本	14,536.29	22,390.51	25,963.75	12,016.01
营业税金及附加	139.12	153.88	212.46	37.75
管理费用	517.36	694.75	441.55	504.35
财务费用	14,372.94	7,132.56	6,848.31	564.87
二、营业利润	1,827.01	3,823.74	3,229.58	5,327.78
三、利润总额	1,827.01	3,823.74	3,229.58	5,327.78
所得税	456.75	958.53	807.76	1,331.94
四、净利润	1,370.26	2,872.88	2,423.27	3,995.83

现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月份
一、经营活动产生的现金流量：				
现金流入小计	48,702.05	-248,655.91	42,735.08	-2,011.96
现金流出小计	15,216.89	-81,480.74	24,202.94	-16,417.29
经营活动产生的现金流量净额	33,485.16	-167,175.17	18,532.14	14,405.33
二、投资活动产生的现金流量				
现金流入小计				
现金流出小计	11,897.46	41,656.41	4,094.05	
投资活动产生的现金流量净额	-11,897.46	-41,656.41	-4,094.05	
三、筹资活动产生的现金流量				
现金流入小计	159,647.88	234,732.02	71,810.07	-22,292.01
现金流出小计	183,117.22		50,813.24	
筹资活动产生的现金流量净额	-23,469.34	234,732.02	20,996.83	-22,292.01
四、现金及现金等价物净增加额	-1,881.64	25,900.44	35,434.93	-7,886.68

惠湖实业 2021 年末审计报告的资产负债主要科目注释及 2022 年 3 月末未经审计的财务报表科目变动较大的注释如下：

(1) 货币资金期末余额 64,381.11 万元，主要为其他货币资金和银行存款，其金额为 34,002.00 万元和 30,379.11 万元。

2022 年 3 月末货币资金期末余额 56,494.43 万元，主要为银行存款和其他货币资金，其金额为 31,636.88 万元和 24,857.55 万元。

(2) 其他应收款期末余额 203,328.02 万元，其中期末金额较大的应收账款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应收款总额的百分比
江苏省上冈现代农业发展有限公司	100,838.92	49.59%
建湖县财政局	60,000.00	29.51%
建湖县高新技术科技园有限公司	20,000.00	9.84%

合计	180,838.92	88.94%
----	------------	--------

2022年3月末其他应收款期末余额111,806.83万元，其中期末金额较大的应收账款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应收款总额的百分比
江苏省上冈现代农业发展有限公司	35,755.83	31.98%
建湖上冈产业园服务有限公司	25,559.04	22.86%
江苏省上冈现代农业发展有限公司	14,512.53	12.98%
建湖县志同创业园服务有限公司	11,124.78	9.95%
盐城市信宇建筑工程有限公司	8,922.19	7.98%
合计	95,874.37	85.75%

(3) 存货期末余额86,905.60万元，全部为库存商品。

(4) 无形资产期末余额53,941.68万元，全部为土地使用权。

(5) 短期借款期末余额37,940.88万元，详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）
江苏银行盐城城中支行	19,000.00
恒丰银行南京分行	7,000.00
中邦融资租赁	5,857.88
南京银行建湖支行	3,500.00
国元信托	2,583.00
合计	37,940.88

(6) 应付账款期末余额11,000.00万元，全部为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，其金额分别为8,000.00万元和3,000.00万元。

(7) 其他应付款期末余额23,649.58万元，其中期末金额较大的其他应付款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应付款总额的百分比
盐城市新叶园林有限公司	15,470.00	65.41%
建湖县上冈污水处理有限公司	6,890.00	29.13%
合计	22,360.00	94.55%

2022年3月末其他应付款期末余额25,807.14万元，其中期末金额较大的其他应付款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应付款总额的百分比
建湖县上冈污水处理有限公司	24,470.00	94.82%

江苏浩瀚钢结构有限公司	828.41	3.21%
合计	25,298.41	98.03%

(8) 长期借款期末余额 227,379.59 万元，详细情况如下表：

借款类别	金额（单位：万元）
保证借款	212,979.56
信用借款	5,000.00
抵押借款	9,400.00
合计	227,379.59

7、根据惠湖实业提供的 2019-2021 年度的审计报告及 2022 年 3 月份未经审计的报表，对公司的负债结构、偿债能力、盈利能力分析如下：

(1) 资产结构及其变动分析

2019-2021 年惠湖实业的总资产分别为 47.46 亿元、54.50 亿元和 49.58 亿元，近三年公司总资产处于波动状态。2021 年末流动资产合计 35.89 亿元，占资产总额的 72.39%，其中主要由其他应收款、存货和货币资金构成，其分别占流动资产总额的 56.65%、24.21%和 17.94%；2021 年末非流动资产合计 13.69 亿元，占资产总额的 27.61%，其中主要由无形资产、长期股权投资和固定资产构成，其占非流动资产总额的 39.41%、31.85%和 20.59%。

2022 年 3 月末惠湖实业资产总额 48.24 亿元，其中流动资产 34.61 亿元，占资产总额的 71.74%，非流动资产 13.63 亿元，占资产总额的 28.26%。

(2) 负债结构分析

2019-2021 年惠湖实业的负债总额分别为 29.89 亿元、36.64 亿元和 31.47 亿元。2021 年末流动负债合计 7.86 亿元，占负债总额的 24.98%，主要由短期借款和其他应付款构成，其占流动负债总额的 48.25%和 30.08%；2021 年末非流动负债合计 23.61 亿元，占负债总额的 75.02%，主要为长期借款，其占非流动负债总额的 96.31%。

2022 年 3 月末惠湖实业负债总额 29.73 亿元，其中流动负债 8.64 亿元，占负债总额的 29.05%，非流动负债 21.09 亿元，占负债总额的 70.95%。

(3) 所有者权益结构分析

2019-2021 年惠湖实业的所有者权益分别为 17.57 亿元、17.86 亿元和 18.10

亿元，2021 年末所有者权益中主要由实收资本构成，其占所有者权益总额的 73.46%。

2022 年 3 月末惠湖实业所有者权益余额为 18.50 亿元，主要由实收资本构成，其分别占所有者权益总额的 71.88%。

(4) 偿债能力分析

①短期偿债能力分析

短期偿债能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
流动比率	1.75	8.19	4.56	4.01
速动比率	1.67	6.37	3.46	2.00

惠湖实业近三年的流动比率和速动比率处于波动状态，且公司流动资产中其他应收款和存货占比较高，综上所述，惠湖实业短期偿债能力一般。

②长期偿债能力分析

长期偿债能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产负债率	62.97%	67.23%	63.48%	61.64%

惠湖实业的资产负债率近三年处于波动状态，公司整体负债水平较高，公司长期偿债能力一般。

(5) 盈利能力分析

盈利能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
营业收入（单位：万元）	31,392.72	34,195.44	36,695.65	18,450.75
营业利润率	5.82%	11.18%	8.80%	28.88%
销售利润率	5.82%	11.20%	8.80%	28.88%

惠湖实业近三年营业收入逐年上升，公司近三年营业利润率和销售利润率处于波动状态，公司具有一定的盈利能力。

8、资信状况

1、项目经理于 2022 年 7 月 25 日通过“人民银行征信系统”查询，惠湖实业于 2014 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 31 家金融机构办理过信贷业

务，目前在 10 家金融机构的债务仍未结清，当前负债余额为 136,112.05 万元。被追偿、关注类和不良类余额均为 0.0 万元。其中中长期借款账户数为 9，余额为 76,234.05 万元；短期借款账户数为 7，余额为 43,878.00 万元；贴现账户数为 14，余额为 16,000.00 万元。

截止 2022 年 6 月末，惠湖实业债务明细如下：

单位名称	借款期限	借款余额（单位：万元）
中信银行	2020.11.03-2028.12.20	22,105.00
中国建设银行	2020.1.21-2028.1.8	19,750.00
	2022.1.10-2025.1.1	1,480.00
江苏银行	2020.1.10-2025.12.04	17,500.00
	2021.3.30-2027.3.29	6,500.00
	2022.4.14-2023.4.13	9,500.00
	2022.3.28-2023.3.18	4,750.00
	2022.4.26-2023.4.15	4,750.00
华夏银行	2021.3.30-2030.3.25	4,781.25
江南租赁	2020.4.29-2023.4.10	3,602.86
江苏金融租赁	2017.11.30-2022.11.25	1,199.59
中垠融资租赁	2017.11.3-2022.11.3	1,080.81
国投泰康	2021.10.15-2022.10.15	14,678.00
恒丰银行	2021.11.16-2022.11.15	7,000.00
合计		118,677.51

2、经“人民银行征信系统”查询显示惠湖实业为其他借款人承担的相关还款责任账户数为 3，还款责任金额为 2,000.00 万元，均为正常类，详细情况如下：

被担保方	被担保方企业性质	担保余额（单位：万元）
建湖县上冈污水处理有限公司	国有企业	800.00
建湖上冈产业园服务有限公司	国有企业	700.00
江苏业之宝农业发展有限公司	国有企业	500.00
总计		2,000.00

3、经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止 2022 年 7 月末，惠湖实业暂无行政处罚信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，惠湖实业

有一条历史经营异常信息，2015年7月惠湖实业因未在规定的期限公示年度报告被列入经营异常名录信息，后经过补报未报年份的年度报告并公示后，建湖县市场监督管理局于2015年7月16日将其移出经营异常名录信息。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截止2022年7月末，惠湖实业无被执行人情况、未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”和“企查查”查询，截止2022年7月末，惠湖实业涉诉案件三起，涉案总金额3,549.21万元，其中一起为案外人执行异议之诉，目前已执行完毕；一起为债权转让合同纠纷，一起为借款合同纠纷，该两起纠纷均为惠湖实业作为担保方代偿，后作为原告向欠款企业追偿。

（二）债务方还款能力分析

惠湖实业用于偿还债务的资金主要来源于公司日常的经营性收入，同时，在金融机构的再融资也可以为其按期偿还债务起到补充作用。

1、经营收入

惠湖实业是建湖县城镇基础设施建设和管理工作的运营主体，主营业务具有很强的地区专营性，在其发展过程中得到股东的大力支持。惠湖实业2019-2021年分别实现营业收入3.14亿元、3.42亿元和3.67亿元，2020年和2021年公司营业收入分别同比增长8.93%和7.31%，2022年1-3月公司实现营业收入1.85亿元。未来随着建湖县的发展、基础设施建设的扩大，公司收入规模有望在未来继续增长。

2、再融资

惠湖实业的融资渠道较为畅通，在金融机构中信誉较好，与多家金融机构保持密切合作，目前合作较多的是江苏银行、华夏银行、中信银行等。公司可通过包括以上金融机构在内的多种渠道获取融资。

