

## 尽职调查报告

(报告完成日期: )

## 目录

1	信托要素.....	3
2	区域情况.....	5
2.1	**市经济财政状况.....	5
2.2	**区经济状况.....	9
2.3	**区财政状况.....	12
2.4	**区主要平台情况.....	14
3	融资人—**有限公司.....	15
3.1	基本情况.....	15
3.2	经营情况.....	23
3.3	财务情况.....	32
3.4	现金流分析.....	49
3.5	营运能力分析.....	50
3.6	盈利能力分析.....	52
3.7	偿债能力.....	53
3.8	有息负债.....	55
3.9	对外担保.....	68
3.10	政府支持.....	76
3.11	征信及其他事项.....	76
4	保证人—**有限公司.....	78
4.1	基本情况.....	78
4.2	经营情况.....	82
4.3	财务情况.....	84
4.4	主要财务数据和指标.....	88
4.5	有息负债及对外担保.....	93
4.6	征信及其他事项.....	94
5	可行性结论.....	95

## 1 信托要素

信托要素	内容
信托名称	集合资金信托计划
信托资金用途	信托资金用于投资**有限公司（AA+）设立的专项债权，资金用于偿还**借款。
信托规模	5亿元(可分期发行，以实际募集资金规模为准)
信托期限	各期期限均为2年
项目来源	自主开发
风控措施	1. **为**的偿付义务提供连带责任保证担保。 2. 交易合同办理签约公证。
增值税的承担方式	由信托财产承担
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法：	合格投资人，具体待定。
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法：	待定
推介机构名称、推介费计算方法、支付期间及方法	待定
信保基金的缴纳方式	由融资方于每笔放款后5个工作日内认缴。
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	受托人以信托资金用于投资**设立的专项债权，资金用于偿还融资人借款。
信托财产管理中风险的揭示和承担：	受托人管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临各种风险，包括但不限于法律、政策风险、经营投资风险、信用风险、市场风险、管理风险及其他风险等；受托人对管理、运用和处分信托财产的盈亏不提供任何承诺。有关参与本信托计划可能面临的各种风险，详见《认购风险申明书》；受托人依据本信托合同约定管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担。受托人因违背本合同、处理信托事务不当而造成信托财产损失的，由受托人以固有财产赔偿；但受托人赔偿以信托财产的实际损失为上限，并不得超过信托财产本身。不足赔偿时，由投资者自担；受托人承

	诺以受益人的最大利益为宗旨处理本信托计划的信托事务并谨慎管理信托财产，但不承诺信托资金不受损失，亦不承诺信托资金的最低收益。
信托当事人约定的其他事项：	无

## 2 区域情况

### 2.1 \*\*市经济财政状况

\*\*是一座有着 100 万年人类活动史、2300 多年建城史的国家历史文化名城，也是环太湖地区唯一因湖得名的江南城市。全市辖\*\*、\*\*两区和\*\*、\*\*、\*\*三县，面积 5820 平方公里，2021 年常住人口 340.7 万人。近年来，\*\*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、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。



\*\*全市辖\*\*、\*\*、\*\*三县和\*\*、\*\*两区，总面积 5818 平方公里。交通便利、区位优势明显。\*\*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。\*\*拥有全国一流的铁路、公路、内河水运中转港，交通十分便捷。

城市	GDP	GDP 增速	公共财政预算收入
浙江省	73,516	8.5	8,263
**市	18,109	8.5	2,387

**市	14,595	8.2	1,723
**市	7,585	7.7	658
**市	6,795	8.7	604
**市	6,355	8.5	675
**市	5,786	8.3	455
**市	5,355	9.8	492
**市	3,645	9.5	414
**市	1,876	8.7	164
**市	1,710	8.3	164
**市	1,704	8.4	181

2021年，\*\*市实现地区生产总值3,644.9亿元，同比增长9.5%，主要经济指标仍位于浙江省内各地市中下游，在浙江省各地市中排名仍为第8位。2021年，\*\*市第一产业增加值148.6亿元，增长2.9%；第二产业增加值1,865.0亿元，增长10.6%；第三产业增加值1,631.3亿元，增长9.0%，三次产业结构调整为4.1:51.2:44.7，第二产业比重提升。同期，全市规模以上工业增加值1,245.6亿元，同比增长13.3%，其中轻工业457.6亿元、重工业788.0亿元，分别增长10.8%和14.8%，重工业仍是规模以上工业增长的主要动力。从重点产业看，高新技术产业772.6亿元，增长14.5%，占比为62.0%；战略性新兴产业462.9亿元，增长17.0%，占比为37.2%；装备制造业391.1亿元，增长20.2%，占比为31.4%。三者增速均高于平均水平，对\*\*市工业具有拉动作用，工业结构进一步优化。

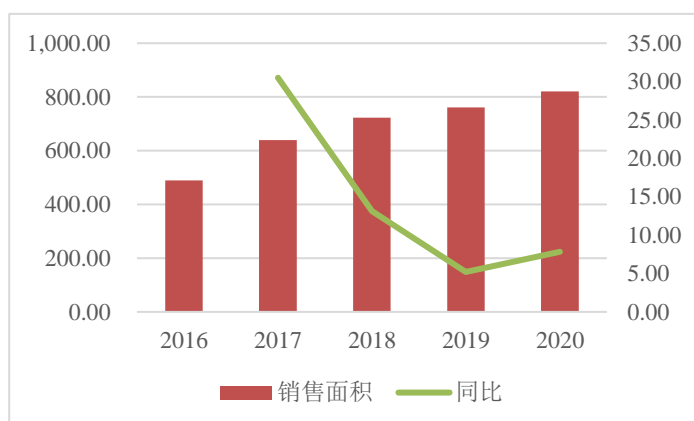
项目	2021年		2020年		2019年	
	金额(亿)	增速(%)	金额(亿)	增速(%)	金额(亿)	增速(%)
地区生产总值	3,645	9.5	3,201	3.3	3,122	7.9
人均地区生产总值	107,534	8.2	95,579		94,816	
规模以上工业增加值	1,246	13.3	978	5.1	889	8.4
三产结构	4.1:51.2:44.7		4.4:49.6:46.0		4.3:51.1:44.6	
固定资产投资		14.0		6.6		11.4
房地产开发投资	683	8.6	629	7.3	586	12.0
房屋施工面积(万平方米)	4,329	1.4	4,271	16.1	3,680	34.2
商品房销售面积(万平方米)	880	-1.8	896	8.8	824	1.8
商品房销售额			1,100.1	11.7	984.1	15.6
社会消费品零售总额	1,556.2	9.2	1,424.4	1.0	1,429.3	10.2
进出口总值(亿美元)	1,490.9	31.8	1,132.2	20.4	940.2	6.3

同期，\*\*市固定资产投资同比增长 14.2%，分领域看，民间投资增长 8.4%、交通投资增长 6.0%、高新技术产业投资增长 31.5%、房地产开发投资增长 8.6%。全市商品房销售面积 879.8 万平方米同比下降 18%。同期，全市进出口总额 1490.9 亿元，同比增长 31.8%；其中出口 13562 亿元，增长 32.3%。

\*\*市房地产市场持续向好。2019 年，商品房销售面积累计完成 823.78 万平方米，同比增长 1.8%，高于全省平均 5.7 个百分点，增速居全省第四位，较年初的下降 14.9%，提高了 16.7 个百分点，全年实现“扭负为正”，全省其他各市中仅有宁波、绍兴、金华实现正增长。2020 年，商品房销售面积 896.2 万平方米，同比增长 8.8%，其中住宅 820.2 万平方米，增长 7.8%；商品房销售额 1,100.1 亿元，增长 11.7%，其中住宅 1,032.3 亿元，增长 12.0%。2021 年在住房限购、限售等一系列限制性政策陆续发力后，楼市成交呈明显的放缓趋势，当年商品房销售面积 879.8 万平方米，下降 1.8%，但低于全省降幅 2.5%，其中住宅 785.0 万平方米，下降 4.3%。

\*\*市商品房销售态势稳中有升，总体呈现上升趋势。\*\*市虽位列三线城市，但民间资本充裕，为当地房地产市场的长期发展提供了坚实基础。2016-2020 年度，\*\*全市商品住宅销售面积为 489.80 万平方米、639.20 万平方米、723.00 万平方米、760.60 万平方米和 820.20 万平方米。2016-2020 年度，\*\*市商品房全年度销售面积走势图如下：

单位：万平方米、%



随着部分一二线城市陆续出台限购限贷政策，\*\*房地产市场或将迎来新的契机。随着嘉兴实施严格的限购限贷政策，\*\*作为上海周边不限购不限贷的地级市，未来有望吸引更多的外地购房者，进一步刺激\*\*部分本地自住型需求提前释放，

\*\*房地产市场“量增价稳”的行情有望延续。

2021年，\*\*市一般公共预算收入为413.52亿元，同比增长22.9%，其中税收收入379.59亿元占一般公共预算比重91.8%，主要由于土地及房地产市场行情较好，契税和土地增值税等增幅较大所致，同时经济快速增长企业效益增长，企业所得税也有所增加；从税种看，增值税、企业所得税、个人所得税、契税和土地增值税五大税种合计占税收收入的比重为82.73。同期，\*\*市土地市场行情较好，全市政府性基金收入同比增长23.23%至646.31亿元，对财政收入的贡献度仍较大。

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	316.07	336.56	413.52
税收收入	270.72	312.93	379.59
政府性基金收入	456.43	529.25	646.31
国有土地出让	389.95	468.46	578.94
一般公共预算支出	466.87	484.42	524.49
财政自给率	67.70%	69.48%	78.84%
政府债务余额	733.18	837.47	1023.41
一般债务	521.45	539.51	555.44
专项债务	211.73	297.96	467.97
债务率	62.28%	67.98%	68.63%
负债率	23.48%	26.14%	28.08%

2021年，\*\*市一般公共预算支出为524.49亿元，同比增长8.27%，主要由于教育、一般公共服务、社会保障和就业支出、商业服务业等支出增加所致；全市政府性基金支出为721.85亿元，同比增长28.48%。

