

建湖县国投东部建设投资有限公司
应收账款权益项目
尽职调查报告

挂牌人：建湖县国投东部建设投资有限公司

备案金额：1 亿元

期限：12 个月

摘牌人：XX 资产管理有限公司

二〇一九年七月

目录

第一章 项目主要要素	3
第二章 募集资金运用	3
一、募集资金主要用途	3
二、挂牌人承诺	3
第三章 挂牌人基本情况	4
一、挂牌人基本信息	4
二、挂牌人历史沿革及股权变动	4
三、挂牌人控股股东及实际控制人情况	5
四、挂牌人治理情况	5
五、挂牌人下属子公司情况	8
六、挂牌人高管介绍	8
七、挂牌人的经营范围	9
八、挂牌人在（拟）建工程	9
九、挂牌人的发展战略	10
十、挂牌人所在行业状况	10
第四章 挂牌人财务情况	11
一、挂牌人财务报告及审计意见	11
二、挂牌人财务数据及主要财务指标	11
第五章 挂牌人资信情况	17
一、挂牌人债务情况及或有事项	17
二、挂牌人近三年债务违约情况	17
第六章 担保情况	18
一、担保人基本信息	18
二、担保人历史沿革及股权变动	18
三、公司控股股东及实际控制人情况	19
四、担保人治理情况	20
五、担保人下属子公司情况	22
六、担保人高管介绍	24
七、担保人的经营范围	25
八、担保人的发展战略	26
九、担保人所在行业状况	26
十、担保人财务数据及主要财务指标	28
十一、担保人债务情况及或有事项	34
第七章 标的应收账款情况	35
第八章 区域经济情况	35
一、盐城市	35
二、建湖县	39
第九章 总结	44

第一章 项目主要要素

项目名称：建湖县国投东部建设投资有限公司应收账款权益项目

挂牌人全称：建湖县国投东部建设投资有限公司

挂牌规模：10,000万元

项目期限：12个月

预期收益率：X%（年化利率）

计息及还本付息的方式：按半年付息，到期还本

增新措施：

1. 建湖县城市建设投资有限公司承担全额不可撤销的无限连带责任保证担保；
2. 建湖县国投东部建设投资有限公司提供足额应收账款质押担保。

第二章 募集资金运用

一、募集资金主要用途

本次融资将有利于公司进一步拓宽融资渠道，提高直接融资比例和优化融资结构，增加公司现金管理的灵活性。

二、挂牌人承诺

挂牌人承诺本次融资所募集的资金仅用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，在本次融资存续期间，若变更募集资金用途，挂牌人将提前披露有关信息。变更后的募集资金用途应符合法律法规和国家政策要求，且挂牌人应在募集资金变更前5个工作日取得投资者的同意。

第三章 挂牌人基本情况

一、挂牌人基本信息

注册名称：建湖县国投东部建设投资有限公司

法定代表人：罗大军

注册资本：133000 万元整

设立（工商注册）日期：2013 年 03 月 06 日

统一社会信用代码：91320925063237558X

住所：建湖县上冈产业园纬一路西段北侧

邮政编码：224731

电话：0515-86411014

传真号码：

二、挂牌人历史沿革及股权变动

（一）公司设立

建湖县国投东部建设投资有限公司（简称“建湖东投”或“挂牌人”）成立于 2013 年 3 月 06 日，统一社会信用代码 91320925063237558X。

公司股本为 133000 万元，由建湖县国有资产投资管理有限公司控股，公司性质为国有股份公司，公司法定代表人罗大军。

经营范围包括：项目投资

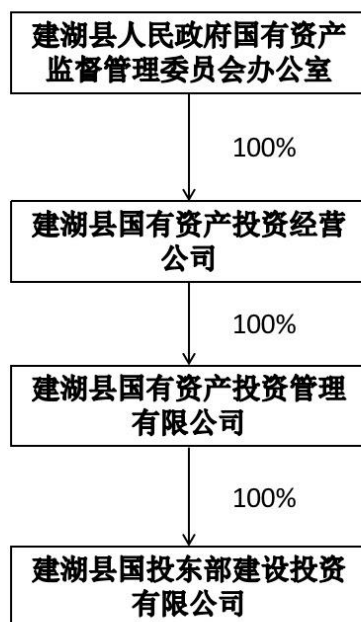
（二）历史沿革及股权结构变动

建湖东投成立于 2013 年 3 月 06 日，初始股本为 3000 万元，由建湖县国有资产投资管理有限公司出资组建。公司先后于 2016 年 4 月和 2017 年 12 月分别增资 40000 万元和 90000 万元。目前公司注册资本为 133000 万元，100%由建湖县国有资产投资管理有限公司所有。为建湖县人民政府国有资产监督管理委员会办公室下设的三级子公司。

三、挂牌人控股股东及实际控制人情况

1、挂牌人股权结构

图 1、挂牌人股权结构图



截至 2019 年 6 月 6 日，挂牌人不存在股权质押的情况。

2、控股股东和实际控制人情况

挂牌人为有限责任公司（法人独资），由建湖县国有资产投资管理有限公司 100% 控股。建湖县国有资产投资管理有限公司于 2009 年 12 月 29 日在建湖县市场监督管理局登记成立，由建湖县国有资产投资经营公司 100% 控股。建湖县国有资产投资经营公司为建湖县人民政府国有资产监督管理委员会 100% 控股公司，故挂牌人的实际控制人为建湖县人民政府国有资产监督管理委员会。

四、挂牌人治理情况

1、公司治理

建湖东投按照《公司法》要求设立了包括董事会和监事会在内的法人治理结构。公司不设股东会，由建湖县国有资产投资管理有限公司行使以下权力：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- (3) 委派和更换监事，决定有关监事的报酬事项；
- (4) 审议批准董事会的报告或监事会的报告；
- (5) 审议批准公司年度财务预、决算方案以及利润分配、弥补亏损方案；
- (6) 对公司增加或减少注册资本作出决定；
- (7) 对公司的分立、合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (8) 修改公司的章程；
- (9) 聘任或解聘公司的经理并决定其报酬事项；
- (10) 对发行公司债券作出决定。

公司设董事会，董事会是公司的执行机构。公司董事会由 3 名董事组成，由股东委派产生。董事任期为三年，经委派可以连任。董事会行使以下职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

公司设监事会，监事会由 3 人组成，监事由股东委派产生，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者建议。监事任期为每届三年，届满经委派可连任；本公司的董事、经理、财务负责人不得兼任监事。监事会行使以下职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；在董事长不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼。

2、组织结构

公司在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置财务部、工程部、策划部、业务部和办公室等职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。公司目前的组织结构如下图所示：