(三) 债务方总体评价

惠湖实业是建湖县城镇基础设施建设和管理工作的运营主体，主营业务具有很强的地区专营性。公司整体资产规模适中，负债结构较为合理，具有一定的盈利能力，融资渠道多元，具有一定的再融资能力，具备一定的偿债能力。

五、担保措施简介

本信托计划的担保措施为：建湖城投、建湖开投和上冈污水分别为惠湖实业按期偿还债务提供连带责任保证担保。

(一) 建湖城投简介及评价

1、公司基本情况

企业名称	建湖县城市建设投资集团有限公司		
注册地址	建湖县城湖中北路8号		
企业性质	有限责任公司(国有独资)	注册资本	250,000 万元
营业执照号/ 统一信用代码 证号	91320925677037526E	实收资本、实收资本类型	250,000 万元 货币、土地使用权
营业期限	2008年6月25日至无 固定期限	客户标识	老客户
主要经营范围	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）		

2、历史沿革及组织架构

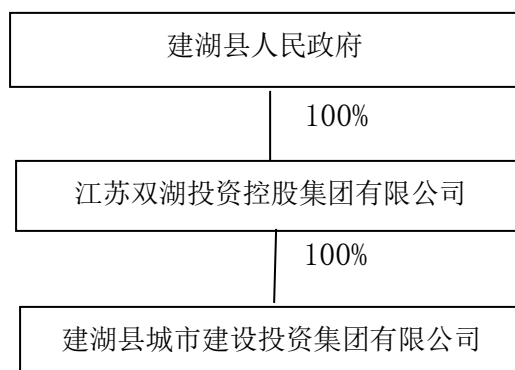
建湖城投原名建湖县城市建设投资有限公司，成立于2008年6月，系由建

湖县国有资产投资经营公司和建湖县城市资产经营公司共同出资组建的有限责任公司，初始注册资本 5000 万元人民币。后经多次增资及股权变更，截止 2022 年 7 月末，公司注册资本 250000 万元，公司股东为江苏双湖投资控股集团有限公司（持股比例 100%），实际控制人为建湖县人民政府。

建湖城投是按照《公司法》注册成立的企业组织，公司不设股东会，由股东行使相关权利；公司设董事会，董事会由 5 名董事组成，由股东委派产生，董事会设董事长 1 人，董事长由公司董事会选取产生，董事长为公司法定代表人；公司设监事会，监事会由 3 名监事组成，由股东委派产生，监事会设监事会主席 1 人，监事会主席由监事会选举产生。

3、股权结构

主要股权架构图如下：



4、公司高级管理人员简介

董事长、法定代表人：刘大年，男，1969 年 12 月出生，本科学历。1990 年 7 月参加工作，历任县荡中财政所办事员、县财政局主任、建湖城投副总经理、总经理，2018 年 7 月至今担任建湖城投董事长。

5、公司经营状况

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。公司 2019-2021 年（合并报表）分别实现营业收入 12.81 亿元、20.72 亿元和 17.56 亿元，2021 年公司营业收入主要由商品销售、安置房市

场化销售收入和安置房开发收入构成，其金额分别为 5.22 亿元、4.25 亿元和 3.92 亿元，其分别占营业收入总额的 29.73%、24.20%和 22.32%。2022 年 1-3 月（合并报表）公司实现营业收入 2.34 亿元。

6、公司财务状况

截至 2022 年 3 月末，建湖城投合并总资产 461.56 亿元，其中负债总额 268.52 亿元，净资产 193.04 亿元，资产负债率 58.18%，2022 年 1-3 月份公司合并报表实现主营业务收入 2.34 亿元，净利润 0.14 亿元。上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 6 月 20 日对建湖城投的主体信用评级为 AA（【新世纪跟踪 [2022]100402】），评级展望为稳定。

根据建湖城投提供，经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019-2021 年度的审计报告及 2022 年 3 月份报表（未经审计），列示报表如下：

资产负债表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
货币资金	256,116.81	359,358.72	339,903.24	392,243.36	105,725.02	187,286.37	124,406.76	84,271.17
应收账款	14,013.17	43,859.21	62,918.24	64,183.60	6,069.35	31,997.94	55,389.85	57,117.19
预付账款	18,590.60	13,920.63	42,512.22	94,560.01	2,214.89	3,316.34	4,947.54	5,457.50
其他应收款	892,051.89	964,909.88	1,008,062.35	1,054,022.61	1,142,984.67	1,490,385.69	1,700,800.84	1,984,944.81
存货	1,481,150.08	1,594,214.93	1,560,613.75	1,592,698.39	993,138.33	1,020,245.13	989,832.81	1,015,747.42
其他流动资产	20,439.47	447.53	30,169.31	31,090.75	15,564.95	6,838.41	135.55	-
流动资产合计	2,682,362.02	2,976,710.90	3,044,179.11	3,228,798.71	2,265,697.21	2,740,069.87	2,875,513.36	3,147,538.09
可供出售金融资产		9,325.00	-	-	20,000.00	29,325.00	-	-
债权投资			318,000.00	318,000.00			225,000.00	225,000.00
长期应收款			492.60	546.76			-	-
长期股权投资	2,854.12	2,814.27	3,345.58	3,478.40	209,916.42	38,328.16	66,838.46	66,971.29
其他权益工具投资			15,720.00	15,720.00			34,920.00	34,920.00
投资性房地产	126,229.89	206,148.78	518,767.57	518,767.57	126,226.33	206,145.53	496,196.85	496,196.85
固定资产	220,325.27	156,601.69	149,537.96	149,851.58	115,614.78	39,490.37	38,481.44	38,289.10
在建工程	17,574.03	24,101.43	36,929.16	42,820.89	2,147.86	705.59	3,454.12	6,180.87
无形资产	3,100.78	15,178.93	18,026.05	17,887.07	1,986.30	14,214.65	16,596.14	16,491.96
长期待摊费用	48.01	249.97	995.21	958.36		162.45	113.45	101.20

其他非流动资产	271,312.83	387,048.00	326,145.88	316,962.67	237,612.83	367,098.00	325,696.38	316,286.87
递延所得税资产	1,431.92	1,834.12	1,706.04	1,776.30	578.77	1,249.21	1,208.40	1,278.92
非流动资产合计	642,876.85	803,302.19	1,389,666.05	1,386,769.62	714,083.29	696,718.97	1,208,505.25	1,201,717.06
资产总计	3,325,238.87	3,780,013.08	4,433,845.16	4,615,568.33	2,979,780.50	3,436,788.84	4,084,018.61	4,349,255.15
短期借款	177,992.50	197,560.00	161,898.88	228,633.19	64,500.00	81,000.00	54,396.05	54,396.05
应付票据	129,686.10	153,100.00	166,100.00	187,300.00	42,003.66	41,000.00	28,300.00	16,500.00
应付账款	37,592.51	29,246.23	38,365.51	26,369.41		7,072.19	18,352.61	14,666.22
预收账款	19,004.94	6,376.81	10,577.12	11,379.49	4,047.64	1,080.29	6,323.75	6,323.75
合同负债			7,431.81	7,885.07			1,580.56	2,033.82
应付职工薪酬	677.76	700.51	758.20	585.17		-	48.20	48.20
应交税费	12,072.61	13,285.16	17,050.25	13,955.50	7,481.23	10,371.50	7,774.17	4,823.03
其他应付款	99,195.79	92,931.57	151,392.93	152,757.05	450,795.15	664,295.61	908,478.90	1,193,603.46
一年内到期的长期负债	310,961.08	275,757.92	446,775.87	342,691.39	250,647.48	184,315.87	348,799.14	223,302.51
其他流动负债	46,700.00	26,334.12	51,289.05	37,694.85	29,967.00	16,996.00	28,928.25	25,334.04
流动负债合计	833,883.29	795,292.32	1,051,639.62	1,009,251.11	849,442.16	1,006,131.46	1,402,981.64	1,541,031.08
长期借款	571,945.50	541,957.81	588,521.33	682,850.88	316,888.43	284,321.74	250,177.37	252,726.11
应付债券	417,655.91	774,935.64	778,025.49	898,193.16	417,655.91	774,935.64	778,025.49	898,193.16
长期应付款	59,609.39	61,258.67	53,552.72	53,708.91	50,136.00	45,521.00	37,800.00	37,500.00
递延所得税负债			41,147.66	41,147.66			40,758.51	40,758.51
非流动负债合计	1,049,210.80	1,378,152.12	1,461,247.20	1,675,900.60	784,680.34	1,104,778.38	1,106,761.37	1,229,177.79
负债合计	1,883,094.09	2,173,444.44	2,512,886.82	2,685,151.71	1,634,122.50	2,110,909.84	2,509,743.01	2,770,208.87
实收资本	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
资本公积	1,039,925.69	1,192,183.83	1,335,390.37	1,338,421.14	954,666.32	921,317.91	1,022,641.07	1,024,641.07
其他综合收益			118,703.44	118,703.44			118,703.44	118,703.44
盈余公积	18,913.83	20,639.17	24,116.36	24,116.36	18,913.83	20,639.17	24,116.36	24,116.36
未分配利润	129,029.80	139,566.07	163,796.94	165,265.01	122,077.85	133,921.91	158,814.72	161,585.40
少数股东权益	4,275.45	4,179.57	28,951.25	33,910.66		-	-	-
所有者权益合计	1,442,144.77	1,606,568.64	1,920,958.36	1,930,416.61	1,345,658.00	1,325,878.99	1,574,275.60	1,579,046.28
负债和所有者权益总计	3,325,238.86	3,780,013.08	4,433,845.18	4,615,568.32	2,979,780.50	3,436,788.83	4,084,018.61	4,349,255.15

利润表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-3	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-3

