
****信托 · **552 号集合资金信托计划
尽调报告**

2023 年 3 月

报告摘要

一、项目背景及概要

我司拟发起设立“**信托·**552 号集合资金信托计划”，拟申请募集规模不超过 2 亿元（以实际募集金额为准），可分期发行，信托计划各期不超过 24 个月。信托资金用于向**产业投资发展集团有限公司（以下简称“**”或“交易对手”，主体评级 AA+，非隐债平台）发放信托贷款，信托资金用于归还金融机构借款，前手借款不涉及偿还或新增地方政府隐性债务。由**国有资本投资发展有限公司（以下简称“**”或“担保人”，主体评级 AA+）提供不可撤销连带责任保证担保。

浙江省**市地处沿海发达省份浙江省北部、太湖南岸，得益于其长三角巨型城市群的天元所在的优越地理位置，近些年随着多条高铁、高速等国家级交通战略规划快速落地、开工、通车，其生产要素价值洼地效应凸显、产业升级加速、后发优势显著。2021 年 GDP 年同比增长速度浙江省市域排名第一。2022 年在疫情反复大背景下，**经济运行总体仍呈现恢复回升态势，全年实现地区生产总值（GDP）3850 亿元，按可比价格计算，增长 3.3%，分别快于全国、全省 0.3 和 0.2 个百分点。

交易对手**注册资本 30.00 亿元，公司股东和实际控制人均为**市**区国有资本监督管理服务中心。截至 2022 年 9 月末，**总资产 466.99 亿元，净资产 163.57 亿元，2021 年实现营业收入 26.70 亿元。公司作为**区重要的基础设施建设主体之一，主要从事**高新区的基础设施建设、土地开发整理、安置房建设、产业园开发运营等业务。****2022 年最新主体信用评级为 AA+（中证鹏元）。**

担保人**注册资本 30.00 亿元，公司股东和实际控制人均为**市**区国有资本监督管理服务中心。截至 2022 年 9 月末，**总资产 680.49 亿元，净资产 210.50 亿元，2021 年实现营业收入 25.86 亿元。公司是**区重要的基础设施建设主体，主要负责**市**区**镇及**经开区范围内的道路、管网、桥梁等基础设施项目的施工建设，具有非常强的区域专营性，且得到了**区政府的有力支持。公司于 2021 年 12 月 3 日成功发行一笔 10 亿元的 PPN，票面利率低至 4.94%。****2022 年最新主体信用评级为 AA+（中证鹏元）。**

三、风险控制措施

- 1、**国有资本投资发展有限公司（AA+）对**产业投资发展集团有限公司（AA+）的还款义务提供不可撤销连带责任担保。
- 2、交易合同办理签约公证。

四、后续管理

- 1、关注**、**的财务状况、资金用款情况、付款情况。
- 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。
- 3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

目录

一、项目背景和信托要素.....	5
二、信托方案和操作流程.....	6
三、区域概况和经济实力.....	8
(一) **市概况及经济财政情况.....	8
(二) **区概况.....	12
四、交易对手分析——**.....	16
(一) 交易对手的基本情况.....	16
(二) 交易对手的历史沿革.....	16
(三) 交易对手的股权结构.....	17
(四) 交易对手的组织架构和公司治理.....	18
(五) 交易对手高管简介.....	错误!未定义书签。
(六) 交易对手下属子公司情况.....	21
(七) 交易对手的经营情况.....	22
(八) 交易对手的财务状况.....	22
(九) 交易对手的借款及担保情况.....	38
(十) 交易对手贷款卡查询及诉讼信息.....	39
五、担保人——**分析.....	40
(一) 担保人的基本情况.....	40
(二) 担保人的历史沿革.....	40
(三) 担保人的股权结构.....	41
(四) 担保人的公司治理.....	41
(五) 担保人高管简介.....	错误!未定义书签。
(六) 担保人下属子公司情况.....	44
(七) 担保人的经营情况.....	45
(八) 担保人的财务状况.....	46
(九) 担保人的借款及担保情况.....	61
(十) 担保人贷款卡查询及诉讼信息.....	62
七、还款来源分析.....	63
八、风险及风险控制措施.....	63
九、结论.....	64

一、项目背景和信托要素

1、信托要素

信托要素	内容		
信托名称	**信托·**552号集合资金信托计划		
借款人	**产业投资发展集团有限公司 (**, AA+, 非隐债平台)		
担保人	**国有资本投资发展有限公司 (**, AA+)		
资金用途	信托资金用于向**发放信托贷款。资金最终用于归还金融机构借款，前手借款不涉及偿还或新增地方政府隐性债务		
项目风险等级	R3		
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法	受益人名称：合格投资者 受益人预期收益率： %/年（据实调整） 支付方式：信托收益每按季度分配一次（据实调整） $\text{每日受益人预期收益} = \text{当日信托本金余额} \times \text{预期收益率} / 365$ $\text{每期受益人预期收益} = \sum \text{当期计息天数内每日受益人预期收益}$		
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法	托管银行：（暂定） 托管费率为 0.01%/年，据实调整。		
信托规模	不超过人民币 2 亿元（可分期募集）		
信托期限	不超过 2 年		
主要保障措施	1、**国有资本投资发展有限公司对**产业投资发展集团有限公司的到期还款义务提供不可撤销连带责任担保。 2、交易合同办理签约公证。		
信托财产管理中风险的揭示和承担	1、宏观经济风险 2、对政府融资平台、独资企业再融资宏观调控风险		
信保基金	由交易对手按每一期募集金额的 1%在放款后 5 个工作日缴纳至公司的信托业保障基金账户		
合同公证安排	本信托计划项下交易合同进行签约公证		
是否签订信托计划的代销协议：	是	是否关联交易：	否
是否异地推介：	否	是否创新业务：	是

2、**区平台公司分析

截止 2022 年 12 月末，**区地方政府发债平台为 7 家。

名称	债券余额	总资产	净资产	实际控制人	评级	注册资本
----	------	-----	-----	-------	----	------

**城市投资发展集团有限公司	92.9	781.57	250.17	**区国有资本监督管理服务中心	AA+	60
国有资本投资发展有限公司	25	637.06	209.29	**市区国有资本监督管理服务中心	AA+	30
新型城市投资发展集团有限公司	53.51	528.00	182.60	**市区国有资本监督管理服务中心	AA	20
**产业投资发展集团有限公司	14.2	445.23	158.71	**区国有资本监督管理服务中心	AA+	30
***建设投资集团有限公司	49	399.57	172.10	**区国有资本监督管理服务中心	AA	40
**申太建设发展有限公司	39.7	277.37	120.92	**区国有资本监督管理服务中心	AA	20
**新业建设投资有限公司	29.9	223.78	83.49	**区国有资本监督管理服务中心	AA	20

本信托计划交易对手从注册资本、资产规模和业务等方面来看，交易对手**在当地已发债平台中位列第四，担保人**在当地已发债平台中位列第二。

其中，**城投是**区（不含**高新区）重要的基础设施建设主体；新投集团主要从事**区**镇的基础设施及保障房建设业务；**原主要负责产业投资等业务，**申太划入后，**主要负责**高新区的建设、运营、维护和招商引资。

二、信托方案和操作流程

1、项目简介

我司拟发起设立“**信托•**552号集合资金信托计划”，信托计划总规模2亿元（以实际募集金额为准），可分期发行，各期信托计划不超过24个月。

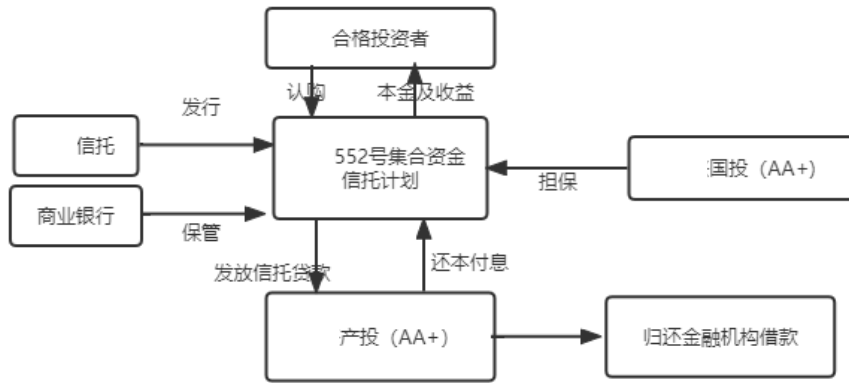
信托资金用于向**产业投资发展集团有限公司（以下简称“**”或“交易对手”，主体评级AA+）发放信托贷款，交易对手将资金用于归还金融机构借款。

增信措施如下：

1、**国有资本投资发展有限公司（以下简称“**”或“交易对手”，主体评级AA+）对本信托计划交易对手还款责任提供不可撤销的连带责任担保。

2、交易合同办理签约公证。

2、交易结构图



3、操作流程

(1) **信托设立并发行本信托计划，向合格投资人募集信托资金不超过人民币 30,000 万元（以实际募集金额为准），并签署《资金信托合同》。

(2) **信托与**（AA+评级）签署《信托贷款合同》

(3) **信托与**（AA+评级）签署《保证合同》

(4) **信托与保管银行签订《保管协议》。

其中，交易合同均需办理签约公证。

三、区域概况和经济实力

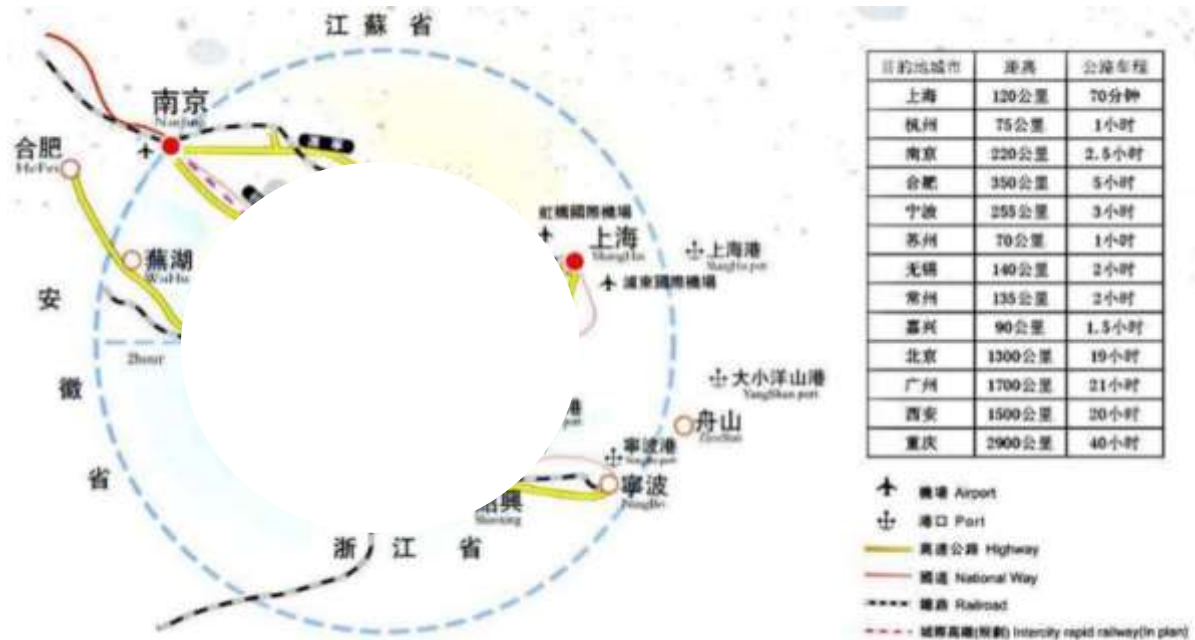
(一) **市概况及经济财政情况

3.1.1 **市概况

市是浙江省 11 个地级市之一，是一座具有 2300 多年历史的江南古城。境内有众多的自然景观和历史人文景观，如莫干山、南浔古镇等。**是“长三角城市群”成员城市、国家历史文化名城、国家森林城市、国家园林城市、国家卫生城市，有双溇雪藕、太湖百合等土特产品，同时也是近代湖商的发源地。

是“长三角城市群”成员城市、环杭州湾大湾区核心城市，地处浙江省北部，东邻嘉兴，南接杭州，西依天目山，北濒太湖，与无锡、苏州隔湖相望，是环太湖地区因湖而得名的城市。处在太湖南岸，东苕溪与西苕溪汇合处。交通发达，南北走向的 104 国道、杭宁高速公路、宣杭铁路和东西走向的 318 国道、申苏浙皖高速公路、申嘉湖杭高速公路、宁杭客运专线、沪苏湖城际铁路贯穿**全境。**还拥有全国一流的内河铁路、公路、水运中转港。

**区位图



市全市面积 5,820.13 平方公里，辖 2 个市辖区（南浔区、区），代管 3 个县（长兴县、德清县、安吉县）。截至 2020 年末，**市常住人口 336.76 万人。

3.1.2 **市经济情况

市工业基础良好，自古以来素有丝绸之府之称。近年来，市已形成生物医药产业、先进装备产业、金属新建材产业、特色纺织品产业、绿色家居产业和新能源产业六大特色产业。2019年，**市推进绿色智造城市建设，规上工业增加值增长8.4%，其中战略性新兴产业、高新技术产业、装备制造业分别增长10.7%、10.4%和12.6%，数字经济核心产业增加值增长13.6%。成功创建为国家工业资源综合利用基地，新增国家级绿色工厂11家、省级数字化车间和智能工厂13家，**、德清、长兴被列为省制造业高质量发展示范区县创建单位。

