

2022 年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券

募集说明书



发行人	建湖县开发区建设投资有限公司
主承销商	华泰联合证券有限责任公司
本期债券注册金额	不超过 5 亿元
本期债券发行金额	不超过 5 亿元
担保情况	江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级：AA、债项评级：AAA
债权代理人	华泰联合证券有限责任公司

主承销商



华泰联合证券有限责任公司

HUATAI UNITED SECURITIES CO., LTD.

2022 年 3 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

发行人承诺，根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督，并及时、公平地履行信息披露义务。

四、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

企业承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

五、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

目录

第一节 风险提示及说明	6
第二节 发行条款	10
第三节 募集资金用途	13
第四节 发行人基本情况	26
第五节 发行人财务情况	72
第六节 信用状况	120
第七节 担保情况	125
第八节 税项	135
第九节 信息披露安排	136
第十节 投资者保护措施	138
第十一节 发行有关机构	151
第十二节 法律意见	155
第十三节 其他应说明的事项	158
第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明	161
第十五节 备查文件	171

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司：指建湖县开发区建设投资有限公司。

县政府：指建湖县人民政府。

《公司章程》：指《建湖县开发区建设投资有限公司公司章程》。

本期债券：指发行总额为人民币5亿元的“2022年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券”。

本次发行：指2022年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人/债权代理人：指华泰联合证券有限责任公司。

中证鹏元：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

担保人/江苏再担保：指江苏省信用再担保集团有限公司。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向主承销商发出申购订单，主承销商负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。

《公司债券账户及资金监管协议》：指《2021年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券公司债券账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》：指《2021年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。

资金监管人：指上海银行股份有限公司南京分行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。

《公司法》：指中华人民共和国公司法。

《证券法》：指中华人民共和国证券法。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

报告期：2018年、2019年、2020年及2021年1-9月。

本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化所致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

（二）偿付风险

本期债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时兑付造成一定的影响。

（三）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

（四）信用评级变化的风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债

能力较强，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险

发行人作为经建湖县人民政府批准设立的国有独资公司，是建湖县政府重点打造的国资经营与管理平台，肩负着城区基础设施建设、安置房开发建设等任务。政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对发行人正常的业务收益产生一定的影响。另外，如果出现发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力趋弱等情况，将影响发行人的经营效益和盈利能力，进而影响本期债券的偿付。

（二）项目投资风险

发行人承建的项目建设规模大、建设周期长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大项目建设成本的风险。

（三）营运风险

发行人承担着建湖县基础设施代建及自建安置房的重任，发行人工程建设及安置房销售收入确认受发行人管委会结算安排等因素影响，回款较为滞后，且在建代建及自营基础设施项目仍有一定资金投入安排，未来面临一定的筹资压力。同时，随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

（四）资产流动性风险

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产包括货币资金 221,147.96 万元和存货 164,755.37 万元，合计资产受限 385,903.33 万元，占发行人总资产的 18.81%，公司资产流动性受到一定限制。

（五）对外担保风险

截至2021年9月末，发行人对外担保余额为469,558.20万元，占发行人净资产的比例为55.83%，规模较大。发行人与当地国有企业存在互保行为，未来存在因被担保公司偿债困难而需要发行人代为偿付相关债务的风险，或因当地经济发展不利影响而产生区域内的互保风险。

（六）应收款项回收和往来拆借的风险

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人应收账款分别为87,444.13万元、114,310.11万元、91,925.99万元和93,950.06万元，分别占总资产的5.64%、6.62%、4.31%和4.58%，主要是应收江苏建湖经济开发区财政审计局及江阴杭展贸易有限公司的款项；其他应收款分别为720,719.24万元、707,421.09万元、699,482.31万元和704,515.60万元，分别占总资产的46.47%、40.96%、32.79%和34.34%，占比较高，主要是与政府业务部门及其他国有企业发生的往来款。按照建湖县政府的财政收入规模和对公司的一贯支持政策，该应收款项回收风险较小。但如果建湖县财力未达到预期的增长，需关注政府回款的支付到位情况，其他应收款的偿还时间将会延长，可能会给发行人的资金周转造成一定的不利影响。

2020年末，发行人其他应收款账面余额为69.95亿元，其中非经营性其他应收款19.84亿元，占其他应收款的比重为28.36%，款项性质为往来款、保证金及其他。如款项回收不及时，可能会对发行人的资产流动性及偿债能力造成一定不利影响。

（七）子公司亏损的风险

截至2020年末，发行人拥有15家全资子公司及控股子公司。除建湖兴业农业发展有限公司、江苏开智园林建设工程有限公司、建湖开投开阳新能源科技有限公司、建湖开美花木有限公司、浙江舟山开汇能源有限公司、江苏开吉建设工程有限公司外，其他9家公司均处于亏损状态，其亏损状态可能会对发行人盈利能力和偿债能力产生一定的不利影响。

（八）经营活动产生的现金流量净额连续为负的风险

2018-2020年及2021年1-9月，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-73,489.15万元、-91,643.62万元、-81,413.74万元和-15,081.23万元。发行人连续三年及一期经营活动产生的现金流量净额连续为负可能会对发行人偿债能力产生一定不利影响。

三、政策风险

（一）经济周期风险

发行人从事的多个行业如代建工程、安置房建设、化工贸易等，其盈利能力与经济周期有着一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

（二）产业政策风险

发行人从事经营领域主要涉及代建工程、保障房建设等行业，属于国家大力支持和发展的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

第二节 发行条款

一、本期债券的内部批准情况和注册情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]69号文件注册公开发行。

2020年12月10日，发行人召开董事会会议，会议审议同意发行人申请发行总额不超过人民币5亿元（含5亿元），债券期限为7年期的公司债券。

2020年12月23日，发行人股东建湖县人民政府授权建湖县人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于同意建湖县开发区建设投资有限公司发行企业债券的批复》，同意发行人申请发行总额不超过人民币5亿元（含5亿元），债券期限不超过7年期的公司债券。

二、本期债券的基本情况 & 发行条款

（一）发行人：建湖县开发区建设投资有限公司。

（二）债券名称：2022年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券（简称“22建湖开投债”）。

（三）发行总额：不超过人民币5亿元（含5亿元）。

（四）债券期限：本期债券为7年期。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面年利率在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）还本付息方式：每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3-7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，当期

利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（七）发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000万元的整数倍且不少于人民币1,000万元。

（八）发行期限：发行期限为2个工作日，自2022年3月29日起，至2022年3月30日止。

（九）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年3月28日。

（十）发行首日：本期债券发行的第一日，即2022年3月29日。

（十一）起息日：本期债券的起息日为2022年3月30日。

（十二）计息期限：自2022年3月30日起至2029年3月29日。

（十三）付息日：2023年至2029年每年的3月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

（十四）兑付日：2025年至2029年每年的3月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

（十五）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（十六）发行方式及对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

（十七）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十八）承销方式：本期债券由华泰联合证券有限责任公司担任主承销商，以余额包销的方式承销。

（十九）债券担保：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二十）信用级别：经中证鹏元综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人的主体长期信用等级为AA。

（二十一）上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经注册的证券交易场所上市或交易流通的申请。

（二十二）税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第三节 募集资金用途

一、募集资金用途

本期债券募集资金总额为 5 亿元，其中 3 亿元拟用于建湖县电子产业园及配套用房项目（简称“电子产业园及配套项目”或“该项目”）建设，剩余 2 亿元用于补充公司营运资金。本次募投项目实施主体为发行人建湖县开发区建设投资有限公司。电子产业园及配套用房项目总投资 8.60 亿元，项目资本金为 2.58 亿元。3 亿元通过本期债券融资，占比 41.86%，符合相关规定，剩余 5.60 亿元由公司通过自有资金筹措解决。

募集资金使用情况如下表所示：

募集资金用途情况明细表

单位：亿元

募集资金用途	总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占总投资额比例	项目占募集资金总额比例
建湖县电子产业园及配套用房项目	8.60	3.00	34.88%	60.00%
补充公司营运资金	-	2.00	-	40.00%
合计	-	5.00	-	100.00%

二、募投项目情况

（一）项目批复情况

“建湖县电子产业园及配套用房项目”已经获得有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	出具日期
关于建湖县开发区建设投资有限公司新建电子信息产业园及配套用房项目可行性研究报告的批复	建发改审〔2018〕54号	建湖县发展和改革委员会	2018.02.27
建设项目环境影响登记表	202032092500000041号	建湖县生态环境局	2020.04.07
江苏省社会稳定风险评估评审表	-	建湖经济开发区政法综治局	2020.07.15

关于县开发建设投资有限公司建设电子产业园及配套用房项目节能审查意见	建行能审〔2020〕1号	建湖县行政审批局	2020.07.07
建设工程规划许可证（电子产业园）	建字第320925201700035号	江苏建湖经济开发区管理委员会	2017.08.15
建筑工程施工许可证（电子产业园）	0094269号	建湖县住房和城乡建设局	2017.09.08
建设用地规划许可证（电子产业园）	地字第320925201700025号	江苏建湖经济开发区管理委员会	2017.08.02
建设工程规划许可证（邻里中心 ¹ ）	建字第320925202100001号	建湖县自然资源和规划局	2021.01.06
建设工程规划许可证（邻里中心）	建字第320925202100002号	建湖县自然资源和规划局	2021.01.06
建设工程规划许可证（邻里中心）	建字第320925202100003号	建湖县自然资源和规划局	2021.01.06
建筑工程施工许可证（邻里中心）	320925202102070201号	建湖县行政审批局	2021.02.07
建设用地规划许可证（邻里中心）	地字第320925202000013号	建湖县自然资源和规划局 ²	2020.09.08
土地证（电子信息产业园）	苏（2018）建湖县不动产权第0045483号	建湖县国土资源局	2018.8.28
土地证（电子信息产业园）	苏（2018）建湖县不动产权第0020611号	建湖县国土资源局	2018.4.17
土地证（邻里中心）	苏（2020）建湖县不动产权第0007755号	建湖县自然资源和规划局 ³	2020.9.9

注：1、邻里中心即配套用房。2、开发区自成立起有规划权，2018年6月份以前开发区区域范围内实施的项目，均由开发区管委会发放建设用地规划许可证，2018年6月份以后，规划权上划，全县的项目均由原建湖县国土资源局、现建湖县自然资源和规划局发放建设用地规划许可证。3、2019年3月，根据建湖县委办、县政府办出具的方案，确定了建湖县自然资源和规划局负责自然资源统一确权登记工作。即原建湖县国土局出具土地证变更为建湖县自然资源和规划局出具土地证。

（二）项目总投资额

本项目土地费用为17,640.94万元，前期工程费（含勘探设计、规划测绘、工程咨询、招标代理等费用）为666.28万元，基础设施建设费用（含绿化景观工程、道路和停车场、室外水电及综合管线等）为3,612.63万元，主体工程费为49,094.39万元，附属工程费（含供电、给排水、暖通、通讯、智能化、消防等）为6,068.89万元，工程建设其他费用（建设单位管理费用、工程监理费用、造价咨询服务费、工程保险费）为993.79万元，预备费为3,123.08万元，财务费用为4,800万元。

电子产业园及配套用房项目总投资8.60亿元。其中，电子产业园

投资额为4.31亿元，配套用房投资额为4.29亿元。

（三）项目建设内容

1、募投项目的用地情况

建湖县电子产业园及配套用房项目包括地块1（电子产业园）用地面积226.08亩和地块2（配套用房）用地面积102.3255亩。

地块1（电子产业园），土地证面积共226.08亩（即150,720.41平方米），性质为工业用地，其中115.08亩已通过竞买取得，111.00亩已通过招拍挂取得，用于建设电子信息产业园，包括厂房、仓库及科技研发楼等。该地块土地费用为2,180.94万元，已纳入总投资。

地块2（配套用房），土地证面积102.3255亩（即68,217.00平方米），性质为商住用地，已通过招拍挂取得，用于建设职工公寓，综合办公楼及食堂、超市等配套服务楼。该地块土地费用为15,460万元，已纳入总投资。

募投项目涉及的两宗地块的指标使用均已纳入当年度全县耕地占补平衡项目库存中补充耕地，已实现占补平衡。

2、项目建设内容及形态

电子信息产业园，建筑面积200,100平方米，其中：厂房共6幢，每幢4层，总面积146,921.08平方米；单层厂房共7幢，总面积24,437.41平方米；仓库4个，总面积7,060.04平方米；科技研发楼1幢，总面积21,474.90平方米；门卫室2个，面积为206.57平方米。

配套用房，建筑面积117,317平方米，其中：1幢6层综合办公楼5,645平方米，主要用于开发区招商引资入园企业临时办公过渡用场所，配有展厅，会议室等；1幢5层人才公寓4,964.57平方米，6幢9层人才公寓共74,860.47平方米，规划为4人间，用于入园企业的一线生产工人居住；3幢11层人才公寓17,875.96平方米，主要用于入园企业

的高管居住；1幢3层配套服务楼，其中食堂建筑面积2,930.00平方米，超市菜场和活动中心建筑面积2,830.00平方米；地下建筑面积为8,211平方米。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于配套用房建设。

电子产业园和配套用房建设内容及主体工程费具体情况

项目		建筑面积 (平方米)	投资额 (万元)	占主体工程费比例
电子产业园	厂房车间（6幢4层）	146,921.08	20,053.10	40.85%
	厂房车间（7幢单层）	24,437.41	2,688.12	5.48%
	仓库（4个）	7,060.04	706.00	1.44%
	科技研发楼（含门卫室）	21,681.47	4,080.00	8.31%
	小计	200,100.00	27,527.22	56.07%
配套用房	综合办公楼	5,645.00	1,072.55	2.18%
	配套公寓	97,701.00	18,563.19	37.81%
	其中：5层人才公寓1幢	4,964.57	18,563.19	37.81%
	9层人才公寓6幢	74,860.47		
	11层人才公寓3幢	17,875.96		
	食堂	2,930.00	439.50	0.90%
	超市菜场和活动中心	2,830.00	424.50	0.86%
	地下建筑面积	8,211.00	1,067.43	2.17%
	小计	117,317.00	21,567.17	43.93%
合计		317,417.00	49,094.39	100.00%

（四）项目收益分析

1、项目净收益情况

本项目经营期20年，电子产业园及配套用房项目预计营业收入105,111.42万元，扣除项目运营维护成本、缴纳流转税后净收益为97,690.55万元，运营期内募投项目净收益能够覆盖项目总投资。债券存续期内项目经营性净收益（不含财政补贴）42,496.32万元，能够覆盖用于项目建设部分的债券利息9,000万元（假设利率按5%计算）。其中，电子产业园净收益为51,163.21万元，能够覆盖电子产业园投资额；配套用房净收益为46,527.34万元，能够覆盖配套用房投资额。

2、债券本息偿还资金缺口来源及相关安排

债券存续期内项目净收益为42,496.32万元,用于项目建设部分的债券本息(假设债券票面利率为5%)合计为45,000万元,资金缺口为2,503.68万元。上述资金缺口的偿付资金来源于以下几个方面:

(1) 公司持续稳定的主营业务是本期债券偿付的重要保障

2020年发行人实现营业收入56,389.44万元,利润总额10,839.62万元,净利润9,199.07万元,2018-2020年,三年平均净利润8,446.99万元。发行人经营状况良好,盈利能力稳定,为偿还本期债券本息提供保障。

(2) 发行人拥有的可变现资产增强本期债券的偿付保障

截至2020年末,发行人货币资金为401,080.34万元,应收账款和其他应收款净额合计791,408.30万元,且主要为应收政府及地方国企的款项,政府已制定明确的还款计划,可收回性良好。存货中的土地具有良好的可变现性。公司财务政策稳健,注重对流动性的管理,资产流动性良好,必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

(3) 与银行良好的合作关系为本期债券到期偿还提供流动性支持

公司具有良好的信用资质,与各金融机构保持着良好的合作关系,具有正常稳健的间接融资能力和直接融资能力。若公司发生临时性流动资金周转困难,可以通过金融机构获取流动性支持,筹措本期债券还本付息所需资金。截至2020年末,发行人共获得银行额度授信66.73亿元,已使用额度57.39亿元,剩余授信额度9.34亿元。

(4) 股东及地方政府支持

公司作为建湖经开区主要的开发建设及国有资产运营主体,公司能持续获得地方政府在业务及资金等方面的大力支持。政府补助方面,2018-2020年,公司分别获得政府补助0.45亿元、0.45亿元和0.50亿元,持续保持稳定,政府补助也将成为发行人的偿付资金来源。

3、项目收益测算

根据可研报告显示,项目建成时,电子产业园总建筑面积 200,100 平方米,出租价格 140 元每平方米计算,出售价格按 2,500 元每平方米计算;配套综合办公楼总建筑面积 5,645 平方米,出租价格按每平方米 240 元计算。配套其他建筑总建筑面积 111,672 平方米,出租价格按每平方米 250 元计算。

本项目拟定出租及出售价格一览表

项目	面积(平方米)	出租价格 (元/平方米)	出售价格 (元/平方米)
电子产业园	200,100	140	2,500
配套综合办公楼	5,645	240	-
配套公寓等配套其他建筑	111,672	250	-

上述出租及出售价格在预测时均遵循了实事求是的原则。项目地块交通便利、区位优势,离建湖县城区及盐城市市中心均较近,同时周围有嘉定工业园区形成集聚效应,招商引资具有一定优越性,因此预计募投项目建成后,产业园、办公楼及其他建筑出租率和出售率均较高。

电子产业园经营期 20 年,电子产业园从经营期第一年开始对外出租,出租比例第 1 年 50%、第 2 年 70%、第 3 年 100%。因经营期第 4-6 年,每年出售了总建筑面积的 10%,故经营期第 4 年出租比例为 90%,第 5 年出租比例为 80%,第 6 年出租比例为 70%,此后每年的出租比例为 70%。电子产业园出租收入为 40,340.16 万元,出售收入为 15,007.50 万元,电子产业园营业收入共计 55,347.66 万元。电子产业园净收益为 51,163.21 万元,能够覆盖电子产业园投资额。

配套综合办公楼和配套其他建筑经营期 20 年,第 1 年至第 5 年出租比例从 50%逐年递增 10%(第 1 年出租比例为 50%,第 2 年出租比例为 60%,第 3 年出租比例为 70%,第 4 年出租比例为 80%)

到第 5 年出租比例达到 90%，以后年度维持在 90%（由于市场出租情况存在不确定性，因此配套综合办公楼和配套其他建筑出租估算时未全部出租），配套综合办公楼和配套其他建筑营业收入共计 49,763.76 万元。配套用房净收益为 46,527.34 万元，能够覆盖配套用房投资额。

本次募投项目收入构成具体如下：

募投项目净收益测算表

单位：万元

	项目	建设期		运营期										合计
				债券存续期										
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		2042	
1	营业收入			2,864.34	3,717.35	4,850.50	9,865.58	9,878.17	9,598.03	4,595.53	4,595.53	4,595.53	4,595.53	105,111.42
1.1	电子产业园出租收入（万元）			1,400.70	1,960.98	2,801.40	2,521.26	2,241.12	1,960.98	1,960.98	1,960.98	1,960.98	1,960.98	40,340.16
1.1.1	出租面积（平米）			100,050.00	140,070.00	200,100.00	180,090.00	160,080.00	140,070.00	140,070.00	140,070.00	140,070.00	140,070.00	
1.1.2	出租单价（万元/平米）			0.014	0.014	0.014	0.014	0.014	0.014	0.014	0.014	0.014	0.014	
1.1.3	出租比例			0.5	0.7	1	0.9	0.8	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	
1.2	电子产业园销售收入（万元）			0.00	0.00	0.00	5,002.50	5,002.50	5,002.50	0.00	0.00	0.00	0.00	15,007.50
1.2.1	销售面积（平米）			0.00	0.00	0.00	20,010.00	20,010.00	20,010.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2.2	销售单价（万元/平米）			0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	
1.3	配套综合办公楼出租收入（万元）			67.74	81.29	94.84	108.38	121.93	121.93	121.93	121.93	121.93	121.93	2,303.16
1.3.1	出租面积（平米）			2,822.50	3,387.00	3,951.50	4,516.00	5,080.50	5,080.50	5,080.50	5,080.50	5,080.50	5,080.50	
1.3.2	出租单价（万元/平米）			0.024	0.024	0.024	0.024	0.024	0.024	0.024	0.024	0.024	0.024	
1.3.3	出租比例			0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	
1.4	配套公寓等配套其他建筑出租收入（万元）			1,395.90	1,675.08	1,954.26	2,233.44	2,512.62	2,512.62	2,512.62	2,512.62	2,512.62	2,512.62	47,460.60
1.4.1	出租面积（平米）			55,836.00	67,003.20	78,170.40	89,337.60	100,504.80	100,504.80	100,504.80	100,504.80	100,504.80	100,504.80	
1.4.2	出租单价（万元/平米）			0.025	0.025	0.025	0.025	0.025	0.025	0.025	0.025	0.025	0.025	
1.4.3	出租比例			0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	
2	合计收入			2,864.34	3,717.35	4,850.50	9,865.58	9,878.17	9,598.03	4,595.53	4,595.53	4,595.53	4,595.53	105,111.42
3.1	运营成本及费用（不含折旧、摊销）			172.09	187.61	209.13	206.66	204.18	198.17	198.17	198.17	198.17	198.17	3,952.23
3.1.1	电子产业园运营成本及费用			104.70	116.70	134.71	128.71	122.71	116.70	116.70	116.70	116.70	116.70	2,358.08
3.1.2	配套用房运营成本及费用			67.39	70.91	74.42	77.95	81.47	81.47	81.47	81.47	81.47	81.47	1,594.15

3.2	增值税			85.93	111.52	145.51	295.97	296.35	287.94	137.87	137.87	137.87	137.87	3,153.34
3.2.1	电子产业园增值税			42.02	58.83	84.04	225.71	217.31	208.90	58.83	58.83	58.83	58.83	1,660.43
3.2.2	配套用房增值税			43.91	52.69	61.47	70.25	79.04	79.04	79.04	79.04	79.04	79.04	1,492.91
3.3	增值税附加			8.59	11.15	14.55	29.60	29.63	28.79	13.79	13.79	13.79	13.79	315.33
3.3.1	电子产业园增值税附加			4.20	5.88	8.40	22.57	21.73	20.89	5.88	5.88	5.88	5.88	166.04
3.3.2	配套用房增值税附加			4.39	5.27	6.15	7.03	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	149.29
4	项目净收益			2,597.73	3,407.07	4,481.31	9,333.36	9,348.01	9,083.13	4,245.71	4,245.71	4,245.71	4,245.71	97,690.55
4.1.1	电子产业园净收益			1,249.78	1,779.57	2,574.25	7,146.77	6,881.87	6,616.99	1,779.57	1,779.57	1,779.57	1,779.57	51,163.21
4.1.2	配套用房净收益			1,347.95	1,627.50	1,907.06	2,186.59	2,466.14	2,466.14	2,466.14	2,466.14	2,466.14	2,466.14	46,527.34

（五）项目建设的必要性

1、项目实施对促进县城产业转型升级具有重要意义

近年来，建湖县经济开发区已形成新能源产业、高端装备制造产业、电子信息产业等三大产业集群。电子信息产业以节能电光源产业依托，加快向 LED 封装、芯片封测、集成电路、5G 通讯设备等高端制造环节延伸。本期债券募投项目建湖县开发区电子信息产业园及配套用房项目是一个集电子信息及相关产业的生产研发、商务等功能于一体的综合性、生态化新型园，致力于以电子信息产业为主导，打造建湖开发区电子信息产业基地，构建建湖重要的电子信息产业集群。募投项目的建设对完善建湖县经济开发区规划布局，为中小微企业提供创业空间，打造建湖县电子信息产业基地，促进县城产业转型升级具有重要意义。

2、响应国家推动县城新型城镇化示范城市建设的举措

建湖县属于《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（以下简称“通知”）（发改规划〔2020〕831 号）中的《县城新型城镇化建设示范名单》。发行人作为建湖县内重要的国资经营与管理主体，本次发行债券进行募投项目建设是响应国家推动县城新型城镇化示范城市建设的举措。

3、项目实施对区域经济的效益

本项目通过建设标准厂房等载体，为中小微企业提供创业空间，为建湖县经济开发区招商引资、产业孵化、提升园区承载服务功能。

为加快开发区基础设施建设，改善投资环境；为入驻企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台；优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；优化生产力布局，促进入驻企业更快更好地发展；培育产业集群，建设先进制造业基地；改善生态环境，实现经济社会和谐发展。建湖县开发区建设投资有限公司在大量调研和反复研究讨

论的基础上，因地制宜，合理利用一切可利用资源，决定实施建湖县电子产业园及配套用房项目。

（六）项目进度

可研报告预计建设周期在4年(自动工起计),即2017年6月至2021年5月。实际开工时间为2018年3月。受疫情影响,建湖县基础设施建设项目受到较大影响,原定于2021年5月竣工的募投项目在2020年进度放缓,预计2022年5月底竣工。截至2021年末,按形象进度测算,投资进度为80%。

电子产业园及配套用房具体施工进度如下:

截至2021年末,电子产业园8幢厂房已建成,5幢厂房正在装修,4个仓库已建成,科技研发楼已进场施工。

截至2021年末,综合办公楼和配套服务楼(即食堂、超市综合体)已建成,正进行室内外装修;人才公寓6幢已封顶,2幢已上2层,2幢已出土正在进行施工。

（七）产业园区所在地产业聚集优势、未来发展规划、企业入驻情况、当地工业地产及商业地产去库存情况

近年来,建湖县经济开发区已形成新能源产业、高端装备制造产业、电子信息产业等三大产业集群。电子信息产业以节能电光源产业依托,加快向LED封装、芯片封测、集成电路、5G通讯设备等高端制造环节延伸。本期债券募投项目建湖县开发区电子信息产业园及配套用房项目是一个集电子信息及相关产业的生产研发、商务等功能于一体的综合性、生态化新型园,致力于以电子信息产业为主导,打造建湖开发区电子信息产业基地,构建建湖重要的电子信息产业集群。募投项目的建设对完善建湖县经济开发区规划布局,为中小微企业提供创业空间,打造建湖县电子信息产业基地,促进县城产业转型升级具

有重要意义。

根据建湖县委十五届二次全会确定的目标，电子信息产业要注重集群式发展，瞄准突破集成电路基地型、终端型、龙头型项目，到十四五末，全县电子信息产业总量突破500亿，开发区目标在全县占比55%，需达275亿元。电子信息产业园二期正在规划建设，拟用地220亩，建筑面积20万平方米。

电子产业园已入驻企业包括：总投资5亿元的盐城信拓电子科技有限公司、总投资3亿元的江苏合泓通讯技术有限公司等，拟意向入驻企业包括投资1亿元的江苏若伊电子科技有限公司、投资3亿元的江苏慧之芯智能科技有限公司、投资5亿元的盐城科隆威自动化有限公司、总投资3亿元的聚安年产1Gwh高效锂离子电池项目、总投资2亿元的中腾显示屏模组项目、总投资2亿元的特诚电子连接器项目、总投资2亿元的沔荣电容电子项目、总投资3亿元的兴宇宏高精度半导体载具生产制造项目。

建湖经济开发区工业地产在谈项目较多，开发区对园区企业的闲置厂房基本都已盘活，用于新上项目，发行人建设的高标准厂房及电子信息产业园供不应求。商业地产方面，近年来政府要求不再建设新的安置房，实行货币化补偿，购房者享受商品房购房补贴，存量的商品房较少。商品房去库存周期一般为12个月。

三、募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与资金监管人上海银行股份有限公司南京分行签订了《公司债券账户及资金监管协议》，在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

四、募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。发行人承诺，本期债券募集资金不用于配套用房建设。

五、募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时发行人的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：建湖县开发区建设投资有限公司

法定代表人：刘万桃

注册资本：200,000万元

实缴资本：200,000万元

成立日期：2008年6月27日

统一社会信用代码：91320925677048508H

住所：建湖经济开发区明星路6号

邮政编码：224799

联系电话：0515-86255548

传真：0515-86255548

办公地址：建湖经济开发区明星路6号

所属行业：土木工程建筑

经营范围：项目投资（涉及专项审批的除外）；开发区内基础设施建设、管道工程施工、水利工程、建筑装潢施工；机械设备、化工原料（除危险化学品及其他易爆炸物品）、金属材料（除贵稀金属）、汽车配件、建筑材料（除砂石）销售；房屋租赁；林木种植、销售；绿化养护服务。一般项目：集贸市场管理服务。