				月份			月份		
一、营业收入	128,107.21	207,172.73	175,559.07	23,350.57	61,808.77	86,854.02	98,043.23	13,665.94	
减：营业成本	118,308.79	184,374.68	145,607.06	15,298.55	55,337.79	69,466.40	73,664.60	5,799.85	
营业税金及附加	2,171.58	2,624.72	3,235.83	973.52	1,728.81	2,253.71	2,722.23	827.70	
销售费用	4,279.62	3,785.79	5,953.79	1,695.98	2,280.13	1,691.33	3,380.68	985.88	
管理费用	7,803.50	7,670.41	9,004.12	2,526.98	1,661.93	2,745.00	3,846.88	1,198.34	
财务费用	8,233.69	8,589.62	8,709.03	1,602.84	8,680.92	9,417.40	9,312.64	1,921.44	
加：其他收益	21,768.48	22,520.35	20,353.95	443.60	20,000.00	21,000.00	19,395.00		
投资收益	6,367.34	5,310.29	2,381.00	132.83	0.45	2,791.79	1,102.80	132.83	
公允价值变动收益		2,173.70	5,449.48			2,173.70	3,892.90		
信用减值损失			512.31	-281.03			163.25	-282.08	
资产减值损失	-1,783.28	-3,439.17			-315.46	-2,681.77			
资产处置收益	-19.28	0.88	0.17		-18.73	0.88			
二、营业利润	13,643.29	26,693.56	31,746.16	1,548.09	11,785.45	24,564.80	29,670.16	2,783.48	
加：营业外收入	35.11	60.09	210.72	5.94	0.40	11.75	11.42	1.20	
减：营业外支出	243.76	230.14	98.71	87.27	128.92	206.13	67.43	84.52	
三、利润总额	13,434.64	26,523.51	31,858.17	1,466.77	11,656.93	24,370.41	29,614.15	2,700.16	
减：所得税费用	121.49	1,471.58	3,924.75	39.29	-78.87	-127.02	2,086.20	-70.52	
四、净利润	13,313.15	25,051.92	27,933.42	1,427.47	11,735.80	24,497.43	27,527.95	2,770.68	

现金流量表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月份	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月份
一、经营活动产生的现金流量：								
现金流入	499,614.53	631,364.00	648,615.73	226,955.83	256,234.35	322,700.42	382,870.21	299,104.69
现金流出	530,276.44	562,023.99	519,776.37	290,677.29	398,929.41	355,923.78	228,518.26	301,217.23
经营活动产生的现金流量净额	-30,661.91	69,340.01	128,839.36	-63,721.46	-142,695.06	-33,223.36	154,351.95	-2,112.54
二、投资活动产生的现金流量：								
现金流入	157,880.03	150,239.29	62,275.20	9,409.51	52,446.96	125,488.36	42,474.41	9,409.51
现金流出	499,819.52	319,644.50	325,369.12	5,320.33	357,235.81	291,998.35	310,398.91	2,796.81
投资活动产生的现金流量净额	-341,939.49	-169,405.22	-263,093.92	4,089.18	-304,788.85	-166,509.99	-267,924.50	6,612.70
三、筹资活动产生的现金流量：								
现金流入	1,216,421.85	1,358,476.90	1,013,817.12	457,978.11	820,759.04	1,015,497.68	601,561.53	178,284.70
现金流出	853,684.04	1,162,892.68	940,487.11	354,340.71	367,986.37	728,305.98	560,503.58	191,050.46

筹资活动产生的现金流量净额	362,737.81	195,584.22	73,330.01	103,637.40	452,772.67	287,191.70	41,057.95	-12,765.75
四、现金及现金等价物净增加额	-9,863.59	95,519.01	-60,924.55	44,005.12	5,288.76	87,458.35	-72,514.60	-8,265.60

建湖城投 2021 年末审计报告（合并报表）的资产负债主要科目注释及 2022 年 3 月末未经审计的财务报表科目变动较大的注释如下：

(1) 货币资金期末余额 339,903.24 万元，主要为银行存款和其他货币资金，其金额分别为 247,293.63 万元和 92,599.41 万元。其中受限资产情况如下表：

项目	金额（单位：万元）	使用受限原因
银行存款	159,720.00	贷款及开具银行承兑汇票已质押的存款
其他货币资金	92,574.07	贷款及开具银行承兑汇票缴存的保证金
共计	252,294.07	

(2) 应收账款期末余额 62,918.24 万元，其中期末金额前五的应收账款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占应收账款期末总额的百分比
建湖县财政局	52,491.06	83.43%
建湖县人民医院	3,436.65	5.46%
江苏开汇贸易有限公司	1,433.00	2.28%
建湖县工人文化宫	1,050.00	1.67%
江苏省建湖县高新技术经济开发区管理委员会	328.27	0.52%
合计	58,738.97	93.36%

(3) 预付账款期末余额 42,512.22 万元，其中期末金额前五的预付款项详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占预付账款总额的百分比
建湖县上冈镇财政审计和资产管理局	18,034.07	42.42%
建湖县自然资源和规划局	8,125.00	19.11%
盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司	3,782.42	8.90%
建湖县财政局	3,654.44	8.60%
江苏磁丰数字科技有限公司	1,983.66	4.67%
合计	35,579.60	83.69%

(4) 其他应收款期末余额 1,008,062.35 万元，其中期末金额前五的其他应

收款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应收款总额的百分比
建湖县土地储备交易中心	114,256.19	11.33%
建湖县维企转贷服务有限公司	81,000.00	8.04%
建湖县国有资产投资管理有限公司	78,000.00	7.74%
建湖县水利建设发展有限公司	77,617.42	7.70%
建湖县国有资产投资经营公司	73,767.90	7.32%
合计	424,641.51	42.12%

2022年3月末其他应收款期末余额1,054,022.61万元，其中期末金额前五的其他应收款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应收款总额的百分比
建湖县土地储备交易中心	114,256.19	10.84%
建湖县国有资产投资经营公司	98,192.90	9.32%
建湖县水利建设发展有限公司	84,209.84	7.99%
建湖县维企转贷服务有限公司	81,000.00	7.68%
建湖县国有资产投资管理有限公司	78,000.00	7.40%
合计	455,658.93	43.23%

(5) 存货期末余额1,560,613.75万元，主要为待开发土地、开发产品和开发成本，其金额分别为639,491.29万元、437,542.07万元和273,654.38万元。

(6) 投资性房地产期末余额518,767.57万元，全部为土地使用权和房屋建筑物，其金额分别为347,238.31万元和171,529.26万元。

(7) 固定资产期末余额149,537.96万元，主要为房屋及建筑物，其金额分别为142,260.28万元。

(8) 在建工程期末余额36,929.16万元，主要为九龙口景区，其金额为28,425.11万元。

(9) 其他非流动资产期末余额326,145.88万元，详细情况如下表：

项目	金额（单位：万元）	占其他非流动资产期末总额的百分比
预付长期资产购买款	133,200.00	40.84%
交通建设合作项目	152,000.00	46.60%
江苏建湖农村商业银行股份有限公司不良资产	30,510.76	9.35%
信托投资	10,435.12	3.20%
合计	326,145.88	100.00%

(10) 短期借款期末余额 161,898.88 万元，详细情况如下表：

借款类别	金额（单位：万元）
质押借款	37,739.00
抵押借款	47,500.00
保证借款	71,900.00
信用借款	4,500.00
应付利息	259.88
合计	161,898.88

2022 年 3 月短期借款（母公司）期末余额 54,396.05 万元，详细情况如下表：

借款单位	期限	借款余额（单位：万元）
恒丰银行南京分行营业部	2021.11.18-2022.11.18	900.00
	2021.10.29-2022.10.28	8,400.00
南京银行股份有限公司盐城分行	2021.6.30-2022.6.13	20,000.00
	2021.6.30-2022.6.13	6,000.00
	2021.7.13-2022.7.13	4,000.00
华夏银行建湖支行	2021.4.15-2022.4.6	15,000.00
应付利息		96.05
合计		54,396.05

(11) 应付票据期末余额 166,100.00 万元，全部为银行承兑汇票、商业承兑汇票和信用证，其金额分别为 78,800.00 万元、59,300.00 万元和 28,000.00 万元。

(12) 应付账款期末余额 38,365.51 万元，其中期末金额前五的应付账款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占应付账款总额的百分比
江苏建业建设集团有限公司	7,772.00	20.26%
建湖县公共资源交易中心	6,680.26	17.41%
华源建设集团有限公司	4,708.80	12.27%
江苏大展建设工程有限公司	2,187.97	5.70%
盐城环宇交通工程有限公司	685.51	1.79%
合计	22,034.54	57.43%

(13) 其他应付款期末余额 151,392.93 万元，其中期末前五的其他应付款的详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应付款总额的百分比
------	-----------	--------------

建湖县旅游发展有限公司	31,747.63	20.97%
建湖县金荡生态农业发展有限公司	14,746.88	9.74%
建湖县荡东民宿经营管理有限公司	12,229.83	8.08%
建湖县高新投资发展有限公司	12,076.21	7.98%
建湖县芦荡客栈有限公司	11,760.59	7.77%
合计	82,561.13	54.53%

2022年3月末其他应付款期末余额 152,757.05 万元，其中期末前五的其他应付款的详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应付款总额的百分比
建湖县金荡生态农业发展有限公司	14,746.88	9.65%
江苏通汇建设开发有限公司	14,700.00	9.62%
建湖县荡东民宿经营管理有限公司	14,124.70	9.25%
建湖县高新投资发展有限公司	12,076.21	7.91%
建湖县芦荡客栈有限公司	11,760.59	7.70%
合计	67,408.38	44.13%

(14) 长期借款期末余额 588,521.33 万元，详细情况如下表：

借款类别	金额（单位：万元）
质押借款	10,146.82
抵押借款	142,435.13
保证借款	442,494.53
信用借款	171,421.53
长期借款应付利息	852.76
小计	767,350.77
减：一年内到期的长期借款	178,829.44
合计	588,521.33

2022年3月末长期借款（母公司）期末余额 252,726.11 万元，详细情况如下表：

借款单位	期限	借款余额（单位：万元）
富安达资产管理（上海）有限公司（江苏银行盐城建湖支行）	2016.9.2-2025.12.21	16,160.00
国联信托股份有限公司（江苏银行江苏银行盐城建湖支行）	2017.1.27-2025.12.21	88,000.00
徽商银行（徽银建湖投资基金（有限合伙））	—	24,000.00
徽商银行	2019.12.16-2028.12.16	6,000.00
	2019.12.18-2028.12.18	14,000.00
中国银行	2018.12.25-2026.12.15	3,700.00
	2019.12.13-2024.12.25	3,250.00

	2020.1.3-2028.6.25	16,600.00
	2021.2.10-2028.6.25	13,200.00
	2021.4.21-2032.6.25	4,110.00
	2021.3.15-2031.6.25	9,920.00
	2021.7.22-2032.12.25	1,970.00
中国光大银行	2020.9.4-2023.9.3	4,700.00
江苏建湖农村商业银行	2021.8.3-2024.2.3	4,400.00
工商银行	2021.5.1-2028.4.26	14,000.00
中信银行	2021.11.17-2028.12.20	13,020.00
	2021.6.18-2028.12.20	11,720.00
交通银行	2021.4.26-2027.12.21	26,500.00
上海电气租赁有限公司	2017.12.25-2022.12.24	1,399.99
安徽皖新融资租赁有限公司	2020.7.24-2023.7.23	3,353.07
		1,886.10
中航国际租赁有限公司	2020.4.8-2023.4.8	6,250.00
江苏省国际租赁有限公司	2020.5.21-2024.5.21	9,821.54
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	2022.1.20-2027.1.20	10,000.00
应付利息		384.47
减：一年内到期的长期借款		55,619.05
合计		252,726.11