2022年浙江各市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

	地区	2022↓	2021	增量	名义 增长率
1	杭州市	18753	18109.42	643.58	3.55%
2	宁波市	15704.3	14594.92	1109.38	7.6%
3	温州市	8029.8	7585.02	444.78	5.86%
4	绍兴市	7351	6795.26	555.74	8.18%
5	嘉兴市	6739.45	6355.28	384.17	6.04%
6	台州市	6040.72	5786.19	254.53	4.4%
7	金华市	5562.47	5355.44	207.03	3.87%
8	湖州市	3850	3644.87	205.13	5.63%
9	衢州市	2003.44	1875.61	127.83	6.82%
10	舟山市	1951.29	1703.62	247.67	14.54%
11	丽水市	1830.9	1710.03	120.87	7.07%
12	浙江省	77715	74040.8	3674.2	4.96%
地市合计:		77816.37亿元	比省级高:	101.37(0.13%)亿元	

2022年**市实现地区生产总值（GDP）3850亿元，按可比价格计算，增长3.3%，分别快于全国、全省0.3和0.2个百分点。分产业看，第一产业增加值161.1亿元，增长4.6%；第二产业增加值1966.2亿元，增长2.7%；第三产业增加值1722.7亿元，增长3.8%。

2022年，全市实现农林牧渔业总产值266.7亿元，比上年增长5.1%，比上半年和前三季度分别提升0.9和0.6个百分点，增幅创近年新高。

2022年，全市规模以上工业增加值1324.9亿元，比上年增长3.0%，比前三季度回落1.2个百分点。从重点产业看，战略性新兴产业、高新技术产业和装备制造业分别增长3.0%、4.1%和14.4%。

2022年，全市服务业增加值比上年增长3.8%。其中，交通运输、仓储和邮政业下降4.3%，批发和零售业增长3.8%，住宿和餐饮业增长2.0%，金融业增长10.7%，房地产业下降8.1%，其他服务业增长6.1%。

2019-2022年**市主要经济发展情况表（单位：亿元、%）

项目	2022年		2021年		2020年		2019年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	3850	3.3	3644.9	9.5	3201.4	3.3	3122.4	7.9
第一产业增加值	161.1	4.6	148.6	2.9	140.5	2.5	133.8	2.8
第二产业增加值	1966.2	2.7	1865.0	10.6	1587.6	2.0	1595.4	7.6
第三产业增加值	1722.7	3.8	1631.3	9.0	1473.3	4.8	1393.2	8.7
一般公共预算收入	387.30	-6.3	413.5	22.8%	336.56	6.5	316.1	10.1
规模以上工业增加值	1324.9	3.0	1245.6	13.3%	-	-	888.7	8.4
固定资产投资	-	-	-	14.2%	-	-	-	11.4
三次产业结构	-		-		-		4.3:51.1:44.6	

资料来源：**市统计局

3.1.3 **市财政情况

近年来，**市一般公共预算收入逐年增长，税收收入在一般预算收入中占比很高，收入稳定性较强；受土地出让金大幅增加影响，基金预算收入增幅较大。

**2022年一般公共预算收入为387.3亿元，比上年下降6.3%，扣除留抵退税因素后增长1.4%。税收收入占一般公共预算收入的比重达到88.7%，居全省第1位。

2022年1-12月浙江各市财政收入



近四年**市财政情况表

指标	2019年	2020年	2021年	2022年
财政收入				
一般预算收入	316.1	336.56	413.52	387.3
其中：税收收入	270.7	312.93	379.59	
政府性基金收入	456.43	529.25	646.31	-
财政支出				
一般预算支出	466.90	484.42	524.49	601.92
政府性基金支出	430.58	561.84	721.85	-

3.1.4**市政府发债情况及负债率

**市为浙江省地级市，截至2022年末，全市地方政府债务余额1189.34亿元。截至2021年末，全市地方政府债务余额1023.41亿元。

政府债务率（地方政府负债余额/地方政府可支配财力）=1023.41/（413.52+646.31）=96.56%

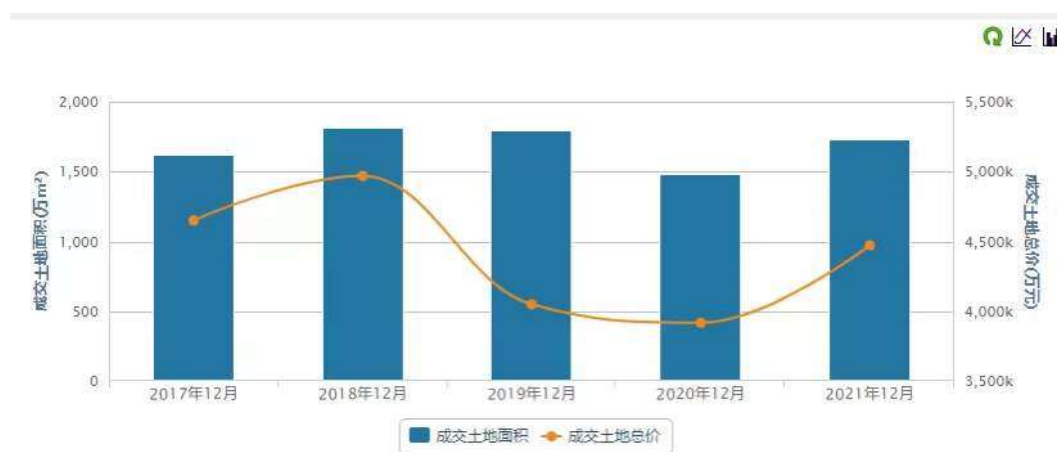
政府负债率（政府性债务余额/地区生产总值）=1023.41/3644.9=28.08%。

3.1.5 **市土地市场情况

2021年**市共成交602宗地块，成交面积约1,729.65万平方米，成交金额约447.14亿元。

2017-2021年度**全市土地出让收入、出让面积情况如下：

时间	成交土地数量(宗)	成交土地面积(万m ²)	成交土地规划建筑面积(万m ²)	成交总价(万元)	楼面价(元/m ²)	溢价率(%)
2021/12/31	602	1,729.65	2,949.31	4,471,424.68	1,516.09	15.24
2020/12/31	651	1,481.69	2,717.2	3,916,254.16	1,441.28	15.34
2019/12/31	725	1,793.12	3,090.79	4,049,563.28	1,310.2	5.32
2018/12/31	768	1,812.08	2,879.61	4,968,887.93	1,725.54	11.27
2017/12/31	655	1,616.36	2,448.61	465,0675.7	1,899.31	26.7



(二) **区概况

3.2.1 基本情况

为浙江省市的古称，2003年起，**市区改名为**区，成为浙江**市下辖的一个区。**，历史悠久，地处长江三角洲15个城市的中心位置，东距上海150公里，南接杭州86公里，西连南京230公里，北隔太湖与苏州、无锡相望，是**这一国务院确定的长江三角洲“先行规划、先行发展”的15个重点城市之一的中心城市所在地，是全市的政治、经济、文化中心。总面积862.52平方千米。

区是市的中心区域，下辖1个**高新技术产业园区，7个街道、5个镇和1个乡(道场乡)。

3.2.2 经济情况

2022年区实现GDP897.3亿元，同比增长3.5%。**

2021年**区实现地区生产总值（GDP）853.18亿元，按可比价计算，同比增长9.7%。分产业看，第一产业增加值22.23亿元，增长3.4%；第二产业增加值400.31亿元，其中工业增加值354.48亿元，分别增长11.3%和12.0%；第三产业增加值430.64亿元，增长8.7%。分产业结构看，一、二、三产结构调整调整为2.6:46.9:50.5，产业结构继续优化。人均生产总值按常住人口计算为118,415元，增长7.9%。

2022年**县(区) GDP (微信公众号: **房产网 制表)		
市县区	地区生产总值 GDP (亿元)	增长速度 (%)
	3850.0	3.3
	897.3	3.5
	853.4	4.2
	658.2	3.8
	582.4	0.9
	559.2	3.5
	297.9	房产网

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值 (GDP)	853.2	9.7%	752.75	3.3%	726.90	7.8%
固定资产投资	-	-	-	7.4%	-	14.6%
社会消费品零售总额	-	-	-	-	406.06	9.5%
进出口总额	213.6	80.0%	118.64	3.0%	117.40	3.2%
人均 GDP (元)		119,731		105,635		119,667
人均 GDP/全国人均 GDP		147.86%		145.81%		168.80%

区拥有便捷发达的水陆交通网络；104 国道、318 国道、杭宁高速公路贯穿全境，申苏浙皖高速公路、申嘉湖高速公路把纳入了上海一小时快速交通圈；杭宁高铁、宣杭铁路、新长铁路、已全线贯通；拥有全国一流的铁路、公路、水运中转港。

3.2.3 财政实力

2022年**区（小**口径，不含**新区）实现财政总收入100.2亿元，比上年同期增长4.14%，扣除留抵退税因素后同口径增长15.77%，其中一般公共预算收入62.49亿元，自然口径减少1.51%，扣除留抵退税因素后同口径增长9.722%。

2022年**区政府性基金收入实际执行数为114.25亿元，比上年减少21.21%，2022年政府性基金支出实际执行数为113.09亿元，比上年减少20.88%。

2021年，**区（小**口径，不含**新区）实现地方一般预算收入63.4亿元，地方财政税收收入60.1亿元。实现一般预算支出58.40亿元。

2021年**区（小**口径）实现政府性基金收入81.21亿元，政府性基金支出为95.94亿元。

项目	2021年	2020年	2019年
一般公共预算收入	63.44	51.20	45.55
税收收入占比	94.67%	94.49%	88.50%
财政自给率	108.63%	110.46%	96.00%
政府性基金收入	145.01	104.79	61.46
地方政府债务余额	148.46	99.53	80.66

3.2.4 **区政府债务情况及负债率

截止2022年末，全区地方政府债务余额为171.44亿元，其中：一般债务57.5亿元；专项债务113.94亿元。

**区属于东部沿海地区的市辖区，2022年末财政负债率（政府性债务余额/地区生产总值）=171.44/897.3=19.11%，债务率（地方政府负债余额/地方政府可支配财力）=171.44/（100.2+114.25）=79.94%，历史上无债务违约情况发生，符合我司《政信业务指引》支持开展类区域的相关准入要求。

综合而言，随着**区经济发展水平继续保持增长，**区财政支出规模继续稳步增长，但总体规模未超过上级政府所限定的债务上限规模，并能与当地地方经济增速和财政收入增长保持匹配。

四、交易对手分析——**

(一) 交易对手的基本情况

全称	**产业投资发展集团有限公司		
曾用名	**产业投资发展有限公司		
企业性质	有限责任公司	成立时间	2013-06-13
注册资本（万元）	300000	实收资本（万元）	10,000.00
注册地址	浙江省**市**区**东苑 36 幢 17 楼	实际控制人	**市**区国有资本监督管理服务中心
法定代表人	**	统一社会信用代码	913305000716006872
经营范围	产业投资、投资管理（未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），物业管理,自有房屋租赁,产业园区的投资运营。（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）		

(二) 交易对手的历史沿革

交易对手成立于 2013 年 6 月 13 日,系由****建设投资有限公司（现更名为“****建设投资集团有限公司”）单独投资设立的一人有限责任公司（法人独资），成立时公司名称为****资产管理有限公司。根据**江南华欣会计师事务所验资报告江南华欣验报字（2013）5337 号,交易对手成立时的注册资本为 10,000 万元整,全部以货币形式出资。

2017 年 9 月 25 日,****建设投资有限公司作出股东决定,同意公司名称变更为“**产业投资发展有限公司”。

2017 年 12 月 23 日,根据**市**区国有资产管理委员会办公室文件（吴国资办[2017]345 号）精神,****建设投资有限公司作出股东决定,同意将其持有的交易对手 100.00%股权以人民币 10,000 万元价格有偿转让给**市**区国有资本监督管理服务中心。调整后,**区国资中心以货币形式出资 10,000 万元,占注册资本的 100%。

2017 年 12 月 29 日,**区国资中心作出股东决定,同意公司名称变更为**产业投资发展集团有限公司。

2018年3月2日，**区国资中心作出股东决定，同意交易对手增加注册资本290,000万元，其中**区国资中心以货币方式出资5,000万元，以实物方式出资78,000万元，于2022年9月8日前缴足，以债转股方式出资102,000万元，于公司申请变更登记时缴足，张创元祐资产管理（杭州）有限公司以货币方式出资105,000万元，于2035年12月31日前缴足，变更后**区国资中心持有交易对手65%股权，张创元祐资产管理（杭州）有限公司持有交易对手35%股权，交易对手公司类型变更为有限责任公司（国有控股）。

2018年12月11日，交易对手股东会通过股东会决议，同意张创元祐资产管理（杭州）有限公司将其占有交易对手35%的股权无偿转让给**区国资中心，同时将105,000万元的出资义务转让给**区国资中心，转让后**区国资中心出资额为人民币300,000万元，持有交易对手100%股权，其中货币出资120,000万元，实物出资78,000万元，于2022年9月18日缴足，债转股出资102,000万元，于公司申请变更登记时缴足，占注册资本100%，公司性质变更为有限责任公司（国有独资）。

2021年6月28日，交易对手股东通过股东决议，同意交易对手修改公司章程。原公司章程约定为交易对手注册资本300,000.00万元，其中货币出资120,000万元，实物出资78,000万元，于2022年9月18日缴足，债转股出资102,000万元，于公司申请变更登记时缴足，经本次修改后，交易对手注册资本300,000.00万元全部为货币形式出资。