截至2021年末，\*\*市全市地方政府债务余额为1023.41亿元，其中一般债务余额555.44亿元，专项债务余额467.97亿元。

总体而言，2021年，\*\*市经济财政实力继续增强，良好的经济和财政状况为公司发展提供了良好的外部环境。

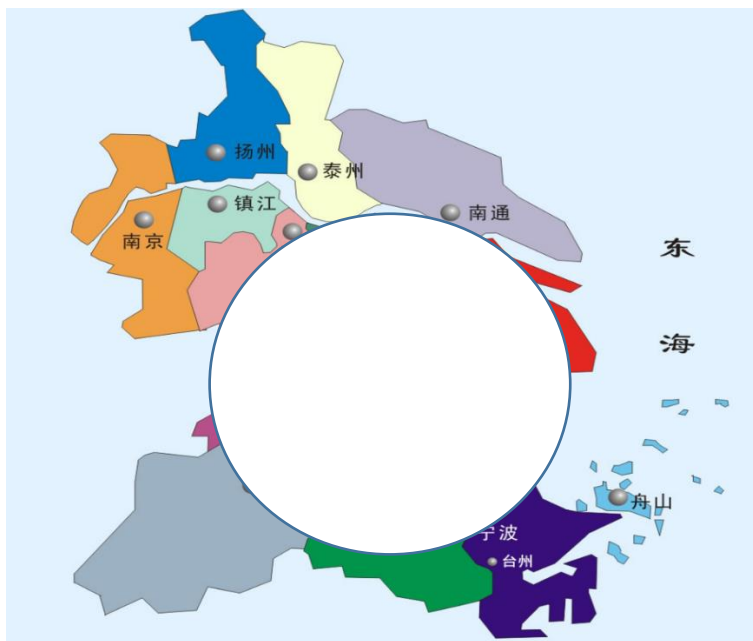


## 2.2 \*\*区经济状况

\*\*区是浙江省\*\*市市辖区，截止到 2021 年，\*\*区下辖 5 个镇（织里镇、八里店镇、妙西镇、埭溪镇、东林镇）、1 个乡（道场乡）、13 个街道（月河街道、朝阳街道、爱山街道、飞英街道、龙泉街道、环渚街道、湖东街道、康山街道、凤凰街道、龙溪街道、仁皇山街道、杨家埠街道、滨湖街道）。另有\*\*市\*\*新区（市级开发区）和\*\*高新技术产业园区（区级开发区），总面积 871.9 平方公里，全区 2021 年年末户籍人口 44.93 万人。

\*\*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。

\*\*区区位优势明显，地处上海都市圈、杭州都市圈和环太湖经济圈交汇点“长三角之心”，目前正积极推进沪苏湖、杭湖铁路开工建设。沪苏湖铁路是连接上海虹桥站与\*\*东站之间的东西向高速铁路，起于上海虹桥站，终于\*\*东站，途经上海、江苏苏州、浙江\*\*三大城市；2020 年 6 月，沪苏湖高铁开工建设，其通车后，\*\*区到上海距离将缩短至 30 分钟，\*\*区与上海都市圈的距离将进一步缩短。



2021 年\*\*市下辖 5 个区县 GDP 排名中，\*\*区位列第一。

排名	区县	GDP (亿元)	实际增速 (%)
—		3644.9	9.5
1		853.2	9.7
2		801.4	9.5
3		615.5	8.7
4		566.3	10.8
5		529	8.5

2021 年，\*\*区实现地区生产总值 853.2 亿元，按可比价计算，同比增长 9.7%，增速反弹幅度较大，三次产业结构调整为 2.6:46.9:50.5。按常住人口计算的人均 GDP 为 11.84 万元，同比增长 7.9%。同期，\*\*区完成规模工业增加值 169.4 亿元，同比增长 12.5%，其中金属制品业、通用设备制造业等 6 个行业增加值增速超 20.0%，拉动全区工业增加值增长 7.6 个百分点；新兴动能中的战略新兴、高新技术和装备制造产业增加值分别增长 15.0%、13.5%和 20.0%，占规上工业增加值比重分别为 59.5%、79.5%和 40.6%。

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额 (亿)	增速 (%)	金额 (亿)	增速 (%)	金额 (亿)	增速 (%)
地区生产总值	853.2	9.7	752.8	3.3	726.9	7.8
人均地区生产总值	118,415	7.9	105,635		119,667	
三产结构	2.6:46.9:50.5		3.0:45.4:51.6		3.1:46.6:50.3	
规模以上工业增加值	169.4	12.5	117	4.6	110.4	10.3
固定资产投资		25.6		7.4		14.6
社会消费品零售总额		9.1		-6.1	406.1	9.5
进出口总值 (亿美元)	213.6	80	118.6	3	117.4	3.2

2021 年，\*\*区固定资产投资同比增长 25.6%，高于全市平均 11.4 个百分点，增速较快；从投资构成看，项目投资和地产开发投资分别同比增长 39.1%和 14.3%，占全部投资的比重分别为 50.6%和 49.4%。2021 年，\*\*区限额以上商品

销售额 691.12 亿元，同比增长 13.9%；完成外贸进出口总额 213.6 亿元，同比增长 80.0%，出口同比增长 94.4%，其中机电产品出口同比增长 125.7%，占比 45.5%，为\*\*区第一大出口产业。

时间	2021 年	2020 年	2019 年
成交土地数量(宗)	156.00	121.00	125.00
住宅用地	21.00	24.00	25.00
商服用地	43	40	21
成交土地面积 (万㎡)	630.32	538.00	580.40
住宅用地	132.47	176.96	153.67
商服用地	81.12	88.77	46.1
成交土地规划建筑面积 (万㎡)	1,174.19	1,121.28	1,000.29
住宅用地	239.86	367.92	283.19
商服用地	140.47	262.15	77.8
成交总价(亿元)	210.34	166.09	165.65
住宅用地	157.51	111.03	132.62
商服用地	29.37	35.21	16.02
楼面价 (元/㎡)	1,791.32	1,481.30	1,656.08
住宅用地	6,566.61	3,017.90	4,683.12
商服用地	2091.18	1343.04	2059.73

\*\*区土地出让情况近年来迅速扩张。2019-2021 年，全市土地出让面积分别为 580 万㎡、538 万㎡和 630 万㎡，2021 年增速 17%。同期，全市土地出让成交价款分别为 165.65 亿元、166.09 亿元和 210.34 亿元，2021 年增速 27%。同期住宅用地的楼面价分别为 4683 元/平米、3018 元/平米和 6567 元/平米。

#### **\*\*区四大标志性产业集群**

**智能物流装备产业集群。**顺应物流装备产业智能化、自动化、成台套化发展趋势，大力发展仓储物流装备、装卸搬运物流装备等智能物流装备，深化“产品+服务”商业模式创新，做强集研发制造、系统集成、示范应用推广于一体的智能物流装备产业体系，打造国内知名智能物流装备基地。

**精品童装产业集群。**顺应时尚化、个性化、精品化趋势，推动童装行业大力开拓高端市场，加快童装生产企业由大规模标准化生产向柔性化、个性化定制等服务型制造转变。推广直播电商、社交电商等新型营销方式，全力打造国内知名的时尚童装产业集群。

**金属新材料产业集群。**大力发展高性能不锈钢棒材（线材）、高性能铝合金材料、航空核电用特种材料、半导体材料、军工用特殊钢材、高性能特种电子线

材等金属新材料，着力推动生产智能化、产品高新化，全面提升金属材料产业质量效益，打造长三角知名的金属新材料基地。

时尚美妆产业集群。加快建设全省首个化妆品产业高质量发展示范集聚区，以引进国际知名美妆巨头、美妆研发机构等为重点，做强集化妆品研发设计、生产、原料、包装、物流仓储、品牌营销等一体的美妆全产业链，加速提升美妆产业集聚度，争创化妆品创新监管和高质量发展示范基地，打造全国知名美妆之都。

**\*\*区上市公司情况表**

公司名称	股票代码	主营业务
旺能环境股份有限公司	002034	环保设备的研发、设计、制造、销售及安装服务
浙江久立特材科技股份有限公司	002318	不锈钢焊接管、不锈钢无缝管、金属管材、双金属复合管
浙江金洲管道科技股份有限公司	002443	管道制造、销售,管线工程、城市管网建设
永兴特种材料科技股份有限公司	002756	不锈钢、合金等特钢钢锭、圆钢、锻压件、荒管
久盛电气股份有限公司	301082	电线电缆、矿物绝缘(MI)电缆、伴热电缆(HTC)的研发、生产、销售
浙江东尼电子股份有限公司	603595	电子元器件制造;金属材料制造;其他电子器件制造
浙江德宏汽车电子电器股份有限公司	603701	汽车电机及配件、真空泵、汽车电子装置
德马科技集团股份有限公司	688360	人工智能行业应用系统集成服务;人工智能基础资源与技术平台;

### 2.3 \*\*区财政状况

2021年，\*\*市下辖5个区县财政收入排名中，\*\*区排名第4。

排名	区县级	一般公共预算收入 (亿元)
1		83.25
2		82.75
3		65.83
4		63.44
5		43.05

财政收入方面，2021年，\*\*区一般预算收入继续保持增长，2021年一般公共预算收入完成63.44亿元，增长23.91%，其中税收收入60.06亿元，同比增加11.68亿元，在一般公共预算收入中占比为94.67%；从税收结构上看，\*\*区税收收入以增值税、企业所得税、土地增值税、耕地占用税和契税为主。

项目	2021年	2020年	2019年
财政总收入			
一般公共预算收入	63.44	51.2	45.55
税收收入	60.06	48.38	40.31
政府性基金收入	137.07	102.06	65.46
国有土地出让	77.24	71.59	39.51
一般公共预算支出	58.4	46.35	47.45
财政自给率	108.63%	110.46%	96.00%
政府债务余额	148.46	99.54	80.66
一般债务	55.6	43.18	42.8
专项债务	92.86	56.36	37.86
债务率	74.04%	64.69%	72.63%
负债率	17.40%	9.93%	8.36%