(15) 应付债券期末余额 778,025.49 万元，详细情况如下表：

债券名称	发行日期	期限（年）	余额（单位：万元）
15 建湖债	2015.6.1	7	27,978.54
19 建湖城投 MTN002	2019.8.19	3	54,962.38
19 建湖城投 PPN001	2019.12.19	5	34,997.92
19 建湖 01	2019.1.28	3	49,990.05
19 建湖 03	2019.3.22	3	49,975.44
19 建湖 04	2019.5.31	3	49,954.73
20 建湖城投 PPN001	2020.4.23	5	49,932.77
20 建湖城投 PPN002	2020.7.14	5	49,912.86
20 建湖城投 PPN003	2020.8.5	3	99,832.96
20 建湖绿色债	2020.9.7	7	69,468.10
G20 建湖 1	2020.9.18	5	49,826.57
20 建湖 01	2020.10.28	5	49,865.04
G20 建湖 2	2020.10.29	5	44,839.71
G20 建湖 3	2020.11.6	3	29,892.60
20 建湖 02	2020.12.11	3	19,927.59
20 建湖 03	2020.12.11	3	29,891.39
21 建湖 01	2021.2.10	3	49,837.59
21 建湖 02	2021.3.26	3	29,863.62
G21 建湖 1	2021.4.8	5	31,875.40

21 建湖 03	2021.4.23	3	9,964.75
21 建湖城投 PPN001	2021.8.30	3	29,905.76
21 建湖城投 MTN001	2021.10.8	3	39,911.53
21 建湖城投 PPN002	2021.11.9	3	19,942.26
21 苏建湖城投 ZR001			35,602.12
21 苏建湖城投 ZR002			2,734.91
应付利息			35,085.29
小计			1,045,971.92
减：一年内到期部分期末余额			267,946.43
合计			778,025.49

(16) 长期应付款期末余额 53,552.71 万元，主要为对江苏省城乡建设投资有限公司的长期应付款，其金额为 34,500.00 万元。

7、建湖城投发债情况

截止 2022 年 7 月末，建湖城投发债情况如下表：

债券名称	发行日期	期限（年）	债券余额（单位：亿元）
19 建湖城投 MTN002	2019.8.19	3	5.50
19 建湖城投 PPN001	2019.12.19	5	3.52
20 建湖城投 PPN002	2020.7.14	5	0.20
20 建湖城投 PPN003	2020.8.5	3	10.00
20 建湖绿色债	2020.9.7	7	7.00
G20 建湖 1	2020.9.18	5	5.00
G20 建湖 2	2020.10.29	5	4.50
G20 建湖 3	2020.11.6	5	3.00
20 建湖 01	2020.9.25	3	5.00
20 建湖 02	2020.12.11	3	2.00
20 建湖 03	2020.12.11	3	3.00
21 建湖 01	2021.2.4	3	5.00
21 建湖 02	2021.3.19	3	3.00
G21 建湖 1	2021.3.29	2+3	3.20
21 建湖 03	2021.4.19	2+1	1.00
21 建湖城投 PPN001	2021.8.26	3	3.00
21 建湖城投 MTN001	2021.9.29	3	4.00
21 建湖城投 PPN002	2021.11.18	3	2.00
22 建湖城投 PPN001	2022.1.25	2	3.00
22 建湖城投 MTN001	2022.3.7	2+1	3.00
22 建湖城投 PPN002	2022.3.10	2	3.00
22 建湖 01	2022.3.16	2	3.00
22 建湖城投 PPN003	2022.4.25	2	5.00

22 建湖城投 MTN002	2022.4.28	2+1	1.78
22 建湖 02	2022.4.28	2	3.00
合计			91.70

8、财务状况分析

根据建湖城投提供的 2019-2021 年度的审计报告（合并报表）及 2022 年 3 月份未经审计的报表，对公司的负债结构、偿债能力、盈利能力分析如下：

（1）资产结构及其变动分析

2019-2021 年建湖城投的总资产分别为 332.52 亿元、378.00 亿元和 443.38 亿元，2021 年公司流动资产合计 304.42 亿元，占资产总额的 68.66%，其中主要为其他应收款和存货，分别占流动资产总额的 51.27%和 33.11%；2021 年末非流动资产合计 138.97 亿元，占资产总额的 31.34%，其中主要为投资性房地产和其他非流动资产，其分别占非流动资产总额的 37.33%和 23.47%。

2022 年 3 月末建湖城投资产总额 461.56 亿元，其中流动资产 322.88 亿元，占资产总额的 69.95%，非流动资产 138.68 亿元，占资产总额的 30.05%。

（2）负债结构分析

2019-2021 年建湖城投的负债总额分别为 188.31 亿元、217.34 亿元和 251.29 亿元，2021 年末流动负债合计 105.16 亿元，占负债总额的 41.85%，其中主要为一年内到期的非流动负债和，占流动负债总额的 42.48%；2021 年末非流动负债合计 146.12 亿元，其中主要为应付债券和长期借款，其分别占非流动负债总额的 53.24%和 40.28%。

2022 年 3 月末建湖城投负债总额 268.52 亿元，其中流动负债 100.93 亿元，占负债总额的 37.59%，非流动负债 167.59 亿元，占负债总额的 62.41%。

（3）所有者权益结构分析

2019-2021 年建湖城投的所有者权益分别为 144.21 亿元、160.66 亿元和 192.10 亿元。2021 年所有者权益中主要为资本公积，其占所有者权益 69.52%。

2022 年 3 月末建湖城投所有者权益余额为 193.04 亿元，其中资本公积 133.84 亿元，分别占所有者权益的 69.33%。

(4) 偿债能力分析

①短期偿债能力分析

短期偿债能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年	2020年	2021年	2022年3月	2019年	2020年	2021年	2022年3月
流动比率	3.22	3.74	2.89	3.20	2.67	2.72	2.05	2.04
速动比率	1.42	1.72	1.37	1.53	1.50	1.71	1.34	1.38

建湖城投（合并报表）近3年流动比率一直维持在2.89以上，速动比率一直维持在1.3以上，就短期偿债能力的绝对指标来看，公司短期偿债能力较好，但公司流动资产中存货和其他应收款占比较高，对公司短期偿债能力有一定影响。

②长期偿债能力分析

长期偿债能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年	2020年	2021年	2022年3月	2019年	2020年	2021年	2022年3月
资产负债率	56.63%	57.50%	56.68%	58.18%	54.84%	61.42%	61.45%	63.69%

建湖城投（合并报表）的资产负债率近三年来一直处于波动状态，但公司整体的资产负债率水平较高，公司长期偿债能力一般。

(5) 盈利能力分析

盈利能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年	2020年	2021年	2022年3月	2019年	2020年	2021年	2022年3月
营业收入（万元）	128,107.21	207,172.73	175,559.07	23,350.57	61,808.77	86,854.02	98,043.23	13,665.94
营业利润率	10.65%	12.88%	18.08%	6.63%	19.07%	28.28%	30.26%	20.37%
销售利润率	10.49%	12.80%	18.15%	6.28%	18.86%	28.06%	30.21%	19.76%

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。公司近三年来营业收入持续增长，近三年来营业利润率和销售利润率均处于下降趋势，但均处于10%以上的较高水平，公司整体盈利能力较好。

9、资信状况

(1) 项目经理于2022年7月27日通过“人民银行征信系统”查询，建湖

城投于 2008 年首次有信贷记录，报告期内，共在 25 家金融机构办理过信贷业务，目前在 12 家金融机构业务仍未结清，当前负债余额为 240,460.00 万元，被追偿、关注类和不良类余额均为 0.0 万元。其中中长期借款账户数为 20，余额为 186,760.00 万元；短期借款账户数为 7，余额为 53,700.00 万元；银行承兑汇票账户数为 30，余额为 15,000.00 万元。

(2) “企业信用报告”显示建湖城投为其他借款人承担的相关还款责任账户数为 307，还款责任金额为 2,313,239.45 万元，余额为 1,838,456.29 万元，均为正常类；建湖城投为担保交易承担的相关还款责任账户数为 31，还款责任金额为 23,500.00 万元，均为正常类。

截至 2021 年末，根据建湖城投提供的 2021 年审计报告显示，建湖城投对外担保余额 1,566,694.65 万元，对国有企业或事业单位担保余额 1,563,694.65 万元，对民营企业担保余额为 3,000.00 万元，具体情况如下：

被担保方	被担保方企业性质	担保余额（单位：万元）
建湖县城投物业管理有限公司	国有企业	40,000.00
建湖县华城建设发展有限公司	国有企业	30,952.21
建湖县九龙口旅游建设投资有限公司	国有企业	46,994.01
建湖县九龙口污水处理有限公司	国有企业	8,290.21
建湖县康博医疗科技发展有限公司	国有企业	27,777.85
建湖县农村供水有限公司	国有企业	19,855.91
建湖县双湖文化发展有限公司	国有企业	4,000.00
建湖县维宁保安有限公司	国有企业	500.00
建湖县污水处理有限公司	国有企业	55,327.55
建湖县校服厂	国有企业	1,000.00
建湖县自来水有限公司	国有企业	64,821.22
江苏榆城通建设开发有限公司	国有企业	40,000.00
盐城双湖水务发展集团有限公司	国有企业	39,500.00
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	国有企业	12,436.88
建湖高新农业科技发展有限公司	国有企业	29,242.14
建湖县城东污水处理有限公司	国有企业	23,523.59
建湖县城南建设投资有限公司	国有企业	14,000.00
建湖县城乡公交有限公司	国有企业	13,658.73
建湖县春林绿化工程建设有限公司	国有企业	20,000.00
建湖县第二人民医院	事业单位	3,000.00
建湖县第三人民医院	事业单位	2,400.00
建湖县丰乔农业发展有限公司	事业单位	15,379.27

