

中国 XXXX 信托有限责任公司  
XX•XXXX 号集合资金信托计划  
尽职调查报告

## 第一节项目要点介绍

### 一、信托概况

中国 XXXX 信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”或“受托人”）拟发起设立“XX•XXXX 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），本信托计划总规模不超过【3.5】亿元；信托计划无固定期限，信托计划分期设立，各期期限为 2+N 年，每期信托计划的初始投资期限均为 2 年。信托计划所募集资金用于投资湖州市南浔区\*\*投资控股有限责任公司（简称“南浔国投”或“发行人”）发行的永续债权权益投资计划（简称“永续债”），发行人将资金用于偿还其自身或其全资子公司的金融机构借款、债券。

发行人有权在各期资金放款日起届满 2 年之日（简称“初始投资期限届满日”）及其后每个付息日行使赎回权，选择提前赎回对应该期永续债并支付永续债本息，对应的该期信托计划自动终止；同时，发行人亦有权不行使赎回权，信托计划自动递延。永续债投资期间内，若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续债权、支付永续债本息，本信托计划终止。

本信托计划发行前由发行人出具承诺函，明确自身非隐债主体且本信托计划投放不涉及增加地方政府隐性债务。

增信方式：本信托计划由浙江\*\*城市开发集团有限公司（主体信用评级 AA+）为发行人还款提供不可撤销的连带责任保证担保。

### 二、区域平台公司分析

1、根据项目组通过 DM、企业预警通及企业提供资料查询，截至 2022 年 12 月 31 日，以资产规模排序湖州市南浔区前五名平台公司情况如下：

序号	名称	注册资本 (万元)	资产规模 (亿元)	外部 评级	YY	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (亿元)
1	浙江**城市开发集团有限公司	300000	948.30	AA+	7+	南浔区财政局	功能定位：运营主体； 主营业务：土地前期开发与整理；基础设施建设、市政管理等。	4.68
2	湖州市南浔区**投资控股有限	232000	784.79	AA	7+	浙江**城市开发集团有	功能定位：运营主体； 主营业务企业管理、企业总部管理、土地整治服务、市	36.73

	责任公司					限公司	政管理等	
3	湖州南浔城市投资发展集团有限公司	200000	589.69	AA	7	湖州市南浔区**投资控股有限公司	功能定位：运营主体； 主营业务：建设工程施工、土地整治服务、市政管理等	59.6
4	湖州南浔新开建设集团有限公司	200000	577.47	AA+	7+	南浔区财政局	功能定位：运营主体； 主营业务：建设工程施工、设计、土地整治服务、土石方、市场管理、商品销售等	27.65
5	湖州南浔文旅发展集团有限公司	800,000	517.72	AA+	7	南浔区财政局	功能定位：运营主体； 主营业务：旅游项目开发、工程管理服务、园林绿化工程施工、酒店管理、餐饮管理等	14.3

公开信息查询，湖州市南浔区现有市本级平台 11 家，其中 AA+评级平台 4 家，AA 评级平台 7 家，暂无 AAA 评级平台，发行人总资产 784.79 亿元、排名第 2，担保人总资产 948.30 亿元、排名第 1。经查询公开信息，暂无湖州市南浔区区域平台出现债务违约情况（包括技术性债务违约或实质性违约），区域整体信用较好。经与交易对手尽调访谈，政府对当地平台举债融资有统一管控，由公司根据自身需求自定，需要报融资计划。

## 第二节 交易主体分析-发行人

### (一) 基本情况

#### 1、基本信息

统一社会信用代码	91330503771905457A		
名称	湖州市南浔区**投资控股有限责任公司		
类型	有限责任公司(国有控股)	法定代表人	刘厚平
注册资本	232,000 万人民币	成立日期	2005 年 01 月 14 日
住所	浙江省湖州市南浔区南浔镇向阳路 601 号 2 幢 318 室		
营业期限自	2005 年 01 月 14 日	营业期限至	2025 年 01 月 13 日
登记机关	湖州市南浔区市场监督管理局	经营状态	存续(在营、开业、在册)
经营范围	一般项目：企业管理；企业总部管理；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；市政设施管理；住房租赁；园林绿化工程施工；休闲观光活动；广告制作；广告发布；广告设计、代理；建筑材料销售；消防技术服务；城市绿化管理；土石方工程施工；交通设施维修；农业园艺服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；木材销售(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)。许可项目：建设工程施工；旅游业务；住宅室内装饰装修；建设工程设计；建筑智能化系统设计；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；施工专业作业(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)。		

#### 2、股权结构

公司股东为浙江\*\*城市开发集团有限公司（93.12%）、浙江省财务开发有限责任公司（6.88%），公司股权结构如下：

股东名称	认缴金额	股权占比
浙江**城市开发集团有限公司	216,050 万元	93.12%
浙江省财务开发有限责任公司	15,950 万元	6.88%

#### 3、历史沿革

公司于 2005 年 1 月 14 日在湖州市南浔区市场监督管理局登记成立，注册资本 1,000.00 万元。公司股东为湖州市南浔区财政局。

2011 年 10 月 26 日，根据湖州市南浔区人民政府出具的浔政函[2011]21 号文件《关于批准湖州市南浔区\*\*投资控股有限公司增资的批复》，发行人以资本公积 21,000 万元转增实收资本，变更后注册资本 22,000 万元。湖州恒生会计师事务所有限公司出具了湖恒验报字【2011】第 191 号验资报告。

2020 年 7 月 10 日，根据湖州市人民政府办公室出具的浔办第 39 号文件《关于增加湖州市南浔区\*\*投资控股有限公司注册资本的请示》，湖州市南浔区财政局以货币方式增加注册资本 10,000 万元，变更后发行人注册资本 32,000 万元，湖州市南浔区财政局持股 100%。

2020 年 7 月 30 日，根据湖州市南浔区人民政府出具的浔政函[2020]47 号文件《关于同意湖州市南浔区\*\*投资控股有限公司国有股权无偿划转相关事项的批复》，将发行人 10%国有股权，按照经审计的账面价值无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。本次股权划转之后，湖州市南浔区财政局对发行人的出资额为 29,800.00 万元，持股比例为 93.125%；浙江省财务开发有限责任公司对发行人的出资额为 2,200.00 万元，持股比例为 6.875%。

2020 年 7 月 30 日，根据湖州市南浔区财政局出具的浔财[2020]16 号《关于增加湖州市南浔区\*\*投资控股有限公司注册资本的请示》，以资本公积 20,000 万元转增实收资本，变更后注册资本 232,000 万元，湖州市南浔区财政局对发行人的出资额为 216,050.00 万元，持股比例为 93.125%；浙江省财务开发有限责任公司对发行人的出资额为 15,950.00 万元，持股比例为 6.875%。

2022 年 6 月 28 日，根据湖州市南浔区人民政府批复，南浔区财政局将所持有的公司股权全部划转至浙江\*\*城市开发集团有限公司，变更后浙江\*\*城市开发集团有限公司对发行人的出资额为 216,050.00 万元，持股比例为 93.125%；浙江省财务开发有限责任公司对发行人的出资额为 15,950.00 万元，持股比例为 6.875%。

#### 4、公司组织架构

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，制定了《公司章程》，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。发行人系根据湖州市南浔区人民政府出具的浔政函[2004]14号文件《南浔区人民政府关于同意建立南浔区\*\*投资控股有限责任公司的批复》成立的国有控股有限责任公司，截至本募集说明书出具日，公司控股股东为浙江\*\*城市开发集团有限公司。

## 股东会

股东会由全体股东组成，是公司权利机构。股东会依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由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) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 了解公司经营状况和财务状况；
- (12) 公司章程规定的其他职权。

## 董事会

公司设董事会，成员为五人，股东代表董事和职工代表董事的比例为 4：1。股东代表董事由南浔区财政局提名，报区政府批准后，经股东会选举产生。董

事每届任期三年，任期届满，经股东会选举可以连任。职工代表董事由公司职工代表大会选举产生和更换。董事会设董事长一名，由南浔区财政局提名，经股东会选举产生。每届任期与董事任期相同，任期届满，经股东会选举可以连任。董事长是公司的法定代表人，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 草拟修改公司章程，报股东会审议批准；
- (3) 执行股东会的决议；
- (4) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (5) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 制定公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (8) 拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 解任或者解聘公司总经理，根据总经理提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、决定其报酬事项；
- (11) 制定公司的基本管理制度；
- (12) 向股东会和区政府报告工作，并执行其决定；
- (13) 听取并审议公司总经理的年度工作报告；
- (14) 除依照有关规定必须由股东会批准的重要子公司的重大事项外，依法决定或参与公司出资企业的有关事项；依照有关规定，向出资企业推荐或派出股东代表、董事或者监事；
- (15) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

(16) 根据公司章程的规定及股东大会的授权，决定公司除涉及重大事项外的对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