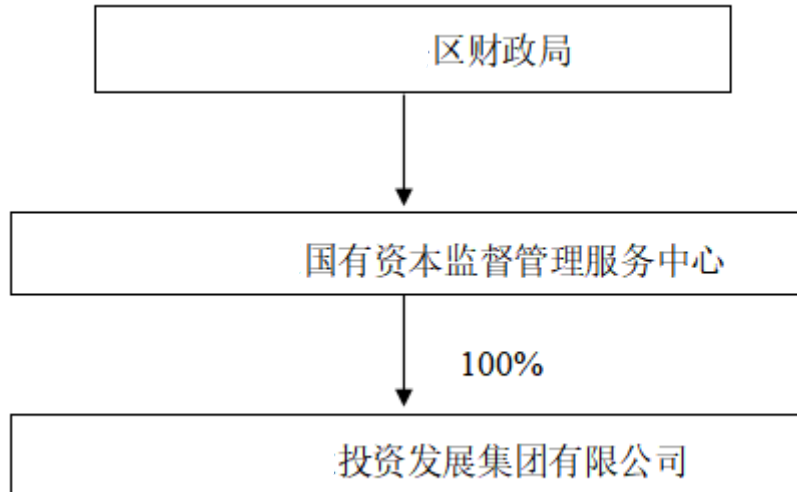
根据**恒生会计师事务所有限公司出具的验资报告湖恒验报字[2021]第014号，**区国资中心已实缴资本300,000.00万元，全部以货币形式出资。

（三）交易对手的股权结构

截至2022年12月末，**市**区国有资本监督管理服务中心为交易对手唯一股东，出资额及持股比例如下表所示：

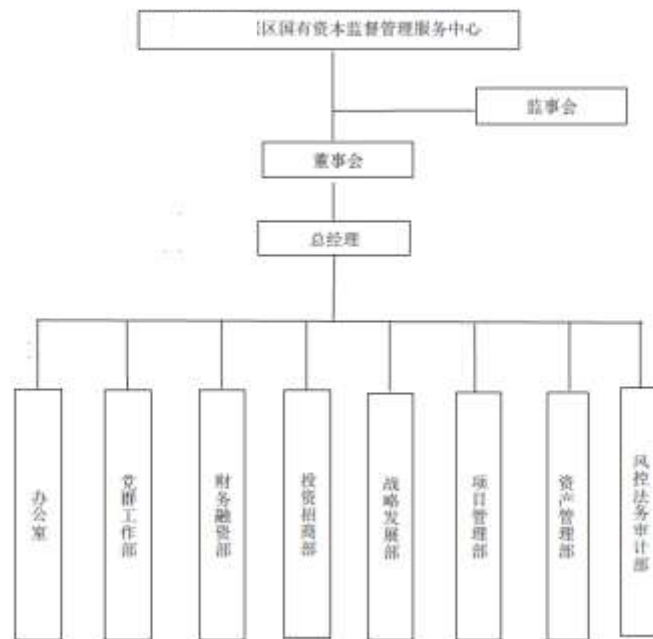
股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
市区国有资本监督管理服务中心	300000	100.00

交易对手实际控制人为**市**区财政局，股权结构图如下：



(四) 交易对手的组织架构和公司治理

公司组织结构如下图所示：



公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了较为完善的公司治理结构，为公司更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

(1) 出资人

市区财政局（国资办）履行区级国有资产的监管职能，其下属的**市**区国有资本监督管理服务中心受**市**区人民政府授权，履行出资人职责。出资人依法享有以下权利：

- 1) 批准公司的章程及章程修改方案；
- 2) 依照法定程序任免（或建议任免）公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定有关董事、监事和高级管理人员的薪酬；
- 3) 建立公司负责人业绩考核制度，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；
- 4) 审核公司的战略发展规划；
- 5) 审核、审批公司重大事项的报告，审核公司重大投资、融资计划、担保方案；
- 6) 审核、审批公司财务预决算报告以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；
- 7) 批准增减注册资本金及发行公司债券的方案；
- 8) 决定与审核公司国有资产转让、决定转让全部国有资产的，或者转让部分国有资产致使国家对该企业不再具有控股地位的，报请区政府批准；
- 9) 按有关规定批准不良资产处置方案；
- 10) 审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案，重大事项并报区政府批准；
- 11) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；
- 12) 审批公司《投资担保管理办法》，并监督实施；
- 13) 法律法规规定的其他职权。

(2) 董事会

公司设董事会，董事会由 6 名董事成员组成，公司董事会每届任期为 3 年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。公司设董事长 1 人，副董事长 1 人，董事 3 人，职工代表董事 1 人。董事长、副董事长由区财政局（国资办）在董事会成员中指定，每届任期与董事任期相同。董事会对区财政局（国资办）负责，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律、法规规定和区财政局（国资办）授权范围内行使以下职权：

- 1) 执行区财政局（国资办）的相关规定、决定，并向其报告工作；

-
- 2) 拟订公司章程及章程修改方案，报区财政局（国资办）批准；
 - 3) 制定公司发展战略规划，报区财政局（国资办）审核；
 - 4) 按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报区财政局（国资办）审核和备案；
 - 5) 决定公司经营方针及经营计划；
 - 6) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报区国资监管中心审核；
 - 7) 决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案，并报区国资监管中心备案；
 - 8) 依法享有对其出资企业的资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权利；
 - 9) 审议公司年度财务预算方案，报区财政局（国资办）审核；
 - 10) 审议公司年度财务决算方案，报区财政局（国资办）批准；
 - 11) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报区财政局（国资办）批准；
 - 12) 制订公司增减注册资本金、发行公司债券的方案，报区财政局（国资办）批准；
 - 13) 决定公司内部管理机构设置方案；
 - 14) 制定公司各项基本规章制度；
 - 15) 依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；
 - 16) 决定为子公司及区内国有公司提供担保；
 - 17) 法律法规规定和区财政局（国资办）授权的其他职权。

(3) 监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 名。监事会成员除职工代表监事外由区财政局（国资办）按有关规定派出，职工代表监事根据有关规定由职工代表大会选举产生。监事会设主席 1 人，副主席 1 人，由区财政局（国资办）在监事会成员中指定。本公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届 3 年。监事会行使下列职权：

- 1) 检查公司财务：

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

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) 提议召开临时董事会会议;

5) 依照《公司法》的有关规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;

6) 列席董事会会议,并对董事会决议事项提出质询或者建议;

7) 法律法规和区财政局(国资办)规定的其他职权。

(4) 总经理

公司设总经理一人,总经理人选由区财政局(国资办)提议,经规定程序批准后,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) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作,组织实施董事会决议;

2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案,提交董事会审议;

3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划,提交董事会审议;

4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案,提交董事会审议;

5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度,提交董事会审议;

6) 制定公司具体管理制度;

7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划,提交董事会审议;

8) 聘任或解聘除应由区财政局(国资办)、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员;

9) 根据董事会或董事长的委托,代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件;

10) 总经理列席董事会会议;

11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(五) 交易对手下属子公司情况

截至 2022 年 9 月末,交易对手子公司情况如下:

单位:亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	**申太建设发展有限公司	项目开发（含代建管理费）、土地开发、安置房项目、物业开发经营	100.00%	269.61	162.20	107.40	15.78	1.44	是

（七）交易对手的经营情况

近两年及一期交易对手营业收入情况如下：

单位：万元，%

类别	2022年1-9月		2021年度		2020年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
项目开发（含代建管理费）	-	-	31,405.00	11.76	37,574.37	18.09
土地开发	79,809.11	70.27	117,794.21	44.12	63,540.48	30.59
贸易业务	12,500.58	11.01	86,193.80	32.29	78,848.34	37.96
物业开发与经营	4,449.20	3.92	2,382.39	0.89	12,400.33	5.97
融资租赁服务	6,067.96	5.34	19,620.67	7.35	5,532.80	2.66
主营业务收入	102,826.85	90.54	257,396.07	96.41	197,896.32	95.28
其他业务收入	10,741.23	9.46	9,581.54	3.59	9,811.77	4.72
营业收入合计	113,568.08	100.00	266,977.61	100.00	207,708.08	100.00

（八）交易对手的财务状况

4.8.1 审计报告和财务报表

交易对手提供了由中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2019年度审计报告、2020年度审计报告及2021年度审计报告，均出具了无保留意见，2022年9月份财报由公司提供，未经审计。

5.8.2 资产负债情况

**近三年及一期资产负债表

	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/9/30
流动资产：				
货币资金	149,396.56	220,089.12	522,646.90	674,938.30
交易性金融资产			2,985.20	2,069.66
应收票据及应收账款	330,916.89	438,477.51	555,932.20	633,141.54
预付款项	27,035.97	21,791.94	8,121.49	84,030.20

其他应收款	390,985.10	672,547.76	831,664.90	799,192.71
存货	1,203,755.83	1,208,792.99	1,391,989.22	1,725,263.17
其他流动资产	397.68	638.02	2,866.24	7,503.37
流动资产合计	2,102,488.02	2,562,337.34	3,316,206.15	3,926,138.95
非流动资产：				
可供出售金融资产	26,036.52	80,541.52		
其他非流动金融资产			118,896.82	141,036.83
长期应收款			46,796.20	59,696.07
长期股权投资	6,778.69	2,136.06	11,130.48	117,460.48
投资性房地产	47,833.77	332,662.68	333,483.05	333,483.05
固定资产	583.70	857.46	3,765.76	7,092.56
无形资产			26.59	14,822.14
长期待摊费用	541.91	661.83	2,118.72	2,245.04
递延所得税资产	1,385.39	757.93	763.09	763.09
非流动资产合计	83,159.98	417,617.49	516,980.72	676,599.25
资产总计	2,185,648.00	2,979,954.83	3,833,186.86	4,602,738.21
流动负债：				
短期借款	112,740.00	208,100.00	304,599.73	489,098.22
应付票据及应付账款	36,672.99	71,096.42	219,628.78	241,027.79
预收款项	11,373.05	5,080.50	1,126.74	487.96
合同负债			22,903.02	14,005.80
应付职工薪酬	64.21	35.56	212.88	27.19
应交税费	32,274.27	35,218.90	35,704.58	29,056.22
其他应付款	219,080.30	204,332.35	182,092.40	151,913.58
一年内到期的非流动负债	222,260.20	239,577.69	454,254.50	535,970.78
其他流动负债		168.74	427.82	427.82
流动负债合计	634,465.01	763,610.16	1,220,950.45	1,462,015.36
非流动负债：				
长期借款	450,852.18	587,078.02	478,980.86	677,694.40
应付债券	145,869.59	336,100.77	398,526.00	489,989.13
长期应付款	89,593.17	118,732.25	233,945.37	295,842.75
递延所得税负债	5,805.74	40,749.16	40,954.26	40,954.26
递延收益-非流动负债		1,363.66	502.44	502.44
非流动负债合计	692,120.67	1,084,023.87	1,152,908.92	1,504,982.97
负债合计	1,326,585.68	1,847,634.03	2,373,859.37	2,966,998.33
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	51,200.00	102,700.00	300,000.00	300,000.00
其它权益工具			69,440.00	81,230.00
永续债			69,440.00	81,230.00
资本公积金	708,493.54	814,753.24	868,457.38	943,806.09
其它综合收益	7,511.45	103,173.18	103,173.18	96,134.08
未分配利润	57,477.11	71,937.52	78,116.89	73,790.29
归属于母公司所有者权益合计	824,682.10	1,092,563.95	1,419,187.45	1,494,960.45
少数股东权益	34,380.22	39,756.84	40,140.04	140,779.42
所有者权益合计	859,062.32	1,132,320.79	1,459,327.49	1,635,739.87

负债和所有者权益总计	2,185,648.00	2,979,954.83	3,833,186.86	4,602,738.21
------------	--------------	--------------	--------------	--------------

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，非流动资产主要由长期股权投资、可供出售金融资产、投资性房地产等构成。截至最近三年及一期末，公司流动资产分别为 2,102,488.02 万元、2,562,337.34 万元、3,316,206.15 万元和 3,926,138.95 万元，占比分别为 96.20%、85.99%、86.51%和 85.30%；非流动资产分别为 83,159.98 万元、417,617.49 万元、516,980.72 万元和 676,599.25 万元，占比分别为 4.80%、14.01%、13.49%和 14.70%，具体分析如下：

1、货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 149,396.56 万元、220,089.12 万元、522,646.90 万元和 674,938.30 万元，分别占当期总资产比例为 6.84%、7.39%、13.63%和 14.66%。截至 2021 年末，公司货币资金余额较上年末增加 302,557.79 万元，增幅 137.47%，主要系公司收到的实收资本增加、有息负债增加，因此公司留存资金增加，以及 2021 年度公司执行新金融工具准则，将未到期应收利息计入货币资金科目所致。截至 2022 年 9 月末，公司货币资金较上年末增加 152,291.39 万元，系公司为满足公司日常经营所需，扩大融资规模所致。

截至 2022 年 9 月末，公司货币资金情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
银行存款	595,642.59	88.25%
其他货币资金	77,617.28	11.50%
未到期应收利息	1,678.43	0.25%
合计	674,938.30	100.00%

2、应收账款

最近两年及一期末，公司应收账款账面价值分别为 438,477.51 万元、555,932.20 万元和 633,141.54 万元，占总资产的比例分别为 14.71%、14.50%和 13.76%。截至 2021 年末，应收账款较上年末增加 117,454.69 万元，系公司项目完工确认收入，确认应收账款所致。截至 2022 年 9 月末，应收账款账面价值较 2021 年末增加 77,209.35 万元，主要系新增 2022 年土地开发收入尚未回款所致。