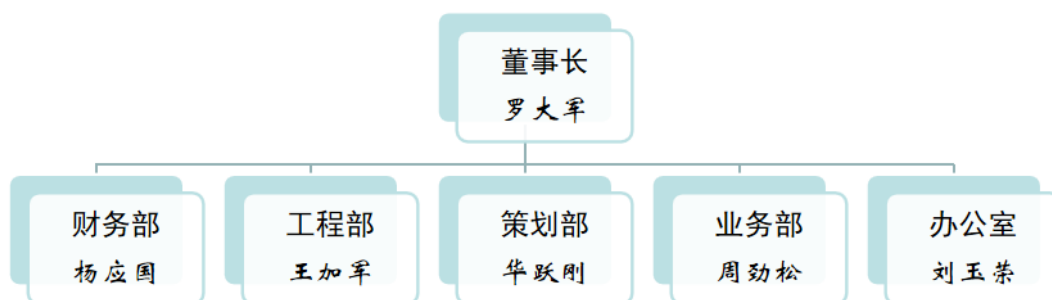


图 2、挂牌人组织结构图

五、挂牌人下属子公司情况

截至 2018 年 12 月 31 日，挂牌人无纳入合并报表的子公司。

六、挂牌人高管介绍

1、董事会成员

董事长罗大军

罗大军，男，汉族，江苏省建湖县人，1976 年 5 月生，盐城工学院本科学历，1996 年 10 月参加工作，1998 年 6 月加入中国共产党。

1992.09- 1996.07 盐城工学院工商管理专业学习；

1996.10--2006.05 建湖县环宇集团；

2006.06--2010.10 庆丰镇政府；

2010.10--2015.02 建湖县水利局；

2015.03--2017.12 上冈镇政府；

2017.12--- 建湖县国投东部建设投资有限公司。

2、公司高级管理人员

(1) 策划部负责人华跃刚

1991.9-1994.6 盐城工学院化学工程专业学习

1994.7-1996.8 上冈镇工科站

1996.9-1998.11 盐城金路集团经理助理

1995.8-1997.12 在中央党校函授学院行政管理本科班学习

1998.12-2002.8 任上冈环卫所所长

2004.11-2008.8 任上冈镇项目办副主任

2008.9-2012.5 钟庄镇政府办事员（借用上冈）

2012.5- 任上冈镇副业（三产）干事

(2) 业务部负责人周劲松

周劲松，男，汉族，江苏省建湖县建湖镇人，1975年8月出生，专科学历，1995年10月参加工作，1998年10月加入中国共产党，现任上冈镇环卫所副所长。

1992.9-1995.7 盐城会计学校工业会计专业读书；

1995.10-1998.12 河北省保定市 51035 部队服役；

1999.10-2008.5 上冈镇环卫所保管员；

2002.8-2004.6 在职参加江苏广播电视大学经济管理专业学习，获得专科学历；

2008.5-2009.10 任上冈文广中心会计、总账会计；

2009.10-2016.10 任上冈镇财政所会计；

2012.6-2014.1 任上冈环卫所副书记；

2014.1-- 任上冈环卫所副所长。

七、挂牌人的经营范围

（一）挂牌人主营业务范围

公司作为建湖县内重要基础设施建设主体之一，主要承担了建湖县上冈镇的基础设施代建业务，代建项目类型包括市政道路、工业园区、安置房等。营业收入全部来自代建项目结算。

（二）挂牌人主营业务情况及成本构成

公司营业收入近年波动增长，且业务具备一定可持续性，但盈利主要来自政府补助作为建湖县内重要国有企业，公司营业收入全部来自区域内基础设施、安置房等项目代建业务。随着经开区开发建设工作的持续推进，公司2016年-2018年12月分别实现营业收入2.52亿元、2.68亿元、3.03亿元，整体呈波动增长的趋势。

八、挂牌人在（拟）建工程

截至2018年底，公司在建工程合计金额9200万元，主要为基础

设施建设工程。

九、挂牌人的发展战略

公司作为建湖县内重要平台，公司主要承担了建湖县上冈镇内基础设施项目的投融资建设工作，近年完成了上冈镇新城北侧，新建中低价位、中小套型普通商品住房，挂牌出让取得价款 14310 万元。完成了上冈镇原酒厂地块房地产开发，新建中低价位、中小套型普通商品住房，挂牌出让取得价款 6010 万元。为支持公司发展，建湖县上冈镇镇政府近年在资产注入及政府补助方面持续给予公司较大力度支持。目前在建项目多为安置房、工业园区和市政道路等工程。

十、挂牌人所在行业状况

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要基础条件，是城市经济不可缺少的重要组成部分。在国民经济发展和城市建设现代化的进程中，随着城市规模的不断扩大，城市各项功能的不断演变和不断强化以及城市居民对生活质量和环境质量要求的不断提高，作为城市社会经济活动载体的城市基础设施建设的作用正日益受到人们的重视，加深对城市基础设施特点和作用的认识，建设并管理好城市基础设施，对促进城市经济稳定健康地发展，对城市功能、质量的提高和城市现代化建设具有特别重要的意义。

自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加，对我国城市基础设施建设的要求日益提高。住房和城乡建设部的数据显示，1978 年到 2014 年底我国城镇化水平从 17.92%提高到 54.77%，城镇人口达到 7.49 亿。城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。作为世界上最大的新兴经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段，据中国社科院发布的《城市蓝皮书》和国家统计局统

计数据显示，2012-2014 年我国城镇化分别为 52.57%、53.73%和 54.77%，未来几年仍将是我国城市化持续加速发展阶段。

第四章 挂牌人财务情况

一、挂牌人财务报告及审计意见

建湖苏盛联合会计师事务所(普通合伙)已对挂牌人 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（建苏盛审字（2019）11 号、建苏盛审字（2018）11 号 26 号）。未经特别说明，本募集说明书中挂牌人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度财务数据均引自上述审计的财务报告。

二、挂牌人财务数据及主要财务指标

（一）挂牌人财务数据

截至 2019 年 3 月末财务数据

单位：万元

科目	2019-3-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
流动资产：				
货币资金	3,793.93	4,927.37	3,638.47	8,531.14
应收账款	7,493.38	6,992.23	8,343.94	7,364.84
预付款项	73.53	292.84	7,236.37	9,254.68
其他应收款	363,630.43	379,410.55	419,061.37	200,079.91
存货	16,439.84	16,532.92	16,353.37	15,593.75
流动资产合计	391,431.11	408,155.92	454,633.53	240,824.32
非流动资产：				
长期股权投资	3,796.00	3,796.00	3,796.00	3,796.00
固定资产	15,435.43	15,695.94	16,503.60	2,328.96
在建工程	9,360.57	9,293.67	9,200.50	22,815.42
无形资产	11,093.09	11,093.09	11,093.09	11,093.09
长期待摊费用	56.70	78.93	105.37	165.37
非流动资产合计	39,741.79	39,957.62	40,698.57	40,198.84
资产总计	431,172.90	448,113.53	495,332.09	281,023.16
流动负债：				
短期借款	14,265.00	11,265.00	1,900.00	6,800.00
应付票据	-	-	-	13,000.00
应付账款	492.37	492.37	636.88	353.45
预收款项	-	-	93.84	160.84

应付职工薪酬	-	-	-	22.54
应交税费	65.99	92.84	163.74	16.47
其他应交款	0.68	0.66	3.53	0.85
其他应付款	13,146.64	6,000.00	12.38	64.21
流动负债合计	27,970.68	17,850.87	2,810.37	20,418.36
非流动负债:				
长期借款	228,005.02	255,886.84	321,170.00	180,358.20
非流动负债合计	228,005.02	255,886.84	321,170.00	180,358.20
负债合计	255,975.70	273,737.71	323,980.37	200,776.56
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	133,000.00	133,000.00	133,000.00	43,000.00
资本公积	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
未分配利润	15,197.20	14,375.83	11,351.72	10,246.59
所有者权益合计	175,197.20	174,375.83	171,351.72	80,246.59
负债和所有者权益总计	431,172.90	448,113.53	495,332.09	281,023.16

(二) 挂牌人主要财务指标

截至 2019 年 3 月末财务指标

	2019-3-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
资产负债率	59.37%	61.09%	65.41%	71.44%
资本固定化比率	22.68%	22.91%	23.75%	50.09%
长期投资与长期资本比率	0.94%	0.88%	0.77%	1.46%

(三) 挂牌人财务状况分析

1、挂牌人资产及负债构成分析

2018 年末，公司资产总额为 44.81 亿元，较 2017 年减少 9.53% 主要为优化资本结构，减少负债所致。截至 2019 年 3 月末，公司资产总额为 43.12 亿元。2018 年末，公司流动资产为 40.82 亿元，非流动资产为 3.99 亿元，公司以流动资产为主。截至 2019 年 3 月末，公司流动资产 39.14 亿元，非流动资产 3.97 亿元。

2018 年末，公司货币资金为 0.49 亿元，主要为银行存款。截至 2019 年 3 月末，公司货币资金为 0.38 亿元。

2018 年末，公司应收账款为 0.7 亿元，其中一年以内的应收账款占比为 89.76%。截至 2019 年末，公司应收账款为 0.75 亿元。

2018年末，公司其他应收款为37.94亿元，其中一年以内的其他应收款占比为66.76%。主要为与建湖县国有资产投资管理有限公司的9.3亿元往来款，占比24.51%；与建湖县新农村建设投资有限公司的8.9亿元往来款，占比23.46%；与建湖县国有资产经营公司的7.4亿元款项，占比19.5%。截至2019年3月末，公司其他应收款为36.36亿元。

2018年末，公司存货余额为1.65亿元，主要由库存材料、库存商品和开发成本构成。截至2019年3月末，公司存货余额为1.64亿元。

2018年末，公司长期股权投资为0.38亿元，分别为投资江苏省上冈现代农业发展有限公司的0.12亿元和投资建湖县上冈污水处理有限公司的0.26亿元。截至2019年3月末，公司长期股权投资未有变化。

2018年末，公司固定资产余额为1.56亿元，本期新购固定资产0.02亿元，新增折旧0.1亿元。截至2019年3月末，公司固定资产余额为1.54亿元。

2018年末，公司在建工程余额为0.93亿元。截至2019年3月末，公司在建工程余额为0.94亿元。

2018年末，公司无形资产余额为1.11亿元，主要为土地使用权。截至2019年3月末，公司无形资产余额未有变化。

2018年末，公司短期借款为1.13亿元，主要为本期向恒丰银行南京分行的0.7亿元借款。截至2019年3月末，公司短期借款为1.43亿元。

2018年末，公司应付账款余额为0.05亿元，均为一年以内应付账款。截至2019年3月末，公司应付账款余额未有变化。

2018年末，公司其他应付款余额为0.6亿元，均为一年以内其他应付款。截至2019年3月末，公司其他应付款余额为1.31亿元。

2018年末，公司长期借款余额为25.59亿元，占总负债的93.48%，较2017年末的99.13%有所下降。截至2019年3月末，公司长期借款余额为22.8亿元，占总负债的89.07%。