(17) 决定公司为所属全资、控股子公司提供担保事项；

(18) 决定公司为所属全资、控股子公司以外的法人、自然人和其他经济组织提供担保或以股权质押贷款的事项；

(19) 决定公司的其他事项。

### **监事会**

公司设监事会，成员五人，股东代表监事与职工代表监事的比例为 3: 2。股东代表监事由南浔区财政局提名，报区政府同意后，经股东会选举产生，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届三年。监事任期届满，可以连任。监事会设主席一名，由控股股东提名，经监事会选举产生，主持监事会工作。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事、总经理的行为损害公司的利益时，要求董事、总经理纠正；

(4) 公司法规定的监事会的其他职权。

## **5、公司经营情况**

发行人南浔国投作为南浔区重要的城市建设运营平台，主要从事南浔区范围内的基础设施、房地产开发和贸易等业务。

近两年及一期，公司分别实现营业收入 412,064.89 万元、423,413.34 万元、205,833.50 万元，营业收入稳定增长。公司 2021-2022 年及最新一期主营业务收入情况如下表：

### **近两年及最新一期主营业务收入情况**

单位：万元

项目	2023/6/30	2022/12/31	2021/12/31
项目建设	4.40	17.94	21.18
房地产业务	2.05	2.59	2.12
贸易业务	13.14	19.32	12.60
其他	1.00	2.49	5.30
合计	20.58	42.34	41.20

公司工程建设业务主要包括主城区和南浔镇、菱湖镇、旧馆镇的基础设施建设，子公司南浔国投作为受托方分别同委托方新城投资、凤凰洲建设等公司签署委托代建协议，根据委托代建协议，公司负责相关基础设施建设项目的资金筹措，并对项目的建设进度、质量负责，项目建设完工并完成验收后，由委托方按项目总投资额加计一定比例（15%-20%）的项目收益与公司进行结算，同时合同约定委托方在项目验收合格后一年内支付项目工程款。截至2022年末，南浔国投在建工程总投资额为50亿元，基础设施建设业务持续性较好，未来具备较好的增长空间，南浔区人民政府作出的资金平衡安排将为公司带来稳定的收益，后续持续性较好。

## （二）财务状况

根据公司提供的2020-2022年审计报告及最新一期财务报表显示，公司主要财务数据如下：

### 1、资产负债表分析

#### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2023/6/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
流动资产：				
货币资金	515,490.17	341,633.08	549,379.57	590,654.94
应收票据	7,302.20	1,697.20	14,445.72	2,882.62

应收账款	339,799.98	364,195.91	249,352.09	239,546.10
预付款项	100,239.76	95,311.26	102,566.12	94,866.38
其他应收款	353,453.23	477,437.62	494,233.95	435,733.03
存货	3,726,244.94	3,774,667.53	3,417,191.09	3,243,516.79
其他流动资产	18,676.54	12,658.81	20,638.91	7,353.51
流动资产合计	5,061,206.84	5,067,601.42	4,847,807.45	4,614,553.37
非流动资产：				
长期股权投资	487,576.74	289,920.64	20,397.48	14,252.50
可供出售金融资产	-	-	-	46,884.59
其他权益工具投资	29,222.21	47,222.21	46,112.67	-
投资性房地产	1,396,449.57	1,467,298.40	1,410,113.48	1,133,020.87
固定资产	230,531.71	243,984.36	299,832.42	284,698.40
在建工程	92,194.19	123,143.40	761,864.25	558,219.30
无形资产	603,155.64	605,474.78	538,662.54	456,881.03
商誉	1,544.78	1,544.78	2,231.97	2,235.80
长期待摊费用	1,657.84	1,561.63	3,308.77	2,946.62
递延所得税资产	-	110.91	5.90	0.18
其他非流动资产	-	-	27,400.00	112.00
非流动资产合计	2,842,332.68	2,780,261.10	3,109,929.49	2,499,251.29
资产总计	7,903,539.52	7,847,862.52	7,957,736.94	7,113,804.66
流动负债：				
短期借款	227,712.56	214,584.49	232,071.13	205,359.49
应付票据	184,335.00	143,750.00	47,774.22	182,752.15
应付账款	126,889.23	143,719.85	100,240.57	82,525.89
预收款项	-	8.67	-	33,143.16
合同负债	22,430.14	23,206.86	18,016.68	-
应付职工薪酬	239.91	702.29	1,003.33	475.51
应交税费	59,462.96	70,619.20	58,401.98	42,561.96
其他应付款	634,880.86	599,543.43	419,958.19	280,351.22
一年内到期的非流动负债	701,168.48	402,034.97	911,938.11	461,304.51
其他流动负债	21,859.88	51,210.73	60,190.26	58,029.00

流动负债合计	1,978,979.02	1,649,380.51	1,849,594.47	1,346,502.89
非流动负债：				
长期借款	1,634,480.64	1,632,767.40	1,405,341.05	1,289,049.98
应付债券	803,528.53	1,004,608.99	1,169,425.03	954,480.19
长期应付款	280,781.68	271,962.84	322,554.89	320,837.08
递延收益	4.64	4.64	25,759.51	12,272.99
递延所得税负债	81,000.88	81,000.88	111,503.97	115,139.51
其他非流动负债	12,640.00	33,000.00	167,570.00	389,508.00
非流动负债合计	2,812,436.37	3,023,344.76	3,202,154.45	3,081,287.75
负债合计	4,791,415.39	4,672,725.26	5,051,748.92	4,427,790.64
所有者权益：				
实收资本	232,000.00	232,000.00	92,000.00	32,000.00
资本公积	1,842,992.25	1,920,699.36	2,180,677.66	2,081,806.47
其他综合收益	161,465.24	161,465.24	135,951.47	58,515.84
盈余公积	773.97	773.97	773.97	773.97
未分配利润	452,251.26	435,543.31	435,835.96	417,180.86
归属于母公司所有者权益合计	2,689,482.72	2,750,481.87	2,845,239.05	2,590,277.14
少数股东权益	422,641.40	424,655.39	60,748.97	95,736.88
所有者权益合计	3,112,124.12	3,175,137.26	2,905,988.02	2,686,014.02
负债和所有者权益总计	7,903,539.52	7,847,862.52	7,957,736.94	7,313,804.66

### 资产结构分析

近三年及一期，公司资产总额分别为 7,113,804.66 万元、7,957,736.94 万元、7,847,862.52 万元、7,903,539.52 万元。公司资产规模较大且较为稳定。

从构成情况来看，公司总资产以流动资产为主，非流动资产为辅。近三年及一期，公司流动资产分别为 4,614,553.37 万元、4,847,807.45 万元、5,067,601.42 万元、5,061,206.84 万元，占同期资产总额的比重分别为 64.87%、60.92%、64.57%、64.04%，占比较大。公司流动资产主要以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。

近三年及一期，公司非流动资产总额分别为 2,499,251.29 万元、3,109,929.49 万元、2,780,261.10 万元、2,842,332.68 万元，占同期资产总额的比重分别为 35.13%、39.08%、35.43%、35.96%，占比较小。公司非流动资产主要以投资性房地产为主。

#### (1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 590,654.94 万元、549,379.57 万元、341,633.08 万元和 515,490.17 万元，占总资产比重分别为 8.30%、6.90%、4.35%和 6.52%。发行人的货币资金主要包括银行存款和其他货币资金。2023 年 6 月末，公司货币资金除去受限资金仍有 34.7 亿元，货币资金规模较大，资金流动性较好。

#### (2) 应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 239,546.10 万元、249,352.09 万元、364,195.91 万元和 339,799.98 万元，占总资产比重分别为 3.37%、3.13%、4.64%和 4.30%。发行人的应收账款项主要为正常经营过程中与湖州市南浔新城投资发展有限公司等单位发生的工程款，近年来发行人应收账款金额呈增长趋势，主要系应收工程项目代建款项增加所致。

#### (3) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 435,733.03 万元、494,233.95 万元、477,437.62 万元和 353,453.23 万元，占总资产比重分别为 6.13%、6.21%、6.08%和 4.47%。发行人的其他应收款项主要为正常经营过程中与湖州市南浔新城投资发展有限公司等单位发生的往来款，近年来发行人其他应收款金额呈减少趋势，系往期工程项目逐步结算所致，公司应收压力进一步降低。

#### (4) 存货

近三年及一期末，公司存货分别为 3,243,516.79 万元、3,417,191.09 万元、3,774,667.53 万元及 3,726,244.94 万元，占总资产比重分别为 45.59%、42.94%、48.10%和 47.15%，公司存货主要包括开发成本及待开发土地。

### (5) 投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 1,133,020.87 万元、1,410,113.48 万元、1,467,298.40 万元及 1,396,449.57 万元，占总资产比重分别为 15.93%、17.72%、18.70%和 17.67%，变动主要为存货、固定资产、在建工程转入和无偿划拨转入所致。公司投资性房地产主要为出租的公租房以及对外出租的房产。