建湖县高新技术科技园有限公司	国有企业	10,900.00
建湖县高新投资发展有限公司	国有企业	86,875.00
建湖县国投东部建设投资有限公司	国有企业	32,577.77
建湖县国投高科实业有限公司	国有企业	11,842.14
建湖县湖阳农业发展有限公司	国有企业	5,000.00
建湖县惠民农业开发投资有限公司	国有企业	10,000.00
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	事业单位	12,400.00
建湖县惠远水利工程有限公司	国有企业	2,750.00
建湖县交通建设发展有限公司	事业单位	22,500.00
建湖县交通投资有限公司	国有企业	24,900.00
建湖县金荡生态农业发展有限公司	国有企业	6,000.00
建湖县近湖建设投资有限公司	国有企业	22,810.00
建湖县九龙口旅游管理服务有限公司	国有企业	4,000.00
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	国有企业	22,640.00
建湖县开发区建设投资有限公司	国有企业	244,300.00
建湖县快捷铁路港口有限公司	国有企业	14,698.41
建湖县龙华园林绿化工程有限公司	事业单位	3,000.00
建湖县旅游发展有限公司	国有企业	29,000.00
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	国有企业	79,000.00
建湖县人民医院	事业单位	52,689.52
建湖县上冈污水处理有限公司	国有企业	3,164.57
建湖县上冈镇村镇建设有限公司	国有企业	5,299.20
建湖县水利建设发展有限公司	事业单位	27,000.00
建湖县顺鑫水利工程有限公司	国有企业	2,750.00
建湖县塘丰农业科技发展有限公司	事业单位	35,519.93
建湖县塘源水利工程有限公司	国有企业	8,650.00
建湖县万泰水利工程工程有限公司	国有企业	5,000.00
建湖县欣盛建设投资有限公司	国有企业	2,000.00
建湖县新农村建设投资有限公司	国有企业	98,494.05
建湖县亿佰利贸易有限公司	国有企业	1,000.00
建湖县众禾农业开发投资有限公司	国有企业	15,000.00
建湖县兴业农业发展有限公司	国有企业	6,150.00
江苏博旺农业发展有限公司	国有企业	12,185.89
江苏建湖通用机场有限公司	国有企业	10,354.52
江苏开梅农业科技发展有限公司	国有企业	23,249.00
江苏开汇贸易有限公司	国有企业	2,820.00
江苏里下河投资有限公司	国有企业	5,900.00
江苏省建湖高级中学	事业单位	6,600.00
江苏省上冈高级中学	事业单位	1,750.00
江苏省上冈现代农业发展有限公司	国有企业	13,097.08
江苏顺达公路工程有限公司	国有企业	21,550.00
江苏盐海电镀中心有限公司	国有企业	1,398.00
盐城悦湖农业科技有限公司	国有企业	10,000.00

建湖县龙珠岛生态农业发展有限公司	民营企业	3,000.00
其他公司小计	国有企业	34,490.00
共计		1,566,694.65

(3) 经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止 2022 年 7 月末，建湖城投暂无行政处罚信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，但 2016 年 7 月因未依照规定的期限公示年度报告被列入经营异常名录信息，后经过补报未报年份的年度报告并公示后，建湖县市场监督管理局于 2016 年 8 月 25 日将其移出经营异常名录信息。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截止 2022 年 7 月末，建湖城投有 1 起被执行人信息，涉案金额 64.09 万元，为提供劳务者受害责任纠纷。建湖城投有 4 起历史被执行人，历史被执行总金额合计 140.20 万元，目前已全部执行完毕。

经“中国裁判文书网”及“企查查”查询，截止 2022 年 7 月末，建湖城投涉诉案件共 109 起（对应裁判文书记录 100 条），涉案总金额 4,829.81 万元。其中借款合同纠纷 49 起，在借款合同纠纷中建湖城投全部为原告，均已完结，其余纠纷均为正常经营过程中的合同纠纷。

10、建湖城投总体评价

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。

（二）建湖开投简介及评价

1、公司基本情况

企业名称	建湖县开发区建设投资有限公司
注册地址	建湖经济开发区明星路 6 号

企业性质	有限责任公司(国有 独资)	注册资本	200000 万元
营业执照号/统一信用代码证号	91320925677048508H	实收资本、实收资本类型	200000 万元 货币、土地使用权
营业期限	2008 年 6 月 27 日至 无固定期限	客户标识	老客户
主要经营范围	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）		

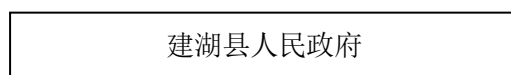
2、历史沿革及组织架构

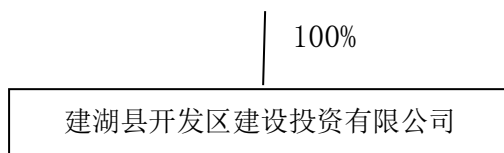
建湖开投成立于 2008 年 6 月，是由建湖县国有资产投资经营公司出资组建的，初始注册资本 5000 万人民币，后经多次增资及股权变更，截止 2022 年 7 月末，建湖开投注册资本为 200000 万元，公司股东为建湖县人民政府。

建湖开投是按照《公司法》注册成立的企业组织，公司不设股东会，由股东行使相应权利；公司设董事会，董事会由 3 名董事组成，由股东委派产生，董事长由公司全体董事选举产生，董事长为公司法定代表人；公司设监事会，监事会由 3 名监事组成，其中股东代表监事 2 名，职工代表监事 1 名，监事会中职工代表由公司职工代表大会选举产生，监事会设主席 1 人，由全体监事选举产生。

3、股权结构

主要股权架构图如下：





4、公司高级管理人员简介

董事长、总经理、法定代表人：刘万桃，男，1981年7月出生，本科学历，中共党员，历任建湖县纪委第一监察室副主任、建湖县纪委第二监察室副主任、建湖县钟庄街道纪工委书记，2022年1月至今任建湖开投董事长、法定代表人。

5、公司经营状况

建湖开投作为建湖县主要的城市基础设施建设主体，主要从事建湖经济开发区内的基础设施建设及水域养殖承包等业务。公司2019-2021年（合并报表）分别实现营业收入5.38亿元、5.64亿元和6.35亿元，2021年公司营业收入主要由水域养殖承包金和委托代建收入构成，其金额分别为2.86亿元和2.04亿元，其分别占营业收入总额的45.04%和32.13%，2022年1-3月公司合并报表实现营业收入1.69亿元。

6、公司财务状况

截至2022年3月末，建湖开投合并总资产206.08亿元，其中负债总额120.41亿元，净资产85.90亿元，资产负债率58.32%，2022年1-3月公司合并报表实现营业收入1.69亿元，净利润0.25亿元。2022年6月27日，中证鹏元资信评估股份有限公司对建湖开投主体信用评级为AA（中鹏信评【2022】跟踪第【955】号01），评级展望为稳定。

根据建湖开投提供，经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2019-2021年度的审计报告及2022年3月份报表（未经审计），列示报表如下：

资产负债表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019年末	2020年末	2021年末	2022年3月末	2019年末	2020年末	2021年末	2022年3月末
货币资金	203,139.47	401,080.34	221,215.65	257,096.80	15,830.09	120,296.27	59,710.13	94,734.29

应收票据	1,150.00	1,030.20	2.17	-	74,401.05	0	81,366.26	81,354.11
应收账款	114,310.11	91,925.99	87,531.78	86,269.50		83,861.72		
预付款项	63,784.65	37,094.34	33,822.99	34,145.18	50,791.74	36,277.57	27,345.08	33,170.08
其他应收款	707,421.09	699,482.31	698,637.36	681,651.32	795,386.74	807,093.86	835,131.04	835,156.41
存货	451,579.71	558,357.54	645,104.06	670,584.64	386,763.64	488,476.52	532,854.35	533,380.85
其他流动资产	26,108.63	27,011.56	26,839.73	26,839.73	26,070.07	24,718.18	24,718.18	24,718.18
流动资产合计	1,567,493.66	1,815,982.28	1,713,153.73	1,756,587.16	1,349,243.33	1,560,724.11	1,561,125.04	1,602,513.91
长期股权投资	2,063.79	162,063.73	162,063.78	165,063.78	45,969.82	213,197.76	221,753.84	221,753.84
其他权益工具			0.30					
固定资产	14,612.49	26,666.62	20,720.67	20,694.70	690.38	591.41	503.00	479.38
在建工程	42,216.61	32,486.59	25,161.04	27,689.72	7,693.08	5,511.54	7,227.35	7,802.41
无形资产	90,310.12	86,096.06	81,881.98	80,828.48	90,309.31	86,095.34	81,881.36	80,827.87
长期待摊费用	219.48	215.69	203.84	-		-	-	-
递延所得税资产	3,113.40	2,817.92	2,709.25	2,709.25	2,780.41	2,504.88	2,701.14	2,701.14
其他非流动资产	6,992.00	6,992.00	6,992.00	7,195.84		-	-	0
非流动资产合计	159,527.89	317,338.61	302,732.55	304,181.77	147,443.00	307,900.94	314,066.70	313,564.64
资产总计	1,727,021.55	2,133,320.89	2,015,886.28	2,060,768.93	1,496,686.33	1,868,625.05	1,875,191.73	1,916,078.55
短期借款	166,120.00	178,325.33	142,144.72	145,640.00	71,750.00	68,500.00	53,150.00	53,150.00
应付票据	175,314.11	171,200.20	61,600.00	61,600.00	10,001.24	18,000.00	15,400.00	15,400.00
应付账款		7,534.83	9,460.29	10,810.29		1,410.81	2,098.47	2,123.66
预收款项	8,389.65	6,974.17	14,440.21	14,945.62	5,350.28	5,402.00	5,450.93	5,532.69
应付职工薪酬	73.91	49.53	132.84	48.29	52.38	28.00	75.51	40.39
应付税费	35,111.07	39,176.23	43,586.41	43,621.93	34,768.57	37,618.48	41,865.56	41,927.71
其他应付款	25,688.85	26,951.99	19,442.08	24,279.80	189,045.95	254,328.20	257,364.40	267,485.83
一年内到期的非流动负债	209,078.56	240,121.93	240,703.00	236,043.63	195,561.30	199,620.20	183,442.34	170,183.05
其他流动负债		24,875.48	35,661.68	15,445.26				
流动负债合计	619,776.15	695,209.69	567,171.23	552,434.82	506,529.72	584,907.69	558,847.21	555,843.32
长期借款	354,370.17	400,934.24	338,759.27	370,565.83	230,277.33	239,281.36	199,412.87	216,141.57
应付债券	38,604.24	220,801.63	258,741.45	278,795.48	38,604.24	220,801.63	258,741.45	278,795.48
长期应付款	4,023.42	4,023.42	16.86	16.86		-	-	-
非流动负债合计	396,997.83	625,759.28	597,517.58	649,378.18	268,881.57	460,082.99	458,154.31	494,937.06
负债合计	1,016,773.98	1,320,968.97	1,164,688.81	1,201,812.99	775,411.29	1,044,990.68	1,017,001.52	1,050,780.38
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	380,595.70	475,605.70	503,635.24	508,921.24	384,528.33	479,538.33	507,267.87	512,553.87
盈余公积	14,305.12	15,250.52	16,207.84	16,207.84	14,305.12	15,250.52	16,207.84	16,207.84
未分配利润	113,391.58	119,498.10	129,364.99	131,837.47	122,441.60	128,845.52	134,714.41	136,536.46
少数股东权益	1,955.19	1,997.60	1,989.39	1,989.39		-	-	-
所有者权益合计	710,247.59	812,351.92	851,197.46	858,955.95	721,275.05	823,634.37	858,190.13	865,298.17
负债和所有者权益总计	1,727,021.57	2,133,320.89	2,015,886.28	2,060,768.94	1,496,686.34	1,868,625.05	1,875,191.65	1,916,078.55