综上所述，公司负债主要为长期负债，短期偿债压力小，公司流动性非常好，具有较强的融资能力。公司在不断调整长短负债比重，优化资本结构，具有较强短期融资需求。

2、偿债能力分析

截至2019年3月末偿债能力指标

	2019-3-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
资产负债率	59.37%	61.09%	65.41%	71.44%
流动比率（倍）	13.99	22.86	161.77	11.79
速动比率（倍）	13.40	21.92	153.38	10.58

2016年度至2019年3月末，挂牌人总负债分别为20.08亿元、32.4亿元、27.37亿元和25.6亿元，其中流动负债分别为：2.04亿元、0.28亿元、1.79亿元和2.8亿元，资产负债率分别为71.44%、65.41%、61.09%和59.37%。近两年公司负债总额持续下降，近三年资产负债率持续降低，主要是公司获得母公司新增资本投入，使得公司有更强大的融资能力，有助于公司扩展业务范围。

3、盈利能力分析

截至2019年3月末财务数据

单位：万元

项 目	2019-3-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
一、营业收入	7,846.39	30,289.39	26,824.29	25,207.23
减：营业成本	3,892.73	15,326.23	17,192.54	17,821.32
营业税金及附加	36.33	142.04	183.63	125.70
管理费用	53.73	247.38	253.87	396.48
财务费用	2,768.43	10,537.83	7,719.37	3,947.16
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,095.16	4,035.90	1,474.89	2,916.57

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,095.16	4,035.90	1,474.89	2,916.57
减：所得税费用	273.79	1,011.80	369.75	756.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	821.37	3,024.10	1,105.13	2,160.35

截至2018年末公司营业收入为3.03亿元，较2017年增长12.92%。得益于营业成本的下降，公司营业利润大幅增长，涨幅173.62%。公司优化管理，精简成本，管理费用平稳下降。但公司持续举债经营，财务费用连年上涨。截至2019年3月末，公司营业收入0.78亿元，营业利润0.11亿元。

截至2019年3月末盈利能力指标

	2019-3-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
毛利率	50.39%	49.40%	35.91%	29.30%
营业利润率	13.96%	13.32%	5.50%	11.57%
净资产收益率	0.47%	1.75%	0.88%	4.73%
总资产报酬率	2.21%	8.43%	7.31%	15.03%

近年来，公司毛利率不断走高，而营业利润有所波动，趋势向好。但净资产收益率和总资产报酬率相对偏低，是因为公司整体运营成本偏高，导致净利润不如人意。

4、现金流分析

截至2019年3月末财务数据

单位：万元

项 目	2019-3-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,365.27	35,484.88	30,338.32	27,301.50
收到其他与经营活动有关的现金	22,926.76	45,638.43	-	25,389.19
经营活动现金流入小计	31,292.04	81,123.31	30,338.32	52,690.70
购买商品、接受劳务支付的现金	2,943.25	12,278.51	4,648.39	21,817.00
支付给职工以及为职工支付的现金	305.08	1,568.54	491.79	240.47
支付的各项税费	678.90	2,577.44	1,814.13	1,143.55
支付其他与经营活动有关的现金	4,128.43	0.00	232,682.08	193,438.33
经营活动现金流出小计	8,055.65	16,424.49	239,636.39	216,639.37
经营活动产生的现金流量净额	23,236.39	64,698.82	-209,298.07	-163,948.67

二、投资活动产生的现金流量：				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	234.35	787.02	3,371.57
投资支付的现金	-	-	-	3,796.00
投资活动现金流出小计	0.00	234.35	787.02	7,167.57
投资活动产生的现金流量净额	0.00	-234.35	-787.02	-7,167.57
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	90,000.00	40,000.00
取得借款收到的现金	-	-	122,911.80	138,858.20
收到其他与筹资活动有关的现金	3,280.42	3,280.42	-	-
筹资活动现金流入小计	3,280.42	3,280.42	212,911.80	178,858.20
偿还债务支付的现金	24,881.82	55,918.16	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,768.43	10,537.83	7,719.37	3,947.16
筹资活动现金流出小计	27,650.25	66,456.00	7,719.37	3,947.16
筹资活动产生的现金流量净额	-24,369.83	-63,175.57	205,192.43	174,911.04
五、现金及现金等价物净增加额	-1,133.44	1,288.90	-4,892.66	3,794.80
加：期初现金及现金等价物余额	4,927.37	3,638.47	8,531.14	4,736.33
六、期末现金及现金等价物余额	3,793.93	4,927.37	3,638.47	8,531.14

截至2018年末，公司经营活动产生的现金流量净额为6.47亿元，扭转了连续两年的经营性现金净流出状态。截至2018年末，公司经营活动现金流入8.11，较2017年上涨167.4%。截至2019年3月末，公司经营活动现金流入为3.22亿元，经营活动产生的现金流量净额为2.23亿元。

截至2018年末，公司筹资活动产生的现金流量净流出6.32亿元，改变了之前持续的筹资活动现金净流入的状态，表明公司正在逐步偿还债务，考虑到公司以非流动性债务为主，可以理解为公司正在着力修正债务结构，保持未来健康平稳的发展。截至2019年3月末，公司筹资活动产生的现金流量净流出2.44亿元。

综上，公司经营情况有所改善，公司经营性现金逐步转为净流入，2019年1季度经营活动现金流入已经超过2017年全年。目前，公司经营性现金流较为充裕，而融资性现金流受到公司力主调整债务结构的影响而转为流出，面临一定的流动性风险。

第五章 挂牌人资信情况

一、挂牌人债务情况及或有事项

(一) 金融机构授信情况

金融机构授信情况一览表（截至 2018 年末）

单位：元

借款单位	金额	备注
苏州信托有限公司	149,100,000.00	
江苏省国际信托有限责任公司	450,000,000.00	
陆家嘴国际信托有限公司	298,500,000.00	
国通信托有限责任公司方兴 495 号信托	74,900,000.00	
光大兴陇信托有限责任公司	90,200,000.00	
华鑫国际信托有限公司	159,200,000.00	
中垠融资租赁有限公司	70,082,962.68	
江苏金融租赁股份有限公司	95,871,552.00	
昆仑融资租赁（天津）有限公司	102,933,935.39	
百瑞信托有限责任公司	300,000,000.00	
洛银金融租赁股份有限公司	68,079,937.69	
国投泰康信托有限公司	300,000,000.00	
兴业国际信托有限公司	200,000,000.00	
紫金信托有限责任公司	200,000,000.00	
合计		

截至 2018 年末，公司金融机构借款余额 26.71 亿元，其中短期借款 1.12 亿元，长期借款 25.59 亿元。

(二) 挂牌人对外担保余额及主要担保对象

担保情况一览表（截至 2016 年 9 月 30 日）

单位：万元

类型	被担保人	证件类型	证件号码	担保币种	担保金额	担保形式
保证	建湖耀晟纺织原料有限公司	贷款卡	3209250000292833	人民币	1,500.00	单人担保
保证	建湖耀晟纺织原料有限公司	贷款卡	3209250000292833	人民币	1,500.00	单人担保

截至 2018 年末，公司担保余额 3000 万元，规模可控。

二、公司近三年债务违约情况

经查询征信报告，截至 2019 年 4 月 28 日，公司无关注、不良类

贷款，亦无欠息违约等情形，信用状况良好。

第六章 担保情况

本期债务融资计划由建湖县城市建设投资有限公司提供无限连带责任保证担保。担保范围为本期债务融资计划的本金、利息及违约金、损害赔偿金及实现债权的费用等。

一、担保人基本信息

注册名称：建湖县城市建设投资有限公司

法定代表人：刘大年

注册资本：人民币 250,000 万元整

设立（工商注册）日期：2008 年 6 月 25 日

统一社会信用代码：91320925677037526E

住所及其邮政编码：建湖县城湖中北路 8 号

邮编：224700

电话：0515-80611160

传真号码：0515-80611612

二、担保人历史沿革及股权变动

（一）公司设立

建湖县城市建设投资有限公司（以下简称“建湖城投”）成立于 2008 年 6 月 25 日，设立时的注册资本为人民币 5,000 万元，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，其中建湖县城市资产经营公司出资人民币 2,000 万元，持有建湖城投 60% 股权；建湖县城市资产经营公司出资人民币 2,000 万元，持有建湖城投 40% 股权。