截至 2022 年 9 月 30 日，公司应收账款主要对手方情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款期末余额比例
高新区管委会	项目、土地开发 结算款	614,467.06	1 年以内 230,158.49 万元， 1-2 年 109,683.89 万元，2- 3 年 161,912.25 万元，3-4 年 112,712.42 万元	97.05%
华祥（中国） 高纤有限公司	贸易收入结算款	7,206.52	1 年以内	1.14%
市区人民 政府办公室财 政授权支付账 户	项目结算款	2,626.29	1 年以内	0.41%
浙江大东吴集 团建设有限公 司	贸易收入结算款	2,540.24	1 年以内	0.40%
**妮威贸易有 限公司	贸易收入结算款	1,875.82	1 年以内	0.30%
合计		628,715.92		99.30%

3、其他应收款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 9 月 30 日，**其他应收款明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收利息		-	816.08
其他应收款	799,192.71	831,664.90	671,731.67
合计	799,192.71	831,664.90	672,547.76

最近两年及一期末，**其他应收款（不含应收股利和应收利息）账面价值分别为 671,731.67 万元、831,664.90 万元和 799,192.71 万元，占总资产的比重分别为 22.54%、21.70%和 17.36%，主要为对其他企业或单位的暂借款、委托拆迁款、合作开发款、为其他企业或单位支付的代垫款和应收的押金保证金等。截至 2021 年末，公司其他应收款账面价值较 2020 年增加 159,933.23 万元，主要系增加合作开发款、对区域内其他建设企业或单位的用于支持地方建设和发展的往来款项等所致。截至 2022 年 9 月末，公司其他应收款账面价值较 2021 年末减少 32,472.19 万元，系部分往来款收回所致。

截至 2022 年 9 月 30 日，**前五大其他应收款明细如下：

单位：万元

单位名称	账面价值	占其他应收款比例	账龄	经营性金额	形成原因	非经营性金额	形成原因
高新区管委会	263,249.13	32.92%	1年以内 19,864.54万元, 1-2年131,158.01 万元, 2-3年 93,253.35万元, 3-4年18,705.41 万元, 4-5年 267.81万元。	251,164.94	委托拆迁 款、押金 保证金	12,084.19	暂借款
**国有资产投资运营有限公司	229,280.59	28.69%	1年以内 166,311.59万元, 2-3年62,969.00 万元	166,311.59	合作开发 款	62,969.00	暂借款
**双枫建设有限公司	69,415.02	8.69%	1年以内	69,415.02	合作开发 款	-	-
**城投	58,851.71	7.36%	1年以内	-	-	58,851.71	暂借款
**八里店村镇建设有限公司	24,093.15	3.01%	1年以内	-	-	24,093.15	暂借款
合计	644,767.50	80.68%					

4、存货

截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年9月30日，**存货账面价值分别为1,208,792.99万元、1,391,989.22万元和1,725,263.17万元，占资产总额的比重分别为40.56%、36.31%和37.48%，是**流动资产的重要组成部分。2021年末，公司存货账面价值较2020年末增长183,196.23万元，2022年9月末，**存货账面价值较2021年末增长333,273.95万元，主要系基础设施建设项目及土地整理新投入的资金。

**存货构成明细如下所示：

单位：万元

项目	2022年9月30日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
库存商品	257.31	0.01%	257.31	0.02%
开发成本	1,436,862.78	83.28%	1,103,588.83	79.28%
拟出让地块	288,143.08	16.70%	288,143.08	20.70%

合计	1,725,263.17	100.00%	1,391,989.22	100.00%
----	--------------	---------	--------------	---------

截至 2021 年 12 月 31 日，**前十大开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目性质	项目名称	金额	占存货的比例
1	土地开发	土地开发	637,364.12	45.79%
2	代建项目	招商项目	29,598.88	2.13%
3	物业开发经营	**云数据中心（原华为云计算项目）	28,370.18	2.04%
4	代建项目	湖织大道	28,268.88	2.03%
5	农民保障安置房	戴山农民社区安置（二期）工程	28,106.20	2.02%
6	农民保障安置房	**高新区常溪农民安置社区（四期）工程	25,480.30	1.83%
7	代建项目	市政绿建项目	21,465.83	1.54%
8	代建项目	常溪爱山小学	19,959.11	1.43%
9	农民保障安置房	郑港农民社区安置房（一期）建设工程	19,477.41	1.40%
10	代建项目	高新园区	19,359.34	1.39%
		合计	857,450.25	61.60%

5、可供出售金融资产

2021 年，公司执行新金融工具准则，将原计入可供出售金融资产科目金额计入其他权益工具投资和其他非流动金融资产科目中。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 9 月 30 日，公司可供出售金融资产（其他非流动金融资产）分别为 80,541.52 万元、118,896.82 万元和 141,036.83 万元，占总资产的比例分别为 2.70%、3.10%和 3.06%。截至 2021 年末，公司可供出售金融资产（其他非流动金融资产）较上年末增长 38,355.30 万元，系对**美产股权投资合伙企业（有限合伙）和青岛国泰君安新兴一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）等公司追加投资及对**金瑞贰号创业投资合伙企业（有限合伙）及兴产赛泽（**）创业投资合伙企业（有限合伙）等公司新增投资所致。截至 2022 年 9 月 30 日，公司其他非流动金融资产较 2021 年末增加 22,140.00 万元，主要系增加对杭州凯翔商业运营管理合伙企业（有限合伙）、兴产赤字之诗（**）创业投资合伙企业（有限合伙）、兴产汇孚君凌（**）创业投资合伙企业（有限合伙）、兴产通远（**）创业投资合伙企业（有限合伙）、**凤栖股权投资合伙企业（有限合伙）等公司的投资。

截至 2022 年 9 月 30 日，**其他非流动金融资产明细如下：

单位：万元

项 目	期末数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产【预期持有1年以上】	141,036.83
其中：债务工具投资	-
权益工具投资	139,700.93
其他	1,335.90

截至2022年9月30日，**其他非流动金融资产中权益工具投资明细如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	在被投资单位持股比例	备注
**鼎新股权投资合伙企业（有限合伙）	25,000.00	29.41	注1
**区科技发展有限公司	500.00	6.76	注2
**农合联资产经营有限公司	75.00	7.50	注2
**美产股权投资合伙企业（有限合伙）	15,009.02	50.00	注1
**富湖实业投资有限公司	5,512.50	10.00	注2
浙江高晟光热发电技术研究院有限公司	1,000.00	12.50	注2
天津磐芯管理咨询合伙企业（有限合伙）	500.00	4.44	注2
浙江可胜技术股份有限公司	10,000.00	4.04	注2
**微腾企业管理合伙企业（有限合伙）	10,000.00	66.67	注1
宁波复能创业投资合伙企业（有限合伙）	10,000.00	99.01	注1
**祥瑞管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,455.00	99.00	注1
**新瑞管理咨询合伙企业（有限合伙）	10,000.00	99.00	注1
青岛国泰君安新兴一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9,000.00	12.35	注2
**金瑞贰号创业投资合伙企业（有限合伙）	7,290.00	98.72	注1
兴产赛泽（**）创业投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	80.00	注1
兴产财通（**）创业投资合伙企业（有限合伙）	800.00	80.00	注1
华彤光学科技（浙江）有限公司	1,500.00	15.00	注2
浙江基预科技有限公司	350.00	10.00	注2
**泓程企业管理合伙企业（有限合伙）	2,710.64	90.00	注1
中节能（**）环保科技有限公司	758.77	10.00	注2

兴产赤子之诗 (**) 创业投资合伙企业 (有限合伙)	3,200.00	80.00	注 1
杭州凯翔商业运营管理合伙企业 (有限合伙)	6,800.00	54.02	注 1
兴产汇孚君凌 (**) 创业投资合伙企业 (有限合伙)	2,400.00	80.00	注 1
兴产通远 (**) 创业投资合伙企业 (有限合伙)	840.00	80.00	注 1
**凤栖股权投资合伙企业 (有限合伙)	5,500.00	55.00	注 1
杭州幄肯新材料科技有限公司	2,000.00	0.87	注 2
至控科技 (**) 创新研究院有限公司	500.00	20.00	注 2
合计	139,700.93		

注 1: **为有限合伙人, **与其他合伙人非关联方, 不参与合伙企业事务, 因此符合不具有控制、共同控制或重大影响的要求。

注 2: **对该单位持股比例低于 20%, 同时与其他股东无关联关系, 也未派驻高级管理人员, 因此符合不具有控制、共同控制或重大影响的要求。

6、投资性房地产

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 9 月 30 日, 公司投资性房地产账面价值分别为 332,662.68 万元、333,483.05 万元和 333,483.05 万元, 分别占总资产的比例为 11.16%、8.70%和 7.25%, 主要用于出租及出售。2021 年末投资性房地产账面价值较 2020 年末投资性房地产账面价值增加 820.37 万元, 主要系投资性房地产增值所致。2022 年 9 月末投资性房地产账面价值较 2021 年末投资性房地产账面价值未发生变动。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量, 由具有专业资质的评估公司对投资性房地产进行评估, 以确定公允价值。锦信房地产资产评估有限公司对申太建设持有的投资性房地产出具了以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日的文号为湖锦房评字[2022]第 S04011 号的评估报告, 对现代农业持有的投资性房地产出具了以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日的文号为湖锦房评字[2022]第 S04012 的评估报告, 对新港环保持有的投资性房地产出具了以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日的文号为湖锦房评字[2022]第 S04013 的评估报告, 对**持有的投资性房地产出具了以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日的文号为湖锦房评字[2022]第 S04014 的评估报告, 对园区公司持有的投资性房地产出具了以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日的文号为湖锦房评字[2022]第 S04015 的评估报告。

截至 2022 年 9 月 30 日, 公司投资性房地产构成情况如下:

单位: m², 万元

名称	权证号	坐落	土地使用权性质	面积	账面价值
西苑	浙(2019)市(**)不动产权第0072724-36号、浙(2019)**市(**)不动产权第0072761、0072807、0072820、0072924等	**市**区中横港路273、275、277、279、281、283、285号等商铺及办公用房	商业用地及办公用地	22,671.47	23,575.24
东苑	浙(2019)市(**)不动产权第0065239-72号、浙(2019)**市(**)不动产权第0071103-17号	**市**区中横港路655、657、659、661、663、665号等商铺及办公用房	商业用地及办公用地	17,782.51	20,636.06
金龙家苑	湖房权证**市第110210166-209号	**市金龙家苑1幢、2幢、3幢、5幢商铺及车位	商业用地	14,445.22	21,704.28
御景新城	浙(2016)**市(**)不动产权第0050986、0051358、0051354、0051355号、浙(2018)**市(**)不动产权第0039988-90号	**市御景新城37幢、40幢、42幢商铺	商业用地	2,164.93	5,304.08
美和佳园	待办证	**市美和家园3-10幢商铺	/	6,362.58	4,638.19
南苑	浙(2022)市(**)不动产权第0018978、976、979、980等	**市**南苑1-66幢商铺及办公用房	商业用地	25,152.01	34,837.77
剑桥名门	浙(2018)**市(**)不动产权第0039984-87号、浙(2018)**市(**)不动产权第0039991号	**市剑桥名门13幢商铺	商业用地	2,283.77	4,266.29
戴山农贸市场	浙(2020)**市(**)不动产权第0090105号	**市**区戴山北路33号	城镇住宅用地	13,090.51	12,435.98
现代物流研发中心	浙(2021)**市(**)不动产权第0037006号、浙(2021)**市(**)不动产权第0037377号、浙(2021)**市(**)不动产权第0094699号、浙(2021)**市(**)不动产权第0170105号	**现代物流设备研发中心一期、二期办公楼及厂房	工业用地	274,456.65	180,243.42
砂洗城	待办证	砂洗城一期厂房,二期厂房、车位、公寓	/	37,154.70	25,841.74
	合计			415,564.35	333,483.05

7、长期股权投资

截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年9月30日,公司长期股权投资金额分别为2,136.06万元、11,130.48万元和117,460.48万元,占总资产的比重分别为0.07%、0.29%和2.55%,截至2022年9月末,公司长期股权投资较2021年末增长106,330.00万元,主要系增加对**雅博实业发展有限公司投资。截至2022年9月30日,公司长期股权投资明细如下:

单位:万元

公司名称	关联关系	金额
**金产投资咨询有限责任公司	合营企业	632.02
**市两山金融服务股份有限公司	联营企业	966.33
**万邦小额贷款股份有限公司	联营企业	6,600.23
浙江智兴通数据科技有限公司	联营企业	25.24
浙江汇智物流装备技术有限公司	联营企业	317.22
**深湖园区管理有限公司	联营企业	151.25

**双枫建设公司	联营企业	438.29
**高新全域建设开发有限公司	联营企业	1,999.89
**立城投资建设有限公司	联营企业	6,000.00
**雅博实业发展有限公司	联营企业	100,000.00
浙江**开芯数字科技有限公司	联营企业	330.00
	合计	117,460.48

(二) 负债结构分析

1、短期借款

截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年9月30日，公司短期借款分别为208,100.00万元、304,599.73万元和489,098.22万元，占总负债的比例分别为11.26%、12.83%和16.48%。截至2021年末，**短期借款较上年末增加96,499.73万元，增幅为46.37%，截至2022年9月30日，**短期借款较上年末增加184,498.49万元，主要系为满足经营需求所举借的银行借款。

短期借款以保证借款、质押借款、抵押借款为主。最近两年及一期末，短期借款构成情况如下：

单位：万元

借款类别	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
信用借款	40,000.00	-	-
质押借款	58,800.00	15,455.86	25,250.00
抵押借款	32,000.00	32,000.00	32,000.00
保证借款	320,863.64	200,157.64	150,850.00
保证+抵押	37,000.00	37,000.00	-
保证+质押	-	19,500.00	-
未到期应付利息	434.58	486.24	-
合计	489,098.22	304,599.73	208,100.00