发行人是2008年6月经建湖县人民政府批准设立的国有独资公司，是建湖县政府重点打造的国资经营与管理平台，肩负着城区基础设施建设、安置房开发建设等任务。公司自成立以来积极履行国有资产经营与管理的职责，业务发展得到了建湖县人民政府的大力支持。建湖县政府通过优化资源配置、加强资产投入、给予财政补贴等方式对公司进行全方位的支持。

截至2021年9月末，公司资产总计2,051,689.5万元，负债总计1,210,625.86万元，所有者权益合计为841,063.64万元。2021年1-9月发行人实现营业收入39,933.62万元，利润总额6,976.94万元，净利润5,232.71万元，2018-2020年，三年平均净利润8,446.99万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立

2008年6月24日，建湖县工商局出具“（09250023）名称预核登记〔2008〕第06240001号”《名称预先核准通知书》，对“建湖县开发区建设投资有限公司”该名称进行了核准。

2008年6月26日，建湖县国有资产投资经营公司（以下简称“建湖国投”）签署了《建湖县开发区建设投资有限公司章程》。

2008年6月26日，建湖县国有资产投资经营公司委派王曙军同志为建湖县开发区建设投资有限公司执行董事兼总经理，委派徐德勤同志为建湖县开发区建设投资有限公司监事，任期均为三年。

2008年6月27日，建湖县苏盛联合会计师事务所有限公司出具“建苏盛内验字（2008）109号”《验资报告》，截至2008年6月26日止，建湖县开发区建设投资有限公司已收到股东首期缴纳的注册资本（实收资本）人民币伍仟万元（5,000万元），均为货币资金出资。

2008年6月27日，建湖县人民政府下发《关于成立县城市建设投资有限公司等三个投资公司的通知》（建政人〔2008〕33号），批准设立建湖县开发区建设投资有限公司。

2008年6月27日，建湖工商局出具《公司准予设立登记通知书》，对“建湖县开发区建设投资有限公司”进行了登记，并向建湖县开发区建设投资有限公司核发了注册号为320925000058120的《企业法人营业执照》。建湖县开发区建设投资有限公司成立时股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
建湖县国有资产投资经营公司	5,000.00	100.00
合 计	5,000.00	100.00

(二) 发行人历次股本变更

1、2008年7月，发行人第一次变更注册资本、实收资本

2008年7月8日，建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，建湖县开发区建设投资有限公司注册资本变更为人民币20,000万元。

2008年7月11日，盐城正源会计师事务所有限公司出具“盐正源内验（2008）63号”《验资报告》，截至2008年7月11日，建湖县开发区建设投资有限公司已收到股东缴纳的第2期出资，即人民币15,000万元，出资方式为土地使用权。本次出资连同第1期出资，累计实缴注册资本为人民币20,000万元，占已登记注册资本总额的100%。发行人第一次变更注册资本、实收资本后股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
建湖县国有资产投资经营公司	20,000.00	100.00
合 计	20,000.00	100.00

2、2008年10月，发行人第一次变更经营范围

2008年10月8日，建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，经营范围修改为：许可经营项目：土地经营及开发（按资质证书经营）；一般经营项目：开发区内基础设施建设（按资质证书经营），项目投资（涉及专项审批的除外）。

3、2010年12月，发行人第一次变更股东

2010年12月28日，建湖县开发区建设投资有限公司股东由建湖县

国有资产投资经营公司变更为建湖县城市建设投资有限公司。建湖县国有资产投资经营公司将其持有的20,000万元股权（占公司注册资本的100%）无偿转让给建湖县城市建设投资有限公司。发行人第一次变更股东后股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
建湖县城市建设投资有限公司	20,000.00	100.00
合 计	20,000.00	100.00

4、2012年7月，发行人第二次变更出资人

2012年7月10日，建湖县开发区建设投资有限公司股东由建湖县城市建设投资有限公司变更为建湖县国有资产投资经营公司。建湖县城市建设投资有限公司将其持有的20,000万元股权（占公司注册资本的100%）无偿转让给建湖县国有资产投资经营公司。变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
建湖县国有资产投资经营公司	20,000.00	100.00
合 计	20,000.00	100.00

5、2012年12月，发行人第一次变更法定代表人

2012年12月13日，建湖县开发区建设投资有限公司股东建湖县国有资产投资经营公司决定免去王曙军同志公司执行董事兼总经理职务，委派吴中成同志为公司执行董事（法定代表人）兼总经理。

6、2013年3月，发行人第一次变更住所和第二次变更经营范围

2013年3月12日，建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，经营范围修改为：许可经营项目：房地产开发经营（按资质证书经营）；一般经营项目：开发区内基础设施建设（按资质证书经营），项目投资（涉及专项审批的除外）。

7、2014年5月，发行人第三次变更经营范围

2014年5月19日，建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，经营范围修改如下：

许可经营项目：房地产开发经营（按资质证书经营）。一般经营项目：开发区内基础设施建设、房屋建筑工程、市政公用工程、管道工程施工、水利工程、建筑装璜施工、物业管理（以上项目按资质证书经营），项目投资（涉及专项审批的除外）；机械设备、化工原料（除危险化学品及其他易爆炸物品）、金属材料（除贵稀金属）、汽车配件、建筑材料（除砂石）销售。

8、2014年7月，发行人第四次变更经营范围

2014年7月2日，建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，经营范围修改为：项目投资（涉及专项审批的除外）；房地产开发经营（按资质证书经营）；开发区内基础设施建设、房屋建筑工程、市政公用工程、管道工程施工、水利工程、建筑装璜施工、物业管理（以上项目按资质证书经营）；机械设备、化工原料（除危险化学品及其他易爆炸物品）、金属材料（除贵稀金属）、汽车配件、建筑材料（除砂石）、日用品（除电动三轮车）销售。

9、2014年9月，发行人第五次变更经营范围

2014年9月23日，建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，经营范围修改为：项目投资（涉及专项审批的除外）；开发区内基础设施建设、管道工程施工、水利工程、建筑装璜施工；机械设备、化工原料（除危险化学品及其他易爆炸物品）、金属材料（除贵稀金属）、汽车配件、建筑材料（除砂石）销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开

展经营活动)。

10、2016年2月4日，发行人第二次变更注册资本

2015年12月25日，建湖县开发区建设投资有限公司股东做出决定，以货币资金形式向建湖县开发区建设投资有限公司增资80,000万元。2015年12月30日，建湖县开发区建设投资有限公司收到股东缴纳的第三期出资，即人民币80,000万元，出资方式为货币出资。本次出资连同第一期、第二期出资，累计实缴注册资本为人民币100,000万元。2015年12月29日，建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，注册资本变更为人民币100,000万元。2016年2月4日，进行工商变更。变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
建湖县国有资产投资经营公司	100,000.00	100.00
合 计	100,000.00	100.00

11、2016年5月，发行人第二次变更法定代表人

2016年5月25日，建湖县开发区建设投资有限公司股东建湖县国有资产投资经营公司决定免去吴中成同志公司执行董事兼总经理职务，委派顾建勋同志为公司执行董事(法定代表人)兼总经理。2016年5月25日，进行工商变更。

12、2017年10月，发行人第二次变更企业住所

2017年10月11日，建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，公司住所修改为：建湖县经济开发区明星路6号。

13、2017年12月，发行人第三次变更注册资本

2017年12月26日，建湖县开发区建设投资有限公司收到股东

缴纳的第 4 期出资，即人民币 30,000 万元，出资方式为货币出资，2017 年 12 月 27 日，建湖县开发区建设投资有限公司收到股东缴纳的第 5 期出资，即人民币 70,000 万元，出资方式为货币出资。本次出资连同第 1 期、第 2 期、第 3 期出资，累计实缴注册资本为人民币 200,000 万元。2015 年 12 月 27 日，建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，注册资本变更为人民币 200,000 万元。2017 年 12 月 28 日，进行工商变更。变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
建湖县国有资产投资经营公司	200,000.00	100.00
合 计	200,000.00	100.00

14、2018 年 8 月，发行人第一次变更经营期限

建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，经营期限修改为：长期。2018 年 8 月 16 日，进行工商变更。

15、2019 年 5 月，第六次变更经营范围

2019 年 5 月 31 日，建湖县开发区建设投资有限公司股东签订了《建湖县开发区建设投资有限公司章程修正案》，经营范围修改为：项目投资（涉及专项审批的除外）；开发区内基础设施建设、管道工程施工、水利工程、建筑装璜施工；机械设备、化工原料（除危险化学品及其他易爆炸物品）、金属材料（除贵稀金属）、汽车配件、建筑材料（除砂石）销售；房屋租赁。（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）。

16、2019 年 8 月，第三次变更法定代表人

2019年8月23日，法定代表人由顾建勋变更为汪向军。

17、2019年10月，第七次变更经营范围

2019年10月3日，建湖县开发区建设投资有限公司经营范围修改为：项目投资（涉及专项审批的除外）；开发区内基础设施建设、管道工程施工、水利工程、建筑装璜施工；机械设备、化工原料（除危险化学品及其他易爆炸物品）、金属材料（除贵稀金属）、汽车配件、建筑材料（除砂石）销售；房屋租赁；林木种植、销售；绿化养护服务。（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）。

18、2020年1月，第三次变更控股股东

2020年1月，发行人控股股东由建湖县国有资产投资经营公司变更为建湖县人民政府，实际控制人由建湖县人民政府国有资产监督管理办公室变更为建湖县人民政府。发行人市场主体类型变更由有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)变更为有限责任公司(国有独资)。

19、2020年4月，第八次变更经营范围

2020年4月28日，建湖县开发区建设投资有限公司经营范围修改为：项目投资（涉及专项审批的除外）；开发区内基础设施建设、管道工程施工、水利工程、建筑装璜施工；机械设备、化工原料（除危险化学品及其他易爆炸物品）、金属材料（除贵稀金属）、汽车配件、建筑材料（除砂石）销售；房屋租赁；林木种植、销售；绿化养护服务。（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）一般项目：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）

20、2022 年 1 月，第四次变更法定代表人

2022 年 1 月 7 日，法定代表人由汪向军变更为刘万桃。

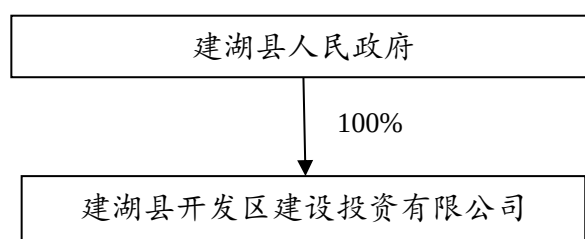
(三) 发行人主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形

2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股东情况

发行人的股东和实际控制人为建湖县人民政府，持有公司100%的股权。建湖县人民政府授权建湖县人民政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责。

公司与实际控制人关系图



四、发行人公司治理结构和运营情况

(一) 公司治理

目前，发行人已按照《公司法》等法律法规的规定建立了符合现代企业制度要求的较为规范的法人治理框架，完善了股东、董事会、经营层相互制衡的管理体制；确保股东能够充分行使自己的权利；在与关联人进行关联交易时，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，未出现有损害公司和其他股东利益的情况。从总体看，发行人的运作和管理基本符合现代企业制度的要求。

1、股东

根据《建湖县开发区建设投资有限公司章程》，公司不设股东会，由建湖县人民政府国有资产监督管理委员会作为股东行使以下权力：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会和监事会的报告；
- （4）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；
- （5）对公司增加或减少注册资本作出决定；
- （6）对公司分立、合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （7）修改公司章程；
- （8）聘任或解聘公司总经理并决定其报酬事项；
- （9）对发行公司债券进行决定；
- （10）公司申请破产，由建湖县人民政府国有资产监督管理委员会作出决定，报建湖县人民政府批。

2、董事会

发行人设董事会，成员为 3 人，其中 2 人由建湖县人民政府国有资产监督管理委员会委派。1 人由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，董事长由建湖县人民政府国有资产监督管理委员会从董事会成员中指定。董事会对建湖县人民政府国有资产监督管理委员会负责，行使下列职权：

- （1）执行建湖县人民政府国有资产监督管理委员会的决定；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制订公司的基本管理制度；
- (10) 向建湖县人民政府国有资产监督管理委员会报告工作；
- (11) 其他职权。

董事长任期为三年，经委派可连任。董事在任期届满前，建湖县人民政府国有资产监督管理委员会不得无故解除其职务。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。召开董事会会议，应当于会议召开十日以前通知全体董事。三分之二以上董事可以提议召开董事会会议。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应在会议记录上签名。

3、经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置的方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

(7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

总经理列席董事会会议。

4、监事会

公司设监事会，设监事 5 名，其中 3 人由建湖县人民政府国有资产监督管理委员会委派；2 人由公司职工代表大会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，经委派和选举可连任。监事会主席由建湖县人民政府国有资产监督管理委员会从监事会成员中指定。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员行使公司职务时违反法律、法规、公司章程或的行为进行监督；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 依照《公司法》第一百五十条的规定，对监事、高级管理人员提起诉讼；

(5) 向建湖县人民政府国有资产监督管理委员会提出提案；

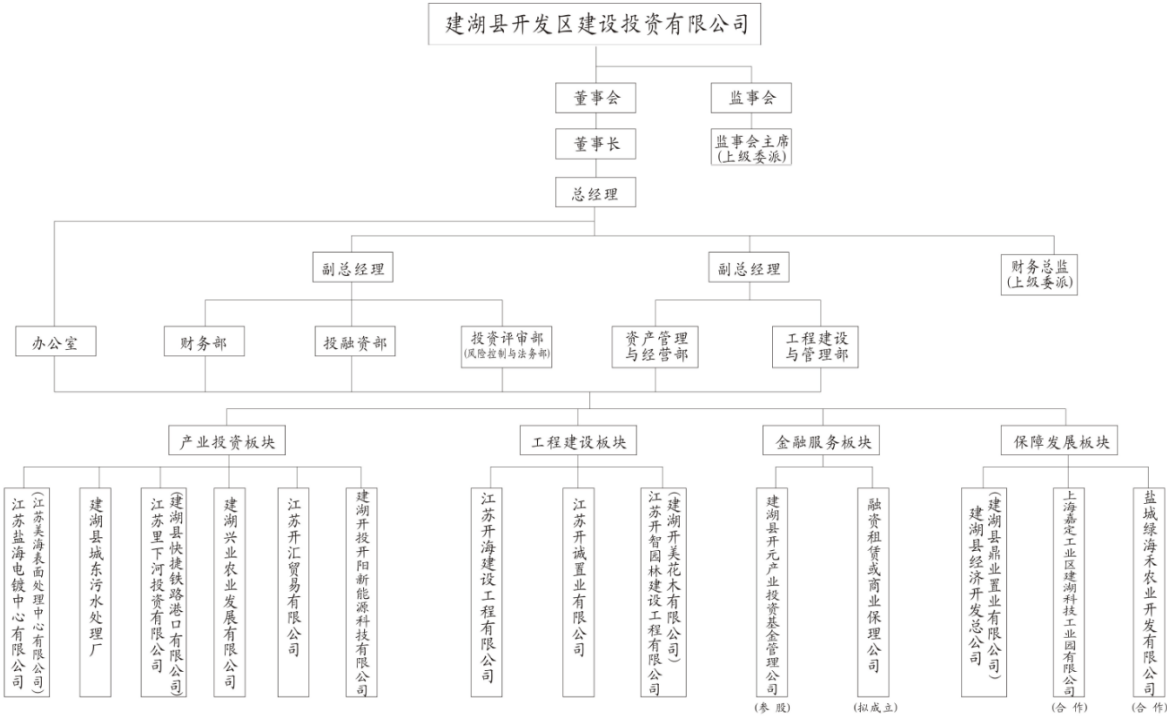
(6) 监事可以列席董事会决议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查，必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

(二) 组织结构

发行人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了办公室、财务部、投融资部、投资评

审部、资产管理与经营部和工程建设与管理部等6个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立又保持顺畅协作。发行人的组织结构图如下：

发行人组织结构架构图



发行人各部门职责如下：

(1) 办公室

主要负责公司各类会议的组织与协调，检查督促有关会议精神和上级文件的贯彻落实；负责公司内部各部门及对外统筹协调工作；协助领导组织协调好日常行政事务工作，制定具体规章，切实保证秩序良好，管理流畅，做好来人接待服务工作；负责公司综合性文稿的起草、审核和公文处理、文印、信息、档案、保密等文秘工作；负责公司行政、卫生、后勤保障、物品管理及考核、奖励、劳动工资、福利等业务工作；负责车辆日常管理，确保正常用车；负责公司各类票据报销的初审、登记工作等。

(2) 工程建设与管理部

按开发区总体规划，负责编制年度建设项目实施计划，制定工程建设方案，全面负责全区建设工程的管理工作；负责工程报建，执行《中华人民共和国招标投标法》及省、市有关法规、条例，对工程招标投标、施工队伍资格、合同文本进行预审；按程序对项目进度、安全、质量、现场管理、工程竣工验收、预决算等相关工作进行跟踪管理与督查，对承建方提出的问题及有关报告及时上报并做好协调落实工作；负责工程技术资料的管理，及时将相关资料收集、整理、归档；负责协调工程建设过程中的各类矛盾，积极争取供电、供水等相关部门的配合等。

（3）资产管理与经营部

负责现有集体资产的整合利用及管理；负责制定建成项目的使用、经营和管理计划并组织实施；负责掌握土地收储范围及政策，编制土地收储计划、收储政策，以及具体收储上市运作工作；协助规划建设局对接工业用地的征用，协助项目用地单位做好土地挂牌出让、摘牌代理等工作；负责区内其他可用资产的收购和整合利用等工作。

（4）财务部

负责制定公司财务管理的具体规章制度；负责公司的日常财务核算，根据公司的建设投资规模，参与公司建设项目的选项、立项论证及投资计划的编制和工程资金拨付的审核工作。确定年度投资计划和资金筹措计划项目融资。合理调配资金，确保公司资金正常运转；负责公司财务，债权、债务管理，编制会计报表，全面、及时准确系统地反映公司财务经营状况；负责搜集有关公司经营活动、资金动态、年度预算、月度计划、收入和费用开支的资料，进行分析、提出建议，定期向总经理报告；严格财务管理，加强财务监督，督促财务人员严格执行各项财务制度和财经纪律，拒付不合理、不合法的支出；负责

全公司各项资产的登记、核对、抽查和调拨，并实行监督，每半年清点一次，确保帐物相符；负责保管和正确使用现金、票据、财务印鉴章，及时整理装订并妥善保管会计凭证、帐册等会计资料 and 文件；加强对财务人员的职业道德教育和专业知识培训，增强责任意识和法制观念，提高专业水平和业务能力等。

（5）投融资部

负责公司融资渠道的建立、拓展与维护，控制融资成本；根据公司战略规划，负责资本市场及相关金融工具的分析、研究；结合公司资源与能力现状，进行资本运作及项目运作相关研究；领导交办的其他工作。

（6）投资评审部

负责制定公司年度投资与发展计划，建立有效的投资管理机制，规范公司对外投资行为；制定公司投资管理制度，通过严格的工作标准和流程，保障资金投资的安全性和收益性，提高公司的盈利能力和抗风险能力；选择投资合作项目，建立项目库，起草市场调研报告、合作意向书、合作协议等文件；负责对外投资项目的投后跟踪管理。

（三）发行人合法合规经营情况

发行人报告期内，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（四）发行人独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务等方面拥有充分的独立性。

1、业务独立

发行人与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、资产独立

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事发行人的生产经营活动。

3、人员独立

发行人与控股股东在人员方面已经分开，发行人在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

4、财务独立

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；发行人拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

5、机构独立

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

五、发行人投资关系

（一）全资、控股子公司

截至2021年9月末，发行人拥有全资、控股子公司15家。

2021年9月末发行人子公司情况表

序号	企业名称	注册资本 (万元)	成立时间	出资比例 (%)	经营范围
1	建湖县城东污水处理厂	1,000	2008/6/2	100	污水处理及其再生利用；管道工程施工、维护（按资质证书经营）；污水处理设备销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
2	江苏里下河投资有限公司	5,000	2009/9/11	100	向港口物流、仓储、装卸（除港口装卸）、搬运、电子商务、物业管理企业投资并提供管理与服务；钢材销售（以上项目涉及国家专项审批规定的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。 一般项目：建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
3	建湖县快捷铁路港口有限公司	9,370	2011/4/19	100	铁路支线货物搬运、装卸；建筑材料、木材、钢材、化工产品（除农药及其它危险化学品，化肥、农膜限零售）销售；普通货物仓储服务（除爆炸物品及危化品）、装卸服务（除港口装卸）、搬运服务、物业管理服务（按资质证书经营）；水利工程、供水管道工程、排水管道工程、市政公用工程施工（按资质证书经营）；市政设施管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。 许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；水路普通货物运输（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：土地使用权租赁（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）
4	建湖兴业农业发展有限公司	12,000	2015/9/7	83.33	农村土地整理服务；花卉、林木、谷物、蔬菜种植、销售；淡水产品养殖、销售；农副产品（除生猪、鲜茧、粮食、非包装种子）收购、销售；饲料、饲料添加剂销售；园林绿化工程、水利工程、市政工程、管道工程施工（按资质证书经营）；市政设施管理；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）（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）。

序号	企业名称	注册资本 (万元)	成立时间	出资比例 (%)	经营范围
5	建湖县开投开阳新能源科技有限公司	2,000	2016/9/1	100	新能源技术研发、推广；集中式太阳能发电、分布式太阳能发电；太阳能光伏组件销售；太阳能光伏设备安装（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）。
6	江苏盐海电镀中心有限公司	10,000	2019/9/6	100	电镀配件生产、销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。 一般项目：塑料加工专用设备制造；塑料加工专用设备销售；风机、风扇制造；风机、风扇销售；电机制造；电子元器件制造；电子元器件批发；金属制品销售；数控机床制造；数控机床销售；机械设备销售；电子产品销售；五金产品制造；五金产品零售；汽车零配件零售；紧固件制造；紧固件销售；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售（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）
7	江苏开汇贸易有限公司	2,000	2013/7/11	100	电力照明设备、石油机械、矿山机械、建筑工程机械、机械零部件、纺织原料及制成品、钢材、木材、建筑材料（除砂石及危险化学品）、润滑油、燃料油（除危险化学品）、化工原料（除农药及其他危险化学品）销售；成品油零售（凭许可证经营）；金属矿石批发（除国家专项审批的项目）；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）（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）。
8	建湖开美花木有限公司	8,100	2017/2/8	100	花卉、林木种植、销售；盆景销售；绿化养护；普通货物仓储服务（除危险品及爆炸品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。 许可项目：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：农业科学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；谷物种植；水果种植；新鲜水果零售；蔬菜种植；新鲜蔬菜零售；灌溉服务；土地整治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	注册资本 (万元)	成立时间	出资比例 (%)	经营范围
9	江苏美海表面处理研发中心有限公司	1,000	2017/3/3	100	金属表面处理技术研发（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）。
10	江苏开智园林建设工程有限公司	3,000	2017/2/8	100	园林绿化工程施工（按资质证书经营）；林木、花卉、盆景、草坪种植、销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
11	江苏开诚置业有限公司	2,000	2017/4/1	100	房地产开发经营（凭许可证经营）；物业管理（按资质证书经营）；搬运装卸服务（除港口装卸）；房屋建筑工程施工（按资质证书经营）；建材（除砂石及危险化学品）销售；房屋租赁（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）。
12	建湖开瑞后勤管理服务有限公司	2,000	2017/11/28	100	许可项目：城市生活垃圾经营性服务；住宿服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）（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：单位后勤管理服务；物业管理；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；城市公园管理；居民日常生活服务；非居住房地产租赁；汽车租赁；日用杂品销售；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
13	浙江舟山开汇能源有限公司	5,000	2017/10/18	100	汽油、乙醇汽油、甲醇汽油、煤油、石脑油、液化石油气、煤焦沥青、煤焦油、丙烯、甲醇、甲基叔丁基醚、溶剂油[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]、对二甲苯、苯、天然气[富含甲烷的]、柴油[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]、石油原油的批发无仓储（凭有效的《危险化学品经营许可证》经营）；石油制品（除危险化学品）、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、燃料油、沥青（除危化品）、润滑油的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	企业名称	注册资本 (万元)	成立时间	出资比例 (%)	经营范围
14	江苏开海农业科技发展有限公司	5,008	2017/4/5	100	谷物种植技术研发、推广；农产品、化肥、农膜、盆景销售；不再分装的农作物包装种子零售；谷物、水果、蔬菜、花卉、林木种植、销售；绿化管理；农业灌溉服务；水产养殖；休闲观光活动；垂钓服务；普通货物仓储服务（除危险化学品及易爆品）；房屋建筑工程、地基与基础工程、建筑装修装饰工程、消防设施工程、机电设备安装工程、钢结构工程、市政公用工程、公路工程、园林绿化工程、管道安装工程、土石方工程、房屋拆除工程（除爆破）、水利工程、混凝土预制构件工程施工（以上工程类项目按资质证书经营）；建筑工程机械与设备租赁；土地开发服务（凭许可证经营）；土地整理服务；污水处理（凭许可证经营）；固体废物治理（凭许可证经营）；城市生活垃圾经营性清扫、收集、处理、运输服务（凭许可证经营）；清洁服务；苗木培育（凭许可证经营）；普通房屋租赁、自有房屋租赁；市场管理服务。（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）。
15	江苏开吉建设工程有限公司	4,068	2018/3/21	100	房屋建筑工程、地基与基础工程、建筑装修装饰工程、消防设施工程、机电设备安装工程、钢结构工程、市政公用工程、公路工程、园林绿化工程、管道安装工程施工（以上工程类项目按资质证书经营）；建筑劳务分包（按资质证书经营）；建筑工程机械与设备租赁；钢筋混凝土预制结构件制造（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）合营和联营公司

截至 2021 年 9 月末，发行人主要的合营和联营公司基本情况：

2021年9月末发行人合营和联营公司情况表

序号	企业名称	注册资本 (万元)	成立时间	出资比例 (%)	经营范围
1	上海嘉定工业区建湖科技工业园有限公司	3,000	2009/10/15	40	房地产开发经营（按资质证书经营）；园区内公路施工、市政工程施工，建筑安装及装潢，园林设计（以上按资质证书经营）（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）。

序号	企业名称	注册资本 (万元)	成立时间	出资比例 (%)	经营范围
2	盐城绿海禾农业开发有限公司	3,000	2012/12/27	60	农业应用技术研发；木薯、甘薯、马铃薯、水稻、玉米、甘蔗、蓖麻种植、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）（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）。
3	建湖县开元产业投资基金管理有限公司	5,000	2017/4/1	20	受托管理私募股权基金；实业投资（含基础设施投资）；创业投资及咨询；国有资产管理；国有基金项目管理；投资项目管理（凭许可证经营）（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）。
4	建湖县永达建设发展有限公司	100,000	2021/4/7	80	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）；建筑智能化工程施工（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；餐饮管理；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动；机械设备租赁；建筑材料销售；金属材料销售；通信设备销售；日用百货销售；家具销售；家用电器销售；塑料制品销售；汽车零配件零售；计算机及办公设备维修；农业科学研究和试验发展（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）
5	建湖县兴达资产经营管理有限公司	50,000	2021/4/7	80	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；企业管理；社会经济咨询服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理（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）
6	建湖县恒安物流有限公司	50,000	2017/4/7	80	许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；仓储设备租赁服务（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）

注：截至 2021 年 9 月末，发行人联营企业对盐城绿海禾农业开发有限公司、建湖县永达建设发展有限公司、建湖县兴达资产经营管理有限公司和建湖县恒安物流有限公司的持

股比例均大于 50%，但未纳入合并报表范围，主要系 2013 年 12 月 31 日盐城绿海禾农业开发有限公司股东决议，盐城绿海禾公司不设董事会，设执行董事一名，执行董事由南宁郎禾农业科技有限公司委派，并负责行使盐城绿海禾公司财务及经营决策权，2020 年 12 月 31 日建湖县永达建设发展有限公司、建湖县兴达资产经营管理有限公司和建湖县恒安物流有限公司股东决议，以上三家公司均不设董事会，设执行董事一名，执行董事由建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司委派，并负责行使以上三家公司全部财务及经营决策权。由此，发行人无法对该四家公司实施控制，故未将其纳入合并报表范围。