### 负债结构分析

最近三年及一期，公司负债总额分别为 4,427,790.64 万元、5,051,748.92 万元、4,672,725.26 万元和 4,791,415.39 万元，公司负债规模较为稳定。同期，公司流动负债分别为 1,346,502.89 万元、1,849,594.47 万元、1,649,380.51 万元和 1,978,979.02 万元，占同期负债总额的比重分别为 30.41%、36.61%、35.30%和 41.30%；非流动负债分别为 3,081,287.75 万元、3,202,154.45 万元、3,023,344.76 万元和 2,812,436.37 万元，在总负债中占比分别为 69.59%、63.39%、64.70%和 58.70%。近年来随着公司经营规模扩大，融资规模相对稳定，债务结构较为均衡，主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款构成。

#### (1) 短期借款

最近三年末及最新一期末，公司短期借款分别为 205,359.49 万元、232,071.13 万元、214,584.49 万元和 227,712.56 万元，占总负债的比重分别为 4.64%、4.59%、4.59%和 4.75%。近年来公司短期借款规模保持稳定。

#### (2) 其他应付款

近三年末及最新一期末，公司其他应付款分别为 280,351.22 万元、419,958.19 万元、599,543.43 万元和 634,880.86 万元，占总负债的比重分别为 6.33%、8.31%、12.83%和 13.25%，公司其他应付款主要由企业往来款项及工程保证金及押金构成。

#### (3) 一年内到期的非流动负债

最近三年末及最新一期，公司的一年内到期的非流动负债分别为 461,304.51 万元、911,938.11 万元、402,034.97 万元和 701,168.48 万元，占总负债的比重分别为 10.42%、18.05%、8.60%和 14.63%，规模呈波动趋势。2023 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末有所增加，主要系一年内到期的长期借款及应付债券增加所致。

#### （4）长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为 1,289,049.98 万元、1,405,341.05 万元、1,632,767.40 万元和 1,634,480.64 万元，占当期总负债比重分别为 29.11%、27.82%、34.94%和 34.11%，呈增加趋势。2023 年 6 月末，公司长期借款较 2022 年末变动不大。

#### （5）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券账面价值分别为 954,480.19 万元、1,169,425.03 万元、1,004,608.99 万元和 803,528.53 万元，占当期总负债的比重分别为 21.56%、23.15%、21.50%和 16.77%，公司应付债券规模较为稳定。

#### （6）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款账面价值分别为 320,837.08 万元、322,554.89 万元、271,962.84 万元和 280,781.68 万元，占当期总负债的比重分别为 7.25%、6.39%、5.82%和 5.86%。公司长期应付款主要为应付融资租赁款项，呈增加趋势。

### 所有者权益分析

近三年及最新一期末，公司所有者权益分别为 2,686,014.02 万元、2,905,988.02 万元、3,175,137.26 万元和 3,112,124.12 万元。公司所有者权益以实收资本、资本公积、其他综合收益、未分配利润为主。

## 2、利润表分析

### 合并利润表

单位：万元

	2023/6/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
一、营业总收入	205,833.50	423,413.34	412,064.89	305,912.91
二、营业总成本	243,818.63	506,239.01	508,604.95	369,703.71
其中：营业成本	196,568.39	380,442.02	366,745.89	255,063.29
税金及附加	2,762.09	9,991.03	3,522.40	2,897.79
销售费用	100.96	1,164.65	5,336.30	5,595.63
管理费用	12,133.44	37,552.69	40,433.85	28,390.24
财务费用	32,253.75	77,088.61	92,566.50	77,756.77
其中：利息费用	-	93,080.95	93,924.14	83,688.96
利息收入	-	19,882.58	5,632.11	7,642.19
加：其他收益	51,558.88	103,606.63	111,820.62	80,808.57
投资收益	2,471.18	2,430.20	318.01	-850.40
公允价值变动收益	-	430.79	17,782.14	22,299.74
信用减值损失	-875.02	-493.16	546.73	-
资产减值损失	-	-	-	-282.78
资产处置收益	0.36	-567.97	-543.92	702.19
三、营业利润	15,170.27	22,580.82	33,383.51	38,886.53
加：营业外收入	346.36	1,035.33	1,094.96	1,822.34
减：营业外支出	57.02	547.27	580.23	1,765.36
四、利润总额	15,459.61	23,068.88	33,898.24	38,943.51
减：所得税费用	127.75	4,551.20	11,680.90	11,896.28
五、净利润	15,331.87	18,517.68	22,217.34	27,047.24

近三年及一期，公司分别实现营业收入 305,912.91 万元、412,064.89 万元、423,413.34 万元和 205,833.50 万元。营业利润分别为 38,886.53 万元、33,383.51 万元、22,580.82 万元和 15,170.27 万元，净利润分别为 27,047.24 万元、22,217.34 万元、18,517.68 万元、15,331.87 万元。

公司期间费用以财务费用为主，近三年及一期公司期间费用分别为111,742.63万元、138,336.65万元、115,805.95万元和44,488.15万元，期间费用呈现下降趋势，主要原因是随着公司经营规模扩大，合理的融资方式降低了公司的财务费用。

近三年及一期，公司其他收益分别为80,808.57万元、111,820.62万元、103,606.63万元和51,558.88万元。

### 3、现金流量表分析

#### 合并现金流量表

单位：万元

	2023/6/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	166,329.95	405,282.36	341,754.65	298,167.25
收到的税费返还	-	5,823.27	2,694.78	7,773.23
收到其他与经营活动有关的现金	360,530.19	618,076.62	863,974.82	561,221.79
经营活动现金流入小计	526,860.14	1,029,182.25	1,208,424.25	867,162.27
购买商品、接受劳务支付的现金	295,934.59	1,049,953.32	1,222,574.76	757,295.05
支付给职工及为职工支付的现金	4,178.71	13,873.25	15,165.22	13,830.67
支付的各项税费	8,981.62	28,683.18	7,054.63	6,425.09
支付其他与经营活动有关的现金	255,689.01	594,725.59	365,878.29	446,353.58
经营活动现金流出小计	564,783.93	1,687,235.34	1,610,672.89	1,223,904.40
经营活动产生的现金流量净额	-37,923.79	-658,053.09	-402,248.64	-356,742.12
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	7,453.19	-
取得投资收益收到的现金	148.85	188.79	120.88	137.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	71.79	0.36	5,904.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	21,968.12	31,248.44

收到其他与投资活动有关的现金	-	2,310.74	153.76	649.65
投资活动现金流入小计	148.85	2,571.31	29,696.31	37,939.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,447.64	262,338.96	391,101.12	159,411.02
投资支付的现金	37,690.00	33,045.45	23,167.70	70,262.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	3,367.03	-	4,276.31
支付其他与投资活动有关的现金	-	382,204.52	49,636.64	10.00
投资活动现金流出小计	54,137.64	680,955.96	463,905.46	233,959.75
投资活动产生的现金流量净额	-53,988.79	-678,384.65	-434,209.15	-196,019.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	290,589.63	119,394.52	28,019.75
取得借款收到的现金	640,067.00	1,669,998.66	983,321.00	643,649.49
发行债券收到的现金	42,000.00	244,941.91	471,883.80	345,618.00
收到其他与筹资活动有关的现金	143,640.00	399,085.97	521,667.97	833,437.65
筹资活动现金流入小计	825,707.00	2,604,616.17	2,096,267.29	1,850,724.89
偿还债务支付的现金	330,507.43	947,745.67	717,224.74	929,875.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,072.23	277,277.45	292,971.18	83,688.96
支付其他与筹资活动有关的现金	126,357.66	310,861.17	207,040.34	275,258.04
筹资活动现金流出小计	559,937.33	1,535,884.29	1,217,236.26	1,288,822.57
筹资活动产生的现金流量净额	265,769.67	1,068,731.88	879,031.04	561,902.31
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	173,857.09	-267,705.86	42,573.25	9,140.43
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	173,371.95	441,077.81	398,504.56	389,364.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	347,229.04	173,371.95	441,077.81	398,504.56

#### 经营活动产生的现金流量分析

从经营活动来看，随公司业务规模的扩张，公司的经营活动现金流入和流出规模较大，近三年及一期公司经营活动产生的现金流量净额分别为-356,742.12万元、-402,248.64万元、-658,053.09万元、-37,923.79万元，公司经营活动产生的现金净流出规模近几年呈增加趋势，主要系经营活动有关的现金增加所致。

### 投资活动产生的现金流量分析

从投资活动看，近三年及一期公司投资活动产生的现金流量净额分别为-196,019.76万元、-434,209.15万元、-678,384.65万元和-53,988.79万元，公司投资活动产生的现金流出净额规模有所增加，主要为公司近年来支付其他与投资活动有关的现金增加所致。

### 筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为561,902.31万元、879,031.04万元、1,068,731.88万元和265,769.67万元，呈增加趋势，系取得借款收到的现金增加所致。公司筹资活动产生的现金流入可以较好地覆盖经营活动产生的现金流出。