2、应付账款

截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年9月30日，公司应付账款分别为50,064.63万元、38,644.98万元和38,641.43万元，占总负债比例为2.71%、1.63%和1.30%。

截至2022年9月30日，**应付账款前五名如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占比	款项性质
浙江天力建设集团有限公司	非关联方	11,016.70	28.51%	应付工程款

浙江升浙建设集团有限公司	非关联方	4,529.01	11.72%	应付工程款
浙江华昌建设有限公司	非关联方	2,102.75	5.44%	应付工程款
浙江中荣建设有限公司	非关联方	1,419.95	3.67%	应付工程款
浙江大东吴集团建设有限公司	非关联方	1,155.00	2.99%	应付工程款
	合计	20,223.40	52.34%	

3、其他应付款

截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年9月30日，**其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
应付利息	-	-	12,901.06
应付股利	-	-	-
其他应付款	151,913.58	182,092.40	191,431.29
合计	151,913.58	182,092.40	204,332.35

截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年9月30日，公司其他应付款（不含应付股利和应付利息）余额分别为191,431.29万元、182,092.40万元和151,913.58万元，占总负债的比重分别为10.36%、7.67%和5.12%。**其他应付款主要系暂借款和押金保证金。截至2021年末，公司其他应付款账面价值较上年末减少22,239.95万元，降幅10.88%，截至2022年9月末，公司其他应付款账面价值较上年末减少30,178.83万元，主要系归还部分暂借款所致。

截至2022年9月30日，前五大其他应付款情况如下：

单位：万元

项目名称	金额	占比	款项性质
**西山漾实业发展有限公司	18,000.00	11.85%	暂借款
**永邦民间资金管理股份有限公司	10,006.92	6.59%	暂借款
莫干山融资租赁（天津）有限公司	10,000.00	6.58%	暂借款
中交融资租赁有限公司	10,000.00	6.58%	暂借款
长兴民间融资服务中心有限公司	6,014.19	3.96%	暂借款
合计	54,021.10	35.56%	

4、一年内到期的非流动负债

截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年9月30日，公司一年内到期的非流动负债分别为239,577.69万元、454,254.50万元和535,970.78万元，分别占总负债比例为12.97%、19.14%和18.06%，包括一年内到期的长期借款、长期应付款和应付债券。最近两年及一期末，公司一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

借款类别	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
一年内到期的长期借款	207,715.00	230,803.36	192,183.36
一年内到期的应付债券	145,511.48	65,884.16	-
一年内到期的长期应付款	165,415.49	141,778.93	47,394.33
未到期应付利息	17,328.81	15,788.06	-
合计	535,970.78	454,254.50	239,577.69

5、长期借款

截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年9月30日，公司长期借款分别为587,078.02万元、478,980.86万元和677,694.40万元，占总负债的比例分别为31.77%、20.18%和22.84%。

长期借款以保证借款、保证+抵押借款以及保证+质押借款为主。截至2022年9月末，长期借款构成情况如下：

单位：万元

借款类别	期末数	占比
质押借款	26,500.00	3.91%
抵押借款	6,985.00	1.03%
保证借款	461,834.40	68.15%
保证+抵押借款	142,375.00	21.01%
保证+质押借款	40,000.00	5.90%
合计	677,694.40	100.00%

6、应付债券

截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年9月30日，公司应付债券余额分别为336,100.77万元、398,526.00万元和489,989.13万元，分别占总负债比例为18.19%、16.79%和16.51%。截至2022年9月末，公司应付债券明细如下：

单位：年、%、万元

债券名称	债券品种	期限	发行日期	利率	期末余额
19申太01	非公开发行公司债券	2+2+1	2019-9-16	7.00	54,675.28
19申太02	非公开发行公司债券	2+2+1	2019-12-18	6.80	9,941.71
20申太03	非公开发行公司债券	3	2020-12-23	5.90	49,719.99
21申太01	非公开发行公司债券	3	2021-8-25	5.80	9,932.01

21**申太 01	企业债	3+4	2021-9-9	5.20	89,345.42
21**申太 01	企业债	3+4	2021-9-30	5.15	29,779.70
22 吴投 01	非公开发行公司债券	3+2	2022-3-18	4.40	75,426.42
22 吴投 02	非公开发行公司债券	3+2	2022-8-15	3.68	65,501.89
** 4% N20250511	美元债	3	2022-5-11	4.00	105,666.73
合计					489,989.13

7、长期应付款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 9 月 30 日，公司长期应付款余额分别为 118,732.25 万元、233,945.37 万元和 295,842.75 万元，占总负债的比重分别为 6.43%、9.86%和 9.97%。**长期应付款主要系信托及其他借款、融资租赁款。2021 年末，公司长期应付款账面价值较上年末增加 115,213.12 万元，2022 年 9 月末，公司长期应付款账面价值较上年末增加 61,897.38 万元，主要系根据业务经营需要增加融资租赁借款所致。

截至 2022 年 9 月 30 日，公司长期应付款情况如下：

单位：万元

项目名称	金额
融资租赁借款	243,588.30
其他借款	52,254.46
合计	295,842.75

4.8.3 利润情况

交易对手近三年及一期利润表

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
营业总收入	186,044.41	207,708.08	266,977.61	113,568.08
营业收入	186,044.41	207,708.08	266,977.61	113,568.08
营业总成本	185,230.77	203,738.25	255,144.74	113,829.24
营业成本	170,836.29	183,336.84	235,173.52	91,096.64
税金及附加	1,279.12	1,057.31	1,219.19	4,927.19
销售费用	363.29	1,177.30	1,895.00	592.51
管理费用	3,317.10	2,488.14	4,301.34	3,871.34
财务费用	9,434.97	15,678.66	12,555.69	13,341.57
其中：利息费用	22,998.32	24,275.48	28,402.75	25,073.37
减：利息收入	13,571.34	8,720.55	15,643.66	13,380.48
加：其他收益	1,387.22	2,680.47	1,672.58	294.48
投资净收益	748.57	171.48	1,812.25	

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		164.46	679.18	
公允价值变动净收益		10,140.92	820.37	
资产减值损失		2,364.59		
信用减值损失			-979.56	
资产处置收益				
营业利润	1,874.63	19,327.30	15,158.51	-1,806.01
加：营业外收入	52.48	1.52	775.96	113.69
减：营业外支出	286.33	36.50	423.56	230.60
利润总额	1,061.34	19,292.32	15,510.92	-1,922.92
减：所得税	579.44	4,585.78	4,796.08	521.08
净利润		14,706.55	10,714.84	-2,444.00

最近两年及一期，公司主营业务收入分别为 197,896.32 万元、257,396.07 万元和 93,304.21 万元，其构成变化较大，主要受工程项目竣工结算、土地开发业务结算以及贸易业务增加所致，此外融资租赁业务 2020 年度发生额为 5,532.80 万元，金额较小，因此交易对手将该项业务计入其他业务收入中反应，2021 年度该项业务增长较快，交易对手将其于主营业务收入中反映。项目开发、土地开发和贸易业务为交易对手业务收入主要来源。

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	113,568.08	266,977.61	207,708.08
营业成本	113,829.24	235,173.52	183,336.84
营业利润	1,874.63	15,158.51	19,327.30
利润总额	-1,922.92	15,510.92	19,292.32
净利润	-2,444.00	10,714.84	14,706.55

最近两年，公司的政府补助收入情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
其他收益	1,670.38	2,680.12
财务费用（财政贴息）	32,450.00	6,170.00
合计	34,120.38	8,850.12

公司在政府补助方面得到大力支持。2020 年度和 2021 年度，公司获得的政府补助分别为 8,850.12 万元和 34,120.38 万元。2021 年度政府补助大幅增加，主要系财政贴息金额大幅增加所致。

4.8.4 现金流量分析

交易对手近三年及一期现金流量表：

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	65,003.50	106,470.39	179,723.53	39,058.58
收到的税费返还			4,045.47	31.25
收到其他与经营活动有关的现金	14,828.96	32,527.60	69,345.77	91,477.24
经营活动现金流入小计	79,832.46	138,997.99	253,114.77	130,567.07
购买商品、接受劳务支付的现金	175,262.91	262,953.01	329,442.17	418,677.49
支付给职工以及为职工支付的现金	642.72	1,122.71	2,355.34	2,227.84
支付的各项税费	645.05	2,976.48	4,135.70	7,672.74
支付其他与经营活动有关的现金	12,641.96	19,885.95	100,533.77	75,243.15
经营活动现金流出小计	189,192.64	286,938.15	436,466.98	503,821.22
经营活动产生的现金流量净额	-109,360.18	-147,940.16	-183,352.21	-373,254.15
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11,536.11	20,615.77	1,165.54
取得投资收益收到的现金	162.17	28.00	2,168.86	748.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25.94			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,692.36		10,148.07	
收到其他与投资活动有关的现金	138,552.33	826,096.67	600,981.31	216,139.79
投资活动现金流入小计	142,432.79	837,660.79	633,914.01	218,053.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	742.56	689.61	1,809.88	15,531.85
投资支付的现金	26,166.52	109,939.82	48,139.48	129,344.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,000.00			
支付其他与投资活动有关的现金	235,872.96	1,581,274.17	1,157,525.25	423,883.21
投资活动现金流出小计	265,782.04	1,691,903.60	1,207,474.62	568,759.66
投资活动产生的现金流量净额	-123,349.25	-854,242.81	-573,560.61	-350,705.75
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	81,000.00	51,790.00	392,542.14	190,008.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		290.00		101,533.00
取得借款收到的现金	364,752.66	624,098.00	802,737.86	1,030,257.22
收到其他与筹资活动有关的现金	308,380.71	1,314,217.68	1,144,745.77	798,266.67
筹资活动现金流入小计	754,133.37	1,990,105.68	2,340,025.77	2,018,532.75
偿还债务支付的现金	278,307.45	371,607.66	696,969.16	504,430.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,808.88	97,298.99	101,479.13	107,309.25
支付其他与筹资活动有关的现金	198,044.96	445,720.89	637,661.21	586,470.09
筹资活动现金流出小计	534,161.29	914,627.54	1,436,109.50	1,198,210.01
筹资活动产生的现金流量净额	219,972.08	1,075,478.13	903,916.26	820,322.75
汇率变动对现金的影响			-1.22	-2,385.79

现金及现金等价物净增加额	-12,737.35	73,295.17	147,002.22	93,977.05
期初现金及现金等价物余额	89,431.51	76,694.15	149,989.32	296,991.54
期末现金及现金等价物余额	76,694.15	149,989.32	296,991.54	390,968.59

1、经营活动产生的现金流量分析

公司经营活动现金流入主要是收到销售商品、提供劳务收到的现金，经营活动现金流出主要是购买商品、接收劳务支付的现金。2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-147,940.16 万元、-183,352.21 万元和-373,254.15 万元。公司经营活动产生的现金流量净额均为负，主要系公司基础设施建设、土地开发整理和安置房项目前期投入较大，购买商品、接受劳务支付的现金较多，而项目开发和结算周期较长，目前回款较少所致。2020 年度，申太建设收到高新区管委会 5,500.00 万元代建和土地整理回款；2021 年度，申太建设收到高新区管委会 41,550.00 万元代建和土地整理回款。从应收账款账龄情况来看，截至 2021 年末，公司应收账款主要集中在两年以内，账龄较短。目前未发现应收账款主要对手方出现经营困难、无法偿付相关款项的情形，预计款项不能收回的风险较低、对公司偿债能力不会造成重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-854,242.81 万元、-573,560.61 万元和-350,705.75 万元。2021 年度公司投资活动净现金流出较上年减少 280,682.20 万元，主要系当年对外累计支付的用于支持地方建设和发展的往来款项减少及部分往来款项收回所致。2022 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额为-350,705.75 万元，主要系公司对外往来款增加及投资**雅博实业发展有限公司股权所致。

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，公司投资活动现金流出分别为 1,691,903.60 万元、1,207,474.62 万元和 568,759.66 万元，主要由支付其他与投资活动有关的现金组成。最近两年及一期，公司支付其他与投资活动有关的现金流分别为 1,581,274.17 万元、1,157,525.25 万元和 423,883.21 万元，占投资性活动现金流出的比例分别为 88.75%、95.86%和 74.53%。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,075,478.13 万元、903,916.26 万元和 820,322.75 万元。2021 年度公司筹资活动现金流量净额较上年减少 171,561.87 万元，主要系公司 2021 年度到

期债务规模较 2020 年度增加，偿债金额增加。2022 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额较多，主要系公司为满足日常经营需求，扩大融资规模所致。

5.8.5 偿债能力分析

最近三年及一期末交易对手偿债能力指标表

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动比率（倍数）	3.31	3.36	2.72	2.69
速动比率（倍数）	1.42	1.77	1.58	1.51
资产负债率（%）	60.70	62.00	61.93	64.46

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 9 月 30 日，公司流动比率分别为 3.36、2.72 和 2.69，速动比率分别为 1.77、1.58 和 1.51，剔除占比较大的存货后，公司速动资产可以完全覆盖流动负债。从总体看，公司短期偿债能力较好。

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 9 月 30 日，公司合并口径资产负债率分别为 62.00%、61.93%和 64.46%，公司资产负债率相对稳定，2022 年 1-9 月，公司资产负债率有所上升，总体仍处于合理水平。

（九）交易对手的借款及担保情况

4.9.1 对外融资情况

截至 2022 年 12 月末，**的对外借款余额 236.11 亿元，交易对手对外借款主要以银行借款，债券融资及租赁借款为主。对外融资渠道分类结构如下：

类别	总计	占比
银行	1,209,168.40	51.21%
债券	467,000.00	19.78%
租赁	314,588.89	13.32%
信托	238,742.00	10.11%
其他	131,604.83	5.57%
总计	2,361,104.12	100.00%