六、发行人子公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人主要的下属子公司基本财务信息如下：

2021年9月末发行人下属子公司财务信息表

单位：万元

参股公司	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
建湖县城东污水处理厂	110,223.96	108,377.11	1,846.85	1.33	-585.82
江苏里下河投资有限公司	51,418.13	47,961.63	3,456.50	0.00	-35.21
建湖县快捷铁路港口有限公司	105,568.36	98,488.76	7,079.61	131.37	-265.02
建湖兴业农业发展有限公司	89,669.20	77,683.58	11,985.62	1,511.46	254.61
建湖开投开阳新能源科技有限公司	11,732.54	9,184.11	2,548.42	304.72	130.49
江苏盐海电镀中心有限公司	55,023.02	45,820.87	9,202.14	2,087.94	-14.79
江苏开汇贸易有限公司	216,347.14	215,408.27	938.86	542.43	-25.76
建湖开美花木有限公司	6,263.36	4,948.87	1,314.49	426.85	186.75
江苏美海表面处理研发中心有限公司	3,589.28	2,610.88	978.40	0.00	-2.90
江苏开智园林建设工程有限公司	22,102.02	18,890.80	3,211.22	1,076.44	98.34
江苏开诚置业有限公司	72,881.49	72,042.88	838.61	0.00	-98.17
建湖开瑞后勤管理服务有限公司	1,661.83	1,647.34	14.49	8.68	-1.70
浙江舟山开汇能源有限公司	1,183.63	1,044.24	139.39	0.00	51.23
江苏开吉建设工程有限公司	13,255.50	12,566.43	689.08	664.79	53.01
江苏开海农业科技发展有限公司	31,026.55	26,018.67	5,007.88	0.00	-0.06

七、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

发行人董事、监事和高级管理人员情况表

单位：岁

姓名	职务	年龄	是否公务员	政府任职情况
汪向军	董事长	51	否	无
刘万桃	董事、总经理	40	否	无
陈平	职工董事	46	否	无
王登峰	监事会主席	54	否	无
周玉	监事	37	否	无
成步华	监事	49	否	无
刘萍	职工监事	43	否	无
陈信贵	监事	38	否	无

根据《中华人民共和国公务员法》第六章第四十二条规定：公务员因工作需要到机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬；根据《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18号）第三条规定：按规定经批准在企业兼职的党政领导干部，不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益。公司不存在董事、监事及高级管理人员违规兼职、违规取酬等情况，符合以上有关法律、法规及规范性文件的规定和要求。

（二）董事、监事和高级管理人员简历

汪向军先生，1969年3月出生，汉族，江苏建湖人，中共党员，大专文化。1992年11月参加工作，曾先后在建湖经贸中心工作；任建湖经济开发区项目招商局局长；开发区管委会副主任、第一招商局副局长；钟庄街道党工委副书记、办事处主任。现任建湖县开发区建设投资有限公司董事长。

刘万桃先生，1981年7月出生，汉族，2003年9月参加工作，中共党员，本科文化。曾先后担任建湖县公安局办事员；建湖县纪委办事员；建湖县纪委助理纪监员科员；建湖县纪委第二监察室副主任；建湖县钟庄街道副科级干部。现任建湖县开发区建设投资有限公司董事兼总经理。

陈平先生，1974年6月出生，江苏建湖人，大专学历，1999年参加工作。曾先后任职于建湖县建筑总公司、江苏建湖开发区工科站、建湖县开发区规划建设局、任建湖经济开发区规划建设局副局长、建湖县开发区开投公司工程建设部主任。现任发行人董事。

王登峰先生，1966年5月出生，汉族，江苏建湖人，大专学历，1988年参加工作。曾任职中交惠阳分公司、中水五局深圳分公司项目施工技术负责人以及建湖城东污水处理厂技术总监、副厂长。现任建湖县开发区建设投资有限公司监事会主席。

周玉先生，1984年1月出生，汉族，大专文化。曾先后在华润微电子、建湖城东污水处理厂以及建湖县开发区建设投资有限公司工作。现担任建湖县开发区建设投资有限公司监事。

成步华先生，1972年12月出生，汉族，江苏建湖人，大专学历，1993年参加工作。曾先后任江苏克胜集团厂长助理；任建湖县城东污水处理厂工程技术部主任、副厂长。现任发行人监事。

刘萍女士，1977年8月出生，汉族，江苏建湖人，本科学历，1995年参加工作。曾先后任职于建湖县光达照明有限公司、江苏东林电子有限公司、建湖县城东污水处理厂。现任发行人监事。

陈信贵先生，1983年11月出生，汉族，江苏建湖人，高中学历，2005年参加工作。曾先后在建湖县职业技术中学工作；湖北省公安厅

警卫局服役；任建湖县开发区执法队队员、分队长；在开投公司工作；任建湖开投开阳新能源科技有限公司副总经理。现任发行人监事。

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人营业执照载明的经营范围：项目投资（涉及专项审批的除外）；开发区内基础设施建设、管道工程施工、水利工程、建筑装潢施工；机械设备、化工原料（除危险化学品及其他易爆炸物品）、金属材料（除贵稀金属）、汽车配件、建筑材料（除砂石）销售；房屋租赁；林木种植、销售；绿化养护服务。（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）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：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）

发行人目前主要有以下五大板块业务：工程建设、水域养殖承包、安置房销售、商品销售和租赁。

发行人主营业务分类收入明细

单位：万元

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设收入	9,311.36	23.32%	15,740.70	27.91%	16,422.98	30.55%	2,969.32	6.02%
水域养殖承包	21,415.93	53.63%	28,554.57	50.64%	28,554.57	53.12%	28,554.57	57.90%
租赁收入	571.97	1.43%	3,265.70	5.79%	3,113.57	5.79%	1,050.64	2.13%
安置房销售收入	1,342.65	3.36%	3,592.60	6.37%	499.79	0.93%	10,504.69	21.30%
商品销售收入	4,881.20	12.22%	2,729.55	4.84%	3,282.42	6.11%	3,387.28	6.87%
其他收入	2,410.51	6.04%	2,506.32	4.44%	1,883.62	3.50%	2,852.93	5.78%
合计	39,933.62	100.00%	56,389.44	100.00%	53,756.95	100.00%	49,319.44	100.00%

发行人主营业务分类成本明细

单位：万元

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设收入	7,965.52	43.15%	13,996.44	49.95%	15,676.48	64.34%	2,834.35	13.99%

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水域养殖承包	3,160.48	17.12%	4,213.97	15.04%	4,213.97	17.30%	4,213.97	20.79%
租赁收入	69.23	0.38%	1,286.73	4.59%	1,688.27	6.93%	28.38	0.14%
安置房销售收入	1,220.59	6.61%	3,232.92	11.54%	417.50	1.71%	9,811.95	48.41%
商品销售收入	4,680.43	25.36%	2,616.68	9.34%	287.60	1.18%	413.53	2.04%
其他收入	1,362.54	7.38%	2,673.48	9.54%	2,080.20	8.54%	2,964.46	14.63%
合计	18,458.79	100.00%	28,020.22	100.00%	24,364.02	100.00%	20,266.65	100.00%

发行人主营业务分类毛利润明细

单位：万元

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设收入	1,345.84	6.27%	1,744.26	6.15%	746.50	2.54%	134.97	0.46%
水域养殖承包	18,255.45	85.01%	24,340.60	85.80%	24,340.60	82.81%	24,340.60	83.78%
租赁收入	502.74	2.34%	1,978.97	6.98%	1,425.30	4.85%	1,022.26	3.52%
安置房销售收入	122.06	0.57%	359.68	1.27%	82.29	0.28%	692.74	2.38%
商品销售收入	200.77	0.93%	112.87	0.40%	2,994.82	10.19%	2,973.75	10.24%
其他收入	1,047.97	4.88%	-167.16	-0.59%	-196.58	-0.67%	-111.53	-0.38%
合计	21,474.83	100.00%	28,369.22	100.00%	29,392.93	100.00%	29,052.79	100.00%

发行人主营业务分类毛利率明细

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
工程建设收入	14.45%	11.08%	4.55%	4.55%
水域养殖承包	85.24%	85.24%	85.24%	85.24%
租赁收入	87.90%	60.60%	45.78%	97.30%
安置房销售收入	9.09%	10.01%	16.46%	6.59%
商品销售收入	4.11%	4.14%	91.24%	87.79%
其他收入	43.48%	-6.67%	-10.44%	-3.91%
合计	53.78%	50.31%	54.68%	58.91%

(二) 发行人主营业务经营模式

1、工程建设业务

2010年，发行人与江苏建湖经济开发区管理委员会（以下简称“建湖经开区管委会”）签订回迁房投资建设与转让收购协议书，按照投资成本加成一定比例确认收入。项目建成后移交给建湖经开区管委会，建湖经开区管委会以开发区财政资金进行结算，自工程竣工验收并经

审计确认总投资额之日起结算。回迁房项目目前工程已完工，处于扫尾结算阶段。

2015年，发行人与建湖经开区管委会签订项目代建协议，根据协议，建湖经开区管委会委托发行人代建建湖经开区范围内的基础设施建设项目。在项目竣工并完成交付手续后，根据审计机构确认的工程成本，发行人按一定的加成比例确认收入，由建湖经开区管委会安排支付，付款期限为不超过5年。

截至2021年9月末基础设施建设项目确认收入明细

单位：万元

序号	项目名称	委托方	开工时间	竣工时间	已投资金额	2018年确认收入金额	2019年确认收入金额	2020年确认收入金额	2021年1-9月确认收入金额
1	高桥三期、四期小区及高桥标杆小区回迁房	江苏建湖经济开发区管理委员会	2010年	工程已完工，扫尾结算阶段	24,080.80	33.02	8,729.57	126.49	42.18
2	光谷大厦、逸湖北区及商务小区工程	江苏建湖经济开发区管理委员会	2010年	工程已完工，扫尾结算阶段	110,205.24	347.82	1,761.18	3,476.40	9.26
3	姜成小区回迁房	江苏建湖经济开发区管理委员会	2010年	工程已完工，扫尾结算阶段	1,581.70	37.26	101.98	-	-
4	建华康居示范村二期回迁房	江苏建湖经济开发区管理委员会	2010年	工程已完工，扫尾结算阶段	6,374.93	2,201.37	1,277.96	11.22	-
5	高桥二期回迁房	江苏建湖经济开发区管理委员会	2010年	工程已完工，扫尾结算阶段	9,649.69	113.63	1,173.63	-	-
6	逸湖新村回迁房	江苏建湖经济开发区管理委员会	2010年	工程已完工，扫尾结算阶段	13,882.12	11.02	2,154.65	-	30.67
7	建华康居示范村三期回迁房	江苏建湖经济开发区管理委员会	2010年	工程已完工，扫尾结算阶段	8,466.64	24.78	351.96	9.18	638.91
8	钟庄标杆小区回迁房	江苏建湖经济开发区管理委员会	2010年	工程已完工，扫尾结算阶段	22,539.32	200.42	872.05	11.37	0.47
9	区中心大道、丁港、新联、东北东西道路工程	江苏建湖经济开发区管理委员会	2020年	工程已完工，扫尾结算阶段	7,308.76	-	-	8,405.07	-
10	光明路东延、湖滨路道路工程	江苏建湖经济开发区管理委员会	2020年	工程已完工，扫尾结算阶段	3,218.23	-	-	3,700.96	-

序号	项目名称	委托方	开工时间	竣工时间	已投资金额	2018年确认收入金额	2019年确认收入金额	2020年确认收入金额	2021年1-9月确认收入金额
11	北区纬三路、纬五路及纬六路道路工程及亮月路等路面铺设沥青工程	江苏建湖经济开发区管理委员会	2021年	工程已完工，扫尾结算阶段	7,469.45	-	-	-	8,589.87
合计					214,776.88	2,969.32	16,422.98	15,740.70	9,311.36

2、水域养殖承包

公司水域养殖承包收入为出租水域养殖权获得的收入，该水域为建湖县政府划入公司的资产。公司拥有的水域总面积为21.57万亩，已全部对外承包。2018年和2019年承包对象为建湖县同德土地股份专业合作社和建湖县东郑土地股份专业合作社；2020年及2021年1-9月，承包对象为建湖县同德土地股份专业合作社和建湖县金荡生态农业发展有限公司，承包期一般为30年，年承包租金平均为1,390元/亩。公司将该水域计入无形资产，按30年摊销，摊销成本为水域养殖承包业务成本的主要部分。

3、安置房销售

公司安置房销售收入主要是对公司自建的安置房项目进行销售，销售对象为拆迁安置居民，考虑到项目主要涉及拆迁安置户，故每平方米销售单价较低。截至2020年末，公司在售安置房项目预计总投资16.76亿元，尚需投资2.36亿元，总建筑面积为68.87万平方米，本年销售面积4.07万平方米，年末待销售面积为20.63万平方米。截至2021年9月末，公司在售安置房项目主要为王墩小区、新东中心村、新东回迁、建华5期、滨河小区。公司安置房采取分批安置拆迁户的模式，2018年安置户较多，故2018年销售收入较大。发行人与拆迁户签订《房

屋征收补偿安置协议书》，拆迁款抵房款，房款大于拆迁款的差额部分由拆迁户支付给发行人。

安置房销售收入明细

单位：万元

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
明珠锦苑	-	-	-	-	-	-	16.38	7.89
王墩小区	10.17	9.24	13.10	9.42	55.39	35.18	137.47	71.17
新东回迁小区	1,029.44	935.86	1,184.43	965.98	147.25	137.37	599.38	558.73
新东中心村	66.9	60.81	847.45	868.06	81.89	80.11	226.99	213.80
建华5期	220.2	200.19	1,245.51	1,122.61	106.45	76.01	1,442.51	1,384.75
滨河小区	15.94	14.49	302.10	266.86	54.41	46.73	7,978.56	7,490.80
桥东新寓1-3号楼	-	-	-	-	54.40	42.09	103.39	84.81
合计	1,342.65	1,220.59	3,592.60	3,232.92	499.79	417.50	10,504.69	9,811.95

4、商品销售业务

公司2018-2020年、2021年1-9月销售收入分别为3,387.28万元、3,282.42万元、2,729.55万元和4,881.20万元，其中公司在2018、2019年度的商品销售业务主要为燃料油及化工原料贸易业务；在2020年及2021年1-9月，商品销售业务主要由子公司江苏盐海电镀中心有限公司从事零部件销售业务以及由子公司江苏开汇贸易有限公司从事混凝土销售业务。

对于燃料油及化工原料贸易业务，公司在2017年新增该项业务，销售产品涉及燃料油、乙二醇、混合芳烃、甲基叔丁基等化工原料等，上游采购商主要为江苏浩弘能源实业有限公司，下游客户主要为江苏佳磊矿业投资有限公司，贸易模式皆为以销定购。发行人2018年销售燃料油及化工原料总额165,265.03万元，采购燃料油及化工原料162,323.90万元，其中，按净额法确认收入2,936.62万元，按全额法确认收入354.65万元、确认成本350.15万元。2019年全部按照净额法确认收入2,952.27万元。在2020年，发行人全面缩减该项业务，全年按净额法累计确认收入10.52万元。

对于零部件销售及混凝土销售业务,2021年1-9月,发行人共确认零部件销售收入2,567.28万,混凝土销售收入2,313.92万。零部件销售主要由子公司江苏盐海电镀中心有限公司负责,产品涉及铝制品、锁模墙板等,贸易模式为以销定购。上游采购商主要为江苏天晔电子科技有限公司和江苏爱雷德塑机有限公司,下游客户主要为爱雷德机床有限公司和江苏合泓通讯技术有限公司。混凝土销售主要由子公司江苏开汇贸易有限公司负责,其提供建设使用混凝土等原材料给当地工程项目使用。

5、租赁业务

发行人是建湖经济开发区的基础设施建设主体,发行人建设完成的基础设施项目均用于市场化经营。报告期内发行人租赁业务包括三大块:公司建设完成的开发区内高标准厂房、产业园设施出租产生的租赁收入;公司下属子公司建湖兴业农业发展有限公司的土地出租以及下属子公司建湖县开安汽车租赁有限公司的汽车租赁收入。租赁业务发生的成本主要为收取租金发生的维修费等关于厂房租金的合理支出、给各村农户的费用及汽车租赁产生的油费、保险费等。发行人2018年至2020年、2021年1-9月租赁收入明细如下:

2018年-2020年及2021年1-9月发行人租赁收入明细表

单位:万元

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
高标准厂房租赁	516.75	44.09	1,745.57	54.06	1,596.59	26.32	1,029.66	-
土地租赁	-	-	1,511.46	1,222.92	1,493.92	1,648.44	-	-
其他租赁	55.22	25.14	8.68	9.75	23.06	13.51	20.98	28.38
合计	571.97	69.23	3,265.70	1,286.73	3,113.57	1,688.27	1,050.64	28.38

（三）发行人所在行业情况

1、城市基础设施建设行业概况

城市基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是城市社会赖以生存发展的基本物质条件，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流合作有重要作用。

改革开放 30 多年来，随着人口、住房、基础设施的发展和就业规模的扩大，我国的城市建设呈现出突飞猛进的局面。根据国家统计局数据显示，自 1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长，截至 2020 年底，我国常住人口城镇化率已超过 60%，然而这一比率仍远低于发达国家的平均城市化水平（约为 80%），未来我国的城市化水平仍有很大的增长空间。根据国务院研究发展中心的研究成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，预计到 2030 年，我国城市化水平将达到 70% 左右。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，城市基础设施建设规模的不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，“十二五”和“十三五”期间仍将是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。

国家“十二五”规划纲要明确指出：“完善城市化布局和形态。按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展。科学规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城

市产业功能,增强小城镇公共服务和居住功能,推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展。”

国家“十三五”规划纲要明确指出:“发展一批中心城市,强化区域服务功能。支持绿色城市、智慧城市、森林城市建设和城际基础设施互联互通。推进重点地区一体发展,培育壮大若干重点经济区。推进城乡发展一体化,开辟农村广阔发展空间。拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略,加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。加快开放电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等自然垄断行业的竞争性业务。”

总体来看,我国城市基础设施行业未来仍将面临良好的发展前景。

2、水域养殖行业概况

渔业作为一种传统产业,在近代得到了快速的发展,并在社会、经济和人们生活中显现出其重要的地位。特别是水产养殖业,最近30年里,在全球动物性食品生产中增长最快,而中国对水产养殖产品的生产贡献率最大,最近几年,中国水产品养殖产量约占世界水产品养殖产量的2/3,可以说,中国水产养殖业在保障国家粮食安全、扩大就业、增加农民收入、改善水域生态环境等方面都做出了重要贡献。

我国是世界淡水养殖大国,淡水产品产量世界第一。我国水产养殖面积575万公顷,其中淡水养殖面积441万公顷,占除江河之外的全国内陆水域总面积的45%。广东、湖北、江苏、湖南和安徽等地,是中国淡水养殖的主要基地,淡水养殖业相当发达。我国淡水鱼类约800

种，占鱼类总数的1/3，淡水养殖品种约140种，其产量的70%为青、草、鲢、鳙、鲤、鲫、鳊等“当家鱼”，30%为其它特种水产品。

我国水产行业市场容量的增长、国内市场需求提高及国际水产品市场需求的推动使得我国水产品需求上升明显，我国海水养殖业预期会出现更有效、更全面、更优化的市场氛围。

2017-2019年，我国海水养殖产业和淡水养殖产业总产值分别保持了5%和2%左右的年均增长率。2019年，我国水产养殖产业总产值为9391.63亿元，目前，我国每年的水产品养殖产量保持在较为稳定的水平，也是世界上唯一养殖水产品总量超过捕捞总量的主要渔业国。

消费升级和供给侧结构性改革驱动水产品需求转向“质量型、健康型”的发展趋势。在我国水产品消费中，过去一直以青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼四大家鱼为主，渔业养殖生产也以解决普通水产品消费需求为核心。随着我国水产品总量的迅速上升，“吃鱼难”的问题得到了有效解决，水产品需求转向“质量型、健康型”的发展趋势。在经济水平提高已能够满足居民健康消费的前提下，市场对营养价值高、肉质细嫩、口感好、品种更为多样化的特种水产品（鳗鲡、石斑鱼、大黄鱼、鲟鱼、鲑鳟、鲆鲽、鲍、海参、龟、鳖等）的消费需求呈现不断上升的趋势。

未来我国水产品有着广阔国际市场：1、国际市场的需求量逐年上升，市场容量有较大的空间；2、我国已成为世界第一水产养殖大国，养殖自然资源丰富，养殖技术成熟，可以根据国际市场的需求合理地进行产业结构和品种结构的调整，与其它国家相比，有较强的竞争优势；3、我国已经加入WTO，关税等贸易壁垒的逐步降低甚至取消大大改善了我国水产品出口的贸易条件和环境，这为我国水产品的出口提供了更广阔的市场空间。

2019年2月，经国务院同意，农业农村部会同生态环境部、自然资源部、国家发展改革委、财政部、科技部、工业和信息化部、商务部、国家市场监管总局、中国银保监会联合印发了《关于加快推进水产养殖业绿色发展的若干意见》。这是新中国成立以来第一个经国务院同意、专门针对水产养殖业的指导意见，是当前和今后一个时期指导我国水产养殖业绿色发展的纲领性文件，对水产养殖业转型升级、绿色高质量发展具有重大而深远的意义。《意见》共8个部分、26条具体的政策措施，围绕加强科学布局、转变养殖方式、改善养殖环境、强化生产监管、拓宽发展空间、加强政策支持及落实保障措施等方面作出全面部署。

加强科学布局。加快落实养殖水域滩涂规划制度，统筹生产发展与环境保护，稳定水产健康养殖面积，保障养殖生产空间。依法加强养殖水域滩涂统一规划，科学划定禁止养殖区、限制养殖区和允许养殖区。完善重要养殖水域滩涂保护制度，严格限制养殖水域滩涂占用，严禁擅自改变养殖水域滩涂用途。

优化养殖生产布局。开展水产养殖容量评估，科学评价水域滩涂承载能力，合理确定养殖容量。科学确定湖泊、水库、河流和近海等公共自然水域网箱养殖规模和密度，调减养殖规模超过水域滩涂承载能力区域的养殖总量。科学调减公共自然水域投饵养殖，鼓励发展不投饵的生态养殖。

积极拓展养殖空间。大力推广稻渔综合种养，提高稻田综合效益，实现稳粮促渔、提质增效。支持发展深远海绿色养殖，鼓励深远海大型智能化养殖渔场建设。加强盐碱水域资源开发利用，积极发展盐碱水养殖。

转变养殖方式。大力发展生态健康养殖。开展水产健康养殖示范创建，发展生态健康养殖模式。推广疫苗免疫、生态防控措施，加快推进水产养殖用兽药减量行动。实施配合饲料替代冰鲜幼杂鱼行动，严格限制冰鲜杂鱼等直接投喂。推动用水和养水相结合，对不宜继续开展养殖的区域实行阶段性休养。实行养殖小区或养殖品种轮作，降低传统养殖区水域滩涂利用强度。

提高养殖设施和装备水平。大力实施池塘标准化改造，完善循环水和进排水处理设施，支持生态沟渠、生态塘、潜流湿地等尾水处理设施升级改造，探索建立养殖池塘维护和改造长效机制。鼓励水处理装备、深远海大型养殖装备、集装箱养殖装备、养殖产品收获装备等关键装备研发和推广应用。推进智慧水产养殖，引导物联网、大数据、人工智能等现代信息技术与水产养殖生产深度融合，开展数字渔业示范。

完善养殖生产经营体系。培育和壮大养殖大户、家庭渔场、专业合作社、水产养殖龙头企业等新型经营主体，引导发展多种形式的适度规模经营。优化水域滩涂资源配置，加强对水域滩涂经营权的保护，合理引导水域滩涂经营权向新型经营主体流转。健全产业链利益联结机制，发展渔业产业化经营联合体。建立健全水产养殖社会化服务体系，实现养殖户与现代水产养殖业发展有机衔接。

改善养殖环境。科学布设网箱网围。推进养殖网箱网围布局科学化、合理化，加快推进网箱粪污残饵收集等环保设施设备升级改造，禁止在饮用水水源地一级保护区、自然保护区核心区和缓冲区等开展网箱网围养殖。以主要由农业面源污染造成水质超标的控制单元等区域为重点，依法拆除非法的网箱围网养殖设施。

推进养殖尾水治理。推动出台水产养殖尾水污染物排放标准，依法开展水产养殖项目环境影响评价。加快推进养殖节水减排，鼓励采取进排水改造、生物净化、人工湿地、种植水生蔬菜花卉等技术措施开展集中连片池塘养殖区域和工厂化养殖尾水处理，推动养殖尾水资源化利用或达标排放。加强养殖尾水监测，规范设置养殖尾水排放口，落实养殖尾水排放属地监管职责和生产者环境保护主体责任。

加强养殖废弃物治理。推进贝壳、网衣、浮球等养殖生产副产物及废弃物集中收置和资源化利用。整治近海筏式、吊笼养殖用泡沫浮球，推广新材料环保浮球，着力治理白色污染。加强网箱网围拆除后的废弃物综合整治，尽快恢复水域自然生态环境。

发挥水产养殖生态修复功能。鼓励在湖泊水库发展不投饵滤食性、草食性鱼类等增养殖，实现以渔控草、以渔抑藻、以渔净水。有序发展滩涂和浅海贝藻类增养殖，构建立体生态养殖系统，增加渔业碳汇。加强城市水系及农村坑塘沟渠整治，放养景观品种，重构水生生态系统，美化水系环境。

3、安置房开发行业概况

保障性住房主要指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，包括棚户区改造、廉租住房、经济适用房和政策性租赁住房等，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。

保障性住房建设是城市基础设施建设的重要组成部分，是一项重大的民生工程，也是改善人民群众的居住条件、促进房地产市场健康发展的必然要求。2010年以来，国家各项政策积极推动全国保障房建设，加大了保障房的建设力度，有效缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。但保障性住房的

建设仍滞后于城市化进程和经济的发展，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与国务院办公厅印发的《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》中推进以人为核心的新型城镇化、改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距。

“十二五”规划明确提出：要强化各级政府责任，引导社会力量，加大保障性安居工程建设力度，加快各类棚户区改造，重点发展公共租赁住房，基本解决保障性住房供应不足的问题，加快完善符合国情的住房体制机制和政策体系。2015 年 6 月 25 日，国务院印发《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），意见提出城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划(2016-2018 年)，即 2016-2018 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套，农村危房 1,060 万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

保障性住房作为民生工程，一直受到党中央和国务院的高度重视。大规模棚户区改造工程在改善棚户区居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极作用。展望未来，国家对保障性住房的支持力度将会进一步加大，保障性住房行业将继续保持良好的发展前景。

4、发行人行业地位

发行人是建湖县重点国有企业，由建湖县人民政府直接控股。作为建湖县主要的城市基础设施建设、土地开发主体及开发区内唯一的代建主体，发行人承担了建湖县大部分土地一级开发、城市基础设施建设项目的投资和管理工作的，是建湖县主要的国有资产运营实体。

5、发行人竞争优势

(1) 强大的政府支持优势

由于公司在建湖县城市基础设施、土地整理开发和开发区内的代建业务处于主导地位，其经营及发展一直得到建湖县政府的大力支持。为支持发行人的发展，建湖县政府一方面通过资产注入等方式提高公司实力，另一方面以优惠政策和经济补贴等多种途径支持公司生产经营，为公司的快速发展提供了坚实的保障。

(2) 优越的经营环境和广阔的发展空间优势

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（市），新长铁路、盐徐高速公路、建阜高速公路从境内通过。近年来建湖县城乡建设发展迅猛，全县城镇化率不断提高，综合实力不断增强。截至2020年末，建湖县全年实现地区生产总值571.90亿元，增速3.5%；一般公共预算收入31.66亿元，增长5%；规模以上工业增加值增长5.5%，服务业增加值增长3.2%，进出口总额增长8.6%。建湖县快速增长的区域经济为公司提供了优越的经营环境和广阔的发展空间。