利润表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月份	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月份
一、营业收入	53,756.95	56,389.44	63,491.64	16,938.27	47,073.93	49,633.44	52,496.95	11,385.65
减：营业成本	24,364.02	28,020.22	35,354.34	8,856.33	20,334.28	21,497.39	23,720.07	4,613.36
营业税金及附加	465.04	492.00	287.50	90.68	236.73	349.07	235.13	62.17
营业费用		-	-	29.59		-	-	-
管理费用	1,138.95	898.53	1,299.83	234.14	670.60	655.12	971.12	135.56
销售费用	39.61	54.42	34.46	-		-	-	-
财务费用	22,029.00	22,322.56	20,862.55	5,430.88	21,042.95	22,358.84	20,754.48	5,145.17
加：资产减值损失	-306.15	1,170.19	-	-	530.69	1,102.09	-	-
其他收益	4,500.00	5,000.00	5,023.88	-	4,500.00	5,000.00	5,000.00	-
投资收益	139.80	-	0.05	-	139.80	-0.03	0.05	-
资产处置收益		-	3,651.50	-		-	-	-
二、营业利润	10,053.98	10,771.90	15,600.44	2,296.64	9,959.86	10,875.08	11,031.15	1,429.39
加：营业外收入		67.79	69.19	-		66.32	69.14	-
减：营业外支出		0.05	0.00	-		-	-	-
三、利润总额	10,053.98	10,839.65	15,669.63	3,296.64	9,959.86	10,941.40	11,100.30	2,429.39
减：所得税费用	1,670.68	1,640.54	2,106.64	824.16	1,365.77	1,487.33	1,527.09	607.35
四、净利润	8,383.30	9,199.10	13,563.00	2,472.48	8,594.09	9,454.06	9,573.21	1,822.04

现金流量表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月份	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月份
一、经营活动产生的现金流量：								
现金流入	334,534.24	260,416.73	397,749.56	56,227.08	89,223.49	122,489.79	132,739.16	83,254.89
现金流出	426,177.86	341,830.47	365,953.04	34,606.35	140,024.05	103,551.93	103,002.83	52,350.96
经营活动产生的现金流量净额	-91,643.62	-81,413.74	31,796.52	21,620.73	-50,800.56	18,937.86	29,736.33	30,903.93
二、投资活动产生的现金流量：								
现金流入	10,134.74	0.03	16,848.87	-	10,134.74	0.03	-	-
现金流出	7,604.89	164,727.55	7,737.88	1,482.72	3,092.10	167,352.04	9,457.13	-478.43
投资活动产生的现金流量净额	2,529.85	-164,727.52	9,110.99	-1,482.72	7,042.64	-167,352.01	-9,457.13	478.43
三、筹资活动产生的现金流量：								
现金流入	572,506.27	939,755.23	510,320.54	105,833.73	390,451.27	645,069.42	298,848.55	71,782.74
现金流出	491,173.21	637,579.29	605,941.63	76,525.58	346,992.84	447,692.25	371,502.89	53,344.94

筹资活动产生的现金流量净额	81,333.06	302,175.94	-95,621.09	29,308.15	43,458.43	197,377.16	-72,654.34	18,437.80
四、现金及现金等价物净增加额	-7,780.71	56,034.68	-54,713.58	49,446.16	-299.49	48,963.01	-52,375.14	49,820.16

建湖开投 2021 年末审计报告（合并报表）的资产负债主要科目注释及 2022 年 3 月末未经审计的财务报表科目变动较大的注释如下：

(1) 货币资金期末余额 221,215.65 万元，主要为其他货币资金和银行存款，其金额分别为 209,496.86 万元和 11,713.56 万元。

2022 年 3 月末货币资金期末余额 257,096.80 万元，主要为其他货币资金和银行存款，其金额分别为 195,931.86 万元和 61,150.11 万元。

(2) 应收账款期末余额 87,531.78 万元，其中期末金额较大的的应收账款详细情况如下表：

债务人名称	金额（单位：万元）	占应收账款期末总额的百分比
江苏建湖经济开发区财政审计局	80,369.10	91.82%
爱雷德机床有限公司	2,768.68	3.16%
浙江省三建建设集团有限公司盐城分公司	1,497.73	1.71%
合计	84,635.51	96.69%

(3) 预付款项期末余额 33,822.99 万元，其中期末金额前五的预付款项详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占预付款项期末总额的百分比
建湖县自然资源和规划局	9,610.30	28.41%
江苏耕五实业有限公司	4,803.56	14.20%
阜宁县市政工程有限公司	3,127.30	9.25%
建湖光达照明有限公司	1,511.22	4.47%
江苏凯嘉建设工程有限公司	1,430.00	4.23%
合计	20,482.39	60.56%

(4) 其他应收款期末余额 698,637.36 万元，其中期末金额前五的其他应收款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应收款期末总额的百分比
江苏建湖经济开发区财政审计局	146,020.79	20.90%
江苏博旺农业发展有限公司	67,566.33	9.67%
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	61,584.27	8.81%
建湖县国有资产投资有限公司	52,500.00	7.51%

建湖县开元产业投资基金管理有限公司	35,000.00	5.01%
合计	362,671.39	51.91%

2022年3月末其他应收款期末余额681,651.32万元，其中期末金额前五的其他应收款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应收款期末总额的百分比
江苏建湖经济开发区财政审计局	143,520.79	21.05%
江苏博旺农业发展有限公司	67,416.08	9.89%
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	61,459.23	9.02%
建湖县国有资产投资有限公司	52,500.00	7.70%
建湖县开元产业投资基金管理有限公司	35,000.00	5.13%
合计	359,896.10	52.80%

(5) 存货期末余额645,104.06万元，主要为开发成本，其金额为642,200.19万元。

(6) 其他流动资产期末余额26,839.73万元，主要为预交税费，其金额为24,318.31万元。

(7) 长期股权投资期末余额162,063.73万元，详细情况如下表：

被投资单位	金额（单位：万元）	占长期股权投资期末总额的百分比
上海嘉定工业区建湖科技工业园有限公司	1,209.76	0.75%
盐城绿海禾农业开发有限公司	599.00	0.37%
建湖县开元产业投资基金管理有限公司	254.98	0.16%
建湖县兴达资产经营管理有限公司	80,000.00	49.36%
建湖县兴达资产经营管理有限公司	40,000.00	24.68%
建湖县恒安物流有限公司	40,000.00	24.68%
合计	162,063.73	100.00%

(8) 固定资产期末余额20,720.67万元，主要为污水管网和房屋及建筑物，其金额分别为14,930.30万元和3,862.19万元。

2022年3月末固定资产期末余额20,694.70万元，主要为房屋及建筑物和污水管网，其金额分别为17,365.28万元和6,780.68万元。

(9) 在建工程期末余额25,161.04万元，详细情况如下表：

项目	金额（单位：万元）	占在建工程期末总额的百分比
----	-----------	---------------

盐海电镀中心建设工程	11,115.50	44.18%
建湖县智园人才公寓	6,178.00	24.55%
美海表面处理研发中心建设工程	3,724.34	14.80%
开投开阳光伏发电工程	3,093.85	12.30%
原新业化工改扩建工程	679.14	2.70%
开投公司附属办公用房工程	370.21	1.47%
合计	25,161.04	100.00%

(10) 无形资产期末余额 81,881.98 万元，主要为水域养殖承包权，其金额为 81,881.36 万元。

(11) 短期借款期末余额 142,144.72 万元，其具体情况如下表：

借款类别	金额（单位：万元）
质押借款	68,825.00
抵押借款	29,950.00
保证借款	43,150.00
短期借款应付利息	219.72
合计	142,144.72

(12) 应付票据期末余额 61,600.00 万元，应付票据中主要为银行承兑汇票、商业承兑汇票和金融衍生品，其金额分别为 33,600.00 万元、27,000.00 万元和 1,000.00 万元。

(13) 其他应付款期末余额 19,442.08 万元，其中期末金额前五的其他应付款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应付款期末总额的百分比
建湖县新农村建设投资有限公司	4,000.00	20.57%
上海嘉定工业区建湖科技工业园有限公司	3,018.12	15.52%
建湖县国投高科建设投资有限公司	3,000.00	15.43%
盐城绿海禾农业开发有限公司	2,549.44	13.11%
中汇国信资本控股有限公司	500.00	2.57%
合计	13,067.56	67.21%

2022 年 3 月末其他应付款期末余额 24,279.80 万元，其中期末金额前五的其他应付款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应付款期末总额的百分比
建湖县新农村建设投资有限公司	4,000.00	16.47%
上海嘉定工业区建湖科技工业园有限公司	3,018.12	12.43%
建湖县国投高科建设投资有限公司	3,000.00	12.36%

盐城绿海禾农业开发有限公司	2,549.44	10.50%
中汇国信资本控股有限公司	500.00	2.06%
合计	13,067.56	53.82%

(14) 一年内到期的非流动负债期末余额 240,702.99 万元，为一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和分期付息到期还本的长期借款及应付债券应付利息，其金额分别为 198,965.26 万元、31,261.30 和 10,476.43 万元。

(15) 长期借款期末余额 338,759.27 万元，具体情况如下表：

借款类别	金额（单位：万元）
质押借款	41,645.63
抵押借款	136,736.02
保证借款	328,992.88
信用借款	30,350.00
减：一年内到期的长期借款	198,965.26
合计	338,759.27

(16) 应付债券期末余额 258,741.45 万元，详细情况如下表：

项目	发行日期	期限	金额（单位：万元）
20 建开 01	2020.1.14	3 年	29,945.96
20 建开 02	2020.8.17	3 年	34,915.28
20 建开 03	2020.8.17	3 年	34,915.28
20 建开 04	2020.9.17	5 年	51,802.83
20 建湖建投 PPN001	2020.12.14	3 年	29,940.65
20 建湖建投 PPN002	2020.12.30	3 年	19,959.52
20 苏建湖建投 ZR001	2020.6.1	3 年	7,491.44
21 建开 01	2021.7.27	2 年	24,881.25
21 建开 02	2021.8.18	2 年	24,889.23
合计			258,741.45