## （三）财务指标

### 1、偿债能力分析

	2023/6/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
短期偿债能力				
1、流动比率（倍）	2.56	3.07	2.62	3.43
2、速动比率（倍）	0.67	0.78	0.77	1.02
3、现金比率（倍）	0.26	0.21	0.30	0.44
长期偿债能力				
1、资产负债率（%）	60.62%	59.54%	63.48%	62.24%
2、长期负债比率（%）	35.58%	38.52%	40.24%	43.31%

短期偿债能力指标看，近三年及一期的流动比率分别为 3.43、2.62、3.07、2.56，公司的速动比率分别为 1.02、0.77、0.78、0.67，近年来公司流动比率保持较高且大于 1 的状态，公司短期偿债能力相对较好。

从长期偿债能力指标看，近三年及一期公司的资产负债率分别为 62.24%、63.48%、59.54%、60.62%，公司的长期负债比率分别为 43.31%、40.24%、38.52%、35.58%。整体看来，近年来公司资产负债率有所下降，公司具备稳健的长期偿债能力。

近几年公司与当地银行、信托、租赁等各类金融机构建立了长期稳定的合作关系，后续融资能力较强。

## 2、盈利能力分析

	2023/6/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
盈利能力				
1、净利率 (%)	7.45%	4.37%	5.39%	8.84%
2、营业利润率 (%)	7.37%	5.33%	8.10%	12.71%
3、净资产收益率 (%)	0.49%	0.61%	0.79%	1.20%

近三年及一期，公司净利率分别为 8.84%、5.39%、4.37%、7.45%，公司净资产收益率分别为 1.20%、0.79%、0.61%、0.49%，公司营业利润率分别为 12.71%、8.10%、5.33%、7.37%。

整体看，随着公司代建等业务增加，营收规模稳定增加的同时利润率有所下降，公司主营业务收入中工程建设等业务持续性较好，预计未来营收规模可进一步增加。

### (四) 融资明细

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人对外融资余额为 3,331,956.36 万元。

根据融资明细总结公司债务到期情况，如下表，公司 2025 年后还款金额占比较大，但其余年份债务到期金额适中，整体看来信托存续期内没有集中还款压力。按照融资渠道类型来看，公司融资渠道中银行、债券占比较高。

(单位万%)	比例	2023 年到期	2024 年到期	2025 年到期	2025 年后到期	合计
银行	60.61%	182,100.00	313,085.00	203,300.00	1,321,121.24	2,019,606.24
债券	22.23%	0.00	395,087.74	244,105.67	101,619.55	740,812.96
租赁	11.58%	3,358.61	49,731.05	106,086.49	226,721.01	385,897.17
信托	4.58%	0.00	12,640.00	0.00	140,000.00	152,640.00
其他	0.99%	20,000.00	13,000.00	0.00	0.00	33,000.00
合计	100.00%	205,458.61	783,543.79	553,492.16	1,789,461.79	3,331,956.36
到期余额占总余额的比例		6.17%	23.52%	16.61%	53.71%	100.00%

#### (五) 对外担保

截至 2023 年 6 月末，公司对外担保金额为 148.82 亿元，对民企担保金额 0.28 亿元，除此之外均为对国企进行担保，整体代偿风险较小。

#### (六) 资信情况

经全国法院被执行人信息查询，显示南浔国投无被执行信息。

经中国裁判文书网查询，未查到诉讼记录。

#### 4、评级情况

中诚信对其主体信用评级为 AA，评级展望为稳定，评级时间是 2023 年 6 月 27 日。

## 第三节交易主体分析-担保人

### 一、基本情况

公司名称：浙江\*\*城市开发集团有限公司

统一社会信用代码：91330503MA2D1LYB1B

成立日期：2020年04月10日

注册资本：300000万元人民币

住所：浙江省湖州市南浔区南浔镇年丰路1388号金融中心24层

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：刘厚平

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程监理；公路管理与养护（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：土地整治服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；住房租赁；广告制作；广告设计、代理；休闲观光活动；游览景区管理；园区管理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；名胜风景区管理；酒店管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；交通设施维修；轨道交通运营管理系统开发；养老服务；新兴能源技术研发；金属材料销售；建筑材料销售；塑料制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；商业综合体管理服务；停车场服务；光伏设备及元器件销售；太阳能发电技术服务；光伏发电设备租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### （一）历史沿革

2021年8月，湖州市南浔区财政局以货币资金形式向公司实缴资本2,500.00万元。公司实收资本变为2,500.00万元。

2022年5月，公司更名为浙江\*\*城市开发集团有限公司。

2022年6月，湖州市南浔区财政局以货币资金形式向公司实缴资本97,500.00万元。公司实收资本变为100,000.00万元。

2022年6月，根据南浔区财政局出具的《关于同意湖州市南浔区\*\*投资控股有限责任公司股权划转事项的批复》（浔国资办[2022]29号），南浔

区财政局将其持有的湖州市南浔区\*\*投资控股有限责任公司 93.125%股权无偿划转至浙江\*\*城市开发集团有限公司。

2022年8月，公司注册资本增加 200,000.00 万元，由湖州市南浔区财政局以货币资金形式认缴，《公司章程》约定股东出资于 2050 年 8 月 30 日前缴足。此次增资后，公司注册资本变为 300,000.00 万元，公司实收资本仍为 100,000.00 万元。

2022年10月，湖州市南浔区财政局以货币资金形式向公司实缴资本 140,000.00 万元。公司实收资本变为 240,000.00 万元。湖州市南浔区财政局持有发行人 100%股权。

公司股权结构变更为如下：

单位：亿元，%

股东名称	出资金额	出资比例	出资形式
南浔财政局	30	100.00	货币、股权、实物、资本公积转增等
合计	30	100.00	-

公司目前唯一股东和实际控制人均为由湖州市南浔区财政局。

## （二）子公司情况

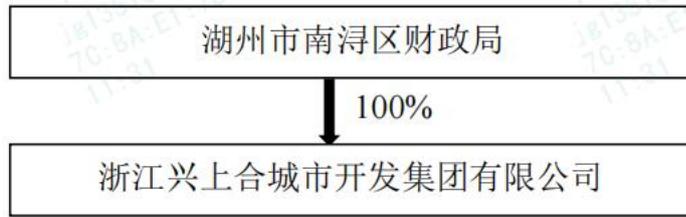
截至 2022 年末，担保人纳入合并范围的一级子公司主要 101 家，具体情况如下：

单位：万元，%

序号	子公司名称	持股比例(%)
1	湖州市南浔区**投资控股有限责	100.00
2	湖州市南浔区国有物资储备管理有限	100.00
3	湖州浔城开发运营有限公司	100.00
4	湖州南浔浔上合建设发展集团有限公	100.00

## （三）控股股东及实际控制人情况

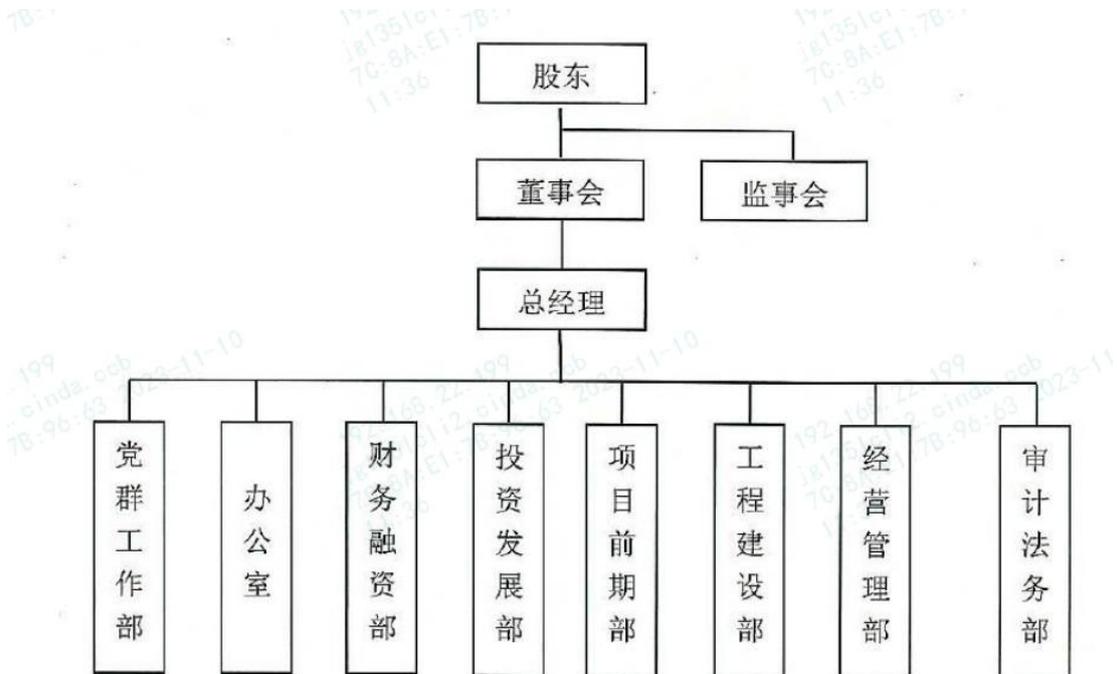
南浔财政局持有担保人 100%股权。担保人的控股股东及实际控制人均为南浔财政局。