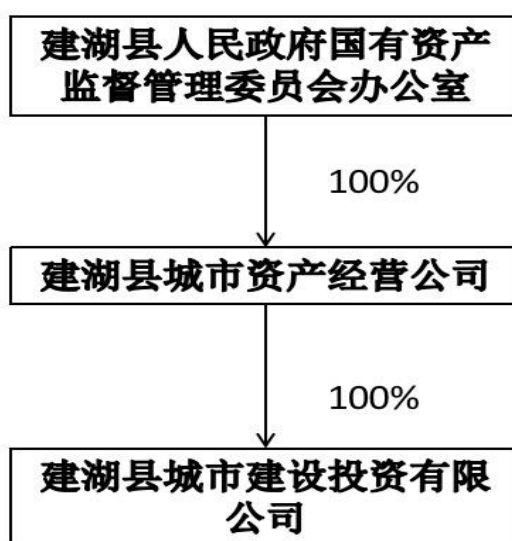
（二）历史沿革及股权结构变动

公司先后经过多次增资，截至 2018 年末公司注册资本（实收资本）为人民币 250,000 万元，其中建湖县城市资产经营公司出资 197,000 万元，占注册资本的 78.8%；建湖县国有资产投资经营公司出资 53,000 万元，占注册资本的 21.2%。

2019 年元月，按照《建湖县人民政府国有资产监督管理办公室文件》建国综【2018】70 号文件要求，建湖县国有资产投资经营公司将其持有的建湖城投的股权 53,000 万元（占公司注册资本的 21.2%），无偿转让给建湖县城市资产经营公司。至此，建湖县城市资产经营公司持有建湖城投 100%的股权。

三、公司控股股东及实际控制人情况

（一）担保人股权结构



（二）控股股东和实际控制人情况

建湖城投是依法设立的国有公司，目前由建湖县城市资产经营公司持有 100%的股权。建湖县城市资产经营公司为建湖县人民政府国有资产监督管理办公室 100%控股公司，故建湖城投的实际控制人为

建湖县人民政府国有资产监督管理办公室。

四、担保人治理情况

（一）公司治理

公司严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《公司法》《建湖县城市投资有限公司章程》，公司设立股东会、董事会、监事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

公司不设股东会，由股东行使以下权力：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）委派和更换非由职工代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告或监事会的报告；
- （5）审议批准公司年度财务预、决算方案以及利润分配、弥补亏损方案；
- （6）对公司增加或减少注册资本作出决定；
- （7）对公司的分立、合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （8）修改公司的章程；
- （9）对发行公司债券作出决定；
- （10）公司章程规定的其他职权。

公司设董事会，董事会是公司的执行机构。公司董事会由5名董事组成，由股东委派产生。董事任期为三年，经选举可以连任。董事会行使以下职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定，指定实施细则；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定公司年度财务预、决算，利润分配、弥补亏损方案；
- (5) 制定公司增加或者减少注册资本、分立、变更公司形式，解散、设立分公司等方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据经理的提名、决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、决定其报酬事项；
- (8) 制定公司的基本管理制度。

公司设监事会，监事会由 3 人组成，监事由股东委派产生，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者建议。监事任期为每届三年，届满根据股东委派可连任；本公司的董事、经理、财务负责人不得兼任监事。监事会行使以下职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；在董事长不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (4) 向股东提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管

理人员提出诉讼。

(二) 组织结构

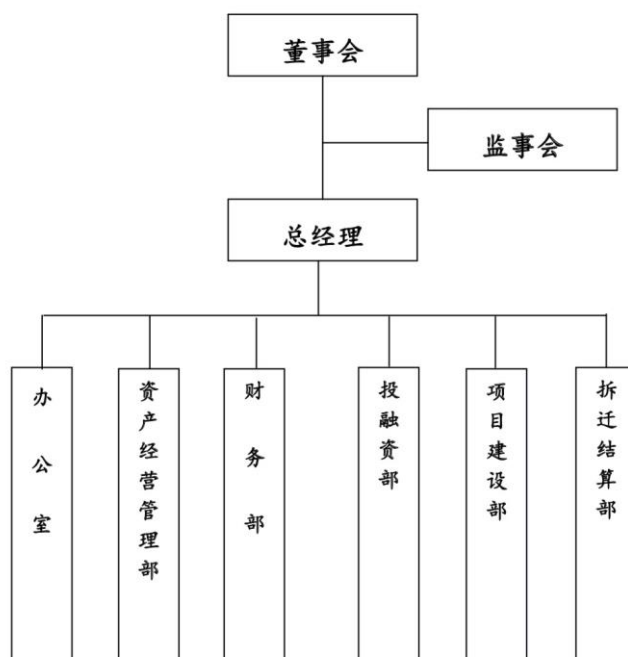


图 2、担保人组织结构图

五、担保人下属子公司情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司纳入合并范围内全资及控股子公司一共有 27 家，各企业情况如下所示：

序号	企业名称	业务性质	持股比例	注册资本 (万元)	取得方式
1	建湖县惠民置业有限公司	房地产	100%	30000	设立
2	建湖县冠华水务建设发展有限公司	水利	100%	30000	设立
3	建湖县双湖文化发展有限公司	服务业	100%	10000	设立
4	建湖县华诚建设发展有限公司	建筑业	100%	35000	设立
5	建湖县惠农新农村建设发展有限公司	建筑业	100%	28000	划转
6	建湖县自来水公司	服务业	100%	1766.7	划转
7	建湖县污水处理有限公司	服务业	100%	5500	划转
8	建湖东湖宾馆有限公司	餐饮业	100%	500	设立
9	建湖县交通投资有限公司	服务业	100%	53000	划转
10	江苏建湖粮食产业发展有限公司	农业	100%	5000	划转
11	建湖县广电网络发展有限公司	服务业	100%	3000	划转

12	建湖县康博医疗科技发展有限公司	服务业	100%	10000	设立
13	建湖县康博药房有限公司	批发零售	70%	10	设立
14	江苏建湖宝塔粮食储备库有限公司	仓储业	100%	0	设立
15	建湖县旅游发展有限公司	公共设施管理	95%	0	设立
16	建湖县九龙口旅游建设投资有限公司	服务业	100%	10000	划转
17	建湖县九龙口旅游管理服务有限公司	公共设施管理	100%	0	设立
18	建湖县九龙口污水处理有限公司	服务业	53%	10000	设立
19	建湖县龙珠旅游发展有限公司	服务业	100%	0	设立
20	江苏大成宏润再生资源有限公司	批发零售	51%	0	设立
21	江苏大成新能源有限公司	服务业	100%	10000	设立
22	建湖县宋楼粮食收储中心有限公司	服务业	100%	0	设立
23	建湖县马厂粮食收储中心有限公司	服务业	100%	0	设立
24	建湖县上冈粮食收储中心有限公司	服务业	100%	0	设立
25	建湖县芦沟粮食收储中心有限公司	服务业	100%	0	设立
26	建湖县楼夏粮食收储中心有限公司	服务业	100%	0	设立
27	建湖县辛庄粮食收储中心有限公司	服务业	100%	0	设立

担保人主要子公司基本情况介绍如下：

(1) 建湖县惠民置业有限公司

建湖县惠民置业有限公司成立于 2009 年 4 月 7 日，法定代表人沈军，注册资本金 30000 万元，主要从事房地产经营开发，房屋建筑施工等业务。建湖县惠民置业有限公司具有房地产开发企业暂定资质证书，证书编号：盐城 KF09510。公司按贰级标准从事房地产开发经营业务。

(2) 建湖县惠农新农村建设发展有限公司

建湖县惠农新农村建设发展有限公司成立于 2010 年 9 月，注册资本为 28000 万元。建湖县惠农新农村建设发展有限公司为建湖县华诚建设发展有限公司的全资子公司。经营范围：万顷良田建设工程、农村土地综合整治、农村新社区建设、城市建设、现代化农业和生态农业。

(3) 建湖县自来水公司

建湖县自来水公司前身为建湖县自来水厂，成立于 1972 年，注册资本为 1766.7 万元，实收资本 1766.7 万元。经营范围：自来水生产、供应；自来水安装、维修。

(4) 建湖县污水处理有限公司

建湖县污水处理有限公司成立于 2002 年 7 月 4 日，注册资本 5500 万元，主要从事污水处理，中水利用等业务。

(5) 江苏建湖粮食产业发展有限公司

江苏建湖粮食产业发展有限公司成立于 2014 年 5 月，注册资本为 5000 万元，实收资本 5000 万元。经营范围：粮食、油料收购、储存、销售；装卸搬运（除港口装卸）服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

六、担保人高管介绍

1、董事会成员

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 月起担任建湖县城市建设投资有限公司总经理；2017 年 9 月起担任建湖县城市建设投资有限公司董事，现任**董事长**、法人代表。

2、公司高级管理人员

顾良春先生，1968 年 2 月出生，本科学历。曾任蒋营镇政府团委副书记，县外经局外贸科副科长，冈西镇副镇长，高作镇副镇长，县委统战部副主任科员。现任建湖县城市建设投资有限公司董事、**总经理**。