5.9.2 对外担保情况

截止 2022 年 12 月末，公司对外担保余额总计 50.61 亿元，无对民企担保。

（十）交易对手贷款卡查询及诉讼信息

经查询人行征信系统, 交易对手无未结清无不良、关注类贷款。对外担保信息中无未结清无不良、关注类贷款。

经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网”、“全国法院被执行人信息查询”、“人民法院诉讼资产网”，未见交易对手的相关记录。

经查询“中国裁判文书网”，担保人涉及4笔裁判文书，其中1笔为合伙企业财产份额转让纠纷已调解结案，2笔为房屋租赁合同纠纷，同时作为申太建设母公司涉及1笔与前海恒泽荣耀(深圳)基金管理有限公司的合同纠纷的案件，浙江高院已驳回前海恒荣基金的上诉，案件已终审完毕。

五、担保人—**分析

（一）担保人的基本情况

全称	**国有资本投资发展有限公司		
企业性质	有限责任公司（国有独资）	成立时间	2017-09-27
注册资本（万元）	300,000.00		
注册地址	浙江省**市**区**大道1号2幢3307	实际控制人	**市**区国有资本监督管理服务中心
法定代表人	**	统一社会信用代码	91330502MA2B358A33
经营范围	**区范围内国有资产经营管理。（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）		

（二）担保人的历史沿革

国有资本投资发展有限公司于2017年9月27日由市**区国有资本监督管理服务中心出资成立，注册资本为10,000.00万元，**市**区国有资本监督管理服务中心持股100%。

2020年7月，担保人新增采矿权，为合并下属孙公司**美妆小镇建设管理有限公司（以下简称“建管公司”）形成。采矿权系建管公司于2020年3月以4.10亿元购入，为**市**区埭溪镇美妆小镇小羊山场平工程建筑用凝灰岩矿的采矿权，矿区位于**市中心城区南约22公里处，矿区面积1.114平方公里。

2020年9月，根据**区埭溪镇人民政府出具的埭政发【2020】56号文件，将埭溪镇林场（原埭溪镇林场、乔溪乡林场、梅峰乡林场）所有资产划拨至子公司**经开建设投资发展集团有限公司，资产划拨后林地使用权人、森林及林木所有权人、森林及林木使用权利人归子公司**经开。2020年9月，**金陵资产评估事务所出具了湖金陵评报字（2020）第F005号评估报告，评估埭溪镇林场的森林资源资产的价值为12,877.23万元。

2020年9月，根据**区埭溪镇人民政府出具的《关于明确埭溪镇下沈港河道范围内砂石开采经营主体的通知》，将位于埭溪镇的下沈港河道范围内储有的砂石资源资产划转至子公司**经开。根据上海众华资产评估有限公司出具的沪众评

报字（2020）第 0578 号评估报告，评估下沈港河道范围内储有的砂石资源资产的价值为 38,916.00 万元。

2021 年 10 月 29 日，根据**区人民政府批复，同意公司注册资金由 1 亿元增至 30 亿元，并于同日完成了工商变更。

（三）担保人的股权结构

担保人注册资本为人民币 30 亿元，**市**区国有资本监督管理服务中心持有担保人 100.00%的股权，**的实际控制人为**市**区人民政府。股权结构图如下：

截至 2022 年 12 月 31 日**股东情况



（四）担保人的公司治理

担保人为国有控股公司，已按照《公司法》规定，设立了包括股东会、董事会、监事会、总经理和经营班子在内的法人治理结构，并按有关规定规范运作。

1、股东

公司不设股东会，股东国资监管中心依法享有以下权利：

- （1）批准公司的章程及章程修改方案；
- （2）依照法定程序任免（或建议任免）公司董事会成员、监事会成员和高级

管理人员，决定有关董事、监事和高级管理人员的薪酬；

(3) 建立公司负责人业绩考核制度，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；

(4) 审核公司的战略发展规划；

(5) 审核、审批公司重大事项的报告，审核公司重大投资、融资计划；

(6) 审核、审批公司财务预决算报告以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；

(7) 批准增减注册资本金及发行公司债券的方案；

(8) 决定与审核公司国有资产转让，决定转让全部国有资产的，或者转让部分国有资产致使国家对该企业不再具有控股地位的，报请区政府批准；

(9) 按有关规定批准不良资产处置方案；

(10) 审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案，重大事项并报区政府批准；

(11) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

(12) 审批公司《投资担保管理办法》，并监督实施；

(13) 法律法规规定的其他职权。

股东**国资监管中心应履行以下义务：

(1) 遵守公司章程；

(2) 保证公司注册资本金到位，并以出资额为限对公司承担有限责任，不得任意抽回出资；

(3) 依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展；

(4) 法律法规规定的其他义务。

2、董事会

公司设董事会，**区国资监管中心可以授权公司董事会行使部分出资人职权。公司董事会由 5 名董事成员组成，公司董事会每届任期为 3 年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。公司设董事长 1 人，董事 2 人，职工代表董事 2 人。董事长由**区国资监管中心在董事会成员中指定。每届任期与董事任期相同。

公司董事会对**区国资监管中心负责，依法自主或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律、法规规定范围内行使以下职权：

(1) 执行国资监管中心的相关规定、决定，并向其报告工作；

-
- (2) 拟订公司章程及章程修改方案，报**区国资监管中心批准；
 - (3) 制定公司发展战略规划，报**区国资监管中心审核；
 - (4) 按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报**区国资监管中心审核和备案；
 - (5) 决定公司经营方针及经营计划；
 - (6) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报**区国资监管中心审核；
 - (7) 决定公司的投资、资本运营及融资方案，并报**区国资监管中心备案；
 - (8) 依法享有对其出资企业的资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权利；
 - (9) 审议公司年度财务预算方案，报**区国资监管中心审核；
 - (10) 审议公司年度财务决算方案，报**区国资监管中心批准；
 - (11) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报**区国资监管中心批准；
 - (12) 制订公司增减注册资本金、发行公司债券的方案，报**区国资监管中心批准；
 - (13) 决定公司内部管理机构设置方案；
 - (14) 制定公司各项基本规章制度；
 - (15) 依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；
 - (16) 决定为子公司及区内国有公司提供担保；
 - (17) 法律法规规定和**区国资监管中心授权的其他职权。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项作出的决议，应由三分之二以上的董事表决通过方为有效。其中董事会会议中第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(8)、(9)、(10)、(11)、(14)、(16)、(17)事项作出决议的，必须由全体董事表决有效。

公司董事会每年度至少召开2次，并应于会议召开十日前通知全体董事。公司董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。公司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。

（五）担保人下属子公司情况

截至 2022 年 9 月末，担保人纳入公司合并财务报表范围子公司情况如下表所示：

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例（%）	
			直接	间接
资发展集团有限公司	湖州	湖州	100	
市建设发展有限公司	湖州	湖州		100
市建设发展有限公司	湖州	湖州		100
市建设发展有限公司	湖州	湖州		100
市建设发展有限公司	湖州	湖州		100
市建设发展有限公司	湖州	湖州		100
市建设发展有限公司	湖州	湖州		100
业园区建设发展有限公司	湖州	湖州		100
资发展有限公司	湖州	湖州		54
区经营管理有限公司	湖州	湖州		100
房租赁有限公司	湖州	湖州		100
建设投资有限公司	湖州	湖州		100
镇建设发展有限公司	湖州	湖州		100
业投资发展有限公司	湖州	湖州		100
利建设工程有限公司	湖州	湖州		100
迁有限公司	湖州	湖州		100
限公司	湖州	湖州		100
开发有限公司	湖州	湖州		100
设发展有限公司	湖州	湖州		100
业管理有限公司	湖州	湖州		100
限公司	湖州	湖州		100
理有限公司	湖州	湖州		100
展有限公司	湖州	湖州		100

司	湖州	湖州		100
公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		100
股份有限公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		60
有限公司	湖州	湖州		100
有限责任公司	湖州	湖州		100
公司	湖州	湖州		100
公司	湖州	湖州		100
公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		100
发展集团有限公司	湖州	湖州	60	
投资开发有限公司	湖州	湖州		100
博物馆有限公司	湖州	湖州		100
业投资开发有限公司	湖州	湖州		55
集团有限公司	湖州	湖州		100
管理有限公司	湖州	湖州		100
公司	湖州	湖州		67
有限公司	湖州	湖州		67
有限公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		100
开发建设有限公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		100
理有限公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		30
有限公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		100
有限公司	湖州	湖州		60
公司	湖州	湖州	100	
公司	湖州	湖州		100

（六）担保人的经营情况

担保人主要营业收入涉及工程施工业务、房屋销售及采矿业务。2019 年度、2020 年度和 2021 年度，担保人营业收入分别为 179,818.40 万元、205,780.66 万元及 258,566.48 万元。总体来看，公司的经营规模处于稳定增长状态，主营业务明确突出。

2020-2021 年度公司营业收入明细情况如下：

单位：元、

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
工程施工	1,722,931,342.59	1,545,757,917.55	1,658,283,775.48	1,464,288,790.91
商品销售	236,994,583.19	236,923,348.96		
房屋销售	187,747,776.00	114,976,736.24		
租赁	123,897,970.62	101,327,857.98	55,144,265.41	28,028,908.09
矿石及塘渣	308,846,979.48	169,283,497.37	299,954,660.40	190,873,910.89
管理费及其他	5,246,166.25	1,179,636.24	44,423,902.67	25,102,472.67
合计	2,585,664,818.13	2,169,448,994.34	2,057,806,603.96	1,708,294,082.56

2022年1-9月公司营业收入明细情况如下：

项目	本期金额	
	收入	成本
工程施工	1,491,274,748.39	1,325,018,819.83
商品贸易	1,220,887,842.65	1,215,357,641.10
房屋销售		
租赁	52,041,003.40	96,353,732.13
矿石及塘渣	1,924,590.86	663,167.85
管理费及其他	9,270,686.48	1,004,400.34
合计	2,775,398,871.78	2,638,397,761.25

（七）担保人的财务状况

5.8.1 审计报告和财务报表

**提供了由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2019年审计报告、2020年审计报告、2021年审计报告均出具无保留意见，2022年1-9月财报由公司提供，未经审计。

5.8.2 资产负债情况

**2019-2021年及2022年1-9月合并资产负债表

单位：万元

	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/9/30
流动资产：				

货币资金	49,043.78	130,251.70	357,632.29	781,597.16
应收票据及应收账款	145,045.36	217,898.16	360,184.91	517,507.23
应收款项融资			586.36	586.36
预付款项	164.89	42.65	161,535.97	208,795.07
其他应收款	433,539.76	449,139.75	609,979.93	650,185.88
存货	1,670,756.72	2,159,011.27	2,651,793.95	3,149,305.20
其他流动资产	1,597.50	5,098.97	3,873.45	4,628.75
流动资产合计	2,300,148.01	2,961,442.49	4,145,586.87	5,312,019.28
非流动资产：				
可供出售金融资产	20,300.82	17,970.57		
其他权益工具投资			31,405.46	39,940.86
长期股权投资	92,632.67	10,063.83	11,960.53	144,563.36
投资性房地产	88,200.06	729,190.67	894,325.95	897,022.80
固定资产	44,805.04	81,691.30	80,713.91	79,973.97
在建工程	1,728.60	4,898.00	11,545.94	33,219.98
无形资产	477.24	183,263.26	140,822.72	165,916.26
商誉		1,295.93	925.59	260.00
长期待摊费用	1,122.60	105.03	279.01	870.29
递延所得税资产	5,664.59	7,419.94	13,272.31	14,722.33
其他非流动资产	107,911.72	162,363.26	105,607.16	116,385.51
非流动资产合计	362,843.34	1,198,261.78	1,290,858.59	1,492,875.36
资产总计	2,662,991.35	4,159,704.27	5,436,445.45	6,804,894.64
流动负债：				
短期借款	60,100.00	167,895.00	238,681.13	413,861.56
应付票据及应付账款	89,692.60	47,986.22	102,056.29	204,437.99
预收款项	7,327.25	11,213.89	646	16.38
合同负债			3,151.34	3,802.21
应付职工薪酬	21.61	82.61	114.78	140.68
应交税费	27,308.05	43,612.02	58,276.33	49,712.55
其他应付款	528,420.41	354,507.69	381,879.44	257,839.53
一年内到期的非流动负债	144,788.32	334,320.58	717,197.23	542,841.14
其他流动负债			27,550.47	20,664.92
流动负债合计	857,658.24	959,618.02	1,529,553.01	1,493,316.94
非流动负债：				
长期借款	309,520.00	451,275.00	772,556.00	1,201,541.00
应付债券	422,327.28	513,604.91	518,678.71	1,093,116.23
长期应付款	150,047.57	442,471.94	587,619.56	801,415.42
预计负债		4,936.55	4,936.55	4,936.55

递延所得税负债	11,889.01	83,167.12	103,444.92	105,578.77
非流动负债合计	893,783.86	1,495,455.52	1,987,235.75	3,206,587.97
负债合计	1,751,442.10	2,455,073.54	3,516,788.76	4,699,904.91
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	165	165	80,717.20	80,717.20
其它权益工具				45,360.00
资本公积金	739,230.19	1,256,899.62	1,147,447.26	1,162,481.00
其它综合收益	1,597.90	64,266.03	74,596.72	80,998.27
未分配利润	165,925.14	358,563.31	440,494.50	447,214.42
归属于母公司所有者权益合计				
计	906,918.23	1,679,893.96	1,743,255.68	1,816,770.89
少数股东权益	4,631.02	24,736.78	176,401.01	288,218.84
所有者权益合计	911,549.25	1,704,630.74	1,919,656.69	2,104,989.73
负债和所有者权益总计	2,662,991.35	4,159,704.27	5,436,445.45	6,804,894.64