截至本报告出具之日，南浔财政局持有的担保人100.00%股权，均不存在被质押或冻结等情况。

#### （四）组织架构

担保人组织结构图如下：



## 二、 经营情况

### （一）主营业务概述

担保人承担湖州市南浔区大部分基础设施建设任务，主营业务包括城市基础设施建设、房地产开发、贸易、租赁及服务、土地整理等。

#### 1、基础设施建设业务

发行人作为湖州市南浔区基础设施建设主体，公司承担了南浔区大量的道

路桥梁建设、文体产业设施等重要基础设施建设项目。主要由子公司湖州南浔城建投资发展有限公司、湖州南浔城市新区建设投资有限公司、湖州南浔浔上合建设发展集团有限公司等负责，发行人工程项目建设一般由委托方与发行人签订工程建设项目合同，委托方根据相关部门等对项目的规划要求委托中介公司编制项目可行性研究报告，向相关部门申报，待批复明确同意建设后，委托方办理相关土地批复、环评批复等项目前期工作。发行人根据项目的总体规划要求负责项目的筹资及项目的建设管理，并按照项目实际发生的成本进行归集，发行人在完成合同约定的项目工程后提交竣工验收资料，由委托方组织竣工验收。在委托方验收合格后公司按照工程建设项目合同约定的报酬（一般为工程实际发生成本的115%-120%）确认工程收入。委托方验收合格后按照工程合同约定的付款方式向公司支付项目工程款。发行人根据合同约定情况收取工程款，合同约定委托人应当在验收合格后1年内支付全部工程款，涉及金额较大的，分期进行支付。截至2023年6月末公司主要在建项目总投资合计110亿元，拟建项目总投资34亿元，公司基础设施建设业务持续性较好。

## 2、房地产开发业务

公司房地产开发业务包括保障房开发、商品房和写字楼开发。公司保障房业务建设的保障房包括公租房、廉租房及安置房等，主要由子公司南浔城投和湖州南浔保障房建设有限公司负责。商品房和写字楼业务主要由子公司湖州南浔頔塘复兴建设有限公司、湖州南浔浙商回归经济园建设有限公司、湖州南浔城市新区建设投资有限公司、湖州南浔鑫泰物业服务有限公司负责。

业务模式上，保障房根据南浔区政府的保障房建设计划开展业务，包括前期征地拆迁、保障房建设以及对外出租或销售安置房的工作。对于对外销售的安置房项目，建设完工后公司直接销售给安置户，其中安置部分销售单价参考政府指导价格，安置后剩余房屋及配套的商业住宅和商铺等按照市场价格对外销售。商品房和写字楼业务方面，主要为市场化运作，在商品房和和写字楼项目竣工交付后确认收入。房地产开发业务成本主要包括购地或征地和拆迁安置补偿费、勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、公共基础设施建设费、管理费用和财务费用等，公司在各期末按销售房屋及商铺面积结转相应的成本。

2020年、2021年、2022年及2023年1-6月，公司分别实现房地产业务收入47,641.92万元、69,746.51万元、114,845.96万元和26,184.43万元。

### 3、土地整理业务

公司土地整理业务范围主要在南浔主城区和各乡镇内，主要由下属子公司湖州南浔交投智能制造产业园有限公司、湖州南浔城南新农村建设投资有限公司、湖州南浔乡村建设发展有限公司等公司负责。土地整理业务采取委托代建管理的模式，公司受新城投资委托，完成土地开发整理的全部项目建设过程管理服务，包括开工前准备，收储、征地、补偿、拆迁工程管理，平整、开垦、回填、清运等工程的验收、签证工作。项目中由公司自行承担相应的费用，新城投资每年验收工程，按年度确认工程量及相应代建管理费用金额，一般代建管理费用为公司实际支出金额的10%-20%。新城投资根据工程期限或完工比例，一般约定2-3年后或全部完工后，开始支付工程款及代建管理费，并在工程竣工验收合格后一次性收回项目。2022年度，公司确认土地整理收入的土地为高铁新城区块拆迁项目，确认收入金额为12,508.19万元。

### 4、贸易业务

公司贸易业务主要由子公司湖州南浔城投城市建设集团有限公司、浙江玖象建材市场经营管理有限公司和湖州南浔旧馆頔南工程建设有限公司等负责，以大宗商品贸易为主，实现企业多元化经营目标、同时降低企业其他业务板块的采购成本。目前，公司主要贸易商品为乙二醇、螺纹钢和原木。公司在采购与销售环节中，供需双方一般在达成合作意向后签订合同，并于合同中约定货物交割日期，在货物交割之前付清所有款项，可以分批付款分批交货，也可一次性付款，款到发货，完成货物交割后卖方开具增值税发票。

## （二）营业收入情况

担保人的营业收入主要包括城市基础设施建设、房地产开发、贸易、租赁及服务、土地整理等。

### 近三年一期担保人营业收入构成情况

单位：亿元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	5.50	20.68	20.27	34.7	23.76	46.59	17.27	53.40
贸易	16.70	62.8	20.63	35.31	15.14	29.68	7.72	23.87
土地整理	-	-	1.25	2.14	-	-		0.00
房地产业务	2.62	9.85	11.48	19.66	6.97	13.67	4.76	14.72
租赁及服务	0.89	3.35	2.25	3.85	1.56	3.07	0.55	1.70
其他	0.88	3.32	2.54	4.35	3.57	7	2.03	6.28
<b>营业收入</b>	<b>26.59</b>	<b>100.00</b>	<b>58.43</b>	<b>100.00</b>	<b>51.01</b>	<b>100.00</b>	<b>32.34</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期，担保人营业收入分别为 32.34 亿元、51.01 亿元、58.43 亿元和 26.59 亿元，呈持续增加趋势，毛利润分别为 5.30 亿元、5.80 亿元、7.18 亿元和 1.35 亿元，利润规模呈稳定增长趋势。公司主营业务毛利率保持稳定，房地产业务毛利率下降的主要原因系受结算周期的影响，未来随着项目的逐步结算，收入及利润将逐渐恢复。

#### 近三年担保人营业利润及毛利率情况

单位：亿元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
项目建设	0.85	15.45%	3.21	15.84%	3.74	15.74%	2.65	15.37%
贸易	0.01	0.06%	0.5	2.42%	0.02	0.13%	0.01	0.14%
土地整理	-	-	0.16	12.80%	-	-	-	-
房地产业务	0.21	8.02%	2.25	19.60%	1.82	26.11%	2.01	42.14%
租赁及服务	0.48	53.93%	1.25	55.56%	1.08	69.23%	0.50	91.22%
其他	-0.2	-22.73%	-0.21	-8.27%	-0.87	-24.37%	0.13	6.29%
<b>毛利润</b>	<b>1.35</b>	<b>5.08%</b>	<b>7.18</b>	<b>12.29%</b>	<b>5.8</b>	<b>11.37%</b>	<b>5.30</b>	<b>16.39%</b>

### 三、 财务情况

担保人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、资产负债表

担保人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	742,931.66	440,571.75	631,966.67	638,653.06
交易性金融资产	5,000.00	-	-	-
应收票据	28,932.20	9,197.20	14,445.72	2,882.62
应收账款	564,274.93	493,533.12	291,141.46	248,561.74
预付款项	106,392.44	97,272.21	102,577.84	94,866.38
其他应收款	412,565.66	416,407.61	456,469.27	433,349.03
存货	5,186,120.13	4,806,456.90	4,103,693.57	3,668,773.35
合同资产				
其他流动资产	28,540.77	16,932.70	31,534.62	17,812.23
流动资产合计	7,074,757.79	6,280,371.48	5,631,829.15	5,104,898.41
非流动资产：				
长期应收款				
长期股权投资	333,590.50	290,412.38	20,397.48	14,252.50
其他非流动金融资产				
其他权益工具投资	29,222.21	47,222.21	46,112.67	46,884.59
投资性房地产	1,846,168.60	1,846,168.60	1,536,333.37	1,258,674.58
固定资产	293,107.97	244,291.46	299,841.28	284,699.97
在建工程	118,892.33	124,183.56	761,864.25	558,219.30
生产性生物资产				
使用权资产	29.33	37.33	-	-
无形资产	743,547.00	646,904.12	581,504.77	501,253.33
商誉	1,544.78	1,544.78	2,231.97	2,235.80
长期待摊费用	1,735.31	1,649.70	3,308.77	2,946.62
递延所得税资产	500.90	255.21	80.58	1.20
其他非流动资产	-	-	27,400.00	112.00
非流动资产合计	3,368,338.93	3,202,669.36	3,279,075.14	2,669,279.88
资产总计	10,443,096.72	9,483,040.84	8,910,904.29	7,774,178.29
流动负债：				
短期借款	391,804.25	280,256.03	255,814.55	214,559.49
应付票据	269,253.04	143,000.00	64,077.22	184,372.15
应付账款	160,490.21	161,526.31	107,483.18	83,735.78
预收款项	442.85	390.37	2,671.61	19.55
合同负债	39,047.19	25,258.52	18,085.49	30,406.57
应付职工薪酬	250.22	702.29	1,003.33	475.51
应交税费	85,024.52	79,731.44	62,963.76	44,220.28
其他应付款	475,437.04	415,160.02	431,101.17	270,606.47
一年内到期的非流动	948,474.99	554,573.88	917,148.30	467,604.51