唐家连先生，1966 年 4 月出生，本科学历。曾任冈西镇财政所副所长，钟庄镇财政所所长、宣传委员，县统计局副主任科员。现任

建湖县城市建设投资有限公司董事、副总经理。

七、担保人的经营范围

（一）主营业务范围

担保人作为建湖县城市基础设施建设的主要载体，按照市场化交易规则承接政府委托的城市基础设施、保障房建设、土地开发整理等项目的建设任务，在业务模式上以保障房回购及安置房开发为核心，以粮食销售、水务运营为支撑，具有良好、稳定的收益来源。目前已形成了保障房回购、安置房开发、自来水销售、自来水安装工程、污水处理、酒店餐饮、材料销售、利息收入及粮食销售等多板块的收入体系。

担保人经营范围：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）

（二）主营业务情况及成本构成

担保人收入成本情况表

单位：元

项目	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
自来水销售	35,977,430.14	34,170,691.34	35,914,945.32	32,241,762.57
污水处理	16,338,954.40	20,762,577.89	15,627,017.30	10,651,908.99
酒店餐饮等	4,091,458.90	1,915,050.59	3,918,718.80	2,008,110.01
商品销售	130,194,103.91	124,262,709.40	53,429,603.30	49,744,836.29
保障房定向销售	367,466,666.67	364,000,000.00	377,866,666.67	364,000,000.00
安置房开发	184,070,358.15	180,669,288.33	64,585,383.81	50,285,185.91
材料销售	6,162,511.23	4,315,091.97	9,294,108.88	5,938,956.67
租赁	201,999.97	743,012.55	82,428.57	3,066.70
自来水安装工程	66,766,312.90	57,211,051.75	52,958,146.36	34,564,856.50
利息收入	67,523,712.08		69,208,137.02	

粮食销售	88,883,235.18	86,931,676.06	136,556,152.34	134,268,154.00
粮食轮换保管	3,065,207.91	1,797,100.00	7,519,802.55	
旅游	1,735,496.49	451,178.00	1,371,477.30	179,476.00
污水监测	4,450,064.46	689,682.00	439,519.61	
其他	956,603.77	157,247.40	1,861,698.11	

截至 2018 年末，公司营业收入为 9.78 亿元，分为 15 个版块，其中保障房定向销售、安置房开发和商品销售分别为 3.67 亿元、1.84 亿元和 1.3 亿元，分别占总营业收入的 37.58%、18.82%和 13.31%。而 2017 年，应收占比前三位的版块分别为保障房定向销售、粮食销售和利息收入，分别占总营业收入的 45.49%、16.44%和 8.33%。相比较 2017 年，公司营业收入涨幅最高的三个版块分别为污水监测、安置房开发和租赁业务，分别上涨 912.48%、185%和 145.06%。相比较 2017 年，公司营业收入降幅最大的三个版块分别为粮食轮换保管、其他和粮食销售，分别下降 59.24%、48.62%和 34.91%。

八、担保人的发展战略

担保人投资项目投资和城市基础设施建设为依托，以市场化运作为手段，积极加大城市基础设施等领域的建设力度。以旧城改造，城市项目投资为重点，强化保障性住房和经济适用房供应，以融资服务为平台，加大资本运作力度。逐步实现产业链的延伸，努力做到“模式领先”，“资源持续”。通过产业链的延伸，在保持现有核心职能的基础上，业务循环逐步扩展，力争涵盖投融资平台“四大核心任务”，即“投资建设”、“融资创新”、“城市开发”和“资产经营”。在不同发展阶段，布局不同的业务发展群落。通过调整产业结构，实现发展转型。

九、担保人所在行业状况

1、行业概况

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要基础条件，是城市经

济不可缺少的重要组成部分。在国民经济发展和城市建设现代化的进程中，随着城市规模的不断扩大，城市各项功能的不断演变和不断强化以及城市居民对生活质量和环境质量要求的不断提高，作为城市社会经济活动载体的城市基础设施建设的作用正日益受到人们的重视，加深对城市基础设施特点和作用的认识，建设并管理好城市基础设施，对促进城市经济稳定健康地发展，对城市功能、质量的提高和城市现代化建设具有特别重要的意义。

自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加，对我国城市基础设施建设的要求日益提高。住房和城乡建设部的数据显示，1978 年到 2014 年底我国城镇化水平从 17.92%提高到 54.77%，城镇人口达到 7.49 亿。城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。作为世界上最大的新兴经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段，据中国社科院发布的《城市蓝皮书》和国家统计局统计数据显示，2012-2014 年我国城镇化分别为 52.57%、53.73%和 54.77%，未来几年仍将是我国城市化持续加速发展阶段。

2、行业竞争

基础设施建设主要由各地政府融资平台公司承接，公司有较大的竞争优势。

3、行业政策

2011 年 3 月 16 日公布的国家“十二五”规划提出，“按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，以大城市为依托，以中小城市为重点，促进大中小城市和小城镇协调发展，城镇化率提高 4 个百分点”。随着城市建设投融资体制改革的不断深入，目前我国城市基础设施建设开发的投资和经营已经逐步实现市场化，从事基础设施建设开发的企业的经营实力和盈利能力也在不断提高，城市

基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，城市化率也以每年大约一个百分点的速度提高。

4、行业发展

可以预见，未来 5 年将会是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点，这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。大规模的基础设施投资，使中国城市的规模变得更大。这将有助于集聚效应和专业化成为未来经济增长的推动力，促使城市管理政策改进，为经济持续增长打下坚实基础。加强城镇化过程中基础设施和公共设施建设，不仅有助于完善城市管理能力，更能提升城镇化的能力，来支撑城镇化过程中的人口集聚，并从更高水平的基础设施建设来建设智慧城市，促进城市更加现代化和智能化，建设生态城市和可持续的城镇化。因此，城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务，面临更大的发展空间。

十、担保人财务数据及主要财务指标

（一）担保人财务数据

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对担保人 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中兴华审字（2017）第 020677 号、中兴华审字（2018）第 020951 号和中兴华审字（2019）第 020542 号）。未经特别说明，本募集说明书中担保人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度财务数据均引自上述审计的财务报告。

截至 2018 年 12 月财务数据

单位：万元

科目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
流动资产：			
货币资金	291,502.60	463,467.69	511,248.86
应收账款	4,111.79	1,375.20	203.80
预付款项	2,097.57	54.59	94.66
其他应收款	868,383.27	903,975.48	934,706.70
存货	1,577,155.25	1,353,257.47	1,129,794.71
其他流动资产	11,016.76	3,326.88	18,648.79
流动资产合计	2,754,267.24	2,725,457.31	2,594,697.52
非流动资产：			
可供出售金融资产	13,800.00	14,800.00	1,000.00
长期应收款	1,000.00	-	-
长期股权投资	286.47	-	-
投资性房地产	3.86	4.17	6.30
固定资产	143,708.19	93,744.91	35,715.80
在建工程	19,226.35	5,321.68	24,477.75
无形资产	11,331.25	8,924.13	9,804.31
递延所得税资产	1,223.81	1,029.09	882.56
其他非流动资产	65,318.80	58,278.98	7,600.00
非流动资产合计	255,898.73	182,102.96	79,486.71
资产总计	3,010,165.97	2,907,560.28	2,674,184.23
流动负债：			
短期借款	123,947.00	122,784.00	51,268.00
应付票据	217,418.50	156,995.00	183,800.00
应付账款	34,545.35	51,648.78	82,365.98
预收款项	7,107.89	5,689.83	6,480.34
应付职工薪酬	699.11	763.73	221.46
应交税费	20,397.33	14,013.13	8,195.40
应付利息	14,518.55	24,993.10	21,651.74
其他应付款	136,006.34	49,359.12	65,415.47
一年内到期的非流动负 债	303,347.89	301,427.80	206,051.61
流动负债合计	857,987.97	727,674.48	625,450.01
非流动负债：			
长期借款	533,328.91	608,553.61	605,347.41
应付债券	331,920.23	349,798.86	297,993.60
长期应付款	34,200.00	40,000.00	15,050.00
专项应付款	12,458.15	11,095.03	14,250.04
其他非流动负债	-	-	5,509.74
非流动负债合计	911,907.29	1,009,447.50	938,150.80
负债合计	1,769,895.26	1,737,121.98	1,563,600.81
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	250,000.00	250,000.00	250,000.00
资本公积	848,411.75	792,079.08	743,739.71
盈余公积	17,740.25	16,813.34	15,995.65
未分配利润	119,569.00	111,529.85	100,844.28

归属于母公司所有者权益合计	1,235,720.99	1,170,422.27	1,110,579.63
少数股东权益	4,549.72	16.03	3.79
所有者权益合计	1,240,270.72	1,170,438.30	1,110,583.42
负债和所有者权益总计	3,010,165.97	2,907,560.28	2,674,184.23

（二）担保人主要财务指标

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
资产负债率	58.80%	59.75%	58.47%
资本固定化比率	20.63%	15.56%	7.16%
长期投资与长期资本比率	0.65%	0.68%	0.05%