(3) 丰富的项目管理经验优势

发行人承建了大量的城市基础设施建设、土地整理开发和安置房建设项目，通过对一系列重点工程的运作，积累了丰富的项目运作经验，形成了一套高效、顺畅的项目运作流程，丰富的项目管理经验为公司盈利能力的进一步提升奠定了坚实的基础。

(四) 发行人地域经济情况

1、发行人所在地域经济情况、产业资源情况

建湖县位于江苏省东北部、盐城市中西部，东枕 204 国道，西襟射阳湖，地处黄海之滨，背倚苏北平原，距上海 300 公里，处于上海

经济辐射区内。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。建湖是全国创新百强县（市），在 2020 年 11 月发布的 2020 年中国创新百强县市中排名 85 位，同时在 2020 年 5 月入选县城新型城镇化建设示范名单。建湖县全县面积 1,154 平方公里，其中，耕地面积 6.07 万公顷、水面 2.67 万公顷，下辖 11 个镇，3 个街道，1 个九龙口旅游度假区。

近年来，建湖县凭借地理位置优势，在长三角一体化战略和新型城镇化战略深入推进的机遇下实现了经济的持续快速增长，经济结构持续优化，综合实力逐步增强。

根据建湖县政府《关于建湖县 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划草案的报告》数据，全年综合实力稳步提升。2020 年完成地区生产总值 571.90 亿元，同比增长 3.5%；服务业增加值增长 3.2%；规模以上工业增加值增长 5.5%；一般公共预算收入 31.66 亿元，增长 5%；进出口总额增长 8.6%，六大类 39 个高质量发展指标中，超过 30% 的指标位于全省前十位。

面对新冠肺炎疫情和严峻复杂的国内外形势，积极发挥主观能动性，统筹抓好疫情防控和经济社会发展工作，县域综合实力进一步提升。全年新增城镇就业 12,996 人、失业人员再就业 5,981 人，新登记个体工商户 10,122 户、增长 8.7%，新办私营企业 4,500 户、增长 10.9%。全年实施超千万元技改项目 30 个；新培育“四上”企业 120 户；实现销售超亿元企业 84 家、入库税收超千万元企业 25 家、市三星级以上工业企业 14 家。项目推进扎实高效。深入开展“重大产业项目攻坚年”活动，采取线上线下融合方式，精心组织 36 支专业招商队伍开展精准招商、专业招商。全年共引进超亿元产业项目 159 个，比上年净增 55 个，超 10 亿元项目实现突破。扎实推进市、县“两重一实”

项目建设，10个市“两重一实”项目投资38.3亿元，建设进度位居全市前列。

高端装备、新能源、电子信息三大主导产业集聚度持续提升，完成开票销售260亿元，占规上工业比重达64%。高端装备产业规上企业实现开票销售145亿元，同比增长7%。新能源产业快速发展，实现开票销售76亿元，同比增长24%，全县新增综合种养面积10万亩、设施农(渔)业面积4.34万亩，新培育农业龙头企业14家、示范合作社15家，全县绿色优质农产品比重达80.3%，重抓创新环境，建成高新技术企业147家，新增省级企业技术中心5家，全社会研发投入占GDP比重达2.45%。全年改造农房9,715户，建成省级特色田园乡村4个，恒济镇苗庄村入选全国乡村特色产业亿元村，建湖县被表彰为全省农房改善工作先进县。脱贫攻坚任务如期完成，2.5万余农村贫困人口全部脱贫，3个省定经济薄弱村和53个市定经济薄弱村全部摘帽。城乡居民人均可支配收入分别达39,248元、23,503元，分别增长4.7%、6.5%。

2021年全县经济社会发展的主要预期目标是：在经济发展上，地区生产总值增长6.5%；规上工业增加值增长8%；制造业增加值占GDP比重32%。服务业增加值增长7%；一般公共预算收入增长7%；固定资产投资增长10%；高技术产业投资占比12%；“两重一实”项目投资110亿元；社会消费品零售总额增长7.5%；进出口总额增长10%，注册外资实际到账5,500万美元。在转型创新上，新增高新技术企业数量25家；新增省级以上研发机构10家以上；新增规上企业150家，新增市场主体14,000个；工业战略性新兴产业总产值占工业总产值比重27%；文化产业增加值占GDP比重4.3%；高新技术产业产值占规模以上工业产值比重40%；绿色优质农产品比重80%

以上(种植业);全社会研发投入占 GDP 比重 2.52%,规上工业企业中有研发活动企业数占比 72%;单位 GDP 建设用地使用面积 31 公顷/亿元;每万劳动力中高技能人才数 195 人;普惠型金融领域贷款余额占比 26%。在生态环境上,单位 GDP 能耗完成市定目标;单位 GDP 用水量 81.5 立方米/万元;空气质量优良天数比例 86%,PM2.5 年均浓度 35 微克/立方米;地表水达到或好于Ⅲ类水体比例 100%;城镇污水集中收集处理率 95%,农村黑臭水体整治达标率 100%,建有农村生活污水处理设施的行政村占比 90%;垃圾分类集中处理率 91%;林木覆盖率 24.3%。在民生保障上,全体居民人均可支配收入增长 7.8%,城镇常住居民人均可支配收入增长 7.4%,农村常住居民人均可支配收入增长 8.5%;新增城镇就业人数 5,000 人,城镇登记失业率控制在 4%以内;常住人口城镇化率 64%;城镇棚户区(危旧房)改造覆盖率 95%,农民群众住房条件改善 8,000 户;生产安全事故发生数、生产安全事故死亡人数不上升;居民消费价格指数涨幅控制在 3%左右。

2、发行人所在地域城投平台情况

在建湖县范围内,发行人、建湖县城市建设投资有限公司(建湖城投)、建湖县新农村建设投资有限公司(建湖新农村)和建湖县高新投资发展有限公司(建湖高新投)是主要的四家城投平台。从 2020 年末资产规模来看,发行人资产规模位列第三,次于建湖县城市建设投资集团有限公司和建湖县新农村建设投资有限公司。

发行人所在区域内上述城市基础设施建设企业基本情况、主要财务数据及债券发行情况如下:

(1) 建湖县城市建设投资有限公司

建湖县城市建设投资集团有限公司（以下简称“建湖城投”）在业务模式上以保障房和安置房的建设开发为核心，同时以粮食销售、水务运营作为支撑，多板块运营。建湖城投成立于 2008 年 6 月 25 日，注册资本 250,000 万，控股股东和实际控制人均为建湖县人民政府。注册地址：江苏省盐城市建湖县城湖中北路 8 号。经营范围：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后，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）。

最近一年及一期，建湖城投主要财务数据情况如下：

单位：亿元

项目	2021 年 6 月末/1-6 月	2020 年末/度
总资产	390.34	378.00
总负债	225.07	217.34
净资产	165.27	160.66
营业总收入	8.53	20.72
利润总额	0.39	1.87
净利润	0.40	1.74

截至募集说明书签署日，建湖城投债券发行情况如下：

债券名称	起息日	规模（亿）	期限（年）	利率（%）
21 建湖城投 PPN002	2021/11/18	2.00	3 (2+1)	6.30
21 建湖城投 PPN001	2021/8/27	3.00	3 (2+1)	7.50
21 建湖城投 MTN001	2021/9/30	4.00	3	8.00
G21 建湖 1	2021/3/30	3.20	5 (2+2+1)	7.30
21 建湖 03	2021/4/20	1.00	3 (2+1)	7.50
21 建湖 02	2021/3/22	3.00	3	7.00
21 建湖 01	2021/2/5	5.00	3 (2+1)	7.95
G20 建湖 3	2020/11/6	3.00	5 (2+3)	7.30
G20 建湖 2	2020/10/29	4.50	5 (2+3)	7.30
G20 建湖 1	2020/9/18	5.00	5 (2+3)	7.30
20 建湖绿色债	2020/9/8	7.00	7	5.68
20 建湖城投 PPN003	2020/8/7	10.00	3 (2+1)	7.50

债券名称	起息日	规模（亿）	期限（年）	利率（%）
20 建湖城投 PPN002	2020/7/15	5.00	5（2+3）	7.50
20 建湖城投 PPN001	2020/4/24	5.00	5（2+3）	7.50
20 建湖 03	2020/12/11	3.00	3	7.00
20 建湖 02	2020/12/11	2.00	3（2+1）	7.00
20 建湖 01	2020/9/25	5.00	3（2+1）	6.90
19 建湖城投 PPN001	2019/12/20	5.00	5（2+3）	7.50
19 建湖城投 MTN002	2019/8/22	5.50	3	7.20
19 建湖 04	2019/6/3	5.00	3（2+1）	8.00
19 建湖 03	2019/3/25	5.00	3（2+1）	8.00
19 建湖 01	2019/1/29	5.00	3（2+1）	8.00
16 建湖棚改项目债	2016/10/13	10.00	5	3.28
15 建湖债	2015/6/1	14.00	7	6.30

（2）建湖县新农村建设投资有限公司

建湖县新农村建设投资有限公司（以下简称“建湖新农村”）成立于 2013 年，为国有独资公司。法定代表人：赵雪峰，注册地址：建湖县双湖路南人民南路西农委楼。注册资本为 200,000 万元，其中建湖县国有资产投资经营公司出资 130,000 万元，建湖县国有资产投资管理有限公司出资 70,000 万元。2019 年 12 月，公司股东变更为建湖县人民政府。经营范围主要包括：项目投资（国家有专项审批规定的项目除外）；房屋建筑工程、道路工程、桥梁工程、管道工程、水利工程、园林绿化工程施工（凭资质证书经营）；谷物、水果、蔬菜种植、加工（凭许可证经营）、销售；淡水产品养殖、加工（凭许可证经营）、销售；林木、花卉、建材（除砂石及危险化学品）批发、零售；木材加工、销售；林木种植；绿化管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。建湖新农村主要业务板块为农村新增耕地建设及新增耕地指标转让、农村康居工程建设。在农村新增耕地建设中，主要通过拆迁农村危房获得新增耕地指标并进行转让交易，通过建设农村康居工程对危房户进行安置。

截至 2020 年末，建湖新农村总资产为 219.56 亿元、总负债为 130.46 亿元、净资产为 89.10 亿元、营业总收入为 11.22 亿元、利润总额为 2.10 亿元、净利润为 1.55 亿元。

建湖新农村子公司建湖县近湖建设投资有限公司曾于 2020 年发行过 21 近湖 01 和 21 近湖 02 两只债券，具体情况如下：

债券名称	起息日	规模 (亿)	余额 (亿)	期限 (年)	利率 (%)
20 近湖 02	2020-5-23	1.50	1.50	2	7.50
20 近湖 01	2020-08-31	1.50	1.50	2	7.50

(3) 建湖县高新投资发展有限公司

建湖县高新投资发展有限公司（以下简称“建湖高新投”）成立于 2012 年 10 月 17 日，注册资本 120,000 万元。项目投资（国家有专项审批规定的项目除外）；房地产开发经营（含土地开发服务，按资质证书经营）；高新园区内基础设施建设（按资质证书经营）；建材（除砂石及危化品）、装饰材料（除危险化学品）销售；房屋租赁服务。（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）。一般项目：租赁服务（不含出版物出租）；商业综合体管理服务；园区管理服务（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）。公司业务板块以工程代建为主，主要负责建湖县高新技术区范围内的城市基础设施建设。

截至 2020 年末，建湖高新投总资产为 100.01 亿元、总负债为 54.30 亿元、净资产为 45.71 亿元、营业总收入为 4.32 亿元、利润总额为 2.26 亿元、净利润为 1.58 亿元。

截至 2021 年末，建湖高新投尚未发行过债券。

(五) 发行人未来发展规划

发行人作为建湖县基础设施建设、土地开发建设和安置房建设的

主要载体之一，将紧紧围绕建湖县委县政府的中心工作，进一步开拓创新、奋力拼搏，全面促进重点工程建设和融资任务的健康、持续发展。短期内，发行人将做好以下工作目标：

1、继续做好开发区工程建设的项目。

做好对回迁安置小区的配套提升，道路的提升，绿化、亮化等工作，加快社会福利中心的建设。

2、对委托合作社进行发包的水面进行定期跟踪，定期进行维护，确保按时足额收取租金。

3、各子公司实体化经营方面。

(1) 开阳新能源有限公司：一是分布式光伏电站项目，已实施的项目争取尽快并网发电；二是与县石油公司合作的油气品经营和汽车后市场服务项目正在推进之中。

(2) 现代物流项目。充分利用二类口岸和铁路货场的资源，做大做强物流产业。

(3) 绿化工程项目。充分利用已投入的 3,000 亩苗木基地，实施县内或县外市内的政府主导的绿化工程项目。

(4) 金属表面处理中心。该项目新建 45 条电镀生产线，计划总投资 5 亿元人民币（其中生产设备投资 3.5 亿元，厂房、日处理量 2,000t 的污水处理装置、水、电、气及行政配套设施 1.5 亿元），项目占地面积 140 亩，生产厂房 3.5 万平方米，办公、商务、生活用房 1.1 万平方米，计划于 2021 年三季度正式投运。运营后年利润不低于 3,000 万元。

(5) 兴业农业发展有限公司。充分利用同一乡镇实施的村庄整治项目，建设现代农业示范园。分大棚种植区、荷藕套养区、优质稻米种植区、稻虾共作区。既带动了富民增收又实现了流转收入。

(6) 积极探索股权投资的路径。拟投资园区内的成长型企业，培育上市。初步拟向和园区内麦迪尔高档型材有限公司合作，入股经营，正在洽谈中。

长期来看，公司将增强自身实力，整合优质资源，盘活资本，取得金融机构资金支持，丰富公司现金流和资金积累；同时，规范企业管理，加大管理力度，大力发展经营性业务，推进投融资平台向市场化转型，将公司做大做强，以实现公司可持续发展为最终目标。

其次公司将进一步强化市政工程管理，围绕重点工程建设，紧抓项目关键节点，加快城镇化进程，改善居民生活条件；同时，加强项目、资金和人员管理，确保项目的安全生产、质量和进度符合总体目标的要求，力争打造精品工程。

此外，还将进一步完善内部管理制度。一要强化制度执行，对已有的制度根据实际情况进行细化完善，真正做到内部管理有规可依、有章可循；二要提高工作效率，对全体员工一视同仁，实行奖惩制度，提高员工工作积极性；三要加强档案管理，确保档案完整规范，促进企业健康发展。

第五节 发行人财务情况

一、发行人财务总体情况

(一) 财务报告审计情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年、2019年及2020年的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2021）第01360009号）。公司2021年1-9月财务报表未经审计，由公司提供。

本部分所引用的公司2018-2020年度/末以及2021年1-9月/9月末的财务数据均来源于上述审计报告和财务报表。投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的审计报告。

(二) 财务报表的编制基础

公司2019年度、2020年度、2021年1-9月财务报表均按照财政部《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

(三) 会计政策变更、会计估计变更或重大会计差错更正事项

根据财政部2019年4月发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），本公司经董事会会议批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2018年度的财务报表列报项目调整如下：原列报报表项目：应收票据及应收账款，金额：894,941,278.26元，新列报报表项目：应收票据，金额：20,500,000.00元；应收账款，金额：874,441,278.26元。

原列报报表项目：应付票据及应付账款，金额：1,522,696,758.53元，新列报报表项目：应付票据，金额：1,406,105,800.00；应付账款，金额：116,590,958.53。

原列报报表项目：资产减值损失，金额：-5,972,560.21，新列报

报表项目：资产减值损失(损失以“-”号填列)，金额：5,972,560.21。

报告期内，发行人不存在重要会计估计变更或重大会计差错更正的事项。

（四）合并财务报表范围变化情况

1、2018 年合并财务报表范围变化情况

2018 年，发行人合并财务报表范围未发生变化。

2、2019 年合并财务报表范围变化情况

2019 年，发行人合并财务报表范围未发生变化。

3、2020 年合并财务报表范围变化情况

2020 年，发行人合并财务报表范围未发生变化。

4、2021 年 1-9 月合并财务报表范围变化情况

2021 年 1-9 月，发行人合并财务报表范围未发生变化。

（五）财务会计信息

发行人2018-2020年及2021年9月末经审计合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	237,582.31	401,080.34	203,139.47	176,689.53
应收票据	7.49	1,030.20	1,150.00	2,050.00
应收账款	93,950.06	91,925.99	114,310.11	87,444.13
预付款项	45,984.09	37,094.34	63,784.65	104,537.55
其他应收款	704,515.60	699,482.31	707,421.09	720,719.24
存货	625,032.74	558,357.54	451,579.71	270,311.04
其他流动资产	27,000.70	27,011.56	26,108.63	25,689.03
流动资产合计	1,734,072.98	1,815,982.28	1,567,493.66	1,387,440.52
非流动资产：				
可供出售金融资产			-	-
持有至到期投资			-	-
长期应收款			-	-
长期股权投资	162,063.73	162,063.73	2,063.79	2,058.74
投资性房地产				
固定资产	25,997.29	26,666.62	14,612.49	15,658.12
在建工程	36,594.38	32,486.59	42,216.61	30,943.82
固定资产清理	0.00	0.00	-	-

无形资产	82,935.51	86,096.06	90,310.12	94,524.19
长期待摊费用		215.69	219.48	219.00
递延所得税资产	2,817.92	2,817.92	3,113.40	2,939.54
其他非流动资产	7,207.69	6,992.00	6,992.00	16,992.00
非流动资产合计	317,616.52	317,338.61	159,527.89	163,335.41
资产总计	2,051,689.50	2,133,320.89	1,727,021.55	1,550,775.93
流动负债：				
短期借款	135,900.00	178,325.33	166,120.00	127,174.00
应付票据	99,465.00	171,200.20	169,320.10	140,610.58
应付账款	7,289.63	7,534.83	5,994.01	11,659.10
预收款项	7,752.93	6,974.17	8,389.65	11,453.46
应付职工薪酬	49.53	49.53	73.91	53.86
应交税费	40,751.92	39,176.23	35,111.07	30,469.49
其他应付款	25,033.00	26,951.99	25,688.85	58,238.42
一年内到期的非流动负债	189,669.44	240,121.93	209,078.56	109,159.05
其他流动负债	18,777.73	24,875.48	-	-
流动负债合计	524,689.18	695,209.69	619,776.14	488,817.96
非流动负债：				
长期借款	411,159.47	400,934.24	354,370.17	314,419.24
应付债券	270,753.79	220,801.63	38,604.24	78,789.82
长期应付款	4,023.42	4,023.42	4,023.42	4,023.42
其中：专项应付款	0.00		4,023.42	4,023.42
非流动负债合计	685,936.67	625,759.28	396,997.83	397,232.47
负债合计	1,210,625.86	1,320,968.97	1,016,773.97	886,050.43
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	499,084.71	475,605.70	380,595.70	341,515.10
其他综合收益			-	-
盈余公积	15,250.52	15,250.52	14,305.12	13,445.71
未分配利润	124,730.80	119,498.10	113,391.58	107,773.90
归属于母公司所有者权益合计	839,066.04	810,354.31	708,292.39	662,734.71
少数股东权益	1,997.60	1,997.60	1,955.19	1,990.79
所有者权益合计	841,063.64	812,351.92	710,247.57	664,725.49
负债和所有者权益总计	2,051,689.50	2,133,320.89	1,727,021.55	1,550,775.93

发行人2018- 2020年及2021年1-9月经审计合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	39,933.62	56,389.44	53,756.95	49,319.44
其中：营业收入	39,933.62	56,389.44	53,756.95	49,319.44
二、营业总成本	35,956.68	51,787.73	48,036.60	45,754.96
减：营业成本	18,458.79	28,020.22	24,364.02	20,266.65

税金及附加	191.17	492.00	465.04	523.41
销售费用	24.48	54.42	39.61	60.30
管理费用	264.62	898.53	1,138.95	941.72
财务费用	17,017.62	22,322.56	22,029.00	23,962.89
加：公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-	-	-	-
投资收益（损失以“—”号 填列）	0.00	-0.03	139.80	196.21
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益	0.00	-0.06	5.05	16.45
资产处置收益	-	-	-	0.12
其他收益	3,000.00	5,000.00	4,500.00	4,525.00
资产减值损失（损失以 “—”号填列）	0.00	1,170.19	-306.15	597.26
三、营业利润（亏损以 “—”号填列）	6,976.94	10,771.87	10,054.00	8,883.07
加：营业外收入	-	67.79	-	17.33
减：营业外支出	-	0.05	-	0.04
四、利润总额（亏损总额 以“—”号填列）	6,976.94	10,839.62	10,054.00	8,900.35
减：所得税费用	1,744.24	1,640.54	1,670.68	1,141.76
五、净利润（净亏损以 “—”号填列）	5,232.71	9,199.07	8,383.31	7,758.59
（一）按经营持续性分类		-		
1.持续经营净利润（净亏损 以“-”号填列）	5,232.71	9,199.07	8,383.31	7,758.59
2.终止经营净利润（净亏损 以“-”号填列）		-	-	-
（二）按所有权归属分类		-		
1.归属于母公司股东的净利 润（净亏损以“-”号填列）	5,232.49	9,156.65	8,418.91	7,767.33
2.少数股东损益（净亏损以 “-”号填列）	0.22	42.42	-35.60	-8.73
六、其他综合收益的税后 净额		-		
归属于母公司所有者的其 他综合收益的税后净额		-	-	-
归属于少数股东的其他综 合收益的税后净额		-	-	-
七、综合收益总额	5,232.71	9,199.07	8,383.31	7,758.59
归属于母公司所有者的综 合收益总额		9,156.65	8,418.91	7,767.33
归属于少数股东的综合收 益总额		42.42	-35.60	-8.73

发行人2018-2020年及2021年1-9月经审计合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
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	36,707.72	49,825.21	133,543.94	190,650.47
收到的税费返还	3,000.00	-	-	16.83
收到其他与经营活动有关的现金	74,889.67	210,591.52	200,990.30	117,527.25
经营活动现金流入小计	114,597.38	260,416.73	334,534.24	308,194.55
购买商品、接受劳务支付的现金	30,679.11	48,963.35	168,547.27	155,059.08
支付给职工以及为职工支付的现金	336.41	460.29	476.88	380.61
支付的各项税费	422.39	221.18	819.15	588.24
支付其他与经营活动有关的现金	98,240.70	292,185.65	256,334.56	225,655.77
经营活动现金流出小计	129,678.62	341,830.47	426,177.86	381,683.70
经营活动产生的现金流量净额	-15,081.23	-81,413.74	-91,643.62	-73,489.15
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	-	-	4,000.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.03	134.74	179.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.00	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	-	10,000.00	5,000.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.03	10,134.74	9,179.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,119.54	4,727.55	7,604.89	6,493.15
投资支付的现金	0.00	160,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	-	-	4,977.00
投资活动现金流出小计	4,119.54	164,727.55	7,604.89	11,470.15
投资活动产生的现金流量净额	-4,119.54	-164,727.52	2,529.85	-2,290.39
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	95,010.00	39,080.60	8,168.00
取得借款所收到的现金	245,177.39	844,745.23	533,425.67	305,139.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	245,177.39	939,755.23	572,506.27	313,307.00
偿还债务所支付的现金	258,975.57	555,650.88	388,554.23	241,620.07
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	16,999.07	81,928.40	53,719.54	44,662.73
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	-	48,899.44	4,909.82
筹资活动现金流出小计	275,974.64	637,579.29	491,173.21	291,192.61
筹资活动产生的现金流量净额	-30,797.25	302,175.94	81,333.05	22,114.39
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	-49,998.02	56,034.68	-7,780.72	-53,665.14

加：期初现金及现金等价物余额	66,432.37	10,397.69	18,178.41	71,843.55
六、期末现金及现金等价物余额	16,434.35	66,432.37	10,397.69	18,178.41

发行人2018-2020年及2021年9月未经审计母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	69,663.56	120,296.27	15,830.09	23,397.87
应收票据	-			
应收账款	91,632.21	83,861.72	74,401.05	59,820.08
预付款项	41,973.15	36,277.57	50,791.74	73,199.79
其他应收款	828,012.16	807,093.86	795,386.74	777,996.53
存货	507,501.67	488,476.52	386,763.64	257,250.92
其他流动资产	24,718.18	24,718.18	26,070.07	25,189.03
流动资产合计	1,563,500.94	1,560,724.11	1,349,243.33	1,216,854.23
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	220,997.76	213,197.76	45,969.82	44,184.76
投资性房地产		0.00	0.00	#VALUE!
固定资产	522.18	591.41	690.38	794.51
在建工程	6,799.54	5,511.54	7,693.08	5,520.79
固定资产清理				
无形资产	82,934.86	86,095.34	90,309.31	94,523.28
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,504.88	2,504.88	2,780.41	2,913.08
其他非流动资产				10,000.00
非流动资产合计	313,759.22	307,900.94	147,443.00	157,936.43
资产总计	1,877,260.16	1,868,625.05	1,496,686.33	1,374,790.65
流动负债：				
短期借款	53,450.00	68,500.00	71,750.00	71,000.00
应付票据	15,400.00	18,000.00	8,610.00	8,563.10
应付账款	1,514.43	1,410.81	1,391.24	6,915.94
预收款项	4,279.82	5,402.00	5,350.28	7,839.97
应付职工薪酬	28.00	28.00	52.38	47.33
应交税费	38,818.48	37,618.48	34,768.57	30,955.74
其他应付款	240,551.06	254,328.20	189,045.95	200,518.16
一年内到期的非流动负债	159,945.11	199,620.20	195,561.30	82,755.20
其他流动负债				
流动负债合计	513,986.90	584,907.69	506,529.72	408,595.43
非流动负债：				
长期借款	241,067.29	239,281.36	230,277.33	211,863.22
应付债券	270,753.79	220,801.63	38,604.24	78,789.82

长期应付款				
其中：专项应付款				
非流动负债合计	511,821.08	460,082.99	268,881.57	290,653.03
负债合计	1,025,807.98	1,044,990.68	775,411.29	699,248.46
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	503,017.34	479,538.33	384,528.33	345,447.73
其他综合收益				
盈余公积	15,250.52	15,250.52	14,305.12	13,445.71
未分配利润	133,184.31	128,845.52	122,441.60	116,648.75
所有者权益合计	851,452.18	823,634.37	721,275.04	675,542.19
负债和所有者权益总计	1,877,260.16	1,868,625.05	1,496,686.33	1,374,790.65

发行人 2018- 2020 年及 2021 年 1-9 月经审计母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	32,302.47	49,633.44	47,073.93	43,062.94
其中：营业收入	32,302.47	49,633.44	47,073.93	43,062.94
二、营业总成本	29,517.41	44,860.42	42,284.56	39,097.97
减：营业成本	12,067.27	21,497.39	20,334.28	16,864.20
税金及附加	186.12	349.07	236.73	215.87
销售费用	-	-	-	-
管理费用	261.66	655.12	670.60	513.42
财务费用	17,002.36	22,358.84	21,042.95	21,504.48
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-0.03	139.80	196.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-0.06	5.05	16.45
资产处置收益				
其他收益	3,000.00	5,000.00	4,500.00	4,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		1,102.09	530.69	-130.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,785.05	10,875.08	9,959.85	8,030.92
加：营业外收入		66.32		
减：营业外支出				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,785.05	10,941.40	9,959.85	8,030.92
减：所得税费用	1,446.26	1,487.33	1,365.77	1,005.77

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,338.79	9,454.06	8,594.08	7,025.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,338.79	9,454.06	8,594.08	7,025.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额	4,338.79	9,454.06	8,594.08	7,025.15
七、综合收益总额	4,338.79	9,454.06	8,594.08	7,025.15

发行人2018- 2020年及2021年1-9月经审计母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
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	28,901.22	42,533.87	32,463.50	31,385.33
收到的税费返还	3,000.00	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	42,648.88	79,955.92	56,760.00	50,227.81
经营活动现金流入小计	74,550.09	122,489.79	89,223.49	81,613.13
购买商品、接受劳务支付的现金	28,929.39	39,574.55	20,158.68	28,552.64
支付给职工以及为职工支付的现金	206.21	309.15	230.79	125.87
支付的各项税费	272.20	43.75	344.88	75.03
支付其他与经营活动有关的现金	66,095.52	63,624.47	119,289.71	136,227.27
经营活动现金流出小计	95,503.31	103,551.93	140,024.05	164,980.81
经营活动产生的现金流量净额	-20,953.21	18,937.86	-50,800.56	-83,367.68
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-	4,000.00
取得投资收益收到的现金	-	0.03	134.74	179.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	10,000.00	5,000.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.03	10,134.74	9,179.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,298.51	124.04	1,312.10	441.92
投资支付的现金	7,800.00	167,228.00	1,780.00	5,213.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	9,098.51	167,352.04	3,092.10	5,655.12
投资活动产生的现金流量净额	-9,098.51	-167,352.01	7,042.64	3,524.64
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金	-	95,010.00	39,080.60	8,000.00
取得借款所收到的现金	186,738.09	550,059.42	351,370.67	211,965.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-