截止 2022 年 7 月 18 日，建湖开投发债情况如下表：

项目	发行日期	期限	金额（单位：亿元）
19 建开 01	2019.12.10	3 年	2.00
20 建开 01	2020.1.14	3 年	3.00
20 建开 02	2020.8.17	3 年	3.50
20 建开 03	2020.8.17	3 年	3.50
20 建开 04	2020.9.17	5 年	5.20
20 建湖建投 PPN001	2020.12.14	3 年	3.00
20 建湖建投 PPN002	2020.12.30	3 年	2.00
21 建开 01	2021.7.27	2 年	2.50
21 建开 02	2021.8.18	2 年	2.50
22 建湖开投债	2022.3.29	7 年	5.00

22 建湖建投 PPN001	2022.7.6	3 年	1.00
合计			33.20

7、截止 2022 年 3 月末，建湖开投长短期借款余额为 312,712.00 万元，具体情况如下：

单位：万元

借款单位	借款期限	借款金额	借款余额
中国银行股份有限公司	2020.03.10-2027.12.25	25,000.00	19,800.00
	2019.09.12-2028.09.10	12,750.00	10,550.00
	2019.12.12-2028.10.20	10,000.00	8,400.00
	2020.1.7-2035.6.25	15,792.00	15,792.00
中国建设银行股份有限公司	2020.12.23-2022.12.22	25,000.00	12,500.00
	2021.01.01-2028.06.25	13,000.00	11,200.00
	2019.12.18-2022.12.17	5,000.00	4,800.00
中国工商银行股份有限公司	2019.01.01-2027.12.01	12,000.00	12,000.00
	2018.12.26-2028.12.01	8,000.00	8,000.00
	2020.09.17-2025.03.10	7,200.00	7,200.00
	2019.12.19-2024.12.02	10,000.00	6,000.00
	2020.09.16-2026.09.10	6,800.00	6,800.00
	2020.09.14-2027.09.10	5,000.00	5,000.00
	2020.09.15-2023.03.10	7,000.00	3,100.00
中信银行股份有限公司	2020.06.30-2028.12.20	13,404.00	11,154.00
	2020.07.31-2028.12.20	5,986.00	5,036.00
上海浦东发展银行股份有限公司	2021.03.23-2028.09.14	10,400.00	10,400.00
中国光大银行股份有限公司	2019.12.19-2022.12.18	10,250.00	10,250.00
	2021.03.03-2025.11.04	4,600.00	4,600.00
	2021.02.07-2025.11.04	5,000.00	5,000.00
	2021.02.08-2025.11.04	5,000.00	5,000.00
	2021.12.6-2031.4.20	4,750.00	4,750.00
	2021.11.17-2031.4.20	10,000.00	10,000.00
南京银行股份有限公司	2021.12.01-2024.11.29	10,000.00	10,000.00
	2021.02.04-2024.02.03	4,500.00	4,050.00
中粮信托有限责任公司	2021.01.22-2022.04.28	7,510.00	7,510.00
	2021.01.22-2022.05.13	5,600.00	5,600.00
	2021.01.22-2022.04.30	5,390.00	5,390.00
	2021.01.22-2022.05.09	4,940.00	4,940.00
	2021.01.22-2022.05.15	1,400.00	1,400.00
	2021.01.22-2022.05.25	200.00	200.00
万向信托股份公司	2020.04.23-2022.04.23	5,000.00	5,000.00
	2020.04.10-2022.04.10	2,900.00	2,900.00
	2020.04.03-2022.04.03	1,600.00	1,600.00
江苏银行股份有限公司	2021.07.01-2026.06.22	5,000.00	5,000.00

	2021.08.02-2026.06.22	2,000.00	2,000.00
	2021.07.28-2026.06.22	1,000.00	1,000.00
	2022.1.21-2035.6.25	5,640.00	5,640.00
华夏银行股份有限公司	2021.05.14-2021.11.19	15,000.00	15,000.00
浙商银行股份有限公司	2021.08.16-2022.08.04	10,000.00	10,000.00
	2021.08.16-2022.08.10	10,000.00	10,000.00
	2021.08.17-2022.07.22	9,950.00	9,950.00
恒丰银行股份有限公司	2020.12.25-2021.12.24	8,500.00	8,200.00
共计		348,062.00	312,712.00

8、财务状况分析

根据建湖开投提供的 2019-2021 年度的审计报告（合并报表）及 2022 年 3 月份未经审计的报表（合并报表），对公司的负债结构、偿债能力、盈利能力分析如下：

（1）资产结构及其变动分析

2019-2021 年建湖开投的总资产分别为 172.70 亿元、213.33 亿元和 201.59 亿元。2021 年末公司流动资产合计 171.32 亿元，占资产总额的 84.98%，其中主要为其他应收款和存货，分别占流动资产总额的 40.78%和 37.66%；2021 年末非流动资产合计 30.27 亿元，占资产总额的 15.02%，其中主要为长期股权投资和无形资产，其分别占非流动资产总额的 53.53%和 27.053%。

2022 年 3 月末建湖开投资产总额 206.08 亿元，其中流动资产 175.66 亿元，占资产总额的 85.24%，非流动资产 30.42 亿元，占资产总额的 14.76%。

（2）负债结构分析

2019-2021 年建湖开投的负债总额分别为 101.68 亿元、132.10 亿元和 116.47 亿元。2021 年末流动负债合计 56.72 亿元，占负债总额的 48.70%，其中主要为一年内到期的非流动负债和短期借款，分别占流动负债总额的 42.44%和 25.06%；2021 年末非流动负债合计 59.75 亿元，占负债总额的 51.30%，其中主要为长期借款和应付债券，其占非流动负债总额的 56.69%和 43.30%。

2022 年 3 月末建湖开投负债总额 120.18 亿元，其中流动负债 55.24 亿元，占负债总额的 45.97%，非流动负债 64.94 亿元，占负债总额的 54.03%。

（3）所有者权益结构分析

2019-2021 年建湖开投的所有者权益分别为 71.02 亿元、81.24 亿元和 85.12 亿元。2021 年所有者权益中主要为资本公积和实收资本，其分别占所有者权益 59.17%和 23.50%。

2022 年 3 月末建湖开投所有者权益余额为 85.90 亿元，其中资本公积 50.89 亿元，实收资本 20.00 亿元，分别占所有者权益的 59.25%和 23.28%。

(4) 偿债能力分析

①短期偿债能力分析

短期偿债能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
流动比率	2.53	2.61	3.02	3.18	2.66	2.67	2.79	2.88
速动比率	1.70	1.76	1.82	1.90	1.80	1.77	1.79	1.86

建湖开投(合并报表)近三年流动比率处于波动状态、速动比率呈增长趋势，但近三年公司流动比率一直处于 2.5 以上，速动比率一直处于 1.70 以上，就短期偿债能力绝对指标来看，公司短期偿债能力较好，但公司流动资产中其他应收款和存货占比较高，对短期偿债能力有一定的影响。

②长期偿债能力分析

长期偿债能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产负债率	58.87%	61.92%	57.78%	58.32%	51.81%	55.92%	54.23%	54.84%

建湖开投(合并报表)近三年的资产负债率处于波动状态，且公司整体负债水平较高，对公司长期偿债能力有一定影响，综上所述建湖开投长期偿债能力一般。

(5) 盈利能力分析

盈利能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
营业收入 (万元)	53,756.95	56,389.44	63,491.64	16,938.27	47,073.93	49,633.44	52,496.95	11,385.65

营业利润率	18.70%	19.10%	24.57%	13.56%	21.16%	21.91%	21.01%	12.55%
销售利润率	18.70%	19.22%	24.68%	19.46%	21.16%	22.04%	21.14%	21.34%

建湖开投作为建湖县主要的城市基础设施建设主体，主要从事建湖经济开发区内的基础设施建设及水域养殖承包等业务。建湖开投（合并报表）近三年来营业利润率和销售利润率逐年增长，且近三年营业利润率和销售利润率均处于18.00%以上的较高水平，公司整体盈利能力较好。

9、资信状况

(1) 项目经理于2022年7月25日通过“人民银行征信系统”查询，建湖开投于2008年首次有信贷记录，报告期内，共在29家金融机构办理过信贷业务，目前在13家金融机构业务仍未结清，当前负债余额为311,870.00万元，被追偿、关注类和不良类余额均为0.0万元。其中中长期借款账户数为57，余额为268,195.00万元；短期借款账户数为5，余额为43,675.00万元。

(2) “企业信用报告”显示建湖开投为其他借款人承担的相关还款责任账户数为125，还款责任金额为832,033.50万元，余额为687,893.80万元。

截至2021年末，根据建湖开投提供的2021年审计报告显示，建湖开投对外担保余额495,491.94万元，全为对国有企业担保，具体情况如下：

被担保方	被担保方企业性质	担保余额（单位：万元）
建湖县城市建设投资集团有限公司	国有企业	168,700.00
建湖县兴颜资产管理有限公司	国有企业	25,000.00
建湖县高新投资发展有限公司	国有企业	19,781.00
江苏博旺农业发展有限公司	国有企业	10,300.00
建湖县欣盛建设投资有限公司	国有企业	3,500.00
建湖县国投东部建设投资有限公司	国有企业	66,529.00
建湖志高农业发展公司	国有企业	4,500.00
江苏恒源现代渔业发展公司	国有企业	4,575.00
建湖融达新能源材料产业园服务有限公司	国有企业	2,350.00
建湖宝祥农业发展有限公司	国有企业	2,150.00
盐城三江水产集团有限公司	国有企业	6,150.00
建湖县金俊土工材料有限公司	国有企业	700.00
建湖县新农村建设投资有限公司	国有企业	93,335.40
建湖县农村供水有限公司	国有企业	5,500.00
建湖县九龙口旅游建设投资有限公司	国有企业	7,635.88
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	国有企业	18,840.00
建湖县湖阳农业发展有限公司	国有企业	29,494.09

建湖县丰乔农业发展有限公司	国有企业	7,200.00
建湖县沙庄文旅发展有限公司	国有企业	9,000.00
建湖万玉农业发展有限公司	国有企业	4,200.00
上冈污水处理有限公司	国有企业	3,164.57
建湖县污水处理有限公司	国有企业	2,887.00
共计		495,491.94

(3) 经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止 2022 年 7 月末，建湖开投暂无行政处罚信息、列入异常名录信息、列入严重违法失信企业名单(黑名单)信息情况。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截止 2022 年 7 月末，建湖开投有一起历史被执行人，执行编号为(2020)苏 0925 执 2098 号，系建设工程施工合同纠纷，执行标的 31.78 万元，目前已执行完毕。