（三）担保人财务状况分析

1、担保人资产及负债构成分析

截至2018年末，公司货币现金余额为29.15亿元，其中银行存款24.78亿元，其他货币资金4.37亿元。

截至2018年末，公司应收账款余额为0.41亿元，主要是1年以内应收账款。前三名债务人分别是建湖县人民医院、江苏开汇贸易有限公司和江苏泽豪建材科技有限公司，分别占应收账款期末余额的比重为39.1%、32.7%和12.05%。

截至2018年末，公司预付款余额为0.21亿元，主要是预付给江苏鸿源建设有限公司的0.08亿元款项，占总预付款余额的39.49%。

截至2018年末，公司其他应收款余额为86.84亿元。前三名债务人分别是建湖县城市资产经营公司、建湖县土地储备交易中心和建湖县塘丰农业科技发展有限公司，分别占其他应收款期末余额的比重为14.25%、13.16%和9.08%。

截至2018年末，公司存货为157.72亿元，主要是待开发土地79.91亿元、开发产品41.99亿元和开发成本35.13亿元。

截至2018年末，公司可供出售金融资产余额为1.38亿元，均为持有江苏建湖农村商业银行股份有限公司的股份。

截至 2018 年末，公司固定资产余额为 14.37 亿元，主要为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备构成。其中，本期新增额主要由房屋及建筑物构成。

截至 2018 年末，公司在建工程为 1.92 亿元，主要是由九龙口景区、福利中心工程和党校工程等项目构成。

截至 2018 年末，公司无形资产余额为 1.13 亿元，主要是由土地使用权 1.12 亿元和软件 0.01 亿元所构成。

截至 2018 年末，公司其他非流动性资产余额为 6.53 亿元，其中，建湖县人民医院合作项目为 2.97 亿元，江苏建湖农村商业银行股份有限公司不良资产为 2.8 亿元。

截至 2018 年末，公司短期借款为 12.39 亿元，主要由保证借款、质押借款和信用借款构成。

截至 2018 年末，公司应付票据余额为 21.75 亿元，分别是商业承兑汇票 14.64 亿元和银行承兑汇票 7.1 亿元。

截至 2018 年末，公司应付账款余额为 3.45 亿元，主要是欠完工资资产暂估工程款的 0.76 亿元、江苏建业建设集团有限公司的 0.74 亿元和华源建设集团有限公司的 0.47 亿元。

截至 2018 年末，公司预收款项余额为 0.71 亿元，其中，预收购房款 0.34 亿元。

截至 2018 年末，公司其他应付款余额为 13.6 亿元，其中往来款 11.99 亿元。

截至 2018 年末，公司长期借款余额为 53.33 亿元，主要由质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款构成。

截至 2018 年末，公司应付债券余额为 33.19 亿元，分别是 13 建湖债、15 建湖债、16 建湖棚改项目债、17 建湖城投 PPN001、南京银

行 18 苏建湖城投 ZR001 和南京银行 18 苏建湖城投 ZR002。

截至 2018 年末，公司长期应付款余额为 4.67 亿元，主要是专项应付款和对江苏省城乡建设投资有限公司的长期借款。

总体来看，在资产端，公司主要是持有流动资产；在负债端，公司流动负债和非流动负债占比接近。同时，公司已经对外公开募集了 3 支公司债，具有良好的资本市场号召力。

2、偿债能力分析

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
资产负债率	58.80%	59.75%	58.47%
流动比率（倍）	3.21	3.75	4.15
速动比率（倍）	1.37	1.89	2.34

从公司近三年财务数据来看，公司资产负债率长期处于一个相对平稳状态，证明公司资产结构相对平稳。但公司流动比率和速动比率持续下降，证明公司流动性变差，流动性风险变大。

3、盈利能力分析

截至 2018 年 12 月财务数据

单位：万元

项 目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
一、营业收入	97,788.41	83,063.38	87,739.37
减：营业成本	87,807.64	68,388.63	81,213.47
营业税金及附加	2,081.89	2,925.46	3,188.05
销售费用	2,833.08	1,486.94	1,252.59
管理费用	6,177.99	4,198.16	3,325.38
财务费用	7,586.84	9,646.42	11,626.04
资产减值损失	778.87	586.14	1,393.59
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
其他收益	21,364.65	18,523.63	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	574.87	926.82	3.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1.63	-5.69	-134.86
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,459.99	15,276.39	-14,391.27
加：营业外收入	2.86	10.24	26,765.85
减：营业外支出	298.06	413.67	694.34
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”	12,164.79	14,872.96	11,680.24

号填列)			
减：所得税费用	1,056.46	3,290.16	99.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列)	11,108.32	11,582.80	11,580.31
归属于母公司所有者的净利润	11,274.63	11,570.57	11,579.52
少数股东损益	-166.30	12.24	0.79

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
毛利率	36.17%	35.42%	14.95%
营业利润率	12.15%	17.28%	-16.41%
净资产收益率	0.90%	0.96%	1.02%
总资产报酬率	0.40%	0.50%	0.42%

公司 2018 年营业收入为 9.78 亿元，较上年同期增长 17.73%。毛利率较上年同期略有增长，但受营业成本、管理费用和销售费用大幅增加的影响，公司营业利润率有所下降。公司 2018 年营业利润 1.25 亿元较上年同期下降 18.44%。

4、现金流分析

截至 2018 年 12 月财务数据

单位：万元

项 目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	102,007.47	85,009.54	78,883.61
收到其他与经营活动有关的现金	307,828.58	273,440.53	178,151.50
经营活动现金流入小计	409,836.04	358,450.06	257,035.11
购买商品、接受劳务支付的现金	284,978.74	315,777.42	41,361.80
支付给职工以及为职工支付的现金	5,020.27	3,416.68	3,292.13
支付的各项税费	9,943.71	3,166.38	6,678.34
支付其他与经营活动有关的现金	151,239.54	200,891.87	331,379.41
经营活动现金流出小计	451,182.26	523,252.34	382,711.67
经营活动产生的现金流量净额	-41,346.22	-164,802.28	-125,676.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,010.00	15,000.00	6,000.00
取得投资收益收到的现金	536.03	926.82	3.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.19	0.58	2,002.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	34.59	-	-

收到其他与投资活动有关的现金	-	-	944.86
投资活动现金流入小计	2,580.81	15,927.40	8,950.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,714.39	48,187.72	1,138.88
投资支付的现金	9,538.71	21,000.00	15,370.25
投资活动现金流出小计	45,253.10	69,187.72	16,509.13
投资活动产生的现金流量净额	-42,672.29	-53,260.32	-7,558.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	63,848.66	9,639.18	11,660.49
取得借款收到的现金	328,530.00	538,361.00	539,849.96
收到其他与筹资活动有关的现金	182,076.96	138,714.96	103,300.52
筹资活动现金流入小计	574,455.61	686,715.13	654,810.98
偿还债务支付的现金	421,805.70	290,735.70	270,992.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,890.42	83,698.00	45,899.60
支付其他与筹资活动有关的现金	73,365.38	108,485.00	168,890.42
筹资活动现金流出小计	610,061.50	482,918.70	485,782.95
筹资活动产生的现金流量净额	-35,605.89	203,796.43	169,028.03
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	-119,624.39	-14,266.16	35,792.90
加：期初现金及现金等价物余额	182,502.69	196,768.86	160,975.95
六、期末现金及现金等价物余额	62,878.30	182,502.69	196,768.86

公司 2018 年经营活动产生的现金净流量为-4.13 亿元，较 2017 年经营性净现金流出减少 12.35 亿元，经营性现金流有所改善。其中，2018 年公司经营性现金流入为 40.98 亿元，较 2017 年上涨 14.34%，而经营性现金流出下降 13.77%，主要原因是 2017 年公司在公开市场上购买了 6.32 亿元土地，导致当年现金流出波动较大。

十一、担保人债务情况及或有事项

（一）金融机构授信情况

截至 2018 年末，公司借款余额 129.25 亿元，其中短期借款 12.39 亿，长期借款 53.33 亿元，一年内到期的非流动负债 30.33 亿元，应付债券 33.19 亿元。

（二）担保人对外担保余额及主要担保对象

截至 2018 年末，公司担保余额 124.55 亿元，其中集团内担保 41.53 亿元，集团外担保 83.02 亿元。

第七章 标的应收账款情况

一、应收账款基本情况

挂牌人建湖东投与建湖上冈产业园服务有限公司（以下简称债务人）于2018年3月1日签署编号为GTDB-20180301的《借款协议》，根据该协议，建湖东投于2018年03月6日至2018年3月16日向建湖上冈产业园服务有限公司累计转账15900万元资金作为对建湖上冈产业园服务有限公司的借款，资金最终用于其补充日常经营所需资金。