筹资活动现金流入小计	186,738.09	645,069.42	390,451.27	219,965.00
偿还债务所支付的现金	187,939.16	365,840.40	255,145.45	142,998.95
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	16,828.94	81,851.86	52,565.42	41,535.85
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	39,281.96	4,909.82
筹资活动现金流出小计	204,768.10	447,692.25	346,992.84	189,444.61
筹资活动产生的现金流量净额	-18,030.01	197,377.16	43,458.43	30,520.39
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	-48,081.73	48,963.01	-299.49	-49,322.66
加：期初现金及现金等价物余额	56,970.27	8,007.27	8,306.76	57,629.41
六、期末现金及现金等价物余额	8,888.54	56,970.27	8,007.27	8,306.76

发行人最近三年及一期的有关财务指标

项目	2021 年 9 月 /2021 年 1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/ 度
流动比率（倍）	3.30	2.61	2.53	2.84
速动比率（倍）	2.11	1.81	1.80	2.29
资产负债率（%）	59.01	61.92	58.87	57.14
总资产周转率（次）	0.03	0.03	0.03	0.03
应收账款周转率（次）	0.57	0.55	0.53	0.54
存货周转率（次）	0.08	0.06	0.07	0.08
总资产收益率（%）	0.33	0.48	0.51	0.53
净资产收益率（%）	0.84	1.21	1.22	1.18
EBITDA（亿元）	-	4.56	4.47	4.88
EBITDA 利息保障倍数	-	0.48	0.79	1.41

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]

5、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]

6、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]

7、总资产收益率=净利润/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]×100%

8、净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%

9、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊

销

10、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(利息费用+资本化利息支出)

二、资产结构分析

最近三年及一期发行人资产构成

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	237,582.31	11.58%	401,080.34	18.80%	203,139.47	11.76%	176,689.53	11.39%
应收票据	7.49	0.00%	1,030.20	0.05%	1,150.00	0.07%	2,050.00	0.13%
应收账款	93,950.06	4.58%	91,925.99	4.31%	114,310.11	6.62%	87,444.13	5.64%
预付款项	45,984.09	2.24%	37,094.34	1.74%	63,784.65	3.69%	104,537.55	6.74%
其他应收款	704,515.60	34.34%	699,482.31	32.79%	707,421.09	40.96%	720,719.24	46.47%
存货	625,032.74	30.46%	558,357.54	26.17%	451,579.71	26.15%	270,311.04	17.43%
其他流动资产	27,000.70	1.32%	27,011.56	1.27%	26,108.63	1.51%	25,689.03	1.66%
流动资产合计	1,734,072.98	84.52%	1,815,982.28	85.12%	1,567,493.66	90.76%	1,387,440.52	89.47%
长期股权投资	162,063.73	7.90%	162,063.73	7.60%	2,063.79	0.12%	2,058.74	0.13%
固定资产	25,997.29	1.27%	26,666.62	1.25%	14,612.49	0.85%	15,658.12	1.01%
在建工程	36,594.38	1.78%	32,486.59	1.52%	42,216.61	2.44%	30,943.82	2.00%
无形资产	82,935.51	4.04%	86,096.06	4.04%	90,310.12	5.23%	94,524.19	6.10%
长期待摊费用	0.00	0.00%	215.69	0.01%	219.48	0.01%	219.00	0.01%
递延所得税资产	2,817.92	0.14%	2,817.92	0.13%	3,113.40	0.18%	2,939.54	0.19%
其他非流动资产	7,207.69	0.35%	6,992.00	0.33%	6,992.00	0.40%	16,992.00	1.10%
非流动资产合计	317,616.52	15.48%	317,338.61	14.88%	159,527.89	9.24%	163,335.41	10.53%
资产总计	2,051,689.50	100.00%	2,133,320.89	100.00%	1,727,021.55	100.00%	1,550,775.93	100.00%

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的资产总额分别为 1,550,775.93 万元、1,727,021.55 万元、2,133,320.89 万元及 2,051,689.50 万元。在 2018-2020 年，发行人资产规模逐年增加，主要是发行人作为建湖县主要的基础设施投资建设主体，业务规模不断扩大所致。2021 年 9 月，发行人资产规模略有下降，主要是货币资金的减少所致。

从发行人的资产构成看，发行人的资产以流动资产为主。2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的流动资产分别为 1,387,440.52 万元、1,567,493.66 万元、1,815,982.28 万元和 1,734,072.98 万元，占资产总额的比重分别为 89.47%、90.76%、85.12%和 84.52%，始终保持

较高占比。

发行人无非经营性资产。

（一）流动资产分析

截至 2020 年末，发行人流动资产由货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成，分别占总资产的比例为 18.80%、0.05%、4.31%、1.74%、32.79%、26.17%和 1.27%。2021 年 9 月末，以上流动资产占总资产比例分别为 11.58%、0.00%、4.58%、2.24%、34.34%、30.46%以及 1.32%。

1、货币资金

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的货币资金分别是 176,689.53 万元、203,139.47 万元、401,080.34 万元和 237,582.31 万元，分别占总资产的 11.39%、11.76%、18.80%和 11.58%，发行人的货币资金主要是银行存款、其他货币资金。发行人的货币资金 2020 年末相较 2019 年末增加 197,940.87 万元，增幅 97.44%，主要系发行人报告期内筹资活动取得较多长期借款同时发行债券所致。2021 年 9 月末较 2020 年末减少了 163,498.03 万元，降幅 40.76%，主要系受限货币资金中的受限货币资金减少所致。

截至 2020 年末，发行人的货币资金为 401,080.34 万元，其中银行存款金额为 66,417.41 万元，占货币资金比例 16.56%；其他货币资金为 334,647.97 万元，占货币资金比例为 83.44%。2021 年 9 月末，发行人货币资金为 237,582.31 万元，其中银行存款金额为 16,429.89 万元，占货币资金比例为 6.92%；其他货币资金为 221,147.96 万元，占货币资金的 93.08%。

2020 年末及 2021 年 9 月末货币资金明细

单位：万元

	2021 年 9 月末	2020 年末
--	-------------	---------

项目	金额	占比	金额	占比
库存现金	4.45	0.00%	14.96	0.00%
银行存款	16,429.89	6.92%	66,417.41	16.56%
其他货币资金	221,147.96	93.08%	334,647.97	83.44%
合计	237,582.31	100.00%	401,080.34	100.00%

截至2020年末，公司货币资金中受限货币资金为334,647.97万元，全部为存单或保证金，用于质押担保。截至2021年9月末，公司货币资金中受限货币资金为221,147.96万元，全部为存单或保证金，用于质押担保。

2、应收票据

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的应收票据账面价值分别为 2,050.00 万元、1,150.00 万元、1,030.20 万元及 7.49 万元，分别占总资产的 0.13%、0.07%、0.05%及 0.00%，占总资产比重较低。2019 年末应收票据金额较 2018 年末降低了 43.90%，主要系发行人降低了以应收票据作为结算方式的规模。2021 年 9 月末应收票据金额较 2020 年末下降了 99.27%，主要系收取抵冲贷款的银票进行承兑所致。

3、应收账款

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的应收账款账面价值分别为 87,444.13 万元、114,310.11 万元、91,925.99 万元及 93,950.06 万元，分别占总资产的 5.64%、6.62%、4.31%及 4.58%。2019 年末应收账款金额较 2018 年末提高了 30.72%，主要系发行人代建业务回款减少。

截至 2020 年末，发行人的应收账款账面余额为 94,663.42 万元，计提坏账准备 2,737.42 万元。应收账款主要是应收江苏建湖经济开发区财政审计局及江阴杭展贸易有限公司的款项。发行人因与建湖经济开发区财政审计局的工程建设业务形成了工程款，因与江阴杭展贸易有限公司的贸易销售业务形成了应收账款。对政府相关部门的应收账

款，预计回款情况良好，不计提坏账准备；对其他企业的应收账款，按照账龄分析法及对应比例计提坏账准备。截至 2020 年末，发行人主要应收账款明细如下表：

2020 年末主要应收账款明细表

单位：万元

序号	单位名称	账面价值	账龄	形成原因	坏账准备	回款情况	未来回款计划
1	江苏建湖经济开发区财政审计局	83,154.61	1 年以内, 1-5 年	工程款	-	2018-2020 年回款合计 27,331 万元	计划在 2021-2024 年分别回款 1.4 亿元、1.4 亿元、1.4 亿元和 1.77 亿元
2	江阴杭展贸易有限公司	4,323.20	2-3 年	贸易销售款	1,852.80	-	三年内回款
3	盐城阿尔伯塔贸易有限公司	1,265.25	2-3 年	贸易销售款	542.25	-	三年内回款
4	盐城古河之恋红豆杉科技有限公司	569.05	1-2 年	工程款	63.23	2018-2020 年回款合计 27,331 万元	计划在 2021-2023 年分别回款 200 万元、200 万元、169.05 万元
5	江苏建湖经济开发区管理委员会	483.57	1 年以内	工程款	-	2018-2020 年回款合计 27,331 万元	2021 年末全部结清
	合计	89,795.68		-			

2021 年 9 月末主要应收账款明细表

单位：万元

序号	单位名称	账面价值	账龄	形成原因	坏账准备
1	江苏建湖经济开发区财政审计局	83,813.09	1 年以内, 2-3 年	工程款	-
2	江阴杭展贸易有限公司	4,323.20	2-3 年	贸易销售款	1,852.80
3	盐城阿尔伯塔贸易有限公司	1,265.25	2-3 年	贸易销售款	542.25
4	盐城古河之恋红豆杉科技有限公司	600.22	1-2 年	工程款	63.23
5	江苏建湖经济开发区管理委员会	343.57	1 年以内	工程款	-
	合计	90,345.32		-	

2018-2020 年，发行人应收账款回款分别为 190,650.47 万元、133,543.94 万元、49,825.21 万元，发行人将按照对手方的合同或协议来回收剩余款项。从历史情况来看，发行人回收情况较好，预计未来也将保持良好状况。

4、预付款项

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的预付款项分别为 104,537.55 万元、63,784.65 万元、37,094.34 万元及 45,984.09 万元，分别占总资产的 6.74%、3.69%、1.74%及 2.24%。截至 2020 年末，发行人的预付款项账面价值为 37,094.34 万元，较上年末减少 26,690.31 万元，降幅 41.84%，主要系预付盐城驰宇建筑工程有限公司、江苏浩弘能源实业有限公司、江苏耕五实业有限公司的款项减少所致。发行人 2019 年末的预付款项账面价值为 63,784.65 万元，较 2018 年末减少 40,752.90 万元，降幅 38.98%，主要系预付江苏浩弘能源实业有限公司、江苏登达建设集团有限公司款项减少所致。

5、其他应收款

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的其他应收款分别为 720,719.24 万元、707,421.09 万元、699,482.31 万元及 704,515.6 万元，分别占总资产的 46.47%、40.96%、32.79%及 34.34%，其他应收款主要是与政府部门及其他国有企业发生的往来款。

截至 2020 年末，发行人其他应收款的账面余额为 709,654.55 万元，计提坏账准备 10,172.24 万元，账面净额为 699,482.31 万元，占总资产的比例为 32.79%，其他应收款主要是与政府部门和其他国有企业发生的往来款，前五名明细如下表所示：

2020 年末其他应收款前五名明细

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	账龄	款项性质	坏账准备期末余额	回款情况	未来回款计划
1	江苏建湖经济开发区财政审计局	172,640.78	2 年以内	往来款	-	回款情况正常，按约定回款	2021-2024 年分别回款 3.5 亿元、3.5 亿元、3 亿元和 4.27 亿元。
2	江苏博旺农业发展有限公司	77,631.45	2 年以内	往来款	-	回款情况正常，按约定回款	2021 年-2023 分别回款 2.5 亿元、2.5 亿元、2.6 亿元。

3	建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	72,005.08	1 年以内	往来款	-	回款情况正常，按约定回款	2021 年-2023 分别回款 2 亿元、2 亿元、2.4 亿元。
4	建湖县维企经济互助有限公司	60,000.00	1 年以内	互助基金	-	回款情况正常，按约定回款	2021 年-2023 分别回款 2 亿元、2 亿元和 2 亿元。
5	建湖县开元产业投资基金管理有限公司	35,000.00	1 年以内	往来款	-	回款情况正常，按约定回款	2021 年-2023 分别回款 1.2 亿元、2 亿元、1.1 亿元。
	合计	417,277.31	-		-		

2021 年 9 月末其他应收款前五名明细

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	账龄	款项性质	坏账准备期末余额
1	江苏建湖经济开发区财政审计局	187,815.38	2 年以内	往来款	-
2	江苏博旺农业发展有限公司	70,161.45	2 年以内	往来款	-
3	建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	74,779.08	1 年以内	往来款	-
4	建湖县维企经济互助有限公司	60,000.00	1 年以内	互助基金	-
5	建湖县开元产业投资基金管理有限公司	35,000.00	1 年以内	往来款	-
	合计	427,755.91	-		-

2018-2020年末，发行人其他应收款回款分别为117,527.25万元、20,099.03万元和210,591.52万元，发行人将按照对手方的合同或协议来回收剩余款项。从历史情况来看，发行人回收情况较好，预计未来也将保持良好状况。

截至2020年末，发行人应收账款中政府性应收款金额为83,638.18万元，其他应收款中政府性应收款金额为172,640.78万元，发行人政府性应收款金额合计为256,278.96万元，占净资产比重为31.55%。

发行人上述款项已经履行相应的内部决策程序，不存在发行人资金被其他单位违规占用的情况。在债券存续期内，若涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将按照公司的内部制度及其内部审批流程履行相应的决策程序，并按内部控制制度管理非经营性往来占款或资金拆借。

对于非经营性往来占款，发行人履行的决策程序和定价原则具体如下：

1) 决策权限和决策程序

发行人按照内部制度履行非经营性往来占款的决策程序，由经办人提出申请，经部门负责人、分管领导、主要领导逐级审批同意后方可执行。

2) 定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

6、存货

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的存货分别为 270,311.04 万元、451,579.71 万元、558,357.54 万元及 625,032.74 万元，分别占总资产的 17.43%、26.15%、26.17%及 30.46%。存货主要是开发成本。

截至 2020 年末，发行人的存货账面价值为 558,357.54 万元，占总资产的 26.17%。随着发行人业务的逐年增长，发行人存货规模也相应变大。截至 2020 年末，公司存货中有 163,438.12 万元用于抵押借款。发行人的存货构成情况如下表所示：

近三年发行人存货构成情况表

单位：万元

存货种类	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	63.33	0.01%	9.58	0.00%	9.58	0.00%	4.53	0.00%
库存商品	1,080.18	0.17%	303.48	0.05%	302.56	0.07%	32.54	0.01%
周转材料	16.33	0.00%	16.33	0.00%	16.33	0.00%	16.33	0.01%
生产成本	5,156.05	0.82%	2,764.01	0.50%	2,527.92	0.56%	2,136.37	0.79%
开发成本	625,032.10	99.00%	555,264.13	99.45%	448,723.32	99.37%	268,121.26	99.19%
合计	631,348.00	100.00%	558,357.54	100.00%	451,579.71	100.00%	270,311.04	100.00%

截至2020年末，开发成本构成为：

项目名称	2020 年末
项目开发成本	436,871.13
待开发土地使用权成本	118,393.00
合计	555,264.13

其中，发行人项目开发成本明细如下表所示：

2020 年末开发成本明细

单位：万元

项目名称	开工时间	预计完工时间	计划投资总额	项目性质	是否签订合同/协议	协议签订日期	账面余额
高标准厂房建设	2017/11/1	2021/12/31	91,000.00	自建	否	-	58,464.21
回迁房建设	2011/5/1	2020/12/31	195,000.00	回购	是	2010/3/25	122,750.97
绿化、道路、水利等工程	2016/1/1	2021/12/31	115,000.00	代建	是	2015/6/1	107,655.76
电子产业园及配套用房项目	2020/3/1	2022/3/31	86,000.00	自建	否	-	29,250.17
开发区北区建设	2016/5/1	2021/12/31	15,000.00	代建	是	2015/6/1	15,308.99
兴业农业同一村庄一、二期成本	2015/11/1	2020/12/31	45,000.00	代建	否	2015/6/1	48,018.81
资产收储成本	2016/1/1	2020/12/31	55,000.00	代建	否	2015/6/1	55,422.22
合计			602,000.00				436,871.13

截至2020年末，发行人存货中土地使用权账面价值136,137.24万元，具体明细见本节“（三）土地使用权明细”。

（二）非流动资产分析

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的非流动资产分别为 163,335.41 万元、159,527.89 万元、317,338.61 万元和 317,616.52 万元。报告期内，长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产是发行人非流动资产的主要组成部分，占非流动资产的比例为 96.00%以上。发行人在 2020 年末的非流动资产相较 2019 年末增加 157,810.72 万元，增幅 98.92%，主要系发行人本年增加对联营企业投资，导致长期股权投资账面价值大幅增加所致。

1、长期股权投资

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值分别为 2,058.74 万元、2,063.79 万元、162,063.73 万元及 162,063.73 万元，占总资产的比例分别为 0.13%、0.12%、7.60%和 7.90%。发行人的长期股权投资账面价值在 2020 年末相较于 2019 年末大幅增加，主要系对联营企业投资 16 亿元所致，具体为对建湖县永达建设发展有限公司投资 8 亿元、对建湖县兴达资产经营管理有限公司投资 4 亿元和对建湖县恒安物流有限公司投资 4 亿元。

截至 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资明细如下：

2021 年 9 月末发行人长期股权投资构成情况表

单位：万元

项目	持股比例	账面价值
上海嘉定工业区建湖科技工业园有限公司	40%	1,209.76
盐城绿海禾农业开发有限公司	60%	599.00
建湖县开元产业投资基金管理有限公司	20%	254.98
建湖县永达建设发展有限公司	80%	80,000.00
建湖县兴达资产经营管理有限公司	80%	40,000.00
建湖县恒安物流有限公司	80%	40,000.00
合计	-	162,063.73

2、固定资产

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人固定资产账面价值分别为

15,658.12 万元、14,612.49 万元、26,666.62 万元和 25,997.29 万元，占非流动资产的比例分别为 9.59%、9.16%、8.40%和 8.19%。

发行人固定资产主要包括房屋等建筑物、污水管网和光伏发电工程等。2020 年末发行人固定资产账面价值比 2019 年末增加 12,054.13 万元，增幅 82.49%，主要系自建的污水管网系统完工，由在建工程转入固定资产。

3、在建工程

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人在建工程账面价值分别为 30,943.82 万元、42,216.61 万元、32,486.59 万元及 36,594.38 万元，占非流动资产的比例分别为 18.94%、26.46%、10.24%及 11.52%。

截至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人在建工程明细情况如下：

2020 年及 2021 年 9 月末发行人在建工程明细表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
里下河作业区码头工程	5,306.29	5,306.29
建湖港区二类口岸项目	6,358.30	5,340.62
里下河物流园区项目	848.56	848.56
建湖县智园人才公寓	5,510.44	5,159.32
开投公司附属办公用房工程	325.83	319.20
美海表面处理研发中心建设工程	3,677.02	3,481.49
开投开阳光伏发电工程	3,075.50	3,008.30
盐海电镀中心建设工程	10,531.09	8,989.78
合泓等项目改扩建工程	286.47	-
原新业化工改扩建工程	674.89	33.02
合计	36,594.38	32,486.59

发行人在建工程主要包括房屋等建筑物、码头口岸工程和光伏发电工程等。2019 年末发行人在建工程账面价值比 2018 年末增加 11,272.79 万元，增幅为 36.43%，主要原因是污水管网、美海表面处理研发中心、光伏发电工程和盐海电镀中心建设项目增加；2020 年末，发行人在建工程账面价值相较 2019 年末下降 9,730.02 万元，降幅 23.05%，主要系污水管网工程完工，由在建工程转入固定资产。

4、无形资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人无形资产账面价值分别为 94,524.19 万元、90,310.12 万元、86,096.06 万元及 82,935.51 万元，占非流动资产的比例分别为 57.87%、56.61%、27.13%及 26.11%。发行人的无形资产在非流动资产中的占比在 2020 年末相较 2019 年末大幅下降主要系公司对联营企业追加投资较多，长期股权投资账面价值大幅增加，导致非流动资产总额大幅增加所致。

发行人无形资产主要为 2010 年 12 月建湖县人民政府将建湖县经济开发区管理委员会持有的两块水域养殖承包权划拨给发行人，其中一块水域养殖承包权面积为 118,789.05 亩，评估价值 71,943.30 万元；另一块水域养殖承包权面积为 96,914.55 亩，评估价值 54,475.91 万元。2019 年末发行人无形资产账面价值比 2018 年末减少 4,214.07 万元，降幅为 4.46%；2020 年末发行人无形资产账面价值比 2019 年末减少 4,214.06 万元，降幅为 4.67%。

（三）土地使用权明细

截至 2020 年末，发行人共拥有 24 宗土地使用权，账面价值共计 13.77 亿元，均为有证出让地，均已缴纳土地出让金。具体明细如下：

2020 年末发行人土地使用权构成情况表

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载用途	证载使用权类型	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	是否缴纳土地出让金	入账方式（成本法/评估法）	是否抵押
1	招拍挂	建国用（2012）第 607236 号	开发区上海路西侧、森达路北地块	综合	出让	32,081.20	5,342.62	1,665.34	是	成本法	是
2	招拍挂	建国用（2010）第 002454 号	县城雷诺制衣有限公司北侧地块	综合	出让	20,162.00	5,703.69	2,828.93	是	成本法	是
3	招拍挂	建国用（2012）第 608221 号	开发区永兴路北侧、231 省道西侧新业公司地块	综合	出让	21,179.90	3,635.48	1,716.48	是	成本法	是
4	招拍挂	苏（2017）建湖县不动产权第 0015376 号	建湖县汇文东路北侧、上海路东侧地块	综合	出让	79,142.00	15,008.33	1,896.38	是	成本法	是
5	招拍挂	建国用（2012）第 608224 号	开发区永兴路北侧、南京路东块地	综合	出让	38,729.00	7,343.12	1,896.03	是	成本法	是
6	招拍挂	建国用（2013）第 605071 号	建湖县开发区 S231 西侧、长江路南侧地块	综合	出让	22,670.20	4,375.82	1,930.21	是	成本法	否
7	招拍挂	建国用（2013）第 605066 号	建湖县开发区长江路南、固业公司北侧地块	综合	出让	27,019.90	5,214.67	1,929.94	是	成本法	是
8	招拍挂	苏（2016）建湖县不动产权第 0001741 号	建湖县开发区建港沟南侧、上海路东侧地块一	综合	出让	33,271.28	4,643.69	1,395.71	是	成本法	是
9	招拍挂	苏（2016）建湖县不动产权第 0001742 号	建湖县开发区建港沟南侧、上海路东侧地块二	综合	出让	29,196.99	4,410.08	1,510.46	是	成本法	是
10	招拍挂	苏（2016）建湖县不动产权第 0001743 号	建湖县开发区冠华东路南侧、上海路西侧地块	综合	出让	2,967.78	603.09	2,032.13	是	成本法	否
11	招拍挂	苏（2016）建湖县不动产权第 0001748 号	建湖县开发区北京路北侧、经王路西侧地块	综合	出让	20,000.00	2,363.95	1,181.98	是	成本法	是
12	招拍挂	苏（2016）建湖县不动产权第 0001745 号	建湖县开发区上海路东、神台河滨河北侧地块	综合	出让	14,656.90	1,912.38	1,304.76	是	成本法	是
13	招拍挂	苏（2016）建湖县不动产权第 0001744 号	建湖县开发区亮月路以西、规划红线以东地块	综合	出让	7,408.44	858.22	1,158.44	是	成本法	是
14	招拍挂	苏（2017）建湖县不动产权第 0006629 号	建湖县开发区上海路东、神台河滨河北侧地块	综合	出让	5,299.00	703.25	1,327.14	是	成本法	否

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载用途	证载使用权类型	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	是否缴纳土地出让金	入账方式（成本法/评估法）	是否抵押
15	招拍挂	苏（2020）建湖县不动产权第0007755号	建湖县开发区明星路东侧、北京路北侧地块	商住用地	出让	68,217.00	15,525.26	2,275.86	是	成本法	否
16	招拍挂	苏（2018）建湖县不动产权第0045483号	建湖县开发区北京路1号	工业用地	出让	76,722.33	1,303.92	169.95	是	成本法	否
17	招拍挂	苏（2018）建湖县不动产权第0020611号	建湖县钟庄街道建新村郑舍组	工业用地	出让	73,998.08	915.06	123.66	是	成本法	否
18	招拍挂	苏（2017）建湖县不动产权第0021785号	建湖县开发区经四路西侧、北京路南侧地块	商服用地	出让	21,622.71	2,280.00	1,054.45	是	成本法	是
19	招拍挂	苏（2017）建湖县不动产权第0021787号	建湖县开发区经二路西侧 北京路北侧地块	商服用地	出让	40,074.24	3,663.08	914.07	是	成本法	是
20	招拍挂	苏（2019）建湖县不动产权第0016092号	建湖县开发区站前路南、湖中路西侧地块	商住用地	出让	39,213.04	11,546.36	2,944.52	是	成本法	是
21	招拍挂	苏（2019）建湖县不动产权第0016094号	建湖县开发区西葛庄路北、湖中路西侧地块	商住用地	出让	46,559.00	12,485.00	2,681.54	是	成本法	是
22	招拍挂	苏（2019）建湖县不动产权第0016093号	建湖县开发区西葛庄路北、湖中路东侧地块	商住用地	出让	78,820.05	21,814.89	2,767.68	是	成本法	是
23	招拍挂	苏（2020）建湖县不动产权第0002038号	建湖县明星路西侧、原宏丰彩印厂地块	商住用地	出让	21,148.00	4,485.27	2,120.90	是	成本法	否
24	协议出让	苏（2017）建湖县不动产权第0013995号	建湖县经济开发区 S231 东侧、明珠路北侧	科教用地	出让	59,797.72	1,540.52	257.62	是	成本法	否
	合计		-	-	-	879,956.76	137,677.75				

三、负债结构分析

最近三年及一期发行人负债结构

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	135,900.00	11.23%	178,325.33	13.50%	166,120.00	16.34%	127,174.00	14.35%
应付票据	99,465.00	8.22%	171,200.20	12.96%	169,320.10	16.65%	140,610.58	15.87%
应付账款	7,289.63	0.60%	7,534.83	0.57%	5,994.01	0.59%	11,659.10	1.32%
预收款项	7,752.93	0.64%	6,974.17	0.53%	8,389.65	0.83%	11,453.46	1.29%
应付职工薪酬	49.53	0.00%	49.53	0.00%	73.91	0.01%	53.86	0.01%
应交税费	40,751.92	3.37%	39,176.23	2.97%	35,111.07	3.45%	30,469.49	3.44%
其他应付款	25,033.00	2.07%	26,951.99	2.04%	25,688.85	2.53%	58,238.42	6.57%
一年内到期的非流动负债	189,669.44	15.67%	240,121.93	18.18%	209,078.56	20.56%	109,159.05	12.32%
其他流动负债	18,777.73	1.55%	24,875.48	1.88%	-	-	-	-
流动负债合计	524,689.18	43.34%	695,209.69	52.63%	619,776.14	60.96%	488,817.96	55.17%
长期借款	411,159.47	33.96%	400,934.24	30.35%	354,370.17	34.85%	314,419.24	35.49%
应付债券	270,753.79	22.36%	220,801.63	16.72%	38,604.24	3.80%	78,789.82	8.89%
长期应付款	4,023.42	0.33%	4,023.42	0.30%	4,023.42	0.40%	4,023.42	0.45%
非流动负债合计	685,936.67	56.66%	625,759.28	47.37%	396,997.83	39.04%	397,232.47	44.83%
负债合计	1,210,625.86	100.00%	1,320,968.97	100.00%	1,016,773.97	100.00%	886,050.43	100.00%