其他流动负债	22,978.36	52,395.38	60,196.46	60,765.59
流动负债合计	2,393,202.67	1,712,994.22	1,920,545.06	1,356,765.90
非流动负债：				
长期借款	2,667,753.72	2,316,487.09	1,902,144.12	1,619,049.98
应付债券	830,468.95	1,004,608.99	1,169,425.03	954,480.19
长期应付款	426,065.17	375,760.08	365,633.89	378,916.08
递延收益	888.98	888.98	25,759.51	12,272.99
递延所得税负债	120,882.88	120,882.88	111,645.52	115,139.51
其他非流动负债	12,640.00	33,000.00	167,570.00	389,508.00
非流动负债合计	4,058,699.70	3,851,628.02	3,742,178.07	3,469,366.75
负债合计	6,451,902.37	5,564,622.25	5,662,723.13	4,826,132.65
所有者权益：				
实收资本	240,000.00	240,000.00	2,500.00	-
资本公积	2,664,947.28	2,603,509.06	2,442,171.64	2,217,285.56
其他综合收益	150,364.51	150,364.51	126,604.81	54,492.88
专项储备				
未分配利润	456,835.24	445,497.58	424,737.76	402,790.96
归属于母公司所有者	3,512,147.02	3,439,371.14	2,996,014.21	2,674,569.40
少数股东权益	479,047.32	479,047.45	252,166.96	273,476.24
所有者权益合计	3,991,194.34	3,918,418.59	3,248,181.16	2,948,045.64
负债和所有者权益总	10,443,096.72	9,483,040.84	8,910,904.29	7,774,178.29

## 2、合并利润表

### 担保人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
一、营业总收入	265,929.55	584,264.52	510,117.29	323,433.18
二、营业总成本	319,879.52	664,318.40	605,557.55	387,774.32
其中：营业成本	252,440.62	512,515.19	452,156.61	270,409.56
税金及附加	3,583.16	11,060.81	3,955.76	2,901.43
销售费用	355.38	1,895.91	5,907.58	5,595.63
管理费用	17,540.17	42,435.76	42,678.87	30,127.81
财务费用	45,960.20	96,410.75	100,858.73	78,739.89
其中：利息费用	-	112,030.22	-	-
利息收入	-	20,294.33	-	-
加：其他收益	71,638.88	110,920.80	115,875.62	86,388.57

投资收益	5,969.93	2,431.41	318.01	-850.40
公允价值变动收益	-	18,915.36	18,348.32	22,299.74
信用减值损失	-903.68	-1,194.13	200.83	-
资产减值损失	-	-	-	-289.33
资产处置收益	0.36	-567.97	-543.92	702.19
三、营业利润	22,755.51	50,451.58	38,758.60	43,909.64
加：营业外收入	346.52	1,238.93	1,095.06	1,822.34
减：营业外支出	58.09	658.19	595.98	1,790.78
四、利润总额	23,043.95	51,032.33	39,257.69	43,941.20
减：所得税费用	894.21	10,168.41	12,191.11	11,981.59
五、净利润	22,149.74	40,863.91	27,066.58	31,959.62

### 3、合并现金流量表

#### 担保人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	195,416.81	471,332.03	380,738.98	312,796.20
收到的税费返还	-	7,187.01	2,694.78	7,773.23
收到其他与经营活动有关的现金	495,136.00	663,895.57	975,822.45	1,072,871.06
经营活动现金流入小计	690,552.82	1,142,414.61	1,359,256.22	1,393,440.50
购买商品、接受劳务支付的现金	407,512.09	1,249,571.53	1,444,473.95	1,033,935.57
支付给职工及为职工支付的现金	4,565.63	14,374.25	15,299.42	13,921.91
支付的各项税费	9,304.49	29,884.08	7,539.20	8,472.36
支付其他与经营活动有关的现金	414,586.73	719,628.02	419,107.66	950,927.34
经营活动现金流出小计	835,968.94	2,013,457.88	1,886,420.23	2,007,257.18
经营活动产生的现金流量净额	-145,416.13	-871,043.27	-527,164.02	-613,816.68
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	18,000.00	-	7,453.19	-
取得投资收益收到的现金	3,693.25	188.79	120.88	137.88
处置固定资产、无形资产和其他长	-	71.79	0.36	5,904.02
处置子公司及其他营业单位收到的	-	-	21,968.12	31,248.44
收到其他与投资活动有关的现金	-	72,165.17	153.76	649.65
投资活动现金流入小计	21,693.25	72,425.75	29,696.31	37,939.99
购建固定资产、无形资产和其他长	116,863.43	270,743.81	391,103.33	159,411.02
投资支付的现金	37,690.00	33,045.45	23,167.70	70,262.42
取得子公司及其他营业单位支付的	-	3,367.03	-	4,276.31
支付其他与投资活动有关的现金	-	377,243.97	49,636.64	57.00

投资活动现金流出小计	154,553.43	684,400.26	463,907.67	234,006.75
投资活动产生的现金流量净额	-132,860.18	-611,974.50	-434,211.36	-196,066.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	11,795.30	393,933.63	129,694.52	28,019.75
取得借款收到的现金	1,047,895.13	1,842,273.66	1,199,146.00	917,849.49
发行债券收到的现金	68,800.00	244,941.91	471,883.80	345,618.00
收到其他与筹资活动有关的现金	223,054.32	509,642.97	528,314.92	883,437.65
筹资活动现金流入小计	1,351,544.75	2,990,792.17	2,329,039.24	2,174,924.89
偿还债务支付的现金	474,731.76	1,063,617.27	753,824.74	944,200.58
分配股利、利润或偿付利息支付的	142,124.05	326,926.79	313,898.26	97,273.60
支付其他与筹资活动有关的现金	154,052.72	404,771.43	224,343.35	276,883.43
筹资活动现金流出小计	770,908.53	1,795,315.49	1,292,066.35	1,318,357.62
筹资活动产生的现金流量净额	580,636.22	1,195,476.68	1,036,972.89	856,567.27
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	302,359.91	-287,541.09	75,597.52	46,683.84
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	232,620.81	520,161.90	444,564.38	397,880.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	534,980.72	232,620.81	520,161.90	444,564.38

近三年及一期，随着公司承担的基础设施建设及安置房建设规模不断增加，公司资产总额分别为 7,774,178.29 万元、8,910,904.29 万元、9,483,040.84 万元、10,443,096.72 万元，公司总资产不断增加。

近三年及一期，公司分别实现营业收入 323,433.18 万元、510,117.29 万元、584,264.52 万元和 265,929.55 万元，营业利润分别为 43,909.64 万元、38,758.60 万元、50,451.58 万元和 22,755.51 万元，公司营业收入及利润稳步增加。

近三年及一期，担保人资产负债率分别为 62.08%、63.55%、58.68%和 61.78%，公司资产负债率保持稳健。

### （一）资产分析

近三年及一期，担保人资产总额分别为 7,774,178.29 万元、8,910,904.29 万元、9,483,040.84 万元、10,443,096.72 万元，呈现持续增长趋势。担保人资产主要由货币资金、其他应收款、存货和投资性房地产等组成。

公司资产结构以流动资产为主。报告期各期末，担保人流动资产分别为 5,104,898.41 万元、5,631,829.15 万元、6,280,371.48 万元、7,074,757.79 万元，占同期资产总额的比重分别为 65.66%、63.20%、66.23%、67.75%；担保

人非流动资产分别为 2,669,279.88 万元、3,279,075.14 万元、3,202,669.36 万元、3,368,338.93 万元,占同期资产总额的比重分别为 34.34%、36.80%、33.77%、32.25%。

#### (1) 货币资金

近三年及一期末,公司的货币资金余额分别为 638,653.06 万元、631,966.67 万元、440,571.75 万元和 742,931.66 万元,占总资产比重分别为 8.22%、7.09%、4.65%和 7.11%,总额呈波动趋势。公司货币资金主要包括银行存款及其他货币资金。