\*\*区政府性基金收入以国有土地使用权出让金收入为主，2021年全区政府性基金收入137.07亿元，完成调整预算的116.53%，比上年增长34.3%，主要是新增专项债券、土地项目跨年结算和市提取的社保风险准备金结算方式调整。

财政支出方面，2021年，\*\*区一般预算支出58.4亿元，\*\*区一般预算收入对一般预算支出的覆盖程度较强，近三年的财政自给率分别为96%、110%和108%。

2021 年末，\*\*区地方政府债务余额为 148.46 亿元，较上年大幅增加。债务率和负债率分别为 74%和 17.4%，均处于警戒线以内，政府债务风险总体可控。

## 2.4 \*\*区主要平台情况

\*\*区主要平台公司 5 家，\*\*有限公司（本项目融资人）公司作为\*\*区重要的基础设施建设主体，主要从事\*\*区全域范围内的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务，是\*\*区最重要的平台公司。

序号	公司名称	主体信用评级	YY 评级	主要承担业务	备注
1	**有限公司	AA+	6-	**区的基建设施及安置房建设、土地开发整理等	
2	****产业投资发展集团有限公司	AA+	7+	**高新区内的城投业务	
3	****国有资本投资发展有限公司	AA+	7+	工程施工、房屋销售及租赁等	
4	**有限公司	AA	7+	**区东部新区的基建、土地整理和安置房建设业务	**子公司
5	****新业建设投资集团有限公司	AA	7+	**区八里店镇内的基础设施建设、园区开发	**子公司

\*\*\*\*产业投资发展集团有限公司。\*\*产投成立于 2013 年 6 月 13 日，主要经营范围为：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）。

截至 2021 年末，公司资产总额 3,833,186.86 万元，净资产 1,459,327.49 万元，资产负债率 61.93%，2021 年度，公司实现营业收入 266,977.61 万元，净利润 10,714.84 万元。\*\*产投已发行未兑付债券包括私募公司债券 34.70 亿元，企业债券 12.00 亿元。

\*\*\*\*国有资本投资发展有限公司。\*\*国投成立于 2017 年 9 月 27 日，主要经营范围：\*\*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），下设\*\*新型城市投资发展集团有限公司及\*\*\*\*经开建设投资发展集团有限公司两家子公司。

截至 2021 年末，公司资产总额 5,436,445.45 万元，净资产 1,919,656.69 万元，资产负债率为 64.69%，2021 年度，公司实现营业收入 258,566.48 万元，净利润 86,531.71 万元。\*\*国投已发行未兑付债券包括私募公司债券 48.08 亿元，企业债券 9 亿元，非公开定向债务融资工具（PPN）10 亿元，境外债共 9.35 亿元人民币及 3.46 亿美元。

### 3 融资人—\*\*有限公司

#### 3.1 基本情况

##### 3.1.1 企业基本信息

公司名称：\*\*有限公司

成立日期：2004 年 1 月 14 日

注册资本：人民币 60 亿元

统一社会信用代码：\*\*\*

住所：浙江省\*\*市\*\*区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼

法定代表人：\*\*

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：实业投资，城市基础设施建设，农业开发，矿山生态开发，土地整治和社会公益设施的建设、开发、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）

\*\*有限公司系由\*\*市人民政府授权，由\*\*市\*\*区财政局单独投资设立的国有独资有限责任公司，是\*\*市\*\*区重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产 733.07 亿元，总负债 494.11 亿元，净资产 238.96 亿元，资产负债率 67.40%。2019-2021 年度，公司归属于母公司所有者净利润分别为 2.07 亿元、2.70 亿元和 1.62 亿元，三年平均可分配利润 2.13 亿元。

##### 3.1.2 历史沿革

公司成立于 2004 年 1 月 14 日，系由\*\*市人民政府授权，由\*\*市\*\*区财政局单独投资设立的国有独资有限责任公司，成立时公司名称为\*\*市\*\*区国有资产投

资控股有限责任公司。

2020年12月14日，公司作出股东决定，同意以货币形式向公司追加投资300,000万元，新增注册资本于2037年1月30日前缴足，增资后公司注册资本变更为600,000万元。根据\*\*恒生会计师事务所有限公司验资报告湖恒验报字[2021]第7号，截至2020年12月30日，\*\*区国资中心已缴纳新增注册资本300,000万元，全部为货币出资。

### 3.1.3 股权情况

\*\*有限公司是国有控股企业，控股股东为\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心。

出资人名称	出资额	持股比例
**市**区国有资本监督管理服务中心	600,000.00	100.00%
合计	600,000.00	100.00%

### 3.1.4 公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》及其他法律法规，建立和完善企业法人治理结构，制定了《\*\*有限公司章程》（以下简称“公司章程”）。

#### 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；
- （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4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1人。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，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、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。

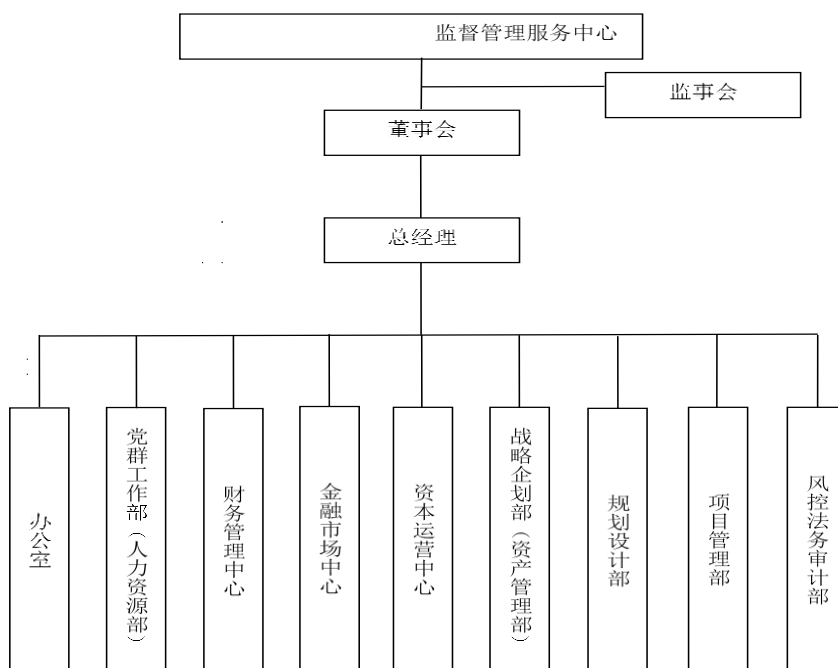
### 4、经营管理层

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。

公司组织结构图如下：



### 3.1.5 公司高管

截至本募集说明书签署之日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

职位	姓名	性别	出生年月	任职	任职期限
董事	**	男	1978.01	董事长	2017.09 至今
	**	男	1981.09	副董事长、总经理	2020.10 至今
	**	男	1971.04	董事	2020.10 至今
	**	男	1982.01	职工董事	2021.02 至今
监事	**	女	1986.09	监事会主席	2020.04 至今
	**	女	1971.09	监事会副主席	2020.04 至今
	**	女	1987.12	专职监事	2020.04 至今
	**	男	1982.11	职工监事	2018.02 至今
	**	女	1971.09	职工监事	2018.02 至今
高级管理人员	**	男	1981.09	副董事长、总经理	2020.10 至今
	**	男	1976.1	财务负责人	2018.06 至今

1、\*\*，男，1978年1月生，本科学历。曾任\*\*市环渚乡干部、团委副书记、招商办副主任，\*\*市\*\*区环渚乡党委委员，\*\*市\*\*区八里店镇党委委员、党委副书记，\*\*\*\*高新技术产业区管委会筹备组副组长、\*\*\*\*高新技术产业区管委会副书记、常务副主任、主任。现任公司董事长。

2、\*\*，男，1981年9月生，本科学历。曾任\*\*市\*\*区埭溪镇农业服务中心干部、副主任，\*\*市\*\*区环渚乡园区办干部，\*\*市\*\*区环渚乡农业服务中心副主任、主任，\*\*市\*\*区环渚乡村镇办副主任，\*\*\*\*高新技术产业园区管委会农业和社会发展局副局长，\*\*\*\*高新技术产业园区管理委员会副主任、三级主任科员，现任公司副董事长、总经理。

3、\*\*，男，1971年4月生，本科学历。曾任中房集团\*\*房地产开发公司干部，浙江省\*\*市菱湖房地产开发公司干部、副总经理，中房集团\*\*房地产开发公司工程部经理，浙江省\*\*市\*\*区建设工程质量安全监督站副站长，\*\*\*\*建设投资有限公司干部、经理助理、副总经理，浙江省\*\*市\*\*区住房和城乡建设局（人防办、民防局）建设管理科科长、总工程师。现任公司董事、副总经理。

4、\*\*，男，1982年1月出生，本科学历。曾任浙江省\*\*新世纪外国语学校初中科学教师，\*\*\*\*区发改与经济贸易局工业经济科干部、副科长，\*\*\*\*区发改和经济委员会工业经济科副科长，\*\*\*\*区发改和经济委员会办公室主任、监察审计科科长，浙江省\*\*市\*\*区妙西镇副镇长，\*\*市\*\*区金融工作办公室党组成员、副主任，\*\*\*\*区发展和改革委员会党组成员、副主任，\*\*市\*\*区飞英街道主任、党组副书记，浙江晶日照明科技有限公司副总经理，浙江三科智能科技有限公司总经理。现任本公司职工董事、子公司\*\*\*\*资产管理有限公司董事长。

### 3.1.6 公司重要子公司情况

序号	公司名称	成立时间	经营范围	注册资本	持股比例
				(万元)	(%)
1	**有限公司	2003/5/8	实业投资，受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理，区域土地开发，新农村建设,停车场经营。	400,000.00	100
2	****新业建设投资集团有限公司	2012/11/16	一般项目：实业投资；建筑材料销售；林业产品销售；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	200,000.00	100