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人负债总额分别为 886,050.43 万元、1,016,773.97 万元、1,320,968.97 万元及 1,210,625.86 万元，负债总额总体呈上升趋势。发行人的负债总额在 2020 年末相较 2019 年末增加 304,195.00 万元，增幅 29.92%，主要系发行人 2020 年度筹资活动取得较多有息负债所致。

（一）流动负债分析

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的流动负债合计分别为 488,817.96 万元、619,776.14 万元、695,209.69 万元及 524,689.18 万元，分别占负债总额的比重为 55.17%、60.96%、52.63%及 43.34%。发行人的流动负债主要由短期借款、应付票据、应交税费、其他应付

款及一年内到期的非流动负债等构成。

1、短期借款

发行人短期借款包括保证借款、质押借款、抵押借款。2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人短期借款分别为 127,174.00 万元、166,120.00 万元、178,325.33 万元及 135,900.00 万元，分别占总负债的比重为 14.35%、16.34%、13.50%及 11.23%。2019 年较 2018 年增长 30.62%，主要系发行人为补充流动资金增加了短期借款。

最近三年及一期末公司短期借款情况表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	56,500.00	70,955.00	46,270.00	11,574.00
抵押借款		35,600.00	35,800.00	42,000.00
保证借款	43,850.00	71,770.33	84,050.00	73,600.00
保证+抵押	35,550.00	-	-	-
合计	135,900.00	178,325.33	166,120.00	127,174.00

2、应付票据

发行人应付票据包括应付银行承兑汇票、商业承兑汇票、信用证和金融衍生产品。2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人应付票据分别为 140,610.58 万元、169,320.10 万元、171,200.20 万元及 99,465.00 万元，分别占总负债的比重为 15.87%、16.65%、12.96%及 8.22%。

最近三年及一期末公司应付票据情况表

单位：万元

票据种类	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
银行承兑汇票	64,000.00	113,200.20	90,460.10	65,990.00
商业承兑汇票	35,465.00	-	60,610.00	15,863.10
信用证		43,000.00	18,250.00	53,957.48
金融衍生产品		15,000.00	-	4,800.00
合计	99,465.00	171,200.20	169,320.10	140,610.58

3、应付账款

2018-2020 年及 2021 年 9 月末,发行人应付账款分别为 11,659.10 万元、5,994.01 万元、7,534.83 万元和 7,289.63 万元,分别占总负债的比重为 1.32%、0.59%、0.57%和 0.60%。发行人 2019 年末应付账款相较 2018 年末大幅下降主要系 2019 支付较多工程类应付账款所致。

4、预收款项

2018-2020 年及 2021 年 9 月末,发行人预收款项分别为 11,453.46 万元、8,389.65 万元、6,974.17 万元和 7,752.93 万元,分别占总负债的比重为 1.29%、0.83%、0.53%和 0.64%。

5、应交税费

2018-2020 年及 2021 年 9 月末,发行人应交税费分别为 30,469.49 万元、35,111.07 万元、39,176.23 万元和 40,751.92 万元,分别占总负债的比重为 3.44%、3.45%、2.97%和 3.37%。随着发行人业务规模的扩大,应交税费的规模也在逐渐上升。截至 2020 年末,应交税费明细如下表所示:

2020年末应交税费明细表

单位:万元

项目	期末余额
增值税	12,408.59
企业所得税	26,673.41
个人所得税	3.50
营业税	2.17
城市维护建设税	22.25
教育费附加	22.30
其他税费	44.01
合计	39,176.23

6、其他应付款

2018-2020 年及 2021 年 9 月末,发行人其他应付款分别为 58,238.42 万元、25,688.85 万元、26,951.99 万元和 25,033.00 万元。占

总负债的比重分别为 6.57%、2.53%、2.04%和 2.07%。发行人其他应付款主要是往来款和应付利息，2019 年末发行人其他应付款相较年初下降 32,549.57 万元，降幅 55.89%，主要系公司往来款的减少所致。

发行人其他应付款的情况如下：

近三年及一期末公司其他应付款情况表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款	25,033.00	15,101.77	20,079.33	55,533.54
应付利息	-	11,850.21	5,609.52	2,704.88
应付股利	-	-	-	-
合计	25,033.00	26,951.99	25,688.85	58,238.42

2020年末公司其他应付款前五大客户表

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应付款总额的比例	账龄
上海嘉定工业区建湖科技工业园有限公司	往来款	3,018.12	11.20	1 年以内、4-5 年
建湖县国投高科建设投资有限公司	往来款	3,000.00	11.13	1-2 年
盐城绿海禾农业开发有限公司	往来款	2,549.44	9.46	5 年以上
中汇国信资本控股有限公司	预收厂房款	550.00	2.04	2-3 年
盐城市苏厦建设集团有限公司		174.06	0.65	4 年以上
合计	-	9,291.61	34.47	-

7、一年内到期的非流动负债

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 109,159.05 万元、209,078.56 万元、240,121.93 万元及 189,669.44 万元，分别占总负债的比重为 12.32%、20.56%、18.18%和 15.67%。发行人一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。发行人一年内到期的非流动负债 2019 年末相较年初增加 99,919.51 万元，增幅 91.54%，主要系公司部分长期借款和应付债券转入一年内到期的非流动负债。2021 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 50,452.49 万元，降幅 21.01%，

主要系部分一年内到期的非流动负债到期所致。

近三年及一期发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
一年内到期的长期借款	169,342.79	184,225.27	131,579.56	82,006.05
一年内到期的应付债券	20,326.65	55,896.65	77,499.00	27,153.00
一年内到期的长期应付款	-	-	-	-
合计	189,669.44	240,121.93	209,078.56	109,159.05

（二）非流动负债分析

2018-2020年及2021年9月末，发行人的非流动负债合计分别为397,232.47万元、396,997.83万元、625,759.28万元及685,936.67万元，分别占负债合计的44.83%、39.04%、47.37%和56.66%。发行人的非流动负债以长期借款、应付债券为主。发行人非流动负债2020年末相较2019年末增加228,761.45万元，增幅57.62%，主要系发行人2020年度发行多笔债券，应付债券账面价值增加所致。

1、长期借款

发行人长期借款以保证借款、抵押借款、信用借款和质押借款为主。2018-2020年及2021年9月，发行人长期借款分别为314,419.24万元、354,370.17万元、400,934.24万元和411,159.47万元，分别占总负债的比重为35.49%、34.85%、30.35%和33.96%。

近三年及一期末发行人长期借款构成情况表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
质押借款	21,985.48	39,411.99	72,021.32	45,387.19
抵押借款	120,118.61	167,160.62	128,075.21	44,600.00
保证借款	406,148.17	344,436.89	273,103.19	306,438.10
信用借款	32,250.00	34,150.00	12,750.00	-
减：一年内到期的长期借款	169,342.79	184,225.27	131,579.56	82,006.05
合计	411,159.47	400,934.24	354,370.17	314,419.24

2、长期应付款

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的长期应付款分别为 4,023.42 万元、4,023.42 万元、4,023.42 万元和 4,023.42 万元，占负债的比重分别为 0.45%、0.40%、0.30%和 0.33%。近三年及一期发行人的长期应付款金额未发生变化，均为专项应付款。长期应付款明细如下表所示：

2021年9月末公司长期应付款明细表

单位：万元

序号	项目	金额
1	港口建设经费	1,650.00
2	物流园区港口机械专用款	467.87
3	二类口岸专项款	1,808.10
4	口岸监管区配电工程费	50.59
5	新业化工处置废料资金	16.86
6	拆迁补偿款	10.00
7	综合专项应付款	10.00
8	县服务业引导资金	10.00
-	合计	4,023.42

3、应付债券

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的应付债券账面价值分别为 78,789.82 万元、38,604.24 万元、220,801.63 万元和 270,753.79 万元，占总负债的比重分别为 8.89%、3.80%和 16.72%和 22.36%。2020 年末，发行人应付债券账面价值相较年初增加 182,197.39 万元，增幅 471.96%，主要系发行人 2020 年度发行多期债券所致。发行人近三年及一期的应付债券明细如下表所示：

近三年及一期末公司应付债券明细表

单位：万元

项 目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
14 建开债	-	-	18,327.48	48,691.31
17 苏建湖建投 ZR001	-	-	-	29,978.50
建湖县开发区建投资产支持收益权计划	-	-	-	120.00

建湖县开发区建设投资有限公司 2019 年定向融资计划	9,599.00	9,599.00	375.00	-
19 建开 01		-	19,901.76	-
20 建开 01	29,895.29	29,895.29	-	-
20 建开 02	34,865.16	34,865.16	-	-
20 建开 03	34,865.16	34,865.16	-	-
20 建开 04	51,753.90	51,753.90	-	-
20 建湖建投 PPN001	29,882.73	29,911.44	-	-
20 建湖建投 PPN002	19,920.97	19,940.11	-	-
20 苏建湖建投 ZR001	9,971.58	9,971.58	-	-
21 建开 01	25,000.00	-	-	-
21 建开 02	25,000.00	-	-	-
合计	270,753.79	220,801.63	38,604.24	78,789.82

四、发行人财务分析

（一）偿债能力分析

发行人最近三年及一期主要偿债能力数据及指标

项目		2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总额（万元）		2,051,689.50	2,133,320.89	1,727,021.55	1,550,775.93
其中：流动资产（万元）		1,734,072.98	1,815,982.28	1,567,493.66	1,387,440.52
负债总额（万元）		1,210,625.86	1,320,968.97	1,016,773.97	886,050.43
其中：流动负债（万元）		524,689.18	695,209.69	619,776.14	488,817.96
短期偿债指标	流动比率（倍）	3.30	2.61	2.53	2.84
	速动比率（倍）	2.11	1.81	1.80	2.29
长期偿债指标	资产负债率（%）	59.01	61.92	58.87	57.14

从短期偿债能力来看，2018-2020 年及 2021 年 9 月末公司流动比率分别为 2.84、2.53、2.61 和 3.30，速动比率分别为 2.29、1.80、1.81 和 2.11。短期偿债能力指标均保持在较高水平，表明发行人的流动资产对流动负债的保障程度较高。同时受限于发行人所从事的行业，发行人资产中存货的规模较大，扣除存货后的速动比率有较大幅度的下降，但仍能覆盖流动负债。此外，2018-2020 年及 2021 年 9 月末，公司的货币资金分别为 176,689.53 万元、203,139.47 万元、401,080.34 万元和 237,582.31 万元，货币资金存量较多，对债务的保障能力较强。

从长期偿债能力来看，一方面，发行人承建的项目逐年增加，存

在较大的资金需求，导致负债规模呈上升趋势，2018-2020 年及 2021 年 9 月末，公司负债总额分别为 886,050.43 万元、1,016,773.97 万元、1,320,968.97 万元和 1,210,625.86 万元，报告期内公司债务规模总体呈扩大趋势；另一方面，得益于政府的资本性投入及自身经营的积累，公司的净资产规模较大且稳定增长，2018-2020 年及 2021 年 9 月末，公司资产负债率分别为 57.14%、58.87%、61.92%和 59.01%，资产负债率总体处于合适水平，长期偿债能力较强。

（二）营运能力分析

发行人最近三年及一期主要运营能力指标

项目	2021 年 9 月末	2020 年	2019 年	2018 年
应收账款周转率（次）	0.57	0.55	0.53	0.54
存货周转率（次）	0.08	0.06	0.07	0.08
总资产周转率（次）	0.03	0.03	0.03	0.03

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的应收账款周转率分别是 0.54、0.53、0.55 和 0.57，相对稳定，主要系发行人的主营业务稳定，营业收入和应收账款规模都波动较小所致。

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人的总资产周转率分别是 0.03、0.03、0.03 和 0.03，存货周转率分别是 0.08、0.07、0.06 和 0.08，发行人总资产周转率和存货周转率都较小，但相对稳定，这主要与发行人所处的行业以及主营业务属性有关。发行人的业务主要包括工程建设、安置房销售和水域承包养殖，项目建设前期投资规模大、周期长使得发行人账面长期拥有较大规模的存货余额，且近年来发行人的开发成本逐年增加，从而导致总资产周转率和存货周转率较低。

（三）盈利能力分析

发行人最近三年及一期主要盈利能力数据及指标

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	39,933.62	56,389.44	53,756.95	49,319.44
营业总成本	35,956.68	51,787.73	48,036.60	45,754.96

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
其中：营业成本	18,458.79	28,020.22	24,364.02	20,266.65
营业利润	6,976.94	10,771.87	10,054.00	8,883.07
利润总额	6,976.94	10,839.62	10,054.00	8,900.35
净利润	5,232.71	9,199.07	8,383.31	7,758.59
总资产收益率（%）	0.33	0.48	0.51	0.53
净资产收益率（%）	0.84	1.21	1.22	1.18

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 49,319.44 万元、53,756.95 万元、56,389.44 万元及 39,933.62 万元。营业收入主要有工程建设收入、水域养殖承包金收入和安置房销售收入等主营业务收入及其他业务收入构成。

发行人的土地整理、工程代建收入占主营业务收入比值较大，其相应业务的成本占比也呈现同结构变化。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月末，发行人分别实现利润总额 8,900.35 万元、10,054.00 万元、10,839.62 万元和 6,976.94 万元。利润总额主要由营业利润构成，2018 年-2020 年发行人的利润总额稳步上升。2018-2020 年发行人分别收到补贴收入 0.45 亿元、0.45 亿元、0.50 亿元和 0.30 亿元，占营业收入和政府补助收入之和的比重分别为 8.40%、7.72%、8.14%和 6.99%。发行人收入构成符合发改办财金[2010]2881 号文件的要求。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现净利润 7,758.59 万元、8,383.31 万元、9,199.07 万元和 5,232.71 万元，近三年及一期年均净利润为 8,079.48 万元，按照当前市场合理利率水平计算，足以支付本期债券一年的利息。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人的总资产收益率分别为 0.53%、0.51%、0.48%和 0.33%，净资产收益率分别为 1.18%、1.22%、1.21%和 0.84%，整体水平偏低，主要是由于发行人总资产及净资产规模较大。未来伴随着建湖县城市基础设施建设进一步发展，公司业

务不断扩张使得资产规模效应得以体现，公司的盈利能力将会进一步提升。

（四）现金流量分析

发行人最近三年及一期主要现金流量数据

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
经营活动现金流入小计	114,597.38	260,416.73	334,534.24	308,194.55
经营活动现金流出小计	129,678.62	341,830.47	426,177.86	381,683.70
经营活动产生的现金流量净额	-15,081.23	-81,413.74	-91,643.62	-73,489.15
投资活动现金流入小计	0.00	0.03	10,134.74	9,179.76
投资活动现金流出小计	4,119.54	164,727.55	7,604.89	11,470.15
投资活动产生的现金流量净额	-4,119.54	-164,727.52	2,529.85	-2,290.39
筹资活动现金流入小计	245,177.39	939,755.23	572,506.27	313,307.00
筹资活动现金流出小计	275,974.64	637,579.29	491,173.21	291,192.61
筹资活动产生的现金流量净额	-30,797.25	302,175.94	81,333.05	22,114.39
现金及现金等价物净增加额	-49,998.02	56,034.68	-7,780.72	-53,665.14

从经营活动看，2018-2020年及2021年1-9月，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-73,489.15万元、-91,643.62万元、-81,413.74万元和-15,081.23万元。2018-2020年及2021年1-9月，发行人经营活动现金流量净额均为负数，主要系发行人受工程项目付款周期的影响，收到工程款的时间点往往滞后于工程结算日所致。同时，发行人购买商品、接受劳务支付的现金较多，而销售商品、提供劳务收到的现金较少，导致现金流为负。

从投资活动看，2018-2020年及2021年1-9月，发行人的投资活动现金流量净额分别为-2,290.39万元、2,529.85万元、-164,727.52万元和-4,119.54万元。2020年发行人投资活动现金流出较大，主要系公司投资支付的现金金额较大所致，投资支付的现金金额达到16亿元，主要系公司以现金对联营企业追加投资16亿元所致。

从筹资活动看，2018-2020年及2021年1-9月，发行人的筹资活动现金流量净额分别为22,114.39万元、81,333.05万元、302,175.94万元

和-30,797.25万元。2018-2020年发行人筹资活动现金流量净额均为正，近三年取得借款所收到的现金分别为305,139.00万元、533,425.67万元和844,745.23万元，发行人外部融资渠道畅通，筹资能力较强。2021年1-9月发行人筹资活动现金流量净额为负，主要系偿还到期债务所致。

受发行人所从事主要业务特性的影响，公司经营活动产生的现金净流量较低，但发行人具有较强的筹资能力，保证了其能够产生足够的现金流量保障新债务的偿还。总体而言，发行人的现金流量结构较为合理。

五、有息负债情况

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，公司有息债务合计分别为 629,542.11 万元、768,172.97 万元、1,065,058.61 万元和 1,026,260.43 万元，具体情况如下：

近三年及一期末公司有息负债构成表

单位：万元

序号	项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	短期借款	135,900.00	13.24%	178,325.33	16.74%	166,120.00	21.63%	127,174.00	20.20%
2	一年内到期非流动负债	189,669.44	18.48%	240,121.93	22.55%	209,078.56	27.22%	109,159.05	17.34%
3	长期借款	411,159.47	40.06%	400,934.24	37.64%	354,370.17	46.13%	314,419.24	49.94%
4	应付债券	270,753.79	26.38%	220,801.63	20.73%	38,604.24	5.03%	78,789.82	12.52%
5	其他流动负债	18,777.73	1.83%	24,875.48	2.34%	-	-	-	-
	合计	1,026,260.43	100.00%	1,065,058.61	100.00%	768,172.97	100.00%	629,542.11	100.00%

截至 2021 年 9 月末，发行人无逾期未偿还债务，不存在高利融资行为。发行人有息负债列示如下：

1、短期借款明细

2021年9月末公司短期借款明细表

单位：万元

借款方	债权人	债务类型	债务规模	利率	借款日	还款日
建湖县开发区建设投资有限公司	恒丰银行宜兴分行	保证借款	8,500.00	4.35%	2020/12/25	2021/12/24
建湖县开发区建设投资有限公司	浙商银行盐城分行	保证借款 抵押借款	29,950.00	5.60%	2021/8/16	2022/7/22
建湖县开发区建设投资有限公司	华夏银行盐城分行	保证借款	15,000.00	6.36%	2021/5/14	2021/11/19
建湖县城东污水处理厂	上海银行盐城分行	保证借款	1,000.00	5.00%	2021/1/7	2022/1/6
建湖县城东污水处理厂	交通银行盐城分行	保证借款	1,950.00	5.60%	2021/1/30	2022/1/27
建湖县城东污水处理厂	招商银行南京鼓楼支行(江苏省信用融资担保有限责任公司委托)	保证借款	3,000.00	8.50%	2021/7/16	2022/1/14
建湖县城东污水处理厂	招商银行南京鼓楼支行(江苏省信用融资担保有限责任公司委托)	保证借款	1,000.00	8.50%	2021/9/30	2022/3/29
建湖县城东污水处理厂	工商银行建湖支行	质押借款	4,750.00	4.35%	2021/2/1	2022/2/1
江苏里下河投资有限公司	恒丰银行南京分行	保证借款	3,300.00	5.00%	2021/3/12	2022/3/7
建湖县快捷铁路港口有限公司	南京银行盐城分行	保证借款	3,000.00	7.95%	2021/1/11	2022/1/7
建湖县快捷铁路港口有限公司	恒丰银行南京分行	保证借款	4,300.00	5.00%	2020/11/20	2021/11/19
建湖县快捷铁路港口有限公司	浦发银行盐城分行	保证借款 抵押借款	5,600.00	4.70%	2020/12/21	2021/12/17
建湖开瑞后勤管理服务有限公司	浙商银行盐城分行	质押借款	925.00	5.10%	2021/4/21	2021/10/22
江苏盐海电镀中心有限公司	建设银行建湖支行	质押借款	3,500.00	4.10%	2021/4/2	2022/4/2
江苏开汇贸易有限公司	光大银行盐城分行	质押借款	4,750.00	4.25%	2021/9/23	2022/9/22
江苏开汇贸易有限公司	光大银行盐城分行	质押借款	9,500.00	4.25%	2021/5/8	2022/5/7
江苏开汇贸易有限公司	上海银行盐城分行	质押借款	7,500.00	4.80%	2020/11/13	2021/11/11
建湖县快捷铁路港口有限公司	浙商银行盐城分行	质押借款	925.00	5.10%	2021/7/30	2022/1/15
江苏开汇贸易有限公司	浙商银行盐城分行	质押借款	4,910.00	3.38%	2021/7/15	2022/7/17
江苏开汇贸易有限公司	邮储银行盐城分行	保证借款	1,000.00	6.20%	2021/4/1	2022/3/23
江苏开汇贸易有限公司	浙商银行盐城分行	质押借款	5,000.00	3.38%	2021/7/16	2022/7/21
建湖县城东污水处理厂	浙商银行盐城分行	质押借款	4,990.00	4.35%	2021/8/24	2022/2/4

江苏开汇贸易有限公司	南京银行建湖支行	保证借款	1,000.00	7.90%	2021/2/20	2022/1/18
建湖开美花木有限公司	工商银行建湖支行	质押借款	950.00	4.35%	2021/1/6	2022/1/6
建湖开美花木有限公司	恒丰银行宜兴支行	质押借款	1,000.00	4.35%	2021/1/6	2021/12/17
建湖开美花木有限公司	邮储银行盐城分行	保证借款	800.00	5.90%	2021/1/6	2022/1/5
江苏开吉建设工程有限公司	中国银行建湖支行	质押借款	1,000.00	3.95%	2021/7/1	2022/6/11
江苏开智园林建设工程有限公司	中国银行建湖支行	质押借款	1,000.00	3.95%	2021/7/2	2022/6/11
建湖开瑞后勤管理服务有限公司	中国银行建湖支行	质押借款	1,000.00	3.95%	2021/7/3	2022/6/11
江苏开智园林建设工程有限公司	工商银行建湖支行	质押借款	950.00	4.35%	2021/1/6	2022/1/6
江苏开智园林建设工程有限公司	华夏银行建湖支行	质押借款	1,900.00	4.45%	2021/6/29	2022/6/27
江苏开智园林建设工程有限公司	恒丰银行宜兴支行	质押借款	1,000.00	4.35%	2020/12/18	2021/12/17
江苏开吉建设工程有限公司	华夏银行建湖支行	质押借款	950.00	4.05%	2021/9/30	2022/9/28
合计		-	135,900.00	-	-	-

2、一年内到期非流动负债明细

2021年9月末发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

贷款机构	合同约定借款期限		利率	金额
	借款日	还款日		
江苏省国际租赁	2017/9/20	2022/9/20	8.00%	4,000.00
南京银行建湖支行	2019/3/22	2022/3/20	7.68%	10,000.00
国民信托	2020/1/3	2022/1/3	9.36%	770.00
国民信托	2020/1/10	2022/1/10	9.36%	310.00
国民信托	2020/1/17	2022/1/17	9.36%	1,040.00
国民信托	2020/1/22	2022/1/22	9.36%	3,000.00
国民信托	2020/2/7	2022/2/7	9.36%	1,360.00
国民信托	2020/2/13	2022/2/13	9.36%	2,730.00
国民信托	2020/2/17	2022/2/17	9.36%	100.00
国新融资租赁	2019/12/23	2022/4/25	8.15%	3,333.33
中信信托	2020/3/31	2022/3/31	11.20%	11,800.00
中信信托	2020/4/22	2022/3/31	11.20%	3,000.00
万向信托	2020/3/26	2022/3/26	12.30%	500.00
万向信托	2020/4/1	2021/10/1	12.30%	5,000.00
万向信托	2020/4/3	2022/4/3	12.30%	1,600.00
万向信托	2020/4/10	2022/4/10	12.30%	2,900.00
万向信托	2020/4/23	2022/4/23	12.30%	5,000.00
中粮信托	2020/4/28	2022/4/28	10.95%	7,510.00
中粮信托	2020/4/30	2022/4/30	10.95%	5,390.00

中粮信托	2020/5/9	2022/5/9	10.95%	4,940.00
中粮信托	2020/5/13	2022/5/13	10.95%	5,600.00
中粮信托	2020/5/15	2022/5/13	10.95%	1,400.00
中粮信托	2020/5/25	2022/5/25	10.95%	200.00
工商银行建湖支行	2019/12/19	2021/12/2	5.24%	1,000.00
国民信托	2019/10/18	2021/10/18	9.36%	1,140.00
国民信托	2019/11/1	2021/11/1	9.36%	1,390.00
国民信托	2019/11/15	2021/11/15	9.36%	450.00
国民信托	2019/11/29	2021/11/29	9.36%	550.00
国民信托	2019/12/13	2021/12/13	9.36%	300.00
国民信托	2019/12/27	2021/12/27	9.36%	220.00
中国银行建湖支行	2019/9/12	2022/6/25	6.37%	1,200.00
中国银行建湖支行	2019/12/12	2021/10/20	5.88%	900.00
中建投信托	2019/12/27	2021/12/27	11.30%	3,790.00
中建投信托	2019/12/20	2021/12/20	11.30%	10,100.00
中建投信托	2019/11/29	2021/11/29	11.30%	7,490.00
中建投信托	2019/11/8	2021/11/8	11.30%	7,650.00
中建投信托	2019/10/31	2021/10/31	11.30%	970.00
建设银行建湖支行	2020/12/23	2021/12/22	4.45%	6,250.00
中国银行建湖支行	2020/3/10	2021/12/25	6.50%	2,700.00
中信信托	2020/5/9	2021/11/9	11.20%	4,880.00
中信银行盐城分行	2020/6/30	2021/12/31	5.35%	640.00
中信银行盐城分行	2020/7/31	2022/7/20	5.35%	260.00
南京通汇融资租赁	2020/7/22	2022/7/21	5.64%	814.80
广州万宝融资租赁	2020/12/30	2021/12/30	8.00%	2,467.42
无锡金投国泰融资租赁	2018/9/11	2022/9/11	9.00%	262.14
无锡金投国泰融资租赁	2019/12/12	2021/12/11	年租息率 8.0%	200.00
苏银金融租赁	2019/8/29	2022/8/29	浮动利率	560.24
杭州金投融资租赁	2020/8/14	2022/8/13	9.00%	688.53
江南金融租赁	2020/7/9	2022/7/10	8.15%	3,259.84
工商银行建湖支行	2016/2/3	2022/8/1	4.90%	1,800.00
工商银行建湖支行	2016/2/1	2022/2/1	4.90%	1,000.00
工商银行建湖支行	2016/8/5	2022/2/1	4.75%	800.00
兴业银行盐城分行	2017/5/12	2021/11/7	4.90%	2,900.00
兴业银行盐城分行	2017/7/19	2022/5/7	4.90%	2,900.00
南京银行建湖支行	2018/10/19	2021/10/18	8.00%	10,000.00
苏州金融租赁	2019/7/24	2022/7/15	浮动利率	58.84
华夏银行建湖支行	2019/4/2	2022/4/2	6.00%	500.00
华夏银行建湖支行	2019/4/26	2022/4/2	6.20%	11.70
华夏银行建湖支行	2019/7/22	2022/7/15	6.20%	460.00
华夏银行建湖支行	2019/12/25	2021/12/20	6.20%	490.00
华夏银行建湖支行	2019/4/2	2022/4/2	6.00%	226.30
中国银行建湖支行	2021/2/1	2022/6/25	5.25%	450.00
华夏银行盐城分行	2020/9/15	2022/9/15	6.09%	980.00
农业银行建湖县支行	2020/7/3	2021/12/20	4.90%	100.00
苏州金融租赁	2020/11/12	2021/11/15	8.40%	453.56
江苏省再保融资租赁	2019/6/5	2021/12/5	综合成本 9.97%	450.00

广州越秀融资租赁	2020/5/15	2021/11/15	8.87%	623.19
农业银行建湖县支行	2020/9/1	2021/12/20	4.50%	100.00
国新融资租赁	2019/12/23	2021/10/25	8.15%	1,666.67
江苏东方融资租赁	2019/1/21	2021/10/21	10.00%	1,306.23
建设银行建湖支行	2020/7/2	2021/12/1	4.90%	450.00
建湖县开发区建设投资 2019 年定向融资计划	2019/10/08		9.20%	375.00
19 建开 01（非公开发行 2019 年公司债券）	2019/12/10	2021/12/10	7.50%	19,951.65
合计	-	-	-	189,669.44