#### (2) 应收账款

近三年及一期末,担保人其他应收款账面价值分别为 248,561.74 万元、291,141.46 万元、493,533.12 万元和 564,274.93 万元,分别占公司同期资产总额的 3.20%、3.27%、5.20%和 5.40%。担保人其他应收款主要为工程款,账龄集中在 1 年以内及 1~2 年,对公司资金形成一定占用。

#### (3) 存货

近三年及一期末,担保人存货余额分别为 3,668,773.35 万元、4,103,693.57 万元、4,806,456.90 万元及 5,186,120.13 万元,占总资产比重分别为 47.19%、46.05%、50.68%和 49.66%,主要系基础设施建设项目持续投入,使得开发成本增加所致。公司存货主要包括开发成本和待开发土地,造成一定资金沉淀,对其资产变现能力造成一定影响。

#### (4) 其他应收款

近三年及一期末,公司其他应收款账面价值分别为 433,349.03 万元、456,469.27 万元、416,407.61 万元和 412,565.66 万元,占总资产比重分别为 5.57%、5.12%、4.39%和 3.95%。公司其他应收款主要是与当地政府及其他国有企业的往来款项。

#### (5) 投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 1,258,674.58 万元、1,536,333.37 万元、1,846,168.60 万元及 1,846,168.60 万元，占总资产比重分别为 16.19%、17.24%、19.47%和 17.68%，公司投资性房地产主要是出租的房屋商铺和公司所持有的土地使用权。

#### (6) 在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为 558,219.30 万元、761,864.25 万元、124,183.56 万元及 118,892.33 万元，占总资产比重分别为 7.18%、8.55%、1.31%和 1.14%。2022 年公司在建工程大幅减少，主要由于部分基础设施建设工程计入存货中的开发成本所致。

#### (7) 无形资产

近三年及一期末，公司无形资产分别为 501,253.33 万元、581,504.77 万元、646,904.12 万元及 743,547.00 万元，占总资产比重分别为 6.45%、6.53%、6.82%和 7.12%。2023 年 6 月末，公司无形资产较上年末增长 96,642.88 万元，主要系当期新增墓穴经营权，该墓穴经营权系公司子公司湖州南浔浔安殡葬服务有限公司通过拍卖购入，金额为 100,032.91 万元。

## (二) 负债分析

近三年及一期末，担保人负债总额分别为 4,826,132.65 万元、5,662,723.13 万元、5,564,622.25 万元和 6,451,902.37 万元，呈现持续增长趋势。担保人负债主要由短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券等组成。

截至 2023 年 6 月末，公司负债结构中以非流动负债为主。报告期各期末，担保人流动负债分别为 356,765.90 万元、1,920,545.06 万元、1,712,994.22 万元和 2,393,202.67 万元，占同期负债总额的比重分别为 28.11%、33.92%、30.78%和 37.09%；非流动负债分别为 3,469,366.75 万元、3,742,178.07 万元、3,851,628.02 万元和 4,058,699.70 万元，在总负债中占比分别为 71.89%、66.08%、69.22%和 62.91%。

#### (1) 短期借款

近三年及一期末，近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 214,559.49 万元、255,814.55 万元、280,256.03 万元和 391,804.25 万元，占总负债的比重分别为 4.45%、4.52%、5.04%和 6.07%。2023 年上半年，公司短期借款较 2022 年末有所增加，主要系抵押借款及保证借款增加所致。

#### (2) 其他应付款

近三年及一期末，公司其他应付款分别为 270,606.47 万元、431,101.17 万元、415,160.02 万元和 475,437.04 万元，占总负债的比重分别为 5.61%、7.61%、7.46%和 7.37%，主要包括资金借用款、往来款。

#### (3) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债规模分别为 467,604.51 万元、917,148.30 万元、554,573.88 万元和 948,474.99 万元，占总负债的比重分别为 9.69%、16.20%、9.97%和 14.70%。2023 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债较上年末增长 393,901.11 万元，主要系一年内到期的应付债券及一年内到期的长期借款增长。

#### (4) 长期借款

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 1,619,049.98 万元、1,902,144.12 万元、2,316,487.09 万元和 2,667,753.72 万元，占总负债的比重分别为 33.55%、33.59%、41.63%和 41.35%。

#### (5) 应付债券

近三年及一期末，公司的应付债券 954,480.19 万元、1,169,425.03 万元、1,004,608.99 万元和 830,468.95 万元，占总负债的比重分别为 19.78%、20.65%、18.05%和 12.87%。

### (三) 现金流量分析

#### (1) 经营性现金流分析

公司经营活动净现金流受主营业务现金收支及其他与经营活动有关的现金收支影响较大。由于土地平整、公共基建等业务的持续投入，近年公司经营活动净现金流呈现持续净流出。受项目持续投入和往来款支出影响，2023年以来公司延续往来款净流出态势。

## （2）投资性现金流分析

近年来公司自营项目以及对外股权和基金的持续投入致使其投资活动现金流出规模较大，近三年投资活动现金流呈现大幅净流出状态。

## （3）筹资性现金流分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为856,567.27万元、1,036,972.89万元、1,195,476.68万元和580,636.22万元。公司经营活动和投资活动的资金缺口较大，加之债务偿还金额逐年快速增长，进一步加剧了公司对外部融资的需求。公司主要依赖于银行借款和债券发行来弥补资金缺口。受益于政府的持续支持，整体看公司融资资金及获得拨款可以覆盖资金缺口。

## （四）偿债能力分析

### 担保人近三年及一期偿债能力指标

单位：%

项目	2023年6月末	2022年度/ 2022年末	2021年度/ 2021年末	2020年度/ 2020年末
流动比率	2.96	3.67	2.93	3.76
速动比率	0.79	0.86	0.80	1.06
资产负债率(%)	61.78%	58.68%	63.55%	62.08%

近三年及一期，担保人流动比率分别为 3.76、2.93、3.67 和 2.96，速动比率分别为 1.06、0.80、0.86 和 0.79，总体来看担保人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强。

近三年末，担保人资产负债率分别为 62.08%、63.55%、58.68%和 61.78%。总体来看，公司资产流动性处于较高水平，负债率处于行业较合理水平，公司整体偿债能力良好。

## （五）盈利能力分析

担保人近三年及一期盈利能力情况表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年度	2020 年度
营业收入（万元）	265,929.55	584,264.52	510,117.29	323,433.18
利润总额（万元）	23,043.95	51,032.33	39,257.69	43,941.20
净利润（万元）	22,149.74	40,863.91	27,066.58	31,959.62

近三年及一期，公司实现营业收入分别为 323,433.18 万元、510,117.29 万元、584,264.52 万元和 265,929.55 万元。公司营收规模较大，总体保持稳定。近三年及一期，公司实现净利润分别为 31,959.62 万元、27,066.58 万元、40,863.91 万元和 22,149.74 万元。整体看，公司经营情况稳定，持续盈利。

## （六）有息债务分析

截至2023年6月，根据担保人提供的融资明细表，公司有息负债合计 4,965,892.08万元。

截至 2023 年 6 月末担保人债权人及到期结构明细表

万元、%	比例	2023 年到期	2024 年到期	2025 年到期	2025 年后到期	合计
银行	69.39%	283,072.43	481,227.00	412,800.00	2,268,664.16	3,445,763.59
债券	16.16%	0.00	395,087.74	279,105.67	128,269.20	802,462.61
非标	14.45%	23,358.61	75,371.05	106,086.49	512,849.71	717,665.87
合计	100.00%	306,431.05	951,685.79	797,992.16	2,909,783.08	4,965,892.08

到期余额占总余额比例	6.17%	19.16%	16.07%	58.60%	100.00%
------------	-------	--------	--------	--------	---------

综上，截至 2023 年 6 月末，公司有息债务合计 4,965,892.08 万元，未来三年到期债务占比 41.40%。公司有息债务中，银行和债券类融资占比高。整体来看，对外融资结构和成本较为稳健。

### （七）担保情况分析

截至 2023 年 6 月末，担保人对外担保余额为 1,861,245.73 万元，被担保单位主要为区域内国有企业，对民营企业担保 0.28 亿元，被担保民营企业为担保人业务中上下游企业，整体代偿风险较低。

## 四、 资信情况

经全国法院被执行人信息查询、中国裁判文书网及国家企业信用信息公示系统查询，公司没有被执行信息；无行政处罚及经营异常信息；

2023 年 10 月 13 日，中证鹏元资信评估股份有限公司对担保人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

## 五、 交易对手小结

担保人是湖州市南浔区下属重要基础设施建设运营公司。公司外部环境良好，公司业务持续性较好且获得的政府外部支持力度较大，偿债能力较强。目前主体评级为 AA+，评级展望为稳定，整体实力较强。