3	**浙兴投资发展集团有限公司	2017/4/1	实业投资；基础设施项目的投资、开发；土地整理开发；资产管理	100,000.00	100
4	****升农投资建设发展有限公司	2013/9/18	新农村建设投资，土地整治、开发、复垦，现代农业园建设，水利设施建设、城镇化建设、停车场建设与管理，苗木与建材销售。	80,000.00	100
5	新业商业保理有限公司	2016/3/28	一般经营项目是：保付代理；从事担保业务（不含融资性担保业务）；股权投资；供应链管理	5,000.00	100
6	**孤城融资租赁有限公司	2018/6/22	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询	\$3,000.00	65
7	**新瑞产业发展有限公司	2019/1/16	体育文化产业投资，实业投资，房地产开发经营，商业街区建设，自有房屋租赁，商业地产项目的策划	1,000.00	100
8	****资产管理集团有限公司	2018/7/4	一般项目：资产管理、投资管理、私募股权投资管理（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）；企业资产重组、并购咨询服务；企业管理	17,000.00	51
9	****商业运营管理有限公司	2021/2/4	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；会议及展览服务；市场营销策划；非居住房地产租赁；住房租赁；广告设计、代理	500	100
10	****区科技创业投资有限公司	2015/10/19	对高新技术企业和高新技术项目的创业投资、创业投资管理、创业投资咨询；中小创新项目的引进、创业服务、科技投资	10,000.00	100
11	**（香港）有限公司	2018/6/13	-	-	100

### 1、\*\*有限公司

该公司成立于 2003 年 5 月 8 日，法定代表人为\*\*，公司注册地址为浙江省\*\*市\*\*区八里店镇路村村部（湖盐公路与外环南路口）201 办公室，其经营范围为：实业投资，受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理，区域土地开发，新农村建设，停车场经营。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 393.11 亿元，负债总额为 221.04 亿元，所有者权益为 172.07 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 25.99 亿元，净利润 0.98 亿元。

### 2、\*\*\*\*新业建设投资集团有限公司

该公司成立于 2012 年 11 月 16 日，法定代表人为\*\*，公司注册地址为浙江省\*\*市\*\*区八里店路村村部（湖盐公路与外环南路口）202 办公室，其经营范围

为：一般项目：实业投资；建筑材料销售；林业产品销售；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（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：各类工程建设活动；旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 188.05 亿元，负债总额为 112.39 亿元，所有者权益为 75.66 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 16.10 亿元，净利润 0.53 亿元。

### 3.2 经营情况

#### 7.2.1 主要经营情况

公司主营业务收入主要来自于项目开发（城市基础设施建设）、土地开发整理、安置房销售、检测及测绘、贸易业务和物业开发等六大主要业务板块。2019-2021 年度，公司主营业务板块运营情况如下：

营业收入								
项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目开发（含代建管理费）	26.83	43.86	31.55	45.75	23.01	46.97		
土地开发	12.84	21.00	21.26	30.84	8.53	17.42		
安置房项目	16.65	27.22						
检测及测绘业务	0.19	0.30	0.23	0.34	0.17	0.35		
贸易业务	3.44	5.63	13.23	19.19	12.48	25.48		
物业开发与经营	1.22	2.00	2.69	3.89	3.53	7.20		
保理及融资租赁业务					0.65	1.32		
油品及其他销售					0.61	1.25		
<b>合计</b>	<b>61.17</b>	<b>100.00</b>	<b>68.96</b>	<b>100.00</b>	<b>48.99</b>		<b>3.17</b>	<b>100.00</b>
营业成本								
项目开发（含代建管理费）	23.52	45.95	27.36	50.53	20.04	51.12		
土地开发	7.54	14.73	11.35	20.97	3.18	8.12		
安置房项目	16.05	31.34	0.00	-	0.00	-		
检测及测绘业务	0.10	0.20	0.10	0.18	0.08	0.20		
贸易业务	3.44	6.72	13.22	24.41	12.47	31.79		
物业开发与经营	0.55	1.07	2.12	3.91	2.38	6.08		
保理及融资租赁业务					0.52	1.32		
油品及其他销售					0.53	1.36		

合计	51.19	100.00	54.15	100.00	39.21	100.00	2.84	100.00
<b>毛利润</b>								
项目开发(含代建管理费)	3.31	33.14	4.19	28.27	2.96	30.32		
土地开发	5.31	53.15	9.91	66.90	5.35	54.70		
安置房项目	0.61	6.08						
检测及测绘业务	0.08	0.84	0.14	0.92	0.09	0.96		
贸易业务	0.00	0.03	0.01	0.08	0.02	0.18		
物业开发与经营	0.67	6.76	0.57	3.83	1.14	11.70		
保理及融资租赁业务					0.13	1.31		
油品及其他销售					0.08	0.82		
<b>合计</b>	<b>9.98</b>	<b>100.00</b>	<b>14.81</b>	<b>100.00</b>	<b>9.78</b>	<b>100.00</b>	<b>0.33</b>	<b>100.00</b>
<b>毛利率</b>								
项目开发(含代建管理费)	12.33		13.28		12.89			
土地开发	41.31		46.61		62.68			
安置房项目	3.65							
检测及测绘业务	45.37		58.64		55.05			
贸易业务	0.09		0.09		0.14			
物业开发与经营	55.21		21.13		32.43			
保理及融资租赁业务								
油品及其他销售								
<b>合计</b>	16.32		21.48		19.96		10.41	

最近三年,公司主营业务收入分别为 61.17 亿元、68.96 亿元和 48.99 亿元,其规模和构成均变化较大,主要受工程项目竣工结算以及土地出让进度影响所致,其中主要为项目开发、土地开发和贸易业务,2021 年该 3 项业务收入占比分别为 47%、17%和 25%。2019 年公司新增贸易业务,至 2020 年该板块快速发展,也导致主营业务收入中贸易业务规模和占比提升,2021 年度公司新增保理及融资租赁业务及油品及其他销售业务。

最近三年,公司主营业务毛利润分别为 9.98 亿元、14.81 亿元和 9.78 亿元,近三年项目开发、土地开发和贸易业务是公司营业毛利的主要来源,2021 年该 3 项业务的毛利润占比分别为 30%、55%和 12%。

2020 年度及 2021 年度,公司无已完工并达到收入确认标准的安置房项目,故当年未体现保障房销售收入。检测及测绘业务整体毛利率较高,但 2019 年度该板块毛利率相对较低,主要系 2019 年测绘业务量下降、收入减少,但因提升资质级别需要增加中高级职称人员、人工成本增加所致。公司贸易业务的毛利率整体较低,近三年该板块毛利率分别为 0.09%、0.09%和 0.14%。2019 年度,公司



物业开发与经营板块毛利率较上年度上升 35.60 个百分点，主要系上年度该板块处于起步阶段，毛利率较高的物业出租业务收入金额和占比较小所致。2020 年度，公司物业开发与经营板块毛利率较上年度下降 34.09 个百分点，主要系当期确认了 9,504.00 万砂洗城公寓销售收入，物业出售毛利率较低所致。2021 年度，公司物业开发与经营板块毛利率相比提升 11.31%，主要系 2021 年公司出售湖盛大厦物业，该物业区位较好，出售价格较高，毛利率提升。2021 年度，公司新增保理及融资租赁业务和油品及其他销售业务。

公司 2022 年 1 季度实现营业收入 3.17 亿元、营业成本 2.84 亿元、毛利润 0.33 亿元，主要由于公司的项目开发、土地开发多于年底确认收入。

### 7.2.2 项目开发业务（基础设施建设业务，含代建管理费）

近三年，公司基础设施建设业务主要由\*\*建投、原子公司申太建设和新业建设负责。作为\*\*市\*\*区重要的政府投资和重大基础设施建设项目实施主体，公司主要承担了区域内道路桥梁建设、旧城区改造、园林绿化建设等基础设施工程施工的重要任务。最近三年，公司基础设施建设业务板块形成主营业务收入 26.83 亿元、31.55 亿元和 23.01 亿元，形成毛利润 3.31 亿元、4.19 亿元和 2.96 亿元。

公司承建的主要基础设施建设项目均与政府或其他委托方签订委托代建协议，委托方委托公司开发建设区域内基础设施施工工程项目，由公司负责项目的策划、组织施工招标，并对工程设计、工程造价、工程进度、工程质量、施工安全等方面进行审核和监督。项目建设资金由公司自筹，其融资成本纳入资本化利息。工程项目完工达到可使用状态时，委托方将对公司完工项目进行验收，在验收合格后确认结算价款并按约支付结算资金，结算价为经双方认可的项目审计造价加成一定比例（不超过 20%）的投资收益确定。

2019-2021 年度，公司已确认收入的基础设施项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入确认金额	截至 2021 年末回款情况	项目委托方	业主单位	收入确认时间
1	常溪一期公建配套工程	4,236.72	-	高新区 管委会	申太建设	2019 年 度
2	常溪二期公建配套工程	3,109.39	-			
3	常溪三期公建配套工程	6,192.51	-		现代农业	
4	幻漓一期公建配套工程	1,824.88	-			
5	环漾路	100,018.64	217,230.11	**交旅	**交旅	
6	**区民防应急救援指挥中心	8,928.32				
7	经一路	10,002.29				
8	经三路	30,431.16				
9	经四路	17,402.63				
10	经五路	47,857.08	29,580.18			
11	八里店移沿山农村新社区	27,155.96				
12	经一路	7,142.47				
13	纬五路（湖东分区段）	3,527.75				
	<b>合计</b>	<b>267,829.80</b>	<b>246,810.29</b>			
1	**大道北延	5,424.12	-	高新区 管委会	申太建设	2020 年 度
2	纬七路	352.46	-			