近三年及一期末，担保人总资产规模分别为 2,662,991.35 万元、4,159,704.27 万元、5,436,445.45 万元和 6,804,894.64 万元，近几年公司总资产规模大幅增加。从资产结构看，公司资产以流动资产为主。

截至 2021 年末，公司流动资产和非流动资产分别为 4,145,586.87 万元和 1,290,858.59 万元，在总资产中的占比分别为 76.26%和 23.74%。

担保人流动资产主要科目包括存货、其他应收款、货币资金和应收账款。截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，担保人流动资产金额分别为 2,300,148.01 万元、2,961,442.49 万元和 4,145,586.87 万元，占总资产规模比重分别为 86.37%、71.29%和 76.26%。2021 年末，担保人流动资产较 2020 年末上涨 1,184,144.38 万元，涨幅 39.99%，主要系存货、货币资金、预付款项等大幅增加所致。

担保人非流动资产主要科目包括投资性房地产。截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，担保人非流动资产金额分别为 362,843.34 万元、1,192,899.74 万元和 1,290,858.59 万元，占总资产规模比重分别为 13.63%、28.71%和 23.74%。2020 年末，担保人非流动资产较 2019 年末上涨 835,418.45 万元，涨幅 230.24%，主要系投资性房地产和无形资产增加所致。

4.8.2.1 资产情况分析

1、存货

近三年及一期末，担保人的存货余额分别为 1,670,756.72 万元、2,159,011.27 万元、2,651,793.95 万元、3,149,305.20 万元，占资产总额的比

重分别为 62.74%、51.97%、48.78%和 46.28%。2020 年末，担保人存货较 2019 年末增加 488,254.55 万元，涨幅 29.22%，主要系开发成本增加所致。2021 年末，担保人存货较 2020 年末增加 492,782.68 万元，涨幅 22.82%，主要系公司代建项目增多，开发成本大幅增加所致。2022 年 9 月末，担保人存货较 2021 年末增加 18.76%，主要系公司承担的代建项目增多。

截至 2022 年 9 月末公司存货构成明细如下所示：

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	7,267,158.46		7,267,158.46
消耗性生物资产	16,020,000.00		16,020,000.00
开发产品	25,360,923.36		25,360,923.36
合同履约成本	31,444,403,907.13		31,444,403,907.13
合计	31,493,051,988.95		31,493,051,988.95

2、其他应收款

近三年及一期末，担保人的其他应收款分别为 433,539.76 万元、449,139.75 万元、609,979.93 万元和 650,185.88 万元，占资产总额的比例分别为 16.28%、10.80%、11.22%和 9.55%，2020 年末较 2019 年末增加 15,599.99 万元，增幅为 3.60%，2021 年末较 2020 年末增加 160,840.18 万元，增幅为 35.81%，主要系对**农森农业发展有限公司的应收款增加 4 亿、对**区**镇财政局的应收款增加约 6 亿。

其他应收款中另对民企浙江振兴阿祥集团有限公司的应收款增加约 4.5 亿元。该笔应收款为子公司**雅博实业发展有限公司于 2021 年底收购浙江振兴阿祥集团有限公司厂房和土地形成的预付款。

截至 2021 年末其他应收款前五大余额明细

对方单位名称	余额	占比
市区**镇财政局	155,071.12	25.42%
***产业投资运营集团有限公司	134,198.75	22.00%
**农森农业发展有限公司	80,886.40	13.26%
**市交通投资有限公司	54,412.20	8.92%
浙江振兴阿祥集团有限公司	44,999.84	7.38%
合计	469,568.31	76.98%

3、货币资金

近三年及一期末，担保人货币资金总额分别为 49,043.78 万元、130,251.70 万元、357,632.29 万元和 738,248.04 万元，占总资产比重分别为 1.84%、3.14%、6.58%和 11.59%。近几年担保人货币资金大幅增加，主要系担保人为 2017 年新成立企业，近年来承担**区基础设施建设业务逐年增多，随着项目开展数量增加，担保人新增借款规模增大，导致银行存款和其他货币资金增加。截至 2022 年 9 月末，担保人其他货币资金中受限资金为 22.21 亿元，受限原因为应付票据及融资借款保证金。

项目	期末余额	年初余额
库存现金	207,108.77	124,348.38
银行存款	5,590,963,946.65	2,401,574,620.71
其他货币资金	2,220,929,761.07	1,170,753,061.46
应收利息	3,870,760.79	3,870,860.79
合计	7,815,971,577.28	3,576,322,891.34

4、应收账款

近三年及一期末，担保人应收账款分别为 145,045.36 万元、205,187.43 万元、359,192.36 元、491,296.63 万元，占公司资产总额的比例分别为 5.45%、4.93%、6.61%和 7.71%。2020 年末，担保人应收账款较 2019 年末增加 60,142.07 万元，增幅 41.46%，主要系 2020 年度****园林绿化管理有限公司委托担保人子公司**新投承建的基础设施类项目增加，使得担保人对****园林绿化管理有限公司应收账款余额增加所致。2021 年度，担保人应收账款较 2020 年末增加 154,004.93 万元，增幅 75.06%，主要系对**区**镇人民政府的应收款新增约 7 亿，对**区**镇人民政府新增约 7 亿应收款。

对方单位名称	余额	占比
****园林绿化管理有限公司	228,059.41	63.49%
**农森农业发展有限公司	82,107.76	22.86%
区镇人民政府	72,379.33	20.15%
市公安局分局	1,970.27	0.55%
市区**镇香圩墩村股份经济合作社	1,314.51	0.37%

注：2021 年末计提坏账准备-29,969.94 万元

5、投资性房地产

近三年及一期末，担保人投资性房地产分别为 88,200.06 万元、729,190.67 万元、894,325.95 万元和 897,022.80 万元，占资产总额的比例分别为 3.31%、17.53%和 13.18%。2020 年末，担保人投资性房地产较 2019 年末增加 640,990.61 万元，增幅 726.75%，主要系担保人 2020 年度合并范围内新增**雅博实业发展有限公司（以下简称“雅博实业”），万隆（上海）资产评估有限公司于 2021 年 2 月 10 日出具万隆评报字（2021）第 10181 号，对雅博实业的投资性房地产评估价值为 279,839.38 万元，雅博实业将投资性房地产的后续计量模式由成本法计量变更为公允价值计量，从而导致公允价值变动增加，以及企业合并增加所致。2022 年 9 月末投资性地产较 2021 年末变动不大。

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	8,245,434,746.80	697,824,800.00	8,943,259,546.80
二、本期变动	26,968,429.65		26,968,429.65
加：外购	26,968,429.65		26,968,429.65
存货\固定资产\无形资产转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动			
三、期末余额	8,272,403,176.45	697,824,800.00	8,970,227,976.45

6、无形资产

无形资产主要由土地使用权、停车位特许经营权、采矿权和采砂权构成，其中停车位特许经营权为**镇政府划拨资产，公司已实际运营并产生租赁收入，采矿权为合并建管公司形成，采砂权为埭溪镇人民政府划拨资产。近三年及一期末，担保人的无形资产分别为 477.24 万元、183,263.26 万元、140,822.72 万元和 165,916.26 万元，占资产总额的比例分别为 0.02%、4.41%、2.59%和 2.43%。2020 年末，担保人的无形资产较 2019 年末增加 182,786.02 万元，主要系停车位特许经营权、采矿权和采砂权划入所致。截至 2022 年 9 月末，担保人投资性房地产余额较年初变动不大。

7、长期股权投资

近三年及一期末,担保人的长期股权投资分别为 92,632.67 万元、10,063.83 万元、11,960.53 万元和 144,563.36 万元,占资产总额的比例分别为 3.48%、0.24%、0.22%和 2.12%。2020 年末,担保人长期股权投资较 2019 年末减少 82,568.85 万元,降幅 89.14%,主要系 2020 年**新投对**市**国际童装城股份有限公司(以下简称“国际童装城”)的股权由 49%增持至 100%,使国际童装城由联营企业变成了子公司,故使长期股权投资减少。2021 年度担保人的长期股权投资余额变动不大。2022 年 9 月末,担保人长期股权投资较 2021 年末大幅增加 1108.67%,主要系新增对申太新农村 10 亿元投资。

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
商有	29,964.15			-172,567.83		
生司	24,941,765.24			5,369,921.91		
融公	75,169,344.16	140,000,000.00		10,154,704.98		
资司	15,957,030.58			-1,161,800.34		
装有	1,545,631.27			-43,843.17		
设司		172,000,000.00		-19,192.88		

36

湖州吴兴国有资本投资发展有限公司 2022 年 1-9 月财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
飞务	1,961,533.72					
农有		1,000,000,000.00		-98,914.65		
合计	119,605,269.11	1,312,000,000.00		14,028,308.02		

5.8.2.2 负债情况分析

近三年及一期末，公司负债总额分别为 1,751,442.10 万元、2,455,073.54 万元、3,516,788.76 万元和 4,277,757.46 万元，2022 年 6 月末负债总额较 2020 年末增加 21.63%，主要系长期借款及应付债券增加所致。2021 年末负债总额较 2020 年末增加 1,063,088.49 万元，增幅 43.33%，2020 年末负债总额较 2019 年末增加 703,631.44 万元，增幅 40.17%，负债总额与资产总额增长趋势一致。

从结构看，公司负债以非流动负债为主。截至 2019 年末，公司流动负债和非流动负债分别为 857,658.24 万元和 893,783.86 万元，占负债总额比例分别为 48.97%和 51.03%。截至 2020 年末，公司流动负债和非流动负债分别为 959,618.02 万元和 1,495,455.52 万元，占负债总额比例分别为 39.09%和 60.91%。截至 2021 年末，公司流动负债和非流动负债分别为 1,529,553.01 万元和 1,987,235.75 万元，占负债总额比例分别为 43.49%和 56.51%。截至 2022 年 9 月末，公司流动负债和非流动负债分别为 1,493,316.94 万元和 3,206,587.97 万元，占负债总额比例分别为 33.77%和 66.23%。

1、短期借款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，担保人短期借款分别为 60,100.00 万元、167,895.00 万元、238,681.13 万元和 349,033.32 万元，占负债总额的比例分别为 3.43%、6.84%、6.79%和 12.18%。2020 年末，担保人短期借款较 2019 年末增加 107,795.00 万元，增幅 179.36%；2021 年末，担保人短期借款较 2020 年末增加 70,786.13 万元，增幅 42.16%，短期借款增加主要系银行借款增加所致。2022 年 9 月末，担保人短期借款较 2021 年末增加 175,180.43 万元，增幅 73.40%，短期借款增加主要系保证借款增加所致。

截至 2022 年 9 月末，担保人短期借款明细如下：

项目	期末余额	年初余额
信用借款	105,000,000.00	28,000,000.00
质押借款	448,910,000.00	171,200,000.00
抵押借款	384,400,000.00	60,000,000.00
保证借款	2,999,400,000.00	1,676,200,000.00
抵押+保证	197,000,000.00	147,000,000.00
质押+保证		59,500,000.00
抵押+质押+保证		240,900,000.00
应付利息	3,905,558.49	4,011,251.30
合计	4,138,615,558.49	2,386,811,251.30

2、应付票据及应付账款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，担保人应付票据及应付账款分别为 72,675.54 万元、12,708.82 万元、16,615.85 万元和 177,925.02 万元，占负债总额的比例分别为 4.15%、0.52%、0.47%和 6.21%。2020

年末,担保人应付票据及应付账款较2019年末下降59,966.72万元,降幅82.51%,主要系担保人偿付了部分应付账款所致。2021年末,担保人应付票据及应付账款较2020年末增加3,907.03万元,增幅30.74%,主要系担保人对万邦德集团有限公司的应付账款增加所致。截至2022年9月末,担保人应付票据及应付账款较上年增加100.32%,主要系银行承兑汇票大幅增加。

3、其他应付款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末,担保人其他应付款分别为528,420.41万元、354,507.69万元、381,879.44万元和257,839.53万元,占负债总额的比例分别为30.17%、14.44%、10.86%和5.49%。2020年末,担保人其他应付款较2019年末减少173,912.71万元,降幅32.91%;2021年末,担保人其他应付款较2020年末增加27,371.75万元,增幅7.72%,变动不大。

4、长期借款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末,担保人长期借款分别为309,520.00万元、451,275.00万元、772,556.00万元、1,201,541.00万元,占负债总额的比例分别为17.67%、18.38%、21.97%和25.57%,占比相对稳定。2020年末,担保人长期借款较2019年末增加141,755.00万元,增幅45.80%,2021年末,担保人长期借款较2020年末增加321,281.00万元,增幅71.19%,长期借款增加主要系保证借款及抵押、保证借款增加所致。2022年9月末,担保人长期借款较2021年末增加55.53%,长期借款增加主要系抵押、保证借款增加所致。

截至2022年9月末,担保人长期借款明细如下:

项目	期末余额	年初余额
信用借款	100,000,000.00	23,500,000.00
质押借款	1,131,500,000.00	1,243,100,000.00
抵押借款	501,000,000.00	530,000,000.00
保证借款	8,670,650,000.00	6,432,470,000.00
质押+抵押	135,000,000.00	928,000,000.00
质押+保证	173,500,000.00	251,000,000.00
抵押+保证	2,242,000,000.00	150,000,000.00
应付利息	14,973,781.17	17,976,545.62
减：一年内到期的长期借款	953,213,781.17	1,850,486,545.62
合计	12,015,410,000.00	7,725,560,000.00