截至2019年07月08日，该笔资金已归还0万元，未归还15900万元。

二、应收账款确权

建湖东投已向建湖上冈产业园服务有限公司发送《债权债务确认函》，并取得债务人回函，确认应收账款金额1.59亿元，并知晓受益权的对外转让。

第八章 区域经济情况

一、盐城市

盐城市位于江苏省中部，长江三角洲城市群北翼，东濒黄海，是江苏沿海地区新兴的工商业城市，也是长江三角洲重要的区域性中心城市。截至2017年末，盐城市下辖3个区（亭湖区、盐都区、大丰区）、5个县（射阳县、阜宁县、建湖县、响水县、滨海县）、1个县级市（东台市），并设有盐城经济技术开发区（国家级）、盐城国家高新技术产业开发区和盐城市城南新区三个城市功能区，是江苏省

面积最大的地级市，地域总面积为1.7 万平方千米，常住人口为724.22 万人。

1. 经济情况

盐城市2016-2018年主要经济数据及同比变化情况（亿元）

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值 (GDP)	5487.1	5.50%	5,082.7	6.8%	4,576.1	8.90%
第一产业增加值	573.4	3.20%	564.2	2.7%	533.9	0.90%
第二产业增加值	2436.5	3.70%	2,256.7	4.8%	2,050.0	9.20%
第三产业增加值	2477.2	8.10%	2,261.8	10.1%	1,992.2	10.80%
工业增加值 (规模以上)	6247	10%	1792	3.6%	2,173.9	9.7%
固定资产投资	4680.7	9.40%	4,278.5	10.2%	3,882.8	15.20%
社会消费品零售总额	1778.7	6.80%	1,806.2	10.8%	1,630.9	11.10%
进出口总额 (亿美元)	95.5	10.40%	86.5	8.8%	79.5	-2.10%
存款余额	6421.4	3.30%	6,214.2	13.6%	5,471.0	23.90%
贷款余额	5003.8	16.60%	4,287.5	15.3%	3,718.4	20.80%
人均 GDP (元)	66534.5		67516		63,277	
人均 GDP/全国人均 GDP	103.12%		113.28%		117.22%	

近年来，盐城市经济保持快速发展，经济实力很强。2016年~2018年，盐城市分别实现地区生产总值4576.1亿元、5082.7亿元和5487.1亿元，同比分别增长8.9%、6.8%和5.5%。

从产业结构看，盐城市三次产业结构由2015年的12.3:45.7:42.0调整为2018年的10.5:44.4:45.1，总体来看，盐城市经济以第二、三产业为主，2017年，盐城市第三产业占比首次超过第二产业。

盐城市工业经济保持发展，形成了汽车制造业、化学工业、装备制造和纺织工业等支柱产业。2016年~2018年，盐城市规模以上工业增加值分别为2173.9亿元、1792.0亿元和6247亿元，按照可比口径，同比分别增长9.7%和3.6%和10%。2018年，全市工业企业实现全口径开票销售5528.7亿元，比上年增长17%，其中汽车、机械、纺织、化工四大传统支柱产业实现工业开票销售3511.6亿元，占工业总量的63.5%，其中机械装备制造业实现开票1755.2亿元，增长30.6%，汽车产业实现开票631.1亿元。汽车累计产销突破500万辆，东风悦达起亚

焕驰轿车出口埃及、菲律宾，迈出开辟海外汽车市场第一步。非车产业实现开票销售4896.5亿元，比上年增长21.3%。

盐城市第三产业不断发展，交通运输业、港口物流业及金融业等主要产业发展态势良好。2016年~2018年，盐城市第三产业增加值分别为1992.2亿元、2261.8亿元和2477.2亿元，同比分别增长10.8%、10.1%和8.1%。

2. 财政情况

盐城市2016-2018年主要财政数据情况（亿元）

项目	2018年	2017年		2016年	
	全市	全市	本级	全市	本级
地方综合财力		991.74	235.44	846.18	223.79
（一）公共财政收入	381.00	360.00	62.60	415.18	67.68
其中：税收收入	305.10	270.00	45.09	324.67	53.61
非税收入		90.00	17.51	90.51	14.07
（二）上级补助收入		324.34	11.00	286.57	96.83
其中：返还性收入		57.00	21.40	-	-
一般性转移支付收入		163.27	45.60		
专项转移支付收入		104.06	34.00	-	-
（三）政府性基金收入		303.40	159.83	142.25	57.84
其中：土地出让收入		281.05	148.28	128.32	50.73
（四）国有资本经营收入		4.01	2.02	2.18	1.44
财政支出		1,127.05	276.00	913.76	170.46
（一）公共财政支出		753.97	120.40	732.53	110.47
（二）政府性基金支出		369.07	154.08	179.36	58.73
（三）国有资本经营支出		4.01	1.51	1.87	1.26
财政自给率		47.75%	51.99%	56.68%	61.27%

2017年盐城市全市地方综合财力为991.74亿元，同比增长17.2%，主要系政府性基金收入大幅增加；从地方综合财力结构来看，2017年盐城市全市公共财政收入、上级补助收入、政府性基金收入和国有资本经营收入占比分别为36.30%、32.70%、30.59%、0.40%，公共财政收入占地方综合财力比重有所下滑，政府性基金收入占地方综合财力比重有所上升。

公共财政收入方面，2017年盐城市全市公共财政收入为360.00亿元，同比下降13.29%，其中税收收入占比75%，公共财政收入质量相

对较好。2017年盐城市全市上级补助收入为324.34亿元，同比增长13.18%。政府性基金收入方面，2017年盐城市全市政府性基金收入为303.4亿元，同比增长113.29%，其中土地出让收入281.05亿元，占政府性基金收入比重为92.63%，是政府性基金收入最主要来源，考虑到政府性基金收入易受政府政策和房地产市场影响，未来政府性基金收入规模存在一定不确定性。

从财政支出来看，2017年盐城市全市财政支出为1,127.05亿元，同比增长23.34%，其中公共财政支出为753.97亿元，同比增长2.93%，2017年盐城市全市政府性基金支出369.07亿元，同比增长105.77%。2017年盐城市全市财政自给率为47.74%，较上年下降8.94个百分点，公共财政收入对公共财政支出保障程度有所下降。

从盐城市本级口径来看，2017年盐城市本级地方综合财力为235.44亿元，同比增长5.21%。从地方综合财力结构来看，2017年盐城市本级公共财政收入、上级补助收入、政府性基金收入和国有资本经营收入占比分别为26.59%、4.67%、67.89%、0.86%，政府性基金收入是地方综合财力最主要的来源。公共财政收入方面，2017年盐城市本级公共财政收入为62.60亿元，同比下降7.51%，其中税收收入占比72.03%，公共财政收入质量相对较好。2017年盐城市本级政府性基金收入为159.84亿元同比增长176.33%，其中土地出让收入148.28亿元，占政府性基金收入比重为92.77%，是政府性基金收入最主要来源。财政支出方面，2017年盐城市本级公共财政支出为120.40亿元，同比增长8.99%，政府性基金支出154.08亿元，同比增长162.35%。2017年盐城市全市财政自给率为51.99%，较上年下降9.28个百分点，公共财政收入对公共财政支出保障程度有所下降。

从2018年已公布的最新数据来看，财政收支总体平稳。2018年，

全市实现一般公共预算收入381亿元，比上年增长5.8%，其中税收收入305.1亿元，比上年增长12.2%，税收占一般公共预算收入的比重为80.1%。主体税种保持稳定，实现国内增值税74.8亿元、改征增值税（含营业税）47.4亿元、企业所得税31.9亿元、个人所得税14.6亿元。财政惠民力度不断加大，2018年全市用于民生保障支出601.3亿元，占一般公共预算支出的71.1%。

二、建湖县

建湖，位于江苏省苏中里下河腹部，隶属盐城市。1941年9月，盐城县划县分治，北部划出成立建阳县，因与福建省建阳县同名，于1951年7月改称建湖县，其中“建湖”之名由县境内建阳、湖垛（今近湖）两镇的首字合称而成。

建湖地处黄海之滨，背倚苏北平原，素有“水乡明珠”之美称。建湖是全国县域经济基本竞争力百强县，同时也是全国文明县城。建湖县地处江苏中北部里下河地区腹部，是著名的杂技之乡、淮剧之乡。新长铁路、盐徐高速公路、建阜高速公路从境内通过。面积1160平方公里，其中，耕地面积6.07万公顷、水面2.67万公顷。人口80.06万人。

2017年10月，被住建部命名为国家园林县城。2018年10月，建湖县入选全国绿色发展百强县市、全国科技创新百强县市。2018年12月，荣获第二批国家生态文明建设示范市县。2019年1月9日，凭借建湖杂技入选2018—2020年度“中国民间文化艺术之乡”名单。2019年3月6日，中央宣传部、财政部、文化和旅游部、国家文物局《中央宣传部 财政部 文化和旅游部 国家文物局关于公布〈革命文物保护利用片区分县名单（第一批）〉的通知》建湖县名列其中。