3	经七路	1,690.05	-				
4	太湖幼儿园	3,069.53	-				
5	城市雕塑工程	289.98	-				
6	澄海路道路桥梁工程	2,118.32	-				
7	幻溇风情小镇建设整治工程	23,861.71	-				
8	**大道（318 国道--湖织大道）	42,833.78	-	湖晟建设	湖晟建设		
9	经六路（318 国道--纬四路）	11,844.54	-				
10	经七路（318 国道--湖织大道）	29,202.81	-				
11	纬一路（经四路--经五路）	24,576.69	-				
12	纬二路（经四路--经五路）	26,778.65	-				
13	纬三路（经五路--**大道）	13,246.93	-				
14	纬五路（318 国道--**大道）	67,062.06	-				
15	紫金桥农村新社区	61,301.15	-				
	<b>合计</b>	<b>313,652.78</b>	-				
1	常溪南路（纬五路—湖织大道）	19,324.85	-	湖晟建设	湖晟建设	2021 年度	
2	**区小城镇环境综合整治工程	106,871.74	-				
3	纬四路（经五路—**大道）	14,233.68	-				
4	EBD 总部自由港基础配套设施建设工程	11,699.46	-				
5	钱山漾丝绸文化交流中心建设工程	10,492.01	-				
6	纬六路（经五路—**大道）	8,753.08	-				
7	318 国道**至**段改建及配套工程	58,716.86	-				
	<b>合计</b>	<b>230,091.67</b>	-				

### 7.2.3 土地整理开发业务

近三年，公司土地整理业务主要由\*\*建投和原子公司申太建设负责。根据\*\*市\*\*区人民政府办公室文件（吴政办发〔2003〕81号）和\*\*市\*\*区人民政府专题会议纪要（〔2012〕41号）等文件授权，\*\*建投和申太建设分别作为\*\*区东部新区和\*\*高新区的土地综合整治开发主体。具体业务模式为：

公司接受\*\*区人民政府/高新区管委会等委托方的委托，根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等，自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作，使得相关土地达到出让条件，而后交由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。土地出让完成后，收入实现方式分为两种：（1）根据\*\*市\*\*区人民政府办公室抄告单（吴办〔2006〕第84号）文件精神，\*\*区财政局将扣除相关税费和规费后的土地出让金按一定比例返还给公司，确认为土地整理业务收入；（2）根据经双方认可的整理发生成本加成一定比例（不超过20%）的投资收益确认为土地开发收入。

会计处理方面，公司根据土地开发整理业务的实际支出金额确认存货金额，并在每期末分摊资本化利息。土地完成“招、拍、挂”程序后，公司根据上述收入实现方式确认营业收入，并结转成本，同时将应收土地结算款计入应收账款，待委托方回款后冲减应收账款。

最近三年，公司土地整理业务收入确认情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块名称	总投资额	面积	收入确认金额	截至 2021 年末回款情况	收入确认时间
1	ZX-04-01-03B-2 号地块	1,254.34	21.9	1,503.94	-	2019 年度
2	HD-04-02-01G-1 号地块	4,324.22	75.5	5,184.69	-	
3	HD-04-02-01G-2 号地块	2,875.54	50.21	3,447.74	-	
4	HD-04-02-01G-3 号地块	5,597.72	97.73	6,711.60	-	
5	HD-05-01-03E-1 号地块	4,849.33	84.67	5,814.28	-	
6	BLD-01-01-1 号地块	120.45	2.1	144.42	-	
7	ZX-04-01-02B 号地块	5,658.12	98.79	6,784.02	-	
8	HD-04-02-07A-6 号地块	5,826.34	101.72	6,985.71	-	
9	ZX-02-02-01B-1 号地块	3,212.84	56.09	3,852.15	-	
10	HD-04-02-03B-2 号地块	3,161.63	55.2	3,790.76	-	

11	HD-04-02-03B-4 号地块	6,302.73	110.04	7,556.90	-	
12	诸墓单元 02-11A 号地块	1,224.87	14.14	76,660.00	76,660.00	
13	**区诸墓单元 01-01F 号地块	9,391.76	98.98			
14	**区诸墓单元 01-03G-02 号地块	9,075.85	102.88			
15	**区乌山单元 02-03D 号地块	12,508.15	131.8			
	<b>合计</b>	<b>75,383.90</b>	<b>1,101.75</b>	<b>128,436.21</b>	<b>76,660.00</b>	
1	大河漾单元 ZX-02-02-06G 号地块	2,135.13	26.84	2,549.71	-	2020 年度
2	戴东单元 ZX-01-02-03E-1 号地块	3,978.30	50.01	4,750.79	-	
3	北潞港单元 ZX-04-01-03D-2 号地块	2,773.12	34.86	3,311.59	-	
4	环渚单元 HD-04-02-01G-4 号地块	4,955.97	62.3	5,918.30	-	
5	常溪单元 01-10H 号地块	4,068.99	51.15	4,859.08	-	
6	北潞港单元 ZX-04-01-03D-3 号地块	4,156.49	52.25	4,963.58	-	
7	常溪单元 HD-05-01-05O-6 号地块	1,194.05	15.01	1,425.90	-	
8	戴山单元 01-05D 号地块	16,587.79	208.52	19,808.72	-	
9	常溪单元 HD-05-01-05O-5 号地块	1,890.91	23.77	2,258.07	-	
10	常溪单元 01-10H 号地块	4,068.99	51.15	4,859.08	-	
11	北潞港单元 ZX-04-01-02C 号地块	7,398.96	93.01	8,835.65	-	
12	**区八里店镇角溪漾单元 02-02B 号地块	39,663.06	295.47	64,120.00	47,351.96	
13	**区西湖漾单元 01-04H 号地块	967.91	7.21	5,438.00		
14	**区诸墓单元 01-05A 号地块	19,690.32	132.48	79,540.00		
	<b>合计</b>	<b>113,529.99</b>	<b>1,104.04</b>	<b>212,638.48</b>	<b>47,351.96</b>	
1	**区浮玉片区 FY-01-02-04E 号地块	16,827.65	83.49	44,574.00	-	2021 年度
2	**区浮玉片区 FY-01-02-02A、B 号地块	15,019.05	74.51	40,749.00	-	
		<b>31,846.70</b>	<b>158</b>	<b>85,323.00</b>	-	

#### 7.2.4 安置房销售业务

公司负责\*\*市\*\*区的城区安置房和农村拆迁安置房的建设运营，项目建成后

分别按照城区拆迁安置政策和农村拆迁安置政策用于安置。安置房销售业务的具体模式如下：

①公司接受地方政府的委托，对保障房项目进行可行性研究和分析论证，并完成项目的前期审批手续；

②通过招投标方式，确定工程施工方，将项目交由具有专业资质的施工方建设实施，并聘请第三方监理机构和工程审计机构对项目进行全程跟踪；项目施工完毕后，由第三方监理机构对项目进行竣工验收；

③项目验收通过后，由项目所在地方拆迁安置办公室或其他经授权的单位（以下简称“安置方”）协助公司进行安置房安置及销售工作，公司根据经双方认可的项目审计造价加成一定比例的投资收益或根据实际交付给安置方的房屋面积乘以销售单价确认收入，待安置方根据安置进度完成安置户购房款归集后向公司进行支付（如安置房销售总价超过安置户应得补偿金额，房屋补差款直接由安置户支付给公司）。

④为提高拆迁安置效率，由作为项目建设方的公司直接与安置户办理产权转移相关手续。

### 7.2.5 物业开发经营业务

近三年，公司的物业开发经营业务主要由新业建投和原子公司申太建设负责，主要为园区、工业厂房、办公楼及配套商铺的开发、建设、运营管理。其盈利模式主要为：（1）将所开发项目面向市场进行销售，取得销售收入；（2）将自持物业对外出租，取得租金收入。

截至2021年末，公司主要物业对外出租情况如下：

项目	可供租赁面积	平均租金	出租率
	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> /年)	(%)
总部自由港	313,535.00	318.41	52.14
浙富·西溪堂	16,160.95	511	54.49
滨河路 666 号大润发	14,933.41	341.92	100

### 7.2.6 贸易业务

公司贸易业务由子公司——盈创贸易和盈创供应链经营，目前盈创贸易主要销售的产品为电解铜，盈创供应链主要销售的产品为电解铅、化学纤维和涤纶丝。2019 年度、2020 年度和 2021 年度，公司贸易业务板块分别形成主营业务收入 3.44 亿元、13.23 亿元和 12.48 亿元，分别形成毛利润 29.51 万元、116.84 万元

和 177.29 万元。

采购模式方面，公司均根据下游客户订单向上游供应商进行采购，自身不留有库存。目前公司采取银货两讫的方式进行采购，产品由供应商直接送至下游客户仓库，采购款结算主要采用现汇、承兑汇票的方式。

销售方面，目前盈创贸易采取货到付款的方式（回款周期一般在两周内）、盈创供应链采取银货两讫的方式进行销售，产品由上游供应商直接送至销售客户仓库，公司按买卖合同中约定的单价（参考大宗商品市场时价）及实际交付验收的产品数量与客户进行结算，销售款结算主要采用现汇的方式。

### **7.2.7 检测和测绘业务**

公司检测和测绘业务由下属子公司——东成检测和东成测绘负责。最近三年，公司检测及测绘收入分别为 1,850.12 万元、2,323.47 万元和 1,711.86 万元。

根据东成检测与委托单位签订的检测合同，公司作为检测单位，对被委托项目进行工程质量检测，委托单位需按照合同的支付约定支付检测费用。最终结算金额按照实际检测工作量收取，收费标准参照《\*\*市政府投资房屋建筑、市政基础设施和公路工程检测收费标准》中的检测单价。

根据东成测绘与定作人签订的测绘合同，公司作为承揽人，将按照定作人的要求提供相关测绘服务，而定作人将按照合同约定的日期和方式支付测绘工程费。最终工程费按照实际工作量乘以各项服务单价进行计算，单价参考国测财字[2002]3 号、财建[2009]17 号、浙价服[2013]86 号、浙价服[2017]102 号等文件收取。

### 3.3 财务情况

#### 7.3.1 公司财务数据

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）依据企业会计准则对公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并及母公司利润表、现金流量表分别进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告“中汇会审字（2020）3486 号”、“中汇会审字（2021）3783 号号”及“中汇会审字（2022）3673 号”。2022 年 1 季度报表未经审计。