注：本表格还款日指合同签订之最后一笔借款还款日期，由于部分合同设置提前摊还条款，使得长期借款的部分金额成为一年内到期的非流动负债。

3、长期借款明细

2021 年 9 月末发行人长期借款明细表

单位：万元

贷款机构	合同约定借款期限		金额	利率	借款类型
	借款日	还款日			
工商银行建湖支行	2018/12/26	2028/12/1	8,000.00	5.29%	保证借款；抵押借款
苏州园恒融资租赁	2017/9/22	2022/9/21	4,800.00	浮动利率	保证借款
苏州园恒融资租赁	2017/10/19	2022/10/19	3,000.00	浮动利率	保证借款
苏州园恒融资租赁	2017/11/15	2022/11/15	1,200.00	浮动利率	保证借款
江苏省再保融资租赁	2017/11/30	2022/11/30	653.17	8.50%	保证借款
江苏省再保融资租赁	2018/3/20	2023/3/20	327.96	8.50%	保证借款
工商银行建湖支行	2019/1/1	2027/12/1	12,000.00	5.29%	保证借款；抵押借款
工商银行建湖支行	2019/12/19	2024/12/2	6,000.00	5.24%	保证借款；抵押借款
工商银行建湖支行	2020/9/14	2027/9/10	4,350.00	5.39%	保证借款
工商银行建湖支行	2020/9/15	2023/3/10	6,350.00	5.39%	保证借款
工商银行建湖支行	2020/9/16	2026/9/10	6,150.00	5.39%	保证借款
工商银行建湖支行	2020/9/17	2025/3/10	6,550.00	5.39%	保证借款
中国银行建湖支行	2019/9/12	2028/9/10	9,950.00	6.37%	信用借款
中国银行建湖支行	2019/12/12	2028/10/20	7,900.00	5.88%	保证借款
光大银行盐城分行	2019/12/19	2022/12/18	10,250.00	4.95%	保证借款

光大银行盐城分行	2021/2/7	2025/11/4	14,600.00	6.05%	保证借款
建设银行建湖支行	2019/12/18	2022/12/17	4,850.00	4.45%	保证借款
建设银行建湖支行	2021/1/1	2028/6/25	12,100.00	4.90%	保证借款
建设银行建湖支行	2020/12/23	2022/12/22	6,250.00	4.45%	保证借款
中国银行建湖支行	2020/3/10	2027/12/25	18,400.00	6.50%	信用借款
江苏省国际租赁	2020/8/28	2024/8/25	7,718.80	6.05%	保证借款
中信信托	2020/3/31	2022/9/30	200.00	11.20%	保证借款；抵押借款
苏州信托	2021/7/21	2023/7/21	10,615.00	8.80%	保证借款
苏州信托	2021/7/30	2023/7/30	9,104.00	8.80%	保证借款
中信银行建湖支行	2020/6/30	2028/12/31	10,894.00	5.35%	保证借款
中信银行建湖支行	2020/7/31	2028/7/20	5,296.00	5.35%	保证借款
南京通汇融资租赁	2020/7/22	2023/7/21	6,039.24	5.64%	保证借款
江苏广电商业保理	2021/8/9	2023/8/9	5,000.00	8.00%	保证借款
广州万宝融资租赁	2020/12/30	2023/12/30	1,750.13	8.00%	保证借款
浦发银行盐城分行	2021/3/23	2028/9/14	10,400.00	5.30%	保证借款
南京银行建湖支行	2021/2/4	2024/2/3	4,300.00	7.68%	保证借款
建设银行建湖支行	2020/12/23	2022/7/1	6,250.00	4.45%	保证借款
建湖农商行开发区支行	2021/4/16	2024/1/28	2,950.00	7.50%	保证借款
无锡金投国泰融资租赁	2018/9/11	2023/9/11	2,007.76	9.00%	保证借款
无锡金投国泰融资租赁	2019/12/12	2022/12/11	4,200.00	年租息率 8.0%	保证借款
江苏省再保融资租赁	2019/6/5	2024/6/5	1,800.00	综合成本 9.97%	保证借款
哈银金融租赁	2019/1/10	2024/1/10	8,197.28	租赁利率 7.6%	保证借款；质押借款； 抵押借款
哈银金融租赁	2019/3/8	2024/3/10	2,732.43	租赁利率 7.6%	保证借款；质押借款； 抵押借款
苏银金融租赁	2019/8/29	2024/8/29	8,984.74	浮动利率	保证借款；抵押借款
江苏银行建湖支行	2020/7/14	2028/7/13	2,300.00	5.50%	保证借款

江苏银行建湖支行	2020/7/14	2028/7/13	2,000.00	5.50%	保证借款
上海国金融资租赁	2020/1/3	2023/1/3	4,375.00	8.63%	保证借款
广州越秀融资租赁	2020/5/15	2025/5/15	5,208.69	8.87%	保证借款
杭州金投融资租赁	2020/8/14	2023/8/13	6,187.40	9.00%	抵押借款；保证借款
江苏银行建湖支行	2021/7/1	2026/6/22	8,000.00	6.50%	保证借款
江苏银行建湖支行	2020/8/19	2028/8/18	4,299.50	4.30%	保证借款
江苏银行建湖支行	2020/9/9	2028/9/8	5,249.50	4.75%	保证借款
江南金融租赁	2020/7/9	2023/7/10	10,598.41	8.15%	保证借款
浙江国金融资租赁	2021.7-21	2024/7/27	8,000.00	8.59%	保证借款
广州银行南京分行营业部	2020/7/14	2022/7/14	8,980.00	3.96%	质押借款
工商银行建湖支行	2016/2/3	2023/2/1	2,000.00	4.90%	抵押借款
兴业银行盐城分行	2017/5/12	2028/5/7	12,230.00	4.90%	保证借款
兴业银行盐城分行	2017/5/24	2028/5/7	8,990.00	4.90%	保证借款
兴业银行盐城分行	2017/7/19	2025/5/7	5,600.00	4.90%	保证借款
兴业银行盐城分行	2017/5/19	2028/5/7	4,490.00	4.90%	保证借款
兴业银行盐城分行	2017/7/26	2025/5/7	3,400.00	4.90%	保证借款
兴业银行盐城分行	2017/6/2	2028/5/7	2,690.00	4.90%	保证借款
建设银行建湖支行	2020/7/2	2028/6/30	6,150.00	4.90%	保证借款
苏州金融租赁	2019/7/24	2025/7/15	997.63	浮动利率	质押借款；保证借款
华夏银行建湖支行	2019/12/25	2022/12/20	200.00	6.20%	保证借款；抵押借款
建湖农商行开发区支行	2021/4/16	2024/1/27	2,870.00	7.50%	保证借款
中国银行建湖支行	2021/2/1	2026/6/25	8,550.00	5.25%	保证借款
盐城农商行	2021/2/1	2026/6/25	3,000.00	5.25%	保证借款
华夏银行建湖支行	2021/9/22	2023/9/12	1,000.00	5.00%	保证借款
广州银行南京分行营业部	2020/7/3	2026/7/3	8,950.00	5.65%	保证借款；质押借款

广州银行南京分行营业部	2021/7/3	2026/7/3	2,999.00	5.65%	保证借款；质押借款
建湖农商行开发区支行	2020/7/23	2034/6/20	250.00	7.30%	保证借款
农业银行建湖县支行	2020/7/3	2034/7/2	5,650.00	4.90%	保证借款
建湖农商行开发区支行	2020/8/26	2034/6/20	250.00	7.30%	保证借款
农业银行建湖县支行	2020/9/1	2034/6/20	5,650.00	4.50%	保证借款
苏州金融租赁	2020/11/12	2025/11/15	4,104.85	8.40%	保证借款
广州万宝融资租赁	2021/4/10	2024/4/10	3,818.98	8.00%	保证借款
合计	-	-	411,159.47	-	-

4、应付债券明细

截至 2021 年 9 月末，发行人已发行未兑付的债券共有 10 期，合计剩余票面金额 270,753.79 万元。发行人已发行未兑付债券明细情况如下：

2021年9月末发行人已发行未兑付的债券产品

单位：万元

债券简称	起息日	期限	到期日	剩余票面金额 (万元)	票面利率 (%)
建湖县开发区建设投资有限公司 2019 年定向融资计划	2019/10/8	1.5	2021/10/8	9,599.00	9.2
20 建开 01	2020/1/14	3(2+1)	2023/1/14	29,895.29	8.00
20 建开 02	2020/8/17	3(2+1)	2023/8/17	34,865.16	7.50
20 建开 03	2020/8/17	3	2023/8/17	34,865.16	7.50
20 建开 04	2020/9/17	5 (2+1+2)	2025/9/17	51,753.90	7.50
20 建湖建投 PPN001	2020/12/14	3(2+1)	2023/12/14	29,882.73	7.50
20 建湖建投 PPN002	2020/12/30	3(2+1)	2023/12/30	19,920.97	7.50
20 苏建湖建投 ZR001	2020/6/1	3	2023/6/1	9,971.58	7.20
21 建开 01	2021/7/28	2	2023/7/28	25,000.00	7.50
21 建开 02	2021/8/19	2	2023/8/19	25,000.00	7.50

合计	--	--	--	270,753.79	--
----	----	----	----	------------	----

发行人于2015年9月25日足额偿还“14建湖开投债”第一年利息9,477.00万元。

发行人于2016年9月25日足额偿还“14建湖开投债”第二年利息9,477.00万元。

发行人于2017年9月25日足额偿还“14建湖开投债”第三年利息9,477.00万元，并偿付本金26,000.00万元。

发行人于2018年9月25日足额偿还“14建湖开投债”第四年利息7,581.60万元，并偿付本金26,000.00万元。

发行人于2019年9月25日足额偿还“14建湖开投债”第五年利息5,686.20万元，并偿付本金26,000.00万元。

发行人于2020年9月25日足额偿还“14建湖开投债”第六年利息3,790.80万元，并偿付本金26,000.00万元。

发行人于2021年9月25日足额偿还“14建湖开投债”第七年利息1,895.4万元，并偿付本金26,000.00万元。

发行人于2020年12月10日足额偿还“19建开01”第一年利息1,500万元。

发行人于2021年1月14日足额偿还“20建开01”第一年利息2,400万元。

发行人于2021年6月1日足额偿还“20苏建湖建投ZR001”第一年利息720万元。

发行人于2021年8月17日足额偿还“20建开02”第一年利息2,625万元。

发行人于2021年8月17日足额偿还“20建开03”第一年利息2,625万元。

发行人于2021年9月17日足额偿还“20建开04”第一年利息3,900万元。

六、债务偿还压力测算

根据2020年末的有息负债情况测算，发行人债券存续期内债务偿还压力测算表如下：

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
有息负债当年偿付规模								
其中：银行借款偿还规模	306,671.79	83,183.00	31,674.00	28,025.69	30,747.00	31,768.00	31,302.00	31,489.00
信托计划偿还规模	72,974.00	63,504.50						
融资租赁偿还规模	55,014.23	55,261.08	27,948.57	9,903.65	2,336.29			
已发行债券偿还规模	51,895.00	182,200.00	45,685.00					
本期债券偿还规模	0.00	3,000.00	3,000.00	15,000.00	14,400.00	13,800.00	13,200.00	12,600.00
合计	486,555.02	387,148.58	108,307.57	52,929.34	47,483.29	45,568.00	44,502.00	44,089.00

注：本期债券利率按照5.0%进行估算，其他有息负债按照合同利率进行测算。

七、发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人对外担保余额为407,414.78万元，占发行人净资产的比例为50.15%，规模较大。公司对外担保情况如下：

2020年末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保对象	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保方式
盐城三江水产集团有限公司	2,850.00	2020/3/13	2021/3/12	保证担保
盐城三江水产集团有限公司	2,100.00	2020/1/17	2022/6/25	保证担保
上冈污水处理有限公司	4,284.36	2018/8/22	2023/8/20	保证担保
上冈污水处理有限公司	3,000.00	2020/1/15	2021/1/14	保证担保
江苏永林油脂化工有限公司	1,500.00	2019/6/20	2021/3/20	保证担保
江苏恒源现代渔业发展公司	3,000.00	2020/5/7	2021/5/5	保证担保

江苏恒源现代渔业发展公司	2,200.00	2019/12/23	2028/12/14	保证担保
江苏豪迈照明科技有限公司	3,000.00	2020/2/11	2021/1/15	保证担保
江苏博旺农业发展有限公司	4,700.00	2019/11/18	2028/11/16	保证担保
江苏博旺农业发展有限公司	4,000.00	2020/11/13	2021/11/10	保证担保
建湖志高农业发展公司	4,800.00	2020/3/25	2021/3/24	保证担保
建湖县自来水公司	7,105.46	2019/1/3	2022/1/3	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	15,000.00	2019/5/30	2034/4/28	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	10,000.00	2020/2/10	2034/4/28	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	15,912.00	2016/11/7	2023/9/9	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	3,588.00	2016/9/26	2023/9/9	保证担保
建湖县欣盛建设投资有限公司	3,500.00	2020/10/22	2021/10/20	保证担保
建湖县上冈污水处理有限公司	10,000.00	2019/4/30	2021/4/30	保证担保
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	5,600.00	2020/1/15	2021/1/15	保证担保
建湖县九龙口旅游建设投资有限公司	9,884.80	2019/12/13	2024/12/13	保证担保
建湖县九龙口旅游建设投资有限公司	9,654.97	2020/1/23	2023/1/23	保证担保
建湖县金俊土工材料有限公司	740.00	2020/3/1	2021/3/1	保证担保
建湖县吉鑫农业发展有限公司	500.00	2020/1/20	2021/1/15	保证担保
建湖县惠农新农村建设有限公司	2,920.33	2020/1/13	2021/1/10	保证担保
建湖县湖阳农业发展有限公司	8,706.20	2018/3/26	2023/3/20	保证担保
建湖县国投东部建设投资有限公司	3,637.66	2017/12/22	2022/12/22	保证担保
建湖县国投东部建设投资有限公司	19,000.00	2020/1/10	2025/12/4	保证担保
建湖县国投东部建设投资有限公司	19,900.00	2020/1/21	2028/1/8	保证担保
建湖县国投东部建设投资有限公司	7,000.00	2020/11/27	2021/11/26	保证担保
建湖县高新投资发展有限公司	4,700.00	2019/2/1	2021/2/1	保证担保
建湖县冈西镇卫生院	800.00	2020/1/21	2021/1/15	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	20,000.00	2019/12/16	2028/12/18	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	4,250.00	2019/12/13	2024/12/25	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	18,300.00	2020/1/3	2028/11/14	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	10,000.00	2020/6/23	2021/6/22	保证担保
建湖融达新能源材料产业园服务有限公司	2,400.00	2019/12/6	2028/12/3	保证担保
建湖宝祥农业发展有限公司	2,300.00	2019/12/5	2028/12/3	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	12,500.00	2020/4/8	2023/4/8	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	10,000.00	2020/4/10	2021/4/10	保证担保
建湖县高新投资发展有限公司	19,781.00	2020/5/29	2022/5/29	保证担保
建湖县农村供水有限公司	6,000.00	2020/6/12	2021/6/10	保证担保
盐城三江水产集团有限公司	2,171.00	2020/5/26	2023/12/25	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	30,000.00	2020/6/24	2021/6/20	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	3,000.00	2020/4/10	2021/4/9	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	3,000.00	2020/3/3	2021/3/2	保证担保

建湖县湖阳农业发展有限公司	20,000.00	2020/7/13	2025/6/20	保证担保
盐城三江水产集团有限公司	829.00	2020/6/30	2023/12/25	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	7,000.00	2020/9/25	2021/9/24	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	5,000.00	2020/9/4	2023/9/3	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	8,000.00	2020/9/30	2034/4/28	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	1,000.00	2020/9/25	2021/9/24	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	10,000.00	2020/11/27	2023/11/27	保证担保
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	6,000.00	2020/10/30	2021/10/29	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	10,000.00	2020/12/18	2021/12/17	保证担保
江苏博旺农业发展有限公司	2,300.00	2020/12/8	2021/12/8	保证担保
合计	407,414.78	-	-	-

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 469,558.20 万元，
占发行人净资产的比例为 55.83%。公司对外担保情况如下：

2021年9月末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保对象	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保方式
盐城三江水产集团有限公司	2,775.00	2020/3/13	2028/12/11	保证担保
盐城三江水产集团有限公司	1,250.00	2020/1/17	2022/6/25	保证担保
上冈污水处理有限公司	3,164.57	2018/8/22	2023/8/20	保证担保
上冈污水处理有限公司	3,000.00	2021/1/15	2022/1/14	保证担保
江苏恒源现代渔业发展公司	2,625.00	2020/5/7	2028/11/2	保证担保
江苏恒源现代渔业发展公司	2,075.00	2019/12/23	2028/12/14	保证担保
江苏博旺农业发展有限公司	4,600.00	2019/11/18	2028/11/16	保证担保
江苏博旺农业发展有限公司	4,000.00	2020/11/13	2021/11/10	保证担保
建湖志高农业发展公司	4,650.00	2020/3/25	2028/12/23	保证担保
建湖县自来水公司	1,816.51	2019/1/3	2022/1/3	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	10,000.00	2019/10/8	2034/4/28	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	5,000.00	2019/5/30	2034/4/28	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	10,000.00	2020/2/10	2034/4/28	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	15,585.60	2016/11/7	2023/9/9	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	3,514.40	2016/9/26	2023/9/9	保证担保
建湖县欣盛建设投资有限公司	3,500.00	2021/9/29	2022/9/14	保证担保
建湖县九龙口旅游建设投资有限公司	8,211.09	2019/12/13	2024/12/13	保证担保
建湖县金俊土工材料有限公司	700.00	2021/4/8	2022/4/6	保证担保
建湖县湖阳农业发展有限公司	6,638.55	2018/3/26	2023/3/20	保证担保
建湖县国投东部建设投资有限公司	1,872.29	2017/12/22	2022/12/22	保证担保
建湖县国投东部建设投资有限公司	18,500.00	2020/1/10	2025/12/4	保证担保
建湖县国投东部建设投资有限公司	19,850.00	2020/1/21	2028/1/8	保证担保

建湖县国投东部建设投资有限公司	7,000.00	2020/11/27	2021/11/26	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	14,000.00	2019/12/16	2028/12/18	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	6,000.00	2019/12/16	2028/12/18	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	6,000.00	2021/6/30	2022/6/13	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	4,000.00	2021/7/13	2022/6/13	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	3,750.00	2019/12/13	2024/12/25	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	17,450.00	2020/1/3	2028/11/14	保证担保
建湖融达新能源材料产业园服务有限公司	2,375.00	2019/12/6	2028/12/3	保证担保
建湖宝祥农业发展有限公司	2,225.00	2019/12/5	2028/12/3	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	8,750.00	2020/4/8	2023/4/8	保证担保
建湖县高新投资发展有限公司	19,781.00	2020/5/29	2022/5/29	保证担保
建湖县农村供水有限公司	5,700.00	2021/6/8	2022/6/7	保证担保
盐城三江水产集团有限公司	2,171.00	2020/5/26	2023/12/25	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	20,000.00	2021/6/30	2022/6/13	保证担保
建湖县湖阳农业发展有限公司	6,500.00	2020/7/13	2025/6/20	保证担保
建湖县湖阳农业发展有限公司	5,500.00	2020/7/13	2025/6/20	保证担保
建湖县湖阳农业发展有限公司	5,500.00	2020/7/13	2025/6/20	保证担保
建湖县湖阳农业发展有限公司	2,500.00	2020/7/13	2025/6/20	保证担保
盐城三江水产集团有限公司	829.00	2020/6/30	2023/12/25	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	7,000.00	2020/9/25	2022/9/26	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	4,800.00	2020/9/4	2023/9/3	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	8,000.00	2020/9/30	2034/4/28	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	1,000.00	2020/9/25	2022/10/20	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	8,333.33	2020/11/27	2023/11/27	保证担保
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	6,000.00	2020/10/30	2021/10/29	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	10,000.00	2020/12/18	2021/12/17	保证担保
江苏博旺农业发展有限公司	2,300.00	2020/12/8	2021/12/8	保证担保
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	4,000.00	2021/1/26	2022/1/6	保证担保
建湖县欣盛建设投资有限公司	1,800.00	2021/1/8	2022/1/7	保证担保
建湖万玉农业发展有限公司	4,900.00	2021/1/15	2025/1/3	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	14,000.00	2021/2/10	2028/6/25	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	1,970.00	2021/7/22	2032/12/25	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	4,110.00	2021/4/21	2032/6/25	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	9,920.00	2021/3/15	2031/6/25	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	10,000.00	2021/3/19	2034/4/28	保证担保
建湖县新农村建设投资有限公司	6,790.86	2021/2/1	2024/2/1	保证担保
建湖县丰乔农业发展有限公司	8,100.00	2021/1/5	2025/1/20	保证担保
建湖县湖阳农业发展有限公司	5,000.00	2021/3/26	2022/3/25	保证担保
建湖县兴颜资产管理有限公司	25,000.00	2021/4/16	2023/4/16	保证担保

建湖县国投东部建设投资有限公司	7,000.00	2021/3/30	2027/3/29	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	26,750.00	2021/4/26	2027/12/21	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	15,000.00	2021/5/1	2028/4/26	保证担保
盐城全盛和农业发展有限公司	500.00	2021/5/8	2022/5/7	保证担保
建湖县城市建设投资有限公司	3,925.00	2018/12/25	2026/12/15	保证担保
合计	469,558.20	-	-	-

截至 2021 年 9 月末的对外担保中，被担保对象均为国有企业，被担保方信用资质较高，代偿风险较小。发行人与当地国有企业间的担保未设置反担保。

发行人与当地国有企业存在互保行为，由于发行人与当地国有企业的实际控制人均为建湖县人民政府，因此该些互保行为主要由县政府统一协调。发行人对当地城投、国有企业进行担保，需在建湖县国资办进行备案，同时建湖县人民政府根据不同国有企业的信用资质情况，分别设定担保金额上限，从而降低了互保风险。

八、发行人受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产合计 499,086.09 万元，包括货币资金 334,647.97 万元、存货 163,438.12 万元和应收票据 1,000.00 万元，占发行人总资产的 23.39%。

2020 年末发行人资产受限情况

单位：万元

项目	账面价值	占比	受限原因
货币资金	334,647.97	67.05%	定期存单质押、保证金
存货	163,438.12	32.75%	抵押
应收票据	1,000.00	0.20%	质押
总计	499,086.09	100.00%	-

截至 2020 年末，除以上抵质押情况外，发行人无可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产合计 385,903.33 万元，包括货币资金 221,147.96 万元、存货 164,755.37 万元，占发行人总资产的 18.81%。

2021 年 9 月末发行人资产受限情况

单位：万元

项目	账面价值	占比	受限原因
货币资金	221,147.96	57.31%	定期存单质押、保证金
存货	164,755.37	42.69%	房产及土地抵押
总计	385,903.33	100.00%	-

截至 2021 年 9 月末，除以上抵质押情况外，发行人无可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

九、关联方及关联交易

（一）关联方关系

1、发行人母公司情况

公司由建湖县人民政府出资，建湖县人民政府为公司唯一的股东及实际控制人。

2、纳入合并范围的子公司情况

详见第四节、五、（一）全资、控股子公司。

3、发行人的合营和联营企业情况

详见第四节、五、（二）合营和联营公司

（二）关联方交易

1、存在控制关系且已纳入公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联方提供担保情况

截至 2020 年末，发行人为子公司提供担保明细如下：

关联担保情况

担保对象	贷款银行	担保余额 (万元)	担保开始日	担保到期日	担保方式
江苏盐海电镀中心有限公司	华夏银行	1,575.00	2019/4/2	2022/4/2	保证担保
江苏盐海电镀中心有限公司	华夏银行	819.00	2019/7/22	2022/7/15	保证担保
江苏盐海电镀中心有限公司	华夏银行	749.70	2019/4/26	2022/4/2	保证担保
江苏盐海电镀中心有限公司	华夏银行	860.00	2019/12/25	2022/12/20	保证担保
江苏里下河投资有限公司	江苏银行	4,399.00	2019/11/7	2020/08/21	保证担保
江苏开汇贸易有限公司	南京银行	2,000.00	2020/2/20	2021/2/17	保证担保
江苏开汇贸易有限公司	农商银行	2,990.00	2019/12/20	2020/12/18	保证担保
江苏开汇贸易有限公司	华夏银行	1,800.00	2020/1/19	2021/1/17	保证担保
建湖兴业农业发展有限公司	兴业银行	16,190.00	2017/5/12	2025/5/7	保证担保
建湖兴业农业发展有限公司	兴业银行	8,990.00	2017/5/24	2025/5/7	保证担保
建湖兴业农业发展有限公司	兴业银行	8,500.00	2017/7/19	2025/5/8	保证担保
建湖兴业农业发展有限公司	兴业银行	4,490.00	2017/5/12	2025/5/7	保证担保
建湖兴业农业发展有限公司	兴业银行	2,690.00	2017/6/2	2025/5/7	保证担保
建湖兴业农业发展有限公司	兴业银行	3,400.00	2017/7/26	2025/5/7	保证担保
建湖县快捷铁路港口有限公司	江苏银行	5,399.00	2019/11/6	2028/9/8	保证担保
建湖县快捷铁路港口有限公司	南京银行	3,000.00	2020/1/9	2021/1/6	保证担保
建湖县城东污水处理厂	江苏银行	2,400.00	2019/7/16	2028/7/13	保证担保
建湖县城东污水处理厂	江苏银行	2,000.00	2019/7/15	2028/7/13	保证担保
建湖县城东污水处理厂	交通银行	1,950.00	2020/1/23	2021/1/22	保证担保
建湖县城东污水处理厂	民生银行	1,500.00	2020/1/7	2021/1/7	保证担保
江苏开海农业科技发展有限公司	广州银行	8,950.00	2020/7/3	2026/7/3	保证担保
合计	-	84,651.70	-	-	-

截至 2020 年末，发行人不存在对除子公司以外的关联方提供担保的情形。

3、公司关联交易情况

截至 2020 年末，公司关联交易主要是与建湖县开元产业投资基金管理有限公司的往来款。

关联交易情况

单位：万元

关联方名称	会计科目	2020 年末余额
建湖县开元产业投资基金管理有限公司	其他应收款	35,000.00
上海嘉定工业区建湖科技工业园有限公司	其他应付款	3,018.12
盐城绿海禾农业开发有限公司	其他应付款	2,549.44
合计	-	40,567.56

第六节 信用状况

一、信用评级情况

（一）信用级别

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“评级机构”）评定建湖县开发区建设投资有限公司（以下简称“建湖开投”或“公司”）本次拟公开发行总额不超过5亿元（含5亿元）公司债券（以下简称“本期债券”）的信用等级为AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。上述等级的评定是考虑到高速增长的消费及进出口为经济基本面提供有力支撑，公司业务地位重要、收入来源多样，获得的外部支持力度较大，江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保”或“担保方”）为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效地提升了本期债券的安全性；同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性较弱，资金支出压力和偿债压力较大，以及存在较大或有负债风险等不利因素。

（二）主要优势/机遇

1、高速增长的消费及进出口为经济基本面提供有力支撑。建湖县临近盐城主城区，具有相对区位优势，近年来已形成高端装备制造、新能源和电子信息三大产业集群，投资、消费及外贸活跃，连续多年入选全国经济百强县，人均GDP高于全国平均水平，经济发展状况良好。建湖县经济开发区（以下简称“建湖县经开区”）作为全县产业培育及招商引资的主阵地，具有较好的发展前景。

2、业务地位重要，收入来源多样。公司是建湖县经开区的核心平台，负责园区内基础设施及回迁安置房建设、总面积21.57万亩的水域养殖承包经营、工业厂房建设等业务，业务具有区域专营性。公司水域养殖承包租金收入稳定，待结算代建成本尚具规模。公司

依托建湖县经开区产业基础同时经营零部件及混凝土商品销售、厂房租赁、太阳能发电等，业务较为多元。

3、公司获得的外部支持力度较大。近年建湖经济开发区管理委员会（以下简称“建湖经开区管委会”）通过资金拨付等方式给予公司较大支持，并持续给予财政补贴，一定程度上提高了公司的资本实力和盈利水平。