5、应付债券

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，担保人应付债券分别为 422,327.28 万元、513,604.91 万元、518,678.71 万元、897,706.80 万元，占负债总额的比例分别为 24.11%、20.92%、14.75%和 20.99%。2020 年末，担保人应付债券较 2019 年末增加 91,277.63 万元，增幅 21.61%，主要系新发行“20 湖东 01”、“20 湖东 01”、“20 **01”、“20 东投 02”债券所致。2021 年末，担保人应付债券较 2020 年末变动不大。2022 年 9 月末，担保人应付债券较 2021 年末净增加 37.91 亿元，增幅 73.08%，主要系新增“22 湖投 01”8.23 亿元、“22 湖投 02”6.66 亿元、“22**新投债”2.65 亿元，及两笔美元债合人民币 22.8 亿元。

截至 2022 年 9 月末，担保人应付债券明细如下：

项目	期末余额	年初余额
	600,224,488.56	596,633,936.68
		167,291,042.90
		549,641,481.44

项目	期末余额	年初余额
		722,754,480.10
		444,722,319.70
划		198,497,827.29
划 2	278,689,249.53	347,995,322.81
	193,477,303.92	377,715,955.88
	249,147,931.02	248,799,357.35
	545,656,955.78	544,093,459.86
	823,031,200.00	
投 01	467,078,297.47	
投 02	198,756,722.33	
投 01	263,291,644.38	
元债	1,371,287,920.36	
	666,079,333.33	
	1,040,865,000.00	
投 PPN001	991,562,598.90	988,641,960.04
	773,806,666.67	
	715,520,400.00	
元债	728,099,821.44	
	1,024,586,815.83	
合计	10,931,162,349.52	5,186,787,144.05

6、长期应付款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，担保人长期应付款分别为 150,047.57 万元、442,471.94 万元、586,682.06 万元和 801,415.42 万元，占负债总额的比重分别为 8.57%、18.02%、16.71%和 17.05%。2022 年 9 月末，担保人长期应付款较 2021 年末增加 36.39%，主要系应付融资款增加所致。2021 年末，担保人长期应付款较 2020 年末增加 145,147.62 万元，增幅 32.80%，2020 年末，担保人长期应付款较 2019 年末增加 292,424.37 万元，增幅 194.89%，主要系应付融资款增加所致。

截至 2022 年 9 月末，担保人长期应付款明细如下。

项目	期末余额	年初余额
国开发展基金有限公司[注]	98,790,000.00	98,790,000.00

应付融资款	10,262,411,110.74	8,373,664,677.86
专项应付款	299,864,572.27	9,375,000.00
应付利息	76,621,536.97	56,605,289.19
减：一年内到期的长期应付款	2,723,533,022.58	2,662,239,330.83
合计	8,014,154,197.40	5,876,195,636.22

5.8.3 利润情况

担保人近三年及一期利润表：

	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/9/30
营业总收入	179,818.40	205,780.66	258,566.48	277,539.89
营业收入	179,818.40	205,780.66	258,566.48	277,539.89
营业总成本	173,617.71	212,370.17	281,346.95	336,704.26
营业成本	153,352.39	167,208.33	216,944.90	253,839.78
税金及附加	1,858.81	2,907.57	3,712.46	548.57
销售费用	27.29	150.5	432.91	104.76
管理费用	3,976.42	7,665.16	14,208.94	13,092.23
财务费用	14,402.80	34,438.61	46,047.75	54,183.02
其中：利息费用	16,089.95	35,415.94	47,009.99	37,629.57
减：				
利息收入	2,170.61	1,135.05	1,160.27	3,442.24
加：其他收益	36,502.64	55,455.61	79,800.45	60,397.35
投资净收益	-1,286.41	195.57	3,316.73	1,402.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,255.32	195.57	3,155.14	1,402.81
公允价值变动净收益	6,540.74	201,563.32	68,665.28	
资产减值损失	-12,669.23	-5,106.00	-193.41	1,377.90
信用减值损失			-26,398.85	-5,800.11
营业利润	35,288.42	245,519.00	102,409.72	-1,786.42
加：营业外收入	299.74	524.91	310.06	6,298.74
减：营业外支出	10.17	72.1	695.18	933.31
利润总额	35,577.99	245,971.80	102,024.60	3,579.01
减：所得税	535.73	53,328.96	15,492.89	-1076.26
净利润	35,042.25	192,642.84	86,531.71	4,655.26

2019年度、2020年度和2021年度，担保人营业收入分别为179,818.40万元、205,780.66万元和258,566.48万元，2020年度相较2019年度增长25,962.26万元，增幅14.44%。营业收入作为**区基础设施建设的实施主体，承担的建设项目较多储备项目丰富，近三年收入增长稳健。同时，2020年通过企业合并，营业收入科目中新增矿石板块业务收入。

2019年度、2020年度和2021年度，担保人营业成本分别为153,352.39万元、170,829.41万元和216,944.90万元，呈逐年上升趋势，与营业收入变动趋势一致。

2019年度、2020年度和2021年度，担保人其他收益分别为36,502.64万元、55,455.61万元和79,800.45万元。近三年担保人其他收益逐年增加，主要系与经营相关的政府补助增加所致。

5.8.4 现金流量

担保人近三年及一期现金流量表

单位：万元

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	90,083.32	144,842.03	111,726.77	288,786.81
收到其他与经营活动有关的现金	48,624.71	91,946.01	226,095.01	313,898.73
经营活动现金流入小计	138,708.03	236,788.04	337,821.79	602,685.54
购买商品、接受劳务支付的现金	296,254.15	565,463.32	513,626.05	667,486.90
支付给职工以及为职工支付的现金	1,481.99	2,441.54	4,342.46	1,500.46
支付的各项税费	1,961.02	5,677.98	8,602.38	759.57
支付其他与经营活动有关的现金	117,202.50	148,503.11	256,757.45	284,178.65
经营活动现金流出小计	416,899.66	722,085.95	783,328.34	953,925.57
经营活动产生的现金流量净额	-278,191.63	-485,297.91	-445,506.55	-351,240.03
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	48.91	0.00		
取得投资收益收到的现金	0.00	148.75	162.88	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.05	0.04		
投资活动现金流入小计	48.97	148.80	162.88	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,656.69	126,413.31	134,349.61	33,076.58
投资支付的现金	18,463.00	5,992.33	6,239.20	129,700.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		776.18		
支付其他与投资活动有关的现金			14,400.00	
投资活动现金流出小计	20,119.69	133,181.82	154,988.81	162,776.58
投资活动产生的现金流量净额	-20,070.72	-133,033.03	-154,825.93	-162,776.58
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,165.00	148,909.48	121,000.00	100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				100,000.00
取得借款收到的现金	325,400.00	659,650.00	1,099,083.38	728,786.91
收到其他与筹资活动有关的现金	148,220.53	553,444.41	633,308.74	688,495.37
筹资活动现金流入小计	483,785.53	1,362,003.89	1,853,392.12	1,517,282.28

偿还债务支付的现金	136,855.15	349,150.00	478,322.64	195,185.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,162.20	131,813.18	170,282.14	93,495.24
支付其他与筹资活动有关的现金	36,020.84	199,888.84	458,625.02	443,941.21
筹资活动现金流出小计	238,038.19	680,852.02	1,107,229.80	732,621.45
筹资活动产生的现金流量净额	245,747.34	681,151.87	746,162.32	784,660.82
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-52,515.01	62,820.93	145,829.84	270,644.21
期初现金及现金等价物余额	84,426.38	31,911.36	94,732.29	240,562.13
期末现金及现金等价物余额	31,911.36	94,732.29	240,562.13	511,206.34

1、经营活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为-278,191.63 万元、-485,297.91 万元和-445,506.55 万元。2020 年度，担保人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 207,106.28 万元，降幅为 74.45%，主要系 2020 年度购买商品、接受劳务支付的现金增加所致，2020 年度担保人购买商品、接受劳务支付的现金 565,463.32 万元，较 2019 年增加 269,209.17 万元，增幅 90.87%，具体主要用于担保人的存货科目中开发成本的支出，2020 年末开发成本较 2019 年末增加 503,990.87 万元，主要系对工程项目投入增加所致。

由于担保人目前阶段主要为委托项目的建设期，故项目的投资支出大于委托项目收入。考虑到营运资金的收支平衡，担保人正在对即将完工的项目进行清理，加快项目完工进度，并与委托方积极协商相关项目完工后的验收计划安排，加快委托项目移交及回款。

2、投资活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-20,070.72、-133,033.03 万元和-154,825.93 万元。2020 年度，担保人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 112,962.30 万元，主要系企业合并增加的投资所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，担保人筹资活动产生的现金流量净额分别为 245,747.34、681,151.87 万元和 746,162.32 万元。2020 年度，担保人

筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年度增加 435,404.53 万元，主要系担保人公司规模增长，承建的项目数量逐渐增多，伴随的外部融资需求增加所致。

5.8.5 财务分析

(1) 偿债能力分析

担保人偿债能力指标

项目	2022 年 9 月末	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资产负债率	69.07%	64.69	59.02	65.77
流动比率	3.56	2.71	3.09	2.68
速动比率	1.45	0.98	0.84	0.73

从长期偿债指标来看，截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，担保人的资产负债率分别为 65.77%、59.02%和 64.69%，担保人资产负债率总体保持稳定。

从短期偿债指标来看，截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，担保人的流动比率分别为 2.68、3.09 和 2.71，速动比率分别为 0.73、0.84 和 0.98，流动比率和速动比率均处于正常水平。担保人整体偿债能力呈现稳中向好的趋势，偿债能力良好。

(九) 担保人的借款及担保情况

5.9.1 对外融资情况

截至 2022 年 12 月末，担保人对外有息负债共计 424.96 亿元。从金融机构类型上看，担保人对外借款主要以银行借款为主，银行融资 145.12 亿元，占比 34.15%；债券融资 116.37 亿元，占比 27.38%；租赁融资 79.41 亿元，占比 18.69%。

类别	总计	占比
银行	1,451,189.94	34.15%
债券	1,163,669.46	27.38%
租赁	794,099.58	18.69%
信托	599,124.00	14.10%
其他	241,547.00	5.68%
总计	4,249,629.98	100.00%

5.9.2 担保人担保情况

截止 2022 年 12 月末，公司对外担保余额总计 85.94 亿元，其中对民企担保 168.3 万元，主要为扶持当地民企发展而形成的担保。

（十）担保人贷款卡查询及诉讼信息

经查询担保人征信报告，**未结清信贷记录中均为正常类。无已结清类信贷记录。

经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网”、“全国法院被执行人信息查询”，未发现担保人相关记录。

六、资金用途

本项目资金用途为归还交易对手金融机构借款，放款前将提供偿还款项之融资合同等。

七、还款来源分析

（一）第一还款来源——交易对手的可支配收入

交易对手**股东和实际控制人均为**市**区国有资本监督管理服务中心。截至 2022 年 9 月末，交易对手总资产 466.99 亿元，净资产 163.57 亿元，2021 年实现营业收入 26.70 亿元。2022 最新主体信用评级为 AA+（中证鹏元）。

（二）第二还款来源——担保人可支配收入

担保人**股东和实际控制人均为**市**区国有资本监督管理服务中心。截至 2022 年 9 月末，交易对手总资产 680.49 亿元，净资产 210.50 亿元，2021 年实现营业收入 25.86 亿元。2022 最新主体信用评级为 AA+（中证鹏元）。

八、风险及风险控制措施

（一）信用风险及控制措施

风险：**市**区政府、**的偿付能力将直接影响本信托受益人的收益。若因交易对手的偿债能力发生不利变化，将可能影响信托到期信托受益权的实现。

控制措施：追加**区第二大平台**担保。

本项目两大主体包含了**区第二大平台及第四大平台，信用记录良好，再融资能力很强，政府的支持力度较大。以上措施能有效保证项目安全对付，加强了本信托计划的风险控制能力。

（二）管理风险及控制措施

风险：在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

控制措施：为保证受益人能够按时、足额获取收益，受托人将发挥在金融信托领域的专业优势，严格实行相关责任制度和分离制度，坚持各种调查、审查、检查制度，建立严格有效的风险防范和控制制度。

（三）操作风险及控制措施

风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

管理措施：将在严格按照合同要求管理信托事务管理，包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作，以保证本信托计划项目的顺利进展。

九、结论

（1）市地理位置较为优越、财政收入等有较好前景**

浙江省**市地处沿海发达省份浙江省北部、太湖南岸，得益于其长三角巨型城市群的天元所在的优越地理位置，近些年随着多条高铁、高速等国家级交通战略规划快速落地、开工、通车，其生产要素价值洼地效应凸显、产业升级加速、后发优势显著。2021年GDP年同比增长速度浙江省市域排名第一。2022年在疫情反复大背景下，**经济运行总体仍呈现恢复回升态势，全年实现地区生产总值（GDP）3850亿元，按可比价格计算，增长3.3%，分别快于全国、全省0.3和0.2个百分点。

（2）交易对手及担保人平台定位较高、区域垄断性较强，信用资质较优（借款即担保主体评级均为AA+）

本次交易对手**产业投资发展集团有限公司由**区政府直属的**区国有资本监督管理服务中心100%全资控股，实际控制人为**区政府。主要从事**高新区的基础设施建设、土地开发整理等业务。担保人**国有资本投资发展有限公司成立时间较晚，但平台定位较高，主体评级AA+，控股股东为**区国有资本监督管理服务中心，实际控制人为**区政府，主要负责**市**区**镇及**经开区范围内基础设施项目的施工建设。