近三年一期合并财务报表

单位：万元

项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/3/31
流动资产：				
货币资金	409,569.61	374,800.52	594,629.71	667,036.81
交易性金融资产			13,595.44	15,111.71
应收票据			30,000.00	30,000.00
应收账款	567,359.65	625,645.62	769,332.71	767,219.42
预付款项	8,312.24	297.41	6,021.90	8,471.02
应收股利		200.00	269.11	
应收利息	5,561.57	2,715.79		
其他应收款	1,472,363.83	2,436,306.12	2,649,720.74	2,709,277.45
存货	3,142,442.30	2,166,408.90	1,956,336.45	2,066,797.19
划分为持有待售的资产	5,824.57			
一年内到期的非流动资产	15,000.00			
其他流动资产	10,387.60	11,757.05	106,060.50	141,164.93
<b>流动资产合计</b>	<b>5,636,821.38</b>	<b>5,618,131.41</b>	<b>6,125,966.55</b>	<b>6,405,078.53</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	102,556.85	98,717.17		
其他权益工具投资			23,478.30	23,478.30
其他非流动金融资产			44,705.55	44,505.55
长期股权投资	45,232.93	252,251.84	343,896.78	350,213.58
投资性房地产	206,528.55	400,685.26	453,912.43	453,912.43
固定资产	46,056.88	51,704.53	50,613.10	53,624.66
在建工程	4,586.67	2,653.89	32,514.41	32,651.74
无形资产	47,552.28	4,979.24	33,183.77	37,909.64
商誉	649.93	2,009.74	2,009.74	4,291.13
长期待摊费用	1,254.71	4,783.97	9,577.08	10,334.32
递延所得税资产	4,119.70	2,869.39	4,565.54	4,565.54



其他非流动资产	29,689.74	177,350.11	206,269.45	212,922.93
<b>非流动资产合计</b>	<b>488,228.22</b>	<b>998,005.15</b>	<b>1,204,726.15</b>	<b>1,228,409.82</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,125,049.60</b>	<b>6,616,136.56</b>	<b>7,330,692.70</b>	<b>7,633,488.35</b>
流动负债:				
短期借款	118,540.00	181,694.13	300,650.59	433,017.83
应付票据	6,365.45	21,200.00	88,371.74	130,427.80
应付账款	122,384.79	78,996.03	61,162.87	63,407.00
预收款项	14,673.92	16,635.28	450.28	2,595.75
合同负债			50,300.27	61,491.87
应付职工薪酬	427.97	587.91	758.30	440.72
应交税费	38,030.31	22,892.94	39,961.60	39,548.85
应付利息	24,165.88	37,356.12		
其他应付款	481,226.39	422,779.70	469,790.47	486,895.18
一年内到期的非流动负债	834,049.78	937,307.25	908,256.39	949,684.63
其他流动负债			4,507.50	5,450.27
<b>流动负债合计</b>	<b>1,639,864.50</b>	<b>1,719,449.38</b>	<b>1,924,210.01</b>	<b>2,172,959.90</b>
非流动负债:				
长期借款	1,274,097.73	818,064.75	589,979.00	608,740.75
应付债券	319,132.00	1,052,200.60	1,746,309.17	1,640,195.60
长期应付款	676,016.13	847,427.76	616,417.53	737,616.83
递延所得税负债	23,417.56	33,801.40	41,073.62	23,144.39
递延收益-非流动负债	10,600.00	18,903.10	23,144.39	43,130.71
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,303,263.42</b>	<b>2,770,397.61</b>	<b>3,016,923.71</b>	<b>3,052,828.28</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,943,127.92</b>	<b>4,489,846.99</b>	<b>4,941,133.72</b>	<b>5,225,788.18</b>
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	300,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其它权益工具		50,000.00	134,020.00	193,150.00
资本公积金	1,388,803.41	990,341.37	1,009,198.26	1,009,198.26
其它综合收益	63,415.67	63,881.30	67,890.23	68,989.20
专项储备			50.55	66.13
盈余公积金	18.27	18.27	18.27	18.27
未分配利润	388,445.25	408,715.12	413,500.66	382,153.89
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,140,682.59</b>	<b>2,112,956.06</b>	<b>2,224,677.96</b>	<b>2,253,575.75</b>
少数股东权益	41,239.09	13,333.52	164,881.02	154,124.47
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,181,921.68</b>	<b>2,126,289.57</b>	<b>2,389,558.98</b>	<b>2,407,700.22</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,125,049.60</b>	<b>6,616,136.56</b>	<b>7,330,692.70</b>	<b>7,633,488.40</b>
				<b>2022年1-3月</b>
<b>项目</b>	<b>2019年度</b>	<b>2020年度</b>	<b>2021年度</b>	
营业总收入	613,333.85	754,885.02	490,802.01	31,652.25
营业收入	613,333.85	754,885.02	490,802.01	31,652.25
营业总成本	600,073.00	756,045.57	488,553.33	60,762.20
营业成本	513,175.71	602,818.10	392,762.41	28,404.66

税金及附加	1,870.48	2,854.92	5,312.50	210.40
销售费用	190.32	63.01	2,181.10	351.16
管理费用	13,209.53	11,426.55	9,629.18	925.00
财务费用	71,626.96	138,882.99	78,668.13	30,870.98
其中：利息费用	108,744.00	192,961.91	159,017.59	50,026.92
减：利息收入	37,249.47	54,498.89	81,441.41	19,521.30
加：其他收益	703.81	2,447.89	239.50	25.20
投资净收益	2,207.32	13,421.51	20,699.54	3,379.89
公允价值变动净收益	1,839.45	37,600.80	28,911.00	
资产减值损失	-6,701.33	-7,358.61		-1,953.11
信用减值损失			-15,209.65	
资产处置收益	38.49		25.10	18.67
<b>营业利润</b>	<b>11,348.58</b>	<b>44,951.04</b>	<b>36,914.18</b>	<b>-27,639.30</b>
加：营业外收入	21,083.98	6,038.32	10.58	39.16
减：营业外支出	532.69	440.59	795.48	7.14
<b>利润总额</b>	<b>31,899.87</b>	<b>50,548.77</b>	<b>36,129.28</b>	<b>-27,607.28</b>
减：所得税	9,039.75	20,455.33	17,605.88	770.31
<b>净利润</b>	<b>22,860.12</b>	<b>30,093.44</b>	<b>18,523.40</b>	<b>-28,377.59</b>
<b>项目</b>	<b>2019 年度</b>	<b>2020 年度</b>	<b>2021 年度</b>	<b>2022 年 1-3 月</b>
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	308,899.85	346,404.90	372,432.94	62,124.22
收到的税费返还		5,161.84	3,253.49	
收到其他与经营活动有关的现金	81,044.19	115,721.15	122,573.17	40,748.94
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>389,944.04</b>	<b>467,287.89</b>	<b>498,259.60</b>	<b>102,873.16</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	470,575.13	1,026,410.14	325,480.85	102,546.57
支付给职工以及为职工支付的现金	2,544.71	3,250.47	5,418.36	1,205.09
支付的各项税费	1,959.28	6,621.91	7,695.31	184.39
支付其他与经营活动有关的现金	135,036.33	161,885.19	20,022.58	67,146.74
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>610,115.45</b>	<b>1,198,167.71</b>	<b>358,617.10</b>	<b>171,082.79</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-220,171.41</b>	<b>-730,879.81</b>	<b>139,642.50</b>	<b>-68,209.63</b>
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		22,890.69	28,765.00	1,700.00
取得投资收益收到的现金	1,205.35	771.07	5,460.79	386.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,051.44		209.93	57.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,692.36			
收到其他与投资活动有关的现金	236,846.90	584,149.67	721,561.26	109,059.60
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>242,796.05</b>	<b>607,811.43</b>	<b>755,996.97</b>	<b>111,203.67</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	82,592.80	96,029.10	61,592.74	2,149.82

投资支付的现金	45,310.84	305,631.53	166,613.62	6,123.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	876.85	15,240.64		1,399.63
支付其他与投资活动有关的现金	1,002,772.50	2,452,902.24	1,465,511.28	558,786.20
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,131,552.98</b>	<b>2,869,803.51</b>	<b>1,693,717.63</b>	<b>568,458.88</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-888,756.93</b>	<b>2,261,992.08</b>	<b>-937,720.66</b>	<b>-457,255.21</b>
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	242,500.00	495,712.00	462,409.03	59,130.00
取得借款收到的现金	1,049,463.90	3,586,831.59	2,315,685.87	598,194.26
收到其他与筹资活动有关的现金	702,320.47	1,702,155.42	997,576.36	643,572.91
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,994,284.37</b>	<b>5,784,699.00</b>	<b>3,775,671.26</b>	<b>1,300,897.17</b>
偿还债务支付的现金	431,395.73	1,632,007.89	1,902,208.55	376,040.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	242,289.77	372,715.46	326,626.72	87,673.16
支付其他与筹资活动有关的现金	260,116.92	765,403.64	641,832.01	263,370.67
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>933,802.42</b>	<b>2,770,126.99</b>	<b>2,870,667.28</b>	<b>727,084.79</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,060,481.95</b>	<b>3,014,572.02</b>	<b>905,003.98</b>	<b>573,812.38</b>
汇率变动对现金的影响	0.00	105.98	-1,258.99	-100.20
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-48,446.39</b>	<b>21,806.10</b>	<b>105,666.82</b>	<b>48,247.34</b>

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额 7,330,692.70 万元，负债总额 4,941,133.72 万元，所有者权益为 2,389,558.98 万元，资产负债率为 67.40%。2019-2021 年，公司合并报表归属于母公司股东的净利润三年平均为 21,308.58 万元，经营活动现金流入三年平均为 451,831.54 万元，期末现金及现金等价物余额三年平均为 192,984.69 万元。2021 年度，公司实现营业收入 490,802.01 万元，净利润 18,523.40 万元。