经“中国裁判文书网”及“企查查”查询，截止 2022 年 7 月末，建湖开投涉诉案件 37 起(对应裁判文书记录 29 条)，涉案总金额为 711.74 万元，其中涉及借贷纠纷的共 9 起，建湖开投作为原告 8 起，作为被告 1 起，作为被告案件金额为 523.68 万元，由于建湖开投作为担保方被起诉，建湖开投已代偿；9 起建设工程施工合同纠纷；1 起居间合同纠纷；1 起建设用地使用权合同纠纷；1 起服务合同纠纷；1 起房屋拆迁安置补偿合同纠纷；1 起其他执行；1 起申请公司清算。

10、建湖开投总体评价

建湖开投作为建湖县主要的城市基础设施建设主体，主要从事建湖经济开发区内的基础设施建设及水域养殖承包等业务。近年来资产规模逐年增加，整体资产规模较大，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。

(三) 上冈污水简介及评价

上冈污水的具体情况详见“三、债权转让方简介与评价”。

（四）保证措施总体评价

建湖城投和建湖开投作为国有独资企业，整体资产规模较大，负债结构较为合理，盈利能力较好，融资渠道多元，均作为主体评级 AA 的公开发债企业，具备履约担保能力；上冈污水整体资产规模较小，经营情况正常，履约担保能力一般。因此，本信托计划担保措施能够保障信托资金的安全。

六、信托合规性分析

按照现行法律法规、部门规章、规范性文件以及公司相关业务指引要求，现对信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、风控措施等方面进行合规性分析。

（一）交易结构

本信托计划的交易结构为：我公司拟通过发行集合资金信托计划，向社会募集资金，用于受让上冈污水拟转让债务方为惠湖实业的应收债权，交易结构简单清晰，交易结构合规。

（二）信托资金来源

本信托计划营销方式为由方德保险代理有限公司代销，委托人为中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、中国证券监督管理委员会、国家外汇管理局颁布的《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》规定的合格投资者，信托资金来源于合格投资者的自有资金，信托资金来源合规。

（三）资金投向

本信托计划资金用途为用于受让上冈污水拟转让的债权，上冈污水所获资金用于补充营运资金。本信托计划资金将不得用于股本权益性投资、支付土地出让金或房地产开发与建设；也不得违反法律法规及金融监管规定投资于有价证券、

期货等领域，不得用于高污染、高能耗或产能过剩的行业，不得用于房地产开发建设（包括一级土地开发）、开发或者销售商业住宅，不得用于国家禁止的领域和用途。

（四）风控措施

本信托计划风控措施为：建湖城投和建湖开投和上冈污水分别为惠湖实业按约定偿还债务提供连带责任保证担保。因此，本信托计划在审批通过，并落实上述担保措施后可以支付债权受让价款。

（五）关联交易

本信托计划项下债权转让方、债务方及担保方与受托人均不存在关联关系，本信托计划暂不涉及关联交易相关事项。其他相关交易主体如委托人、托管人、财务顾问方（如有）等，待确定时若与受托人存在关联关系，受托人将依据相关监管规定向监管机构报告，且如本信托计划投资本机构、托管机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的公司发行或者承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，受托人将向投资者充分披露信息。

（六）消费者权益保护

为保护消费者合法权益不受非法侵犯，受托人在董事会下设信托与消费者权益保护委员会，负责将消费者权益保护工作纳入公司治理、经营发展战略和企业文化。受托人构建了负责领导消保工作的消费者保护工作委员会、负责牵头消保工作的财富管理中心及各相关部门共同参与的消费者权益保护管理体系；制定了《消费者权益保护管理办法》《适当性管理办法》《消费投诉处理管理办法》《销售专区及录音录像管理规定》等保护消费者权益的制度、流程，并贯穿于信托产品或服务的全过程。

受托人不定期向消费者开展金融知识安全宣传教育，开展员工消保合规专题培训，努力培育保护消费者权益的文化氛围。项目经理在本信托产品的设计开发、

协议制定等环节，确保信托产品不存在侵犯消费者合法权益情形。

综上，本信托计划信托资金来源、信托资金投向以及担保方式、关联交易以及消费者权益保护等合法合规。

（七）绿色金融

本信托计划资金未用于“两高一剩”行业；交易对手最近两年未发生过严重的环境或社会风险事件，最近一年没有未处理的严重环保处罚。上冈污水对国家关于绿色金融的相关政策高度重视，目前公司内部的相关制度也开始完善对绿色金融部分的规定，并会在日后的经营过程中落实。

综上，本信托计划交易结构、信托资金来源、信托资金投向、担保措施、关联交易、消费者权益保护以及绿色金融等合法合规。

七、风险揭示与风险处置预案

（一）风险揭示

在管理、运用、处分信托财产过程中，可能会遇到各种风险，包括以下风险：

1、政策风险

债权转让方主营业务主要是工业污水、生活污水处理，及管网工程安装建设、污水处理设施的维护和检测等相关业务，债务方、保证方的主营业务主要是工程建设业务。随着国家产业政策、货币信贷政策、财政税收政策、环保政策等变化，可能会对债权转让方、债务方、保证方的经营、发展产生影响。

2、企业经营风险

债权转让方、债务方、保证方经营管理不善或经营状况恶化，发生重大安全生产事故、重大环保事件、重大诉讼案件、重大资产损失、重大建设项目停工、重大经营性亏损、重大资金财务危机，导致生产/经营不能正常进行、财务状况恶化，从而可能造成信托财产损失。

3、管理风险

在信托管理过程中，受托人可能因获取信息不全、信息不对称等因素，未能及时发现债权转让方、债务方、保证方的生产、经营风险、市场风险，出现误判或不能及时进行风险处置等情况，从而可能导致信托财产损失。

4、信用风险

信托期间可能存在债务方无力或拒绝履行按期偿还债务的义务，或保证方拒绝履行保证义务，导致信托财产不能按约定收回，从而造成信托财产损失。

5、流动性风险

本信托计划风险控制措施是保证担保，如债务方不能在信托期内按约定偿还债务，则需要通过担保代偿、诉讼、财产保全等资产处置或其它方式进行债务追偿，而且资产处置或债务追偿的时间较长，可能影响受益人的信托利益及时足额实现；信托产品缺乏完善的市场流通机制，投资者持有的信托产品不能及时有效地转让、流通。上述情况可能影响受益人的信托利益及时足额实现。

6、净值化管理风险

本信托计划项下信托财产净值按照企业会计准则确定并适用的具体的估值方法进行计量，采用适当的风险控制手段，对信托财产净值的公允性进行评估，受托人有权根据监管规定或者市场通行做法，经与保管人协商一致后，调整会计核算，选择更为公允的估值方法，相关事项以届时受托人披露的信息为准。若估值与实际兑付时存在偏差，或者估值及数据核对等出现错误的，将对信托利益的实现产生一定影响，以上事项导致的信托财产损失或者受益人利益损失等相关风险，均由届时存续的各信托受益人承担。

7、环境与气候风险

上冈污水的主要业务涵盖工业污水、生活污水处理，及管网工程安装建设、污水处理设施的维护和检测等相关业务，其业务开展过程中可能会破坏当地的生态环境，违反国家关于保护生态环境与气候有关的政策法规，从而受到相关处罚，这将会给上冈污水经营发展带来风险，从而可能造成信托财产损失。受托人在尽

职调查过程中发现，上冈污水在业务开展过程中注重保护生态环境，严格执行国家关于保护生态环境与气候的有关政策法规，未受到环保处罚，其环境、气候风险评级结果为“三级：轻微环境、气候风险（影响可忽略不计）”。同时，受托人将继续关注国家关于保护生态环境与气候有关政策法规的调整与变化，关注上冈污水的经营发展，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

8、其他风险（不可抗力因素而形成的其他风险）

直接或间接因受托人所不能控制的情况导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接因素、不可预测因素、不可抗力因素等导致信托财产损失的风险。

（二）风险防范

针对上述可能发生的风险，本信托计划在以下几个方面采取了针对性措施，应对可能的风险：

1、受托人将关注国家相关政策及法律法规的调整与变化，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

2、受托人将关注债权转让方、债务方、保证方经营管理情况，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

3、受托人要求信托经理在后续管理过程中将加强对债权转让方所属行业、环境、气候风险监测，密切关注国家调整产业结构、关闭落后产能、实施绿色信贷等对授信企业生产经营、财务状况等的影响，查询人行信贷征信系统、环保部门记录及银保监会披露的环保信息等，及时发现债权转让方可能存在的不良环保记录。对于一级与二级等重点领域环境、气候风险客户和项目，协助并督促其制定有效的环境风险应对预案及缓释措施，对存量业务发生重大环境、气候事故的，受托人可按照合同约定要求债务方提前偿还债务，采取有效措施强化担保、资产保全，并在风险分类、准备计提、损失核销等方面及时作出调整。

4、受托人要求信托经理将严格按照合同要求管理信托事务，并根据公司业务制度规定进行检查、监督，以尽量降低信托的管理风险。

5、如果出现流动性风险时，受托人将及时告知委托人和受益人，必要时采取法律的手段进行资产处置、债务追偿，尽最大努力尽快实现受益人的信托利益。

6、为确保债权转让方、债务方和保证方履行本信托合同项下的义务，受托人将根据《债权转让合同》、《债务清偿合同》、《保证合同》等约定追究违约方的违约责任，调查和查封债权转让方、保证方的资金账户或资产、采用法律手段追究违约责任等以减少或降低违约风险。

（三）风险处置预案

尽管受托人将采取相关风险防范措施，以应对可能出现的上述风险，但不意味本信托计划可以完全规避上述风险。

当上述风险情况发生时，受托人将采取以下一项或多项方式进行处置：

- 1、要求债务方采取措施消除风险；
- 2、要求保证方承担连带担保责任；
- 3、向资产处置机构转让债权；
- 4、查封债务方、保证方名下财产；
- 5、起诉债务方、保证方；
- 6、其他可能减少信托财产损失的措施。

上述处置方式，因操作程序简繁及司法程序的差异，无法预计所需处置时间及处置效果，受益人的信托利益及信托财产存在部分或全部损失的可能性。

受托人将依据法律法规，积极处置风险并及时发布处置进展情况公告。

八、调查结论

我部经过调查分析后认为：

上冈污水本次拟转让的债权真实、合法，项目合规。

惠湖实业是建湖县城镇基础设施建设和管理工作的运营主体，主营业务具有很强的地区专营性。公司整体资产规模适中，负债结构较为合理，具有一定的盈利能力，融资渠道多元，具有一定的再融资能力，具备一定的偿债能力。

建湖城投和建湖开投作为国有独资企业，整体资产规模较大，负债结构较为合理，盈利能力较好，融资渠道多元，均作为主体评级 AA 的公开发债企业，具备履约担保能力；上冈污水整体资产规模较小，经营情况正常，履约担保能力一般。

本信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、风控措施符合相关法律法规要求。

综上所述，我认为该项目可行，建议提交公司评审。