### 第三节 资金用途分析

信托计划所募集资金用于向湖州市南浔区\*\*投资控股有限责任公司（简称“南浔国投”或“发行人”）进行永续债权投资，资金由南浔国投最终用于偿还其自身或其全资子公司的金融机构借款、债券，信托资金不用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。

## 第四节区域情况分析

### 一、湖州市情况

湖州全市辖吴兴、南浔两区和德清、长兴、安吉三县，面积 5820 平方公里，2022 年常住人口 341.3 万人。近年来，湖州先后获得国家环保模范城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、国家农产品质量安全市、中国魅力城市、全国城市综合实力百强市、国家森林城市、中国最幸福城市等荣誉称号，并成为全国首个地市级生态文明先行示范区。

湖州交通便利、区位优势明显。湖州地处长三角中心区域，是沪、杭、宁三大城市的共同腹地，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市，离杭州 75 公里、上海 130 公里、南京 220 公里。湖州拥有全国一流的铁路、公路、内河水运中转港，交通十分便捷。

湖州市着力构建“4210”现代化产业体系，重点发展新材料、绿色家居、高端制造、化纤和纺织、新能源及生物医药等六大支柱产业。近年来，湖州经济社会实现了持续快速协调发展。2022 年湖州实现地区生产总值（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，湖州市实现一般公共预算收入 387.3 亿元，同口径比上年增长 1.4%。一般公共预算收入中的税收收入 343.5 亿元，下降 0.9%。全市政府性基金收入为 546.19 亿元、支出为 657.36 亿元。2022 年全市转移性收入 449.85 亿元。截至 2022 年末，湖州市全市地方政府债务余额为 1,189.34 亿元，其中：一般债务 554.41 亿元，专项债务 634.93 亿。债务率 85.98%，负债率 30.89%。

	2022 年	2021 年	2020 年
GDP(亿元)	3,849.95	3,645.90	3,203.90
一般公共预算收入(亿元)	387.30	413.52	336.56
政府性基金预算收入(亿元)	546.19	646.31	529.25
地方政府债务余额(亿元)	1,189.34	1,023.41	837.47
负债率(%)	30.89	28.07	26.14

债务率 (%)	85.98	68.08	68.18
财政自给率 (%)	64.34	78.84	69.48

2023 年上半年，全市实现一般公共预算收入 278.8 亿元，同比增长 6.5%；其中，税收收入 233.9 亿元，同比增长 4.4%。

## 二、南浔区情况

南浔区是湖州市下辖区，地处苏浙两省交界处，东北面与苏州吴江接壤，东南与嘉兴桐乡接壤，距离上海、杭州均在 100 公里左右。2003 年 1 月经国务院批准建区，下辖 8 个镇、2 个街道和 1 个省级经济开发区（南浔经开区），面积合计 702 平方公里，2022 年末南浔区常住人口为 54.63 万人。

南浔区交通便利，318 国道和湖盐公路贯通全境，京杭大运河、长湖申航道和湖嘉申航道穿境而过，申苏浙皖高速公路浙江段已全线建成通车，正在规划建设三条高速公路（申嘉湖、申嘉杭、苏震桃）、一条铁路（湖嘉乍），两条连接中心城区的快速交通干道（浔湖大道、浔织大道）。2020 年 6 月，沪苏湖铁路正式开工建设，该铁路起于上海市，途径苏州市吴江区，西至浙江省湖州市，线路全长 163.8 公里，途径南浔站，预计 2024 年建成通车。

2022 年，南浔区实现地区生产总值 559.24 亿元，比上年增长 3.5%。分产业看，第一产业增加值 31.24 亿元，增长 5.6%；第二产业增加值 324.85 亿元，增长 2.1%；第三产业增加值 203.15 亿元，增长 5.2%。三次产业增加值结构比例为 5.6:58.1:36.3，第三产业比重比上年继续提高 0.2 个百分点。全年规模以上工业实现增加值 184.56 亿元，比上年增长 1.2%，其中轻工业 48.96 亿元，重工业 135.60 亿元，分别增长 2.5%和 0.8%。从重点产业看，高新技术产业 95.29 亿元，同比下降 0.9%，占比为 51.6%；战略性新兴产业 57.55 亿元，同比增长 6.4%，占比为 31.2%；装备制造业 83.56 亿元，同比增长 3.5%，占比 45.3%。规模以上工业实现营业收入 1204.74 亿元，利税 79.86 亿元，其中利润 48.79 亿元。有 5 个行业营业收入超 100 亿元，分别是电气机械和器材制造业，金属制品业，通用设备制造业，纺织业和木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业，共实现营业收入 794.31 亿元，占规模以上工业的 65.9%。利税总额超 10 亿元的有 3 个行业，

分别是金属制品业 15.76 亿元，电气机械和器材制造业 11.47 亿元，通用设备制造业 11.04 亿元，占规模以上工业的 47.9%。

2022 年，南浔区实现一般公共预算收入 39.55 亿元，其中税收收入 35.12 亿元，占比为 88.8%，非税收入 4.43 亿元。从主要税种看，增值税 15.99 亿元，下降 10.3%，企业所得税 6.34 亿元，增长 13.7%，个人所得税 1.58 亿元，下降 13.7%。全年实现一般公共预算支出 68.92 亿元，增长 4.1%，教育、文化、社会保障和就业、医疗卫生、农林水、节能环保等民生领域共支出 45.40 亿元，占财政支出的 65.9%。政府性基金收入为 50.50 亿元、支出为 61.62 亿元。2022 年政府债务余额 123.60 亿元，债务率 78.17%，负债率 22.10%。

表：近年南浔区经济指标

	2022 年	2021 年	2020 年
南浔 GDP(亿元)	559.24	528.96	467.83
一般公共预算收入(亿元)	39.55	43.05	40.46
政府性基金预算收入(亿元)	50.50	77.35	71.90
地方政府债务余额(亿元)	123.60	92.32	75.79
负债率(%)	22.10	17.45	16.20
债务率(%)	78.17	76.30	67.10
财政自给率(%)	57.38	65.04	73.27

2023 年上半年，全区实现一般公共预算收入 28.6 亿元，同比增长 10.3%；其中，税收收入 23.4 亿元，同比增长 9.2%；财政收入呈稳定增长趋势。

## 第五节 交易方案

### 一、 信托要素

- **信托名称：**XX·XXXX 号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- **信托类型：**主动管理类；
- **产品类型：**权益类
- **风险等级：**R3
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**中国 XXXX 信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”）；
- **交易对手：**湖州市南浔区\*\*投资控股有限责任公司（有限）公司（简称“南浔国投”）
- **信托规模：**信托总规模不超过【3.5】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**信托计划无固定期限，可分期设立，各期期限均为 2+N 年，每期信托计划初始投资期限均为 2 年，初始投资期限届满后，发行人如未赎回全部永续债权，信托自动递延。发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日行使赎回权，赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资收益，对应的该期信托计划终止；若发生若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划收益，信托计划终止；
- **资金用途：**信托计划所募集资金用于投资湖州市南浔区\*\*投资控股有限责任公司发行的永续债权权益投资计划，发行人将资金用于偿还其自身或其全资子公司的金融机构借款、债券；
- **付息安排：**本信托计划的付息日为每自然年度 3 月 21 日、9 月 21 日、初始投资期限届满日、后续各投资期限届满日支付（即若永续债发生递

延情形，投资收益支付日为每自然年度3月21日、9月21日、初始投资期限届满日、后续各投资期限届满日支付）。我司自放款之日起每自然年度3月21日、9月21日、初始投资期限届满日及各投资期限届满日起10个工作日之内分配一次信托费用及受益人的信托收益；

- **信托利益来源及退出方式：**本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束；
- **信托利益分配方式：**自各期信托计划成立日起，受托人取得投资收益后进行分配，受托人在扣除相关税费、保管费、固定信托报酬等信托费用后向受益人分配信托利益及本金，如有剩余为浮动信托报酬；
- **增信方式：**本信托计划增信方式为由浙江\*\*城市开发集团有限公司（主体信用评级AA+）为发行人还款提供不可撤销的连带责任保证担保。

## 二、 交易方案及交易结构图

### （一）交易方案

**合作方式：**投资发行人发行的永续债权权益投资计划

**合作期限：**永续债权投资无固定期限，发行人有权在初始投资期及其后每个投资周期到期之日赎回永续债权，初始投资期限为【2】年，递延期间每个投资周期为【1】年。如发行人未于初始投资期限届满日及后续各投资期限届满日前的10个工作日内赎回全部永续债权，信托计划自动递延。

**交易流程：**

1、投入：

- （1）受托人与交易对手签署《永续债权投资合同》；
- （2）委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；
- （3）委托人将合法所有资金委托给受托人XX信托设立“XX·XXXX号集合资金信托计划”；

(4) 受托人投资发行人发行的永续债权益投资计划；

(5) 受托人分次将信托资金支付至交易对手账户。

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

## 2、退出：

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债本息偿付义务，从而实现信托计划的退出。