公司近三年资产规模不断扩大，净资产持续增加，资本债务结构合理，负债规模适中；经营状况良好，连续三年盈利，三年平均可分配利润足以支付本次债券一年利息。

### 7.3.2 资产质量分析

最近三年，公司资产总额由 2019 年末的 6,146,903.15 万元增加到 2021 年的 7,330,692.70 万元，复合增长率 9.21%，主要系货币资金、应收账款、其他应收款、长期股权投资和投资性房地产增加所致。

从资产结构看，公司 2019-2021 年末流动资产占资产总额的比例分别为 91.68%、84.92%和 83.57%，但由于存货占总资产的比例较大，且存货以城市基础

设施建设项目和土地开发成本为主，集中变现能力相对较弱，在一定程度上削弱了资产的整体流动性。

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，非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、无形资产、在建工程、固定资产和其他非流动资产等构成。

项目	2019/12/31		2020/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	409,569.61	6.69	374,800.52	5.66	594,629.71	8.11
交易性金融资产	0.00	-	0.00	-	13,595.44	0.19
应收票据	0.00	-	0.00	-	30,000.00	0.41
应收账款	567,359.65	9.26	625,645.62	9.46	769,332.71	10.49
预付款项	8,312.24	0.14	297.41	0.00	6,021.90	0.08
应收股利	0.00	-	200.00	0.00	269.11	0.00
应收利息	5,561.57	0.09	2,715.79	0.04	0.00	0.00
其他应收款	1,472,363.83	24.04	2,436,306.12	36.82	2,649,720.74	36.15
存货	3,142,442.30	51.30	2,166,408.90	32.74	1,956,336.45	26.69
划分为持有待售的资产	5,824.57	0.10	0.00	-	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	15,000.00	0.24	0.00	-	0.00	0.00
其他流动资产	10,387.60	0.17	11,757.05	0.18	106,060.50	1.45
<b>流动资产合计</b>	<b>5,636,821.38</b>	<b>92.03</b>	<b>5,618,131.41</b>	<b>84.92</b>	<b>6,125,966.55</b>	<b>83.57</b>
非流动资产：	0.00	-	0.00	-	0.00	0.00
可供出售金融资产	102,556.85	1.67	98,717.17	1.49	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	-	0.00	-	23,478.30	0.32
其他非流动金融资产	0.00	-	0.00	-	44,705.55	0.61
长期股权投资	45,232.93	0.74	252,251.84	3.81	343,896.78	4.69
投资性房地产	206,528.55	3.37	400,685.26	6.06	453,912.43	6.19
固定资产	46,056.88	0.75	51,704.53	0.78	50,613.10	0.69
在建工程	4,586.67	0.07	2,653.89	0.04	32,514.41	0.44
无形资产	47,552.28	0.78	4,979.24	0.08	33,183.77	0.45
商誉	649.93	0.01	2,009.74	0.03	2,009.74	0.03
长期待摊费用	1,254.71	0.02	4,783.97	0.07	9,577.08	0.13
递延所得税资产	4,119.70	0.07	2,869.39	0.04	4,565.54	0.06
其他非流动资产	29,689.74	0.48	177,350.11	2.68	206,269.45	2.81
<b>非流动资产合计</b>	<b>488,228.22</b>	<b>7.97</b>	<b>998,005.15</b>	<b>15.08</b>	<b>1,204,726.15</b>	<b>16.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,125,049.60</b>	<b>100.00</b>	<b>6,616,136.56</b>	<b>100.00</b>	<b>7,330,692.70</b>	<b>100.00</b>

1) 货币资金

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司货币资金余额分别为 409,882.09 万元、374,800.52 万元和 594,629.71 万元，占资产总额比例分别为 6.67%、5.66%和 8.11%。

公司作为\*\*市\*\*区内重要的投融资主体，为应对银行债务的还本付息及项目建设资金需求，需保持一定数量的流动性资金。公司货币资金主要为银行存款，截至 2021 年 12 月 31 日，公司货币资金中使用受限的金额为 319,063.14 万元，主要系用于质押的定期存款和保证金。

### 2) 应收账款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应收账款账面价值分别为 567,359.65 万元、625,645.62 万元和 769,332.71 万元，分别占当年资产总额的 9.23%、9.46%和 10.49%。近三年公司应收账款余额逐年上升，主要系每年竣工验收达到收入确认条件的基础设施建设和土地开发结算款较多，而委托方/购买方未全部回款所致。截至 2021 年末，公司主要应收账款情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	经营性分类	期末余额	账龄	款项性质
1	湖晟建设	经营性	515,346.07	3 年以内	项目开发结算款
2	**市**区道场乡人民政府	经营性	127,668.07	2 年以内	安置房销售款
3	**市**区财政局	经营性	111,496.04	2 年以内	土地开发结算款
4	**市**区科技创新中心	经营性	5,393.92	3 年以内	应收租金款
5	浙江久立电气材料有限公司	经营性	4,177.05	1 年以内	应收贸易结算款
		合计	764,081.15		

### 3) 其他应收款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司其他应收款账面金额分别为 1,470,579.72 万元、2,439,221.91 万元和 2,649,989.85 万元，分别占资产总额的 23.92%、36.87%和 31.60%。2020 年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加 968,642.19 万元，增幅 65.87%，主要系当年增加未收到的财政债务置换资金、

与区域内其他建设企业或单位的合作开发款以及对联营合营企业的投资款项所致。2021年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加210,767.94万元，增幅8.64%，变动较小，主要系增加股权转让款及与区域内其他企业的往来款、暂借款等所致。

截至2021年末，公司其他应收款前五名情况如下：

序号	单位名称	是否应 收政府 款项	账面价值 (单元：万元)	经营性往来款金 额	非经营性往来 款金额	账龄	款项性质
1	**市**区住房和城乡建设局	是	315,766.09	314,766.09	1,000.00	1-2年 1,000.00万元，3-4年 92,584.30万元，4-5年 68,370.68万元，5年以上 153,811.12万元	项目开发 结算款、 往来款
2	****西山漾实业发展有限公司	否	310,461.76	133,492.92	176,968.84	1年以内 266,307.56万元，1-2年 36,154.20万元，2-3年 8,000.00万元	股权转让 款、往来 款
2	****祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	否	300,882.56	274,475.82	26,406.73	1年以内 81,522.21万元，1-2年 219,360.35万元	投资款、 往来款
3	**织里产业投资运营集团有限公司	否	280,052.07	257,653.77	22,398.30	1年以内 2,098.02万元，1-2年 260,954.05万元，2-3年 17,000.00万元	合作开发 款、往来 款
4	浙江祥新科技控股集团有限公司	否	204,282.87	204,282.87	-	1年以内 34,021.10万元，1-2年 170,261.77万元	合作开发 款
	小计		<b>1,411,445.35</b>	<b>1,184,671.47</b>	<b>226,773.87</b>		

截至2021年末，公司其他应收款按照经营性、非经营性分类明细如下：

单位：万元、%

项目	款项性质	账面价值	占比
经营性	项目开发结算款、合作开发款、投资款、股权转让款、保证金、备用金等	1,726,235.74	65.14
非经营性	往来款	923,754.11	34.86
合计		2,649,989.85	100.00

截至 2021 年末，公司非经营性其他应收款金额为 923,754.11 万元，占其他应收款总额的 34.86%，占净资产总额的 38.66%、资产总额的 12.60%，其中非经营性其他应收款前五大明细如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	款项性质	是否为关联方	回款计划
西山漾实业	176,968.84	往来款	是	2025 年底前
**老恒和酿造有限公司	131,182.73	往来款	否	根据实际情况回款
新投集团	87,830.33	往来款	否	2024 年底前
湖晟建设	78,833.18	往来款	是	2024 年底前
高新区管委会	62,973.83	往来款	否	2024 年底前
合计	537,788.93		-	

公司通过查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等，未发现上述单位因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况，资信情况良好。公司大额非经营性其他应收款对手方情况如下：

\*\*\*\*西山漾实业发展有限公司，成立于 2014 年 10 月 20 日，控股股东为\*\*\*\*湖晟建设开发集团有限公司，实际控制人为\*\*市\*\*区财政局。该公司注册资本 20,000 万元，经营范围包括：普种：绿化苗木、花卉生产、批发零售（生产地点为\*\*区八里店 318 国道南侧江南物流东侧）；市政工程、园林绿化工程、房屋建筑工程的设计、施工；新农村、城乡基础设施建设；房屋拆迁服务；建材销售；水利环境整治；旅游景区开发、管理。截至 2021 年末，该公司总资产为 53.05 亿元，股东权益为 5.80 亿元；2021 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润-0.03 亿元。

\*\*新型城市投资发展集团有限公司，成立于 2002 年 4 月 9 日，控股股东为

\*\*\*\*国有资本投资发展有限公司，实际控制人为\*\*市\*\*区财政局。该公司注册资本 200,000.00 万元，经营范围包括：一般项目：城市建设资金调度管理，建设用地受让，基础设施建设，承担基础设施“四自”工程，水利工程投资，水利基础设施建设，土地开发和综合利用，房屋租赁，物业管理，标准化管理的技术服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。截至 2021 年末，该公司总资产为 457.13 亿元，股东权益为 157.37 亿元；2021 年度实现营业收入 15.41 亿元，净利润 8.46 亿元。

\*\*\*\*湖晟建设开发集团有限公司，成立于 2014 年 9 月 24 日，控股股东为\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心，实际控制人为\*\*市\*\*区财政局。湖晟建设注册资本 50,000.00 万元，经营范围包括：交通建设项目开发,城市基础设施建设,城市绿化工程建设,建筑材料的销售,旅游项目开发、建设,景区景点经营管理,酒店管理,旅游信息咨询服务,初级食用农产品、工艺美术品的销售,投资管理。截至 2021 年末，该公司总资产为 140.23 亿元，股东权益为 8.97 亿元；2020 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.20 亿元。