4、江苏再担保为本期债券提供的保证担保有效提升了本期债券安全性。经中证鹏元综合评定，江苏再担保主体信用等级为 AAA，由其为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（三）主要风险/关注

1、资产流动性较弱。公司资产中应收款项、存货占比较高，应收款项规模较大且回收时间具有一定不确定性，对营运资金造成严重占用，部分贸易应收款坏账风险较大；代建项目收入确认时间具有一定不确定性，货币资金、土地和房产受限比例较高。

2、资金支出压力较大。近年公司经营活动现金流持续大规模净流出，截至 2021 年 9 月末，公司主要在建项目尚需投资规模较大。

3、偿债压力较大。公司资产负债水平偏高，总债务规模呈增长趋势，且短期债务占比较高，现金短期债务比偏低，EBITDA 对利息支出的保障程度较弱。

4、较大或有负债风险。截至 2021 年 9 月末，公司对外担保余额合计 46.96 亿元，占同期末所有者权益的 55.83%，被担保对象均为地方国有企业，但规模较大且均无反担保措施。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟

踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、其他资信情况

（一）银行授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 9 月末，发行人共获得银行额度授信 77.45 亿元，已使用额度 65.69 亿元，剩余授信额度 11.77 亿元。

截至 2021 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：万元

融资机构名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
浙商银行盐城分行	31,820.00	31,820.00	-

中国银行建湖支行	118,750.00	80,750.00	38,000.00
兴业银行盐城分行	54,000.00	54,000.00	-
光大银行盐城分行	50,250.00	25,250.00	25,000.00
浦发银行盐城分行	26,800.00	22,200.00	4,600.00
上海银行盐城分行	1,000.00	1,000.00	-
招商银行盐城分行	4,000.00	4,000.00	-
农发行建湖支行	6,000.00	6,000.00	-
华夏银行建湖支行	41,300.00	37,300.00	4,000.00
南京银行建湖支行	100,000.00	80,000.00	20,000.00
民生银行建湖支行	9,000.00	9,000.00	-
广州银行南京分行	18,000.00	11,949.00	6,051.00
邮政银行建湖支行	1,800.00	1,800.00	-
交通银行建湖支行	1,950.00	1,950.00	-
江苏银行建湖支行	62,900.00	52,900.00	10,000.00
恒丰宜兴支行	9,000.00	9,000.00	-
恒丰南京分行	25,100.00	25,100.00	-
中国建设银行建湖支行	78,500.00	68,500.00	10,000.00
工行银行建湖支行	91,000.00	91,000.00	-
建湖农商行	12,470.00	12,470.00	-
中信银行	19,390.00	19,390.00	-
农行建湖支行	11,500.00	11,500.00	-
合计	774,530.00	656,879.00	117,651.00

(二) 发行人债券存续及偿还情况

截至募集说明书签署日发行人存续期债券情况明细

单位：%，年，亿元

证券名称	发行日期	发行期限	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别
21 建开 02	2021-08-17	2	2.5	2.5	7.5	私募债
21 建开 01	2021-07-26	2	2.5	2.5	7.5	私募债
20 建湖建投 PPN002	2020-12-29	2+1	2	2	7.5	定向工具
20 建湖建投 PPN001	2020-12-11	2+1	3	3	7.5	定向工具
20 建开 04	2020-09-15	2+1+2	5.2	5.2	7.5	私募债
20 建开 03	2020-08-13	3	3.5	3.5	7.5	私募债
20 建开 02	2020-08-13	2+1	3.5	3.5	7.5	私募债
20 建开 01	2020-01-10	2+1	3	3	8	私募债
19 建开 01	2019-12-06	2+1	2	1.92	7.5	私募债

截至本募集说明书签署日，除上述债券外，发行人及其子公司无其他已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资

券，未注册或发行任何资产证券化产品或其它各类债券品种，其融资成本得到有效控制。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在为其他企业发行债券提供担保的情况，发行人及下属子公司所有债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第七节 担保情况

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：836,994.78 万元

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（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）

江苏省信用再担保集团有限公司（担保人）系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，江苏再担保正式成立于 2009 年 12 月 18 日，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

担保人以全省中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，以“政策性导向、市场化运作、公司化管理”为原则，经营再担保、担保、投资和资产管理等业务，通过加大对市、县担保机构的再担保支持力度，构建覆盖全省各市、区、县的信用再担保体系，为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。

作为江苏省最大的政策性担保机构，江苏省信用再担保集团有限公司具有良好的背景和较强的资本实力，且与银行建立良好的战略合作关系，有利于后续业务的发展。

担保人建立了包括业务流程、岗位责任、风险控制等一系列管理制度，搭建起包括评审委员会审批决策、风险管理部监控审核、业务部门合规操作三个层次的业务风险控制体系。几年来业务发展加快，代偿比率较低。

二、担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保经审计的财务报告之附注。

担保人 2019、2020 年合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
流动资产：		
货币资金	621,310.80	527,514.36
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,283.20	2,000.96
衍生金融资产		
应收票据	11.16	5.00
应收账款	2,307.56	507.82
应收代位追偿款	50,577.98	45,122.41
预付款项	1,906.46	1,996.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,938.31	6,136.37
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	418.83	409.59
抵债资产	582.00	582.00
发放贷款及垫款	209,624.75	132,373.68
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	206,002.74	102,700.00
其他流动资产	330,211.74	144,044.83
流动资产合计	1,436,175.53	963,393.92
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	186,009.76	198,048.55
持有至到期投资	65,000.00	25,000.00
应收款项类投资	75,160.00	30,000.00
长期应收款	366,866.21	408,859.95

长期股权投资	4,247.54	4,304.63
投资性房地产		
固定资产	65,623.75	69,908.80
在建工程	2,384.60	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,270.31	1,943.48
开发支出		
商誉	3,882.72	3,882.72
长期待摊费用	369.91	499.47
递延所得税资产	9,385.51	7,569.01
其他非流动资产	16,664.09	8,267.62
非流动资产合计	797,864.41	758,284.23
资产总计	2,234,039.94	1,721,678.15
流动负债：		
短期借款	157,104.84	60,917.35
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	194.39	
衍生金融负债		
应付票据	4,000.00	
应付账款	24,821.17	8,746.50
预收款项	26,331.15	13,184.12
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	14,910.37	12,915.54
应交税费	14,812.62	6,817.05
其他应付款	67,694.43	55,465.63
其中：应付利息		
应付股利		
担保赔偿准备金	157,958.59	141,470.99
未到期责任准备金	61,905.11	54,159.18
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	111,561.59	98,502.97
其他流动负债		3,957.00
流动负债合计	641,294.25	456,136.33
非流动负债：		
长期借款	116,413.71	106,251.11
应付债券	39,361.66	50,000.00
其中：优先股		
永续债		

长期应付款	61,387.67	58,767.01
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,788.45	5,307.12
其他非流动负债	10,223.23	
非流动负债合计	229,174.71	220,325.24
负债合计	870,468.97	676,461.57
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	881,671.85	751,309.91
其他权益工具	250,000.00	100,000.00
其中：优先股		
永续债	250,000.00	100,000.00
资本公积	33,047.91	12,947.94
减：库存股		
其他综合收益	7,396.78	18,741.54
专项储备		
盈余公积	25,306.24	18,863.48
一般风险准备		
未分配利润	89,059.62	82,727.96
归属于母公司所有者权益合计	1,286,482.40	984,590.82
少数股东权益	77,088.58	60,625.76
所有者权益（或股东权益）合计	1,363,570.97	1,045,216.58
负债和所有者权益总计	2,234,039.94	1,721,678.15

担保人 2019、2020 年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年
一、营业总收入	215,733.20	182,636.25
其中：营业收入	215,733.20	182,636.25
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	132,284.54	114,928.93
其中：营业成本	65,071.24	36,512.92
其中：担保赔偿支出	35,753.90	12,915.27
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
提取担保赔偿准备金净额	16,487.61	21,181.83
提取未到期责任准备金净额	7,745.92	19,730.13
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,956.59	1,397.27
销售费用	22,872.76	20,851.05

管理费用	18,341.69	14,160.02
研发费用		
财务费用	-191.26	1,095.72
其中：利息费用	2,014.50	2,475.00
利息收入	2,950.66	1,824.26
加：其他收益	338.93	217.91
投资收益（损失以“－”号填列）	5,806.63	9,215.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	109.71	303.74
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	125.27	0.29
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-9,028.68	-12,916.72
资产处置收益（损失以“－”号填列）	13.44	18.10
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	80,704.25	64,241.95
加：营业外收入	536.56	249.17
减：营业外支出	356.38	501.80
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	80,884.43	63,989.32
减：所得税费用	26,153.03	15,921.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	54,731.40	48,068.20
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	54,731.40	48,068.20
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	51,003.10	43,667.89
2.少数股东损益	3,728.30	4,400.30
六、其他综合收益的税后净额	-11,173.96	8,345.62
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-11,344.75	8,066.69
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-623.45	772.42
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-1,173.42	-32.43
3.其他	549.97	804.85
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-10,721.31	7,294.27
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-10,721.31	7,294.27
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		

5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	170.79	278.92
七、综合收益总额	43,557.44	56,413.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	39,658.35	51,734.59
归属于少数股东的综合收益总额	3,899.09	4,679.23
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

担保人 2019、2020 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年	2019年
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	210,010.45	161,387.89
收到的税费返还	25.77	1,267.19
收到其他与经营活动有关的现金	76,015.99	84,743.98
经营活动现金流入小计	286,052.21	247,399.07
购买商品、接受劳务支付的现金	45,457.97	36,781.64
客户贷款及垫款净增加额	205,410.49	111,479.67
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	25,372.99	23,334.20
支付的各项税费	29,740.68	28,167.87
支付其他与经营活动有关的现金	260,331.44	105,797.92
经营活动现金流出小计	566,313.57	305,561.29
经营活动产生的现金流量净额	-280,261.36	-58,162.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	48,054.44	41,267.56
取得投资收益收到的现金	6,388.47	9,219.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19.92	93.47
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	10,000.00	-
投资活动现金流入小计	64,462.84	50,580.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,518.92	8,585.70

投资支付的现金	66,712.30	34,590.90
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	77,231.21	43,176.59
投资活动产生的现金流量净额	-12,768.38	7,403.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	176,255.00	41,251.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	26,000.00	7,401.01
取得借款收到的现金	289,851.94	136,751.10
发行债券收到的现金	189,700.00	100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	71,176.92	59,657.00
筹资活动现金流入小计	726,983.86	337,659.11
偿还债务支付的现金	290,350.54	118,882.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,929.85	5,020.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,254.14	2,827.32
支付其他与筹资活动有关的现金	13,548.28	19,338.32
筹资活动现金流出小计	346,828.67	143,241.41
筹资活动产生的现金流量净额	380,155.19	194,417.70
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	87,125.46	143,659.19
加：期初现金及现金等价物余额	519,949.90	376,290.72
六、期末现金及现金等价物余额	607,075.36	519,949.90

目前担保人主要在江苏省内从事再担保、直接担保、融资租赁、小额贷款和典当等业务。截至 2020 年末，担保人母公司总资产 152.12 亿元，净资产 125.22 亿元。

三、担保人对外担保情况

截至 2020 年末，担保人对外担保余额合计 1,109.72 亿元，占担保人净资产的比例为 813.82%。

四、担保人融资担保放大倍数和集中度指标

（一）融资担保放大倍数指标情况

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍。”

截至2020年末，江苏再担保净资产放大倍数为8.14倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

（二）集中度指标情况

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第二十四条：“2017年10月1日前发生的发行债券担保业务，集中度指标继续执行原有监督制度有关规定；2017年10月1日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”。

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算”。江苏省信用再担保集团有限公司此前未曾为建湖县开发区建设投资有限公司提供过债券担保，本次提供的债券发行规模上限为5亿元，被担保人主体信用评级为AA级，担保责任余额按60%计算即3亿元，即截至2020年末，江苏省再担保集团有限公司对同一被担保人的融资担保责任余额为3亿元，对被担保人的主体信用评级AA级以上债券担保的责任余额上限为13.64亿元。故本次发行符合上述规定。

五、担保人资信情况

（一）长期主体信用等级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

（二）江苏再担保资信实力强

我国宏观经济的稳定增长、江苏省良好的经济发展态势以及较发达的民营经济为江苏再担保提供了较大的发展空间。江苏再担保股东背景较好，组织机构设置较为完善，并建立了完整的治理体系和管理制度，基本能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。

江苏再担保建立了相应的风险管理制度和机制，再担保和直保风险管理水平业务发展较快，且代偿率较低，体现出较强的风险管理水平。

江苏再担保具有较强的经营能力，业务增长较快。江苏再担保目前资产中货币资金存量充裕，偿债能力能够得到保障。作为政策性和非盈利性的再担保机构，江苏再担保再担保业务收费偏低，但通过开展小额贷款、融资租赁等业务，实现了较好的经营收益。

截至 2020 年末，担保人合并资产总额 223.40 亿元，所有者权益 136.36 亿元。2020 年，担保人实现营业收入 21.57 亿元，归属于母公司所有者的净利润 5.10 亿元。

综上，江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

六、担保函主要内容

江苏再担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺,对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

担保人保证的范围包括债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。

在担保函项下保证范围及保证期间内,如发行人不能全部兑付债券本息,担保人应主动承担担保责任,将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

七、本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外,江苏再担保与本期债券发行人、债权代理人间并无其他权利义务关系。

本期债券担保协议的签署程序合法合规,根据江苏省信用再担保公司出具的项目评审意见,担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第九节 信息披露安排

为规范公司公司债券相关事项的信息披露行为,加强公司债券相关信息披露事务管理,保护投资者合法权益,根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定,制定《建湖县开发区建设投资有限公司公司债券信息披露管理制度》。

本制度所称信息披露,是指对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生重大影响的信息以及国家发展和改革委员会、上海证券交易所、中国银行间市场交易商协会要求披露的信息。公司应按公开、公平、公正的原则对待债券投资者,及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息,保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信息披露事务负责人负责协调实施信息披露事务管理办法,公司资本市场部具体承担公司信息披露工作。公司董事和董事会勤勉尽责,确保公司信息披露内容的真实、准确、完整。监事和监事会除确保有关监事会披露内容的真实、准确、完整外,负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

此次债券发行的信息披露事务安排如下:

公司将指定专人负责信息披露事务。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

公司履行披露义务时，应当按照国家发展和改革委员会、上海证券交易所、中国银行间市场交易商协会的披露要求予以披露。在编制时若相关事实尚未发生的，公司应当客观报告既有事实：披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，公司应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

本制度的内容如与国家有关部门颁布的法律、法规、规章及其他规范性文件有冲突的或本制度未尽事宜，按有关法律、法规、规章及其他规范性文件的规定执行。

第十节 投资者保护措施

一、违约事件

以下事件构成本期债券的违约：

- 1、在本期债券到期、加速清偿时，发行人非因客观原因而导致未能按时偿付到期应付本金；
- 2、发行人非因客观原因而导致未能偿付本期债券的到期利息；
- 3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券本金总额20%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30天仍未得到纠正；
- 4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 5、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

二、违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

在本期债券存续期间，若债权代理人拒不履行、故意迟延履行《债权代理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债权代理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，

但非因债权代理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照行《债权代理协议》约定履职的除外。

三、争议解决方式

因本次公司债券发生违约引起的任何争议应由各方友好协商解决。如果未能协商达成一致的，任何一方可向发行人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

四、债券持有人会议规则

（一）总则

1、为保证债券持有人的合法权益，规范 2022 年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券（下称“本期债券”）债券持有人会议的组织 and 行为，根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）和《企业债券管理条例》（下称“《管理条例》”）等相关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定制定。

2、债券持有人会议规则项下公司债券系建湖县开发区建设投资有限公司（下称“发行人”）依据国家发展和改革委员会（下称“国家发改委”）核准发行的 2022 年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券。本期债券的债权代理人为华泰联合证券有限责任公司（下称“债券债权代理人”），债券持有人为通过认购和/或购买或其他合法方式取得本次公司债券的投资者。

3、债券持有人会议由全体债券持有人依据债券持有人会议规则组成，债券持有人会议依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

4、债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，

对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次公司债券的持有人，下同）均有同等约束力。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议的权限范围如下：

（1）就发行人提出变更本次公司债券制定的《2022 年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次公司债券本息、变更本次公司债券利率；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

（3）当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）对变更债券债权代理人作出决议；

（5）对决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《2021 年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券之债权代理协议》或达成相关补充协议作出决议，变更内容不会对债券持有人权益造成重大影响的除外；

（6）在法律规定许可的范围内对债券持有人会议规则的修改作出决议；

（7）法律、法规、部门规章或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的召集

1、除债券持有人会议规则另有规定外，债券持有人会议由债券

债权代理人负责召集。在本次公司债券存续期间内，当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债券债权人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出召开债券持有人会议的通知。

2、在本次公司债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更《募集说明书》的约定；
- (2) 拟修改债券持有人会议规则；
- (3) 拟变更债券债权人或债权代理协议的主要内容；
- (4) 发行人不能按期支付本次公司债券的本息；
- (5) 发行人发生减资、合并、分立、解散或申请破产；
- (6) 发行人根据债券持有人会议规则规定书面提议召开债券持有人会议；
- (7) 单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人根据债券持有人会议规则规定书面提议召开债券持有人会议；
- (8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (9) 发行人提出债务重组方案的；
- (10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

3、债券持有人会议规则第七条规定的事项发生之日起 5 个工作日内，债券债权人未能按债券持有人会议规则第六条的规定履行其职责，单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人有权以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券债权人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 日内，债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可

以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债券持有人会议通知应至少于会议召开前 10 日，以公告的方式向全体债券持有人发出。

债券持有人会议召集人应以公告方式发出债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议召开的时间、地点和方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- (4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (5) 投票代理委托书的送达时间和地点；
- (6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议召集通知发出后，除因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。发生上述情形时，召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 5 个工作日内以公告的方式通知全体债券持有人并说明原因。

6、除债券持有人会议规则另有规定外，债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在证券登记机构托管名册上登记的本次公司债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7、债券持有人会议原则上应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

8、债券持有人会议召集人应当依法根据债券持有人会议规则规

定发出债券持有人会议通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人为债券持有人会议召集人；单独代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人；合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，合并发出召开该债券持有人会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人；发行人根据第八条的规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

9、召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

(1) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、债券持有人会议规则的规定；

(2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

(3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

(4) 应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

(四) 议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据债券持有人会议规则第五条和第七条的规定决定。

发行人、单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 日，将内容完整的临时提案提交

召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合债券持有人会议规则第五条和第七条规定要求的提案不得进行表决和/或决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券持有人或其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

债券债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本次公司债券的张数在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次公司债券的张数。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次公司债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次公司债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的委托代理书、委托人身份证明文件、委托人持有本次公司债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托代理书应当载明下列内容：

(1) 代理人的姓名；

(2) 是否具有表决权和/或表决权的范围；

(3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

委托代理书应当注明：如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券债权代理人。

6、召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次公司债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次公司债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

(五) 债券持有人会议的召开

1、除债券持有人会议规则另有规定外，债券持有人会议采取现场方式召开。

2、债券持有人会议应由债券债权代理人代表主持。如债券债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人的代理人）担任会议主持并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次公司债券张数最多的债券持有人（或其代

理人)主持会议。

3、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外,出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

4、经债券持有人会议召集人同意,下列机构和人员可以列席债券持有人会议:

(1) 保证人(如有);

(2) 发行人董事、监事和高级管理人员。

5、会议召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人和出席会议代理人的名称(或姓名)及其身份证件号码、住所、持有或者代表的本次公司债券张数、联系方式及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项

(六) 表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券(面值为人民币 100 元)拥有一票表决权。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外,债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时,不得对拟审议事项进行变更,任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项,不得在本期会议上进行表决。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时,只能投票表示:同

意或反对或弃权。多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次公司债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议的投票表决方式是否采用现场投票和网络投票相结合的方式。

4、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次公司债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股权的发行人股东；
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方。

5、债券持有人会议设监票人两人，负责债券持有人会议计票和监票。会议主持人应主持推荐本期债券持有人会议的监票人，监票人由出席本期债券持有人会议的债券持有人担任。

每一审议事项的表决投票，应当由监票人、1 名债券债权代理人代表和 1 名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。律师负责见证表决过程。

6、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

7、会议主持人如果对决议的表决结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

8、债券持有人会议作出的决议，须经代表本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意

方为有效。

9、债券持有人会议决议自作出之日起生效。依照有关法律规定、《募集说明书》和债券持有人会议规则的规定作出的债券持有人会议决议对本次公司债券全体债券持有人均具有法律约束力。任何与本次公司债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《管理办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议作出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人具有法律约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议作出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人具有法律约束力。

10、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后及时公告会议决议。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本次公司债券的张数及占本次公司债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

11、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的时间、地点、议程和召集人名称或姓名；

（2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名，以及会议见证律师和监票人的姓名；

（3）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次公司债券张数及占发行人本次公司债券总张数的比例；

（4）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

12、债券持有人会议记录由出席会议的债券债权代理人代表和/或主持人和监票人签名。债券持有人会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件资料由债券债权代理人保管，保管期限至本次公司债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。债券债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

13、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本期会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向本次公司债券交易的场所报告。

14、债券债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(七) 附则

1、法律、行政法规和规范性文件对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；否则，未经发行人及债券持有人双方同意，债券持有人会议规则不得变更。

2、债券持有人会议规则项下公告的方式为：主管部门指定的媒体上进行公告。

3、债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等全部费用由发行人承担。

4、债券持有人会议规则于发行人与债权人代理人加盖公章后，自本期债券发行之日起生效。

5、债券持有人会议规则所称“以上”、“内”，均含本数。

第十一节 发行有关机构

一、发行人：建湖县开发区建设投资有限公司

住所：建湖经济开发区明星路6号

法定代表人：刘万桃

联系人：袁宏明

联系地址：建湖经济开发区明星路6号

联系电话：0515-86255548

传真：0515-86255548

邮政编码：224799

二、主承销商/簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港
基金小镇B7栋401

法定代表人：江禹

联系人：孙东林、崔月、王伟、王晓磊、周强

联系地址：江苏省南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1
号楼

联系电话：025-83387735

传真：025-83387711

邮政编码：210000

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：05-8817 0735、05-8817 0738

传真：05-8817 0952

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-3887 4800

传真：021-5875 4185

邮政编码：200120

四、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路16号3号楼20层2001

负责人：赵庆军

联系人：谭冬香

联系地址：苏州市工业园区华池街88号晋合广场1幢10楼1001室

联系电话：0512-65576716

传真：0512-65576716

邮政编码：215000

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

分析师：顾春霞、龚程晨

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

邮政编码：518040

六、发行人律师：江苏向阳红律师事务所

住所：建湖县城京城国际S-1号楼801室

负责人：朱珊

经办律师：谢海鸥、吴志刚

联系地址：建湖县城京城国际S-1号楼801室

联系电话：056-86295148

传真：056-86295148

邮政编码：224700

七、担保机构：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼

法定代表人：翟为民

联系人：张伟华

联系地址：南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼

联系电话：025-52371235

传真：025-52371235

邮政编码：210019

八、资金监管人：上海银行股份有限公司南京分行

营业场所：南京市北京东路22号

负责人：张晓健

联系人：高玉颖

联系地址：江苏省盐城市世纪大道5号金融城6号楼上海银行

联系电话：0515-80506883

传真：0515-80506890

邮政编码：224005

第十二节 法律意见

本期债券的专项法律顾问江苏向阳红律师事务所已出具法律意见书。江苏向阳红律师事务所认为：

（一）发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准手续，该等授权和批准合法、有效。本期债券的发行尚需在国家发改委注册；

（二）发行人为一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续；

（三）发行人申请发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

（四）发行人的设立、股东及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（五）发行人业务独立于股东及其他关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力；

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（七）发行人与关联方不存在重大关联交易，不存在同业竞争；

（八）发行人对主要财产拥有合法的所有权，不存在权利纠纷；

（九）发行人所涉对外担保事项已依法履行了内部决策程序，符合法律法规及配套规范性文件的规定，不会对本次发行构成实质法律障碍；

（十）发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质法律障碍；

（十一）发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

（十二）发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年不存在需披露的重大税收违法行为；

（十三）发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

（十四）本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的注册程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十五）发行人、发行人高级管理人员、发行人股东及其实际控制人不存在尚未了结的或可预见的、且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

（十六）《募集说明书》的形式符合相关法律、法规和规范性文件的规定，《募集说明书》引用本法律意见书的内容没有导致法律上的歧义或曲解的情形；

（十七）本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十八）本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十九）发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作；

（二十）本期债券承销方式为余额包销方式，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（二十一）参与本次发行的相关中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，《募集说明书》引用的法律意见书的内容没有导致法律上的歧义或曲解。发行人尚需就本期债券的发行在国家发改委注册，发行人需按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第十三节 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二、认购与托管

1、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

2、本期债券通过承销团设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

3、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

4、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

三、认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

1、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

2、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门注册后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

3、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经注册的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

4、投资者认购本期债券即被视为接受《2021 年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2021 年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

5、本期债券的债权人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管机关注册后并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

6、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销的事先同意并接受这种债务转让：

(1) 本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的注册部门对本期债券项下的债务变更无异议；

(2) 就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

(3) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(4) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

7、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

五、其他事项

本期债券最终发行规模及用于项目占比符合企业债券管理的相关要求。

第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



建湖县开发区建设投资有限公司

2022年3月23日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

王怡康 王孔心 王孔新

建湖县开发区建设投资有限公司



2022年3月23日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：

陈小平

王五

王五

建湖县开发区建设投资有限公司



2022年3月23日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签字：

李如明 孙向华 孙向华 孙向华



建湖县开发区建设投资有限公司

2022年3月23日

三、主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目主办人签字：

孙东林

孙东林

崔月

崔月

法定代表人或授权代表人签字：

李洪涛

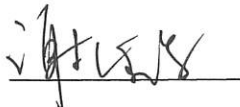
李洪涛

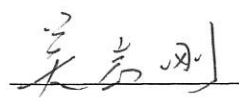
华泰联合证券有限责任公司

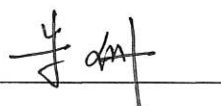
2022年3月23日

四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字： 
谢海鸥


吴志刚

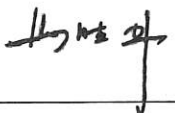
律师事务所负责人签字： 
朱珊

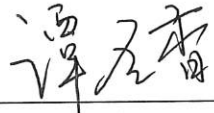

江苏向阳红律师事务所
2022年3月23日

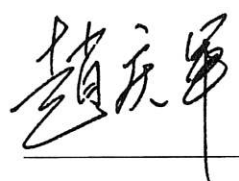
五、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读 2022 年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券募集说明书，确认募集说明书与本所出具的《亚会审字（2021）第 01360009 号》报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：


马胜林


谭冬香

会计师事务所负责人签字：
赵庆军

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 3 月 23 日

六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）： 万春宇 姜科晨

资信评级机构负责人（签字）：



中证鹏元资信评估股份有限公司



2022年3月23日

七、债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债券代理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目主办人签字：

孙东林

孙东林

崔月

崔月

法定代表人或授权代表人签字：



李洪涛

李洪涛

2022 年 3 月 23 日

第十五节 备查文件

一、备查文件清单

(一) 2022年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券募集说明书

(二) 2022年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要

(三) 国家发展和改革委员会对本期债券的批复

(四) 经审计的发行人2018年至2020年财务报告, 2021年1-9月财务报表

(五) 2021年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券信用评级报告

(六) 2021年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券法律意见书

(七) 2021年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则

(八) 2021年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券债权代理协议

(九) 2021年建湖县开发区建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议及其补充协议等

(十) 担保函

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

(一) 发行人: 建湖县开发区建设投资有限公司

住所: 建湖经济开发区明星路6号

法定代表人：刘万桃

联系人：袁宏明

联系地址：建湖经济开发区明星路6号

联系电话：0515-86255548

传真：0515-86255548

邮政编码：224799

（二）主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港
基金小镇B7栋401

法定代表人：江禹

联系人：孙东林、崔月、王伟、王晓磊、周强

联系地址：江苏省南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1
号楼

联系电话：025-83387735

传真：025-83387711

邮政编码：210000

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅
本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主
承销商。