1. 经济情况

建湖县2016-2018年主要经济发展数据（亿元）

项目	2018年		2017年		2016年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	548.80	5.5	523.10	7.5	466.13	8.7
一般公共预算收入	28.32	7.6	26.32	-9.6	35	
人均地区生产总值（万元）		6.5	71,589		63,514	
全社会固定资产投资		9	400.35	9.0	357.7	14.9
全市工业产值						
社会消费品零售总额		5.3	190.40	10.7	171.98	10.7
三次产业结构						

2018年，全县经济社会呈现运行质效提升、转型步伐加快、民生持续改善的良好态势。预计全年完成地区生产总值548.8亿元，同比增长5.5%；服务业增加值265.6亿元，增长8.4%，占GDP比重达48.4%，比上年提高0.6个百分点；规上工业增加值增长3.5%；固定资产投资增长9%；一般公共预算收入28.3亿元，增长7.6%；进出口总额38000万美元，增长14.2%；注册外资实际到账5000万美元，增长23.4%。全社会研发投入占GDP比重2.18%，提高0.07个百分点，高新技术产业产值占规上工业比重达35%，提高4个百分点。城乡居民人均可支配收入分别达35000元、20155元，分别增长8.8%、8.5%，均高于GDP增幅。

2. 建湖县产业情况

建湖县总面积1160平方千米，其中，陆地面积906平方千米，占78.1%水域面积254平方千米，占21.9%。

工业：新型工业化稳步推进。转型成效逐步凸显石油装备、节能电光源等传统特色产业加快向中高端发展，规模以上企业智能装备和自动化生产线占比达40%，建成省级智能示范车间2家、省“两化融合”示范试点企业18家，实施豪迈数字车间、铭星全智能云台控制系统等一批智能项目；新能源汽车及零部件、通用航空等战略新兴产业快速发展，新能源汽车实现量产，登达公司12种车型列入国家工信部推荐

车型目录，韩国东西发动机、天津圣金特等一批汽车零部件项目落地建设；艾雷奥特双座固定翼小型飞机整机下线，通用机场启动建设，建湖县被认定为全省小飞机制造基地；以中国云谷、北京网库、创迈达智能工厂为代表的数字创意、电商平台、服务型制造等新产业新业态新经济加速兴起。运行质效明显提升，规模以上工业企业劳动生产率年均增长10%，平均开票销售年递增16%，高新技术产值占比提高15.1个百分点，万元GDP能耗下降20%。园区载体功能进一步增强，县开发区列省级开发区第17位，县高新区获批筹建省级高新区。

农林牧副业：现代农业提质增效。大力推进农业园区建设，上冈现代农业园区获批省级现代农业产业示范园区，县农产品加工集中区、科技孵化园、克胜蜻蜓农服创业基地被认定为全国农村创业创新示范基地，与江苏省农科院合作成立江苏蜻蜓农服产业研究院成为全省首家由企业发起成立的专业研究院。“智慧农业”加速发展在农产品网上销售、大数据市场分析、生产智能控制、质量可追溯等方面广泛应用，在全市率先建成拥有“六大功能”的县级农业公共服务平台，全县新增农业物联网应用面积38万亩，智能农业应用比例达16%，提高经济效益15%以上，节约成本20%以上，颜单福泉有机稻米专业合作社被农业部认定为“生产全程可追溯体系电子化构建优胜单位”。大力培育新型农业经营主体，新发展农民专业合作社25家、专业大户560户、家庭农场102家创建省、市级示范农场8家。积极发展生态绿色农业，全县新增稻田综合种养面积7.2万亩、“三品”45个、设施农渔业面积4.48万亩，恒济镇建成全国最大的循环水养殖基地，我县被农业部认定为首批国家农产品质量安全县。

服务业：2017年，全县实现服务业增加值221.81亿元，同比增长10.6%，服务业占三次产业比重达47.6%，居全市前列，首次超过

二产，实现了“三二一”转型。实现社会消费品零售总额172亿元比上年增长10.7%。实现服务业用电量23567万度，比上年增长16.44%。

科技教育：深入实施创新驱动发展战略，加快建设创新型县份，新增省级以上高新技术企业25家，石油装备产业、节能电光源产业被认定为省级产业集群品牌培育基地，丰信飞机发动机再生制造项目荣获中国航空创新创业大赛第一名，国瑞公司获批全市唯一的国家工业强基工程重点产品、工艺“一条龙”应用计划示范企业；与上海大学合作共建智慧照明产业研究院，与西安石油大学合作共建创新创业实践基地，与盐城工业职业技术学院合作成立智能制造学院，新签订产学研合作项目120项，入选省“双创计划”“333工程”等省级以上人才项目21个，引进专门人才1026人、领军人才62人，荣获首届品牌江苏建设“金凤奖”，新建省级企业工程（技术、研究）中心2家，石油机械质检中心通过国家质检总局资质能力认定并对外营运；万人发明专利拥有量达3.25件。加快推进教育事业，新建森达小学教学楼、冈东小学综合楼，上冈小学西校区建成使用，高考中考成绩均居全市前列，全国义务教育学校质量监测各项指标均列全市前三名，加快“智慧教育”平台建设 开设网上课堂、网络学习、名校名师资源共享等互动交流栏目，惠及全县 6 万多名师生。

2. 财政情况

建湖县2016-2018年主要财政数据（亿元）

项目	2018年	2017年	2016年
财政收入			
（一）公共财政收入	28.32	26.30	35.00
其中：税收收入	22.67	18.54	27.29
非税收收入	5.65	7.76	7.71
（二）政府性基金收入	18.81	24.48	5.98
财政支出			
（一）公共财政支出	73.41	74.52	73.41
（二）政府性基金支出	39.29	32.07	10.01
财政自给率	38.58%	35.32%	47.81%

财政方面，2018年，全县实现一般公共预算收入28.32亿元，增长7.6%。一般公共预算收入加上上级转移支付收入24.27亿元、上年结余结转1.83亿元、政府一般债券收入4亿元和调入资金31.67亿元，一般公共预算可用财力合计90.09亿元。全县一般公共预算支出87.36亿元，增长17.4%。收支相抵，年终结余结转2.73亿元，补充预算稳定调节基金0.69亿元，结转下年2.04亿元。

2018年，县本级实现一般公共预算收入20.37亿元，增长3.5%。一般公共预算收入加上上级转移支付收入24.27亿元、上年结余结转1.83亿元、政府一般债券收入4亿元、体制结算财力2.72亿元和调入资金29.89亿元，一般公共预算可用财力合计83.08亿元。县本级一般公共预算支出80.35亿元，增长17.1%。收支相抵，年终结余结转2.73亿元，补充预算稳定调节基金0.69亿元，结转下年2.04亿元。

2018年，实现政府性基金预算收入28.43亿元，增长16.1%。政府性基金预算收入加上上级转移支付收入0.28亿元、上年结余结转1.54亿元、政府专项债券收入11亿元，政府性基金预算财力合计41.25亿元。政府性基金预算支出39.29亿元，增长22.5%，债券还本支出0.7亿元。收支相抵，结转下年1.26亿元。

2018年，实现国有资本经营预算收入1亿元，国有资本经营预算支出0.01亿元。收支相抵，年终结余0.99亿元全部调入一般公共预算。

2018年，实现社会保险基金预算收入30.04亿元，增长2.2%。社会保险基金预算收入加上上级补助收入1.19亿元、上年结余23.48亿元，社会保险基金预算财力合计54.71亿元。社会保险基金预算支出31.23亿元，增长22.3%。社会保险基金预算财力减去社会保险基金预算支出、上解上级支出0.6亿元，年终结余22.88亿元。

2016年至2018年政府公共财政收入分别为35亿元、26.3亿元和

28.32 亿元可以看出公共财政收入从2017年开始有较为明显的收缩。2018年有所上升。

第九章 总结

2018 年，本项目所在地盐城市地区生产总值 5487.1 亿元，一般财政预算收入 381 亿元；建湖县地区生产总值 548.8 亿元，一般财政预算收入 28.32 亿元。地区经济财政实力较强。

本项目挂牌人建湖东投，截至 2018 年末总资产 44.81 亿元，净资产 17.44 亿元，经营情况良好。

本项目交易标的应收账款合法且足值，应收账款债务人经营良好。

本项目保证人建湖县城市建设投资有限公司，截至 2018 年末总资产为 301.02 亿元，净资产为 124.03 亿元。保证人主体信用评级等级为 AA，债券评级 AAA：分别于 2013、2015、2016 及 2019 年公开发行 3 年至 7 年期债券，目前存续规模 33.2 亿，最早到期时间是 2020 年，最晚到期时间是 2022 年，早于本项目兑付日。保证人具有较强的资产实力及融资能力，为本项目提供了良好的增信保障。

综上所述，项目结构清晰，各主体实力强大。