上述非经营性其他应收款的主要包括

(1) 代垫款项，形成原因主要为基础设施建设、土地开发和保障性住房建设过程中垫付的工程款等，公司大额非经营性其他应收款对手方主要为\*\*区其他国资公司，上述公司与公司共同承担了\*\*区内基础设施代建业务，因业务发展需要，公司代为支付了部分工程/购货款项。由于当前上述公司在建项目尚未完工，故未形成收入。随着在建项目的竣工结转，非经营性往来款偿还将得到保障。

(2) 往来款项，系公司为\*\*区内最重要的国有平台，为发挥国有企业作用，促进\*\*区内企业良性发展，帮助区域内其他企业运转及发展而支出的往来款，对手方主要为\*\*区其他国资公司及\*\*老恒和酿造有限公司，其中，\*\*老恒和酿造有限公司为香港上市公司，亦为\*\*区内优质企业，目前经营状况正常。

公司已对非经营性其他应收款进行了梳理，并与主要欠款方约定了还款计划，目前实际回款情况良好。因此预计不能收回的可能性较低，对公司偿债能力不构成重大不利影响。

公司子公司对\*\*市\*\*区住房和城乡建设局和\*\*\*\*高新技术产业园区管理委员会的应收款项主要系因基础设施建设和土地开发产生，且相关子公司已被调出



或从未被列入地方政府融资平台名单，不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能，因此公司对\*\*住建局的其他应收款不违反《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等地方政府债务管理的规定，也不违反《预算法》第三十五条第二款和第三款关于地方政府债务的有关规定。

公司建立了完善的内控体系，对其他应收款（包括经营性款项以及非经营性款项）均根据公司内控体系完成了相应的决策程序：用款单位提出申请说明情况，公司收到申请、协议、会议纪要或其他相关文件之后，由业务部门经办人填写支付审批单、而后经业务部门负责人、财务负责人、分管领导、总经理和董事长进行签字审批；如收到申请、协议、会议纪要或其他相关文件的为下属子公司，则由子公司业务部门经办人填写支付审批单、而后经子公司业务部门负责人、财务负责人、分管领导、主要领导（如需）进行签字审批，并提请\*\*相关领导审议（如需，包括\*\*财务负责人、分管领导、总经理和董事长），审批完成后由财务部门进行划款。

#### 4) 存货

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司存货账面余额分别为 3,142,442.30 万元、2,166,408.90 万元和 1,956,336.45 万元，分别占资产总额的 51.12%、32.74%和 26.69%，是公司流动资产的重要组成部分。2020 年末公司存货账面价值较上年末减少 976,033.40 万元，主要系 2020 年末原一级子公司申太建设股权划出，其资产、负债不再纳入公司 2020 年末合并资产负债表所致。2021 年末公司存货账面价值较上年末减少 210,072.45 万元，主要系部分项目完工结转确认收入所致。

截至 2021 年末，公司存货余额主要明细如下：

类别	2021 年 12 月 31 日	
	账面价值（万元）	占比（%）
库存商品	583.52	0.03
开发产品	377,687.38	19.31
开发成本	1,578,065.55	80.66
合计	1,956,336.45	100.00

### 5) 长期股权投资

截至 2019 年末、2020 年末及 2021 年末,公司长期股权投资分别为 45,556.72 万元、252,251.84 万元和 343,896.78 万元,占当年资产总额比例分别为 0.74%、3.81%和 4.69%。2020 年末,公司长期股权投资较上年末增加 206,695.11 万元,主要系增加了对\*\*\*\*泽惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)、\*\*仁祥实业有限公司、\*\*\*\*浙石油综合能源销售有限公司等企业的投资所致。2021 年末,公司长期股权投资较上年末增加 91,644.95 万元,主要系增加了对\*\*产诚实业发展有限公司、\*\*海民投置业有限公司等公司投资所致。

截至 2021 年 12 月 31 日,公司长期股权投资明细如下:

单位: %, 万元

被投资单位名称	持股比例	期末数
**上电科电器科学研究有限公司	30.77	4,567.32
**上电科自控装备有限公司	50.00	1,382.15
海南海之港投资有限公司	51.00	2,550.00
****祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	99.00	36,728.00
****泽惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	90.00	98,882.00
****兴卓投资发展有限公司	8.31	10,087.51
**市正策融资担保有限公司	11.76	7,042.73
**中环水务有限责任公司	18.84	3,593.61
**产诚实业发展有限公司	49.00	97,980.67
****振兴乡村建设发展有限公司	40.00	10,174.45
**晖泽海邦创业投资合伙企业(有限合伙)	30.00	323.79
**悦城星盛商业运营管理有限公司	49.00	24.09
**海民投置业有限公司	30.00	11,770.33
**仁祥实业有限公司	30.00	47,061.53
**申港建设投资有限公司	30.00	4,352.73
芜湖湖润信兴投资合伙企业(有限合伙)	99.67	7,375.87

合 计	343,896.78
-----	------------

### 6) 投资性房地产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司投资性房地产分别为 206,528.55 万元、400,685.26 万元和 453,912.43 万元，占当年资产总额比例分别为 3.36%、6.06%和 6.19%，均用于出租。2020 年 12 月末，公司投资性房地产较上年末增加 194,156.71 万元，增幅 94.01%，主要系本期余杭区仓前街道西溪堂商务中心由固定资产转入、购入\*\*市滨湖路房产、\*\*市湖盛大厦房产以及无偿划入科创园厂房资产、\*\*总部自由港写字楼 A 幢所致。2021 年 12 月末，公司投资性房地产较上年末增加 53,227.17 万元，增幅 13.28%，主要系购入\*\*总部自由港写字楼 C 幢华祥国际大厦所致。

公司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。\*\*中瑞房地产估价事务所（特殊普通合伙）、浙江众诚房地产评估事务所有限公司、杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司\*\*分公司分别对本公司 2021 年末投资性房地产进行评估并出具了湖瑞房估（2022）第 025-040 号、浙众诚所评（2022）湖字第 004 号、浙众诚所评（2022）湖字第 005 号及杭中立（2022）湖房（估）字第 024 号评估报告。

### 7) 其他非流动资产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司其他非流动资产分别为 46,189.74 万元、177,350.11 万元和 206,269.45 万元，占当年资产总额比例分别为 0.75%、2.68%和 2.81%。2020 年 12 月末公司其他非流动资产较上年末增加 131,160.38 万元，主要系预付翡翠华庭等不动产购置款、预付\*\*\*\*兴卓投资发展有限公司股权转让款以及预付债权资产包款项增加所致。2021 年末公司其他非流动资产较上年末增加 28,919.33 万元，主要系新增预付富力御西湖、湖韵雅居等不动产购置款。

### 7.3.3 负债分析

从负债总额看，公司负债总额由 2019 年末的 3,941,702.50 万元增加到 2021 年末的 4,941,133.72 万元，增幅为 25.36%。资产负债率方面，2019 年末至 2021

年末分别为 64.13%、67.86%和 67.40%，负债率有所上升，但仍保持在合理水平。

公司的负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动性负债、长期借款、应付债券和长期应付款构成。

项目	2019/12/31		2020/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	118,540.00	3.01	181,694.13	4.05	300,650.59	6.08
应付票据	6,365.45	0.16	21,200.00	0.47	88,371.74	1.79
应付账款	122,384.79	3.10	78,996.03	1.76	61,162.87	1.24
预收款项	14,673.92	0.37	16,635.28	0.37	450.28	0.01
合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00	50,300.27	1.02
应付职工薪酬	427.97	0.01	587.91	0.01	758.30	0.02
应交税费	38,030.31	0.96	22,892.94	0.51	39,961.60	0.81
应付利息	24,165.88	0.61	37,356.12	0.83	0.00	0.00
其他应付款	481,226.39	12.20	422,779.70	9.42	469,790.47	9.51
一年内到期的非流动 负债	834,049.78	21.15	937,307.25	20.88	908,256.39	18.38
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	4,507.50	0.09
流动负债合计	1,639,864.50	41.59	1,719,449.38	38.30	1,924,210.01	38.94
非流动负债：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	1,274,097.73	32.31	818,064.75	18.22	589,979.00	11.94
应付债券	319,132.00	8.09	1,052,200.60	23.44	1,746,309.17	35.34
长期应付款	676,016.13	17.14	847,427.76	18.87	616,417.53	12.48
递延所得税负债	23,417.56	0.59	33,801.40	0.75	41,073.62	0.83
递延收益-非流动负债	10,600.00	0.27	18,903.10	0.42	23,144.39	0.47
非流动负债合计	2,303,263.42	58.41	2,770,397.61	61.70	3,016,923.71	61.06
负债合计	3,943,127.92	100.00	4,489,846.99	100.00	4,941,133.72	100.00

### 1) 短期借款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司短期借款余额分别为 118,540.00 万元、181,694.13 万元和 300,650.59 万元，占负债总额的比重分别为 3.01%、4.05% 和 6.08%。2020 年末公司短期借款较上年末增加 63,154.13 万元，增幅为 53.28%，2021 年末公司短期借款较上年末增加 118,956.46 万元，增幅 65.47%，主要系随着经营业务的需要，公司短期借款融资增加。

公司短期借款以保证借款、质押借款为主。截至 2021 年末，公司短期借款构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末	占短期借款余额比例
质押借款	85,880.00	28.56
抵押借款	21,000.00	6.98
保证借款	134,697.15	44.80
保证+质押借款	9,002.97	2.99
保证+抵押借款	4,500.00	1.50
商业承兑汇票贴现	44,600.00	14.83
未到期应付利息	970.47	0.32
<b>合计</b>	<b>300,650.59</b>	<b>100.00</b>

## 2) 其他应付款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司其他应付款余额分别为 479,228.39 万元、460,135.83 万元和 469,790.47 万元，占负债总额的比重分别为 12.16%、10.25%和 9.51%，近三年公司其他应付款金额较为稳定，主要系暂借款、应付暂收款和押金保证金。

截至 2021 年末，公司其他应付款账面价值为 469,790.47 万元，分类情况如下：

单位：万元、%

项目	账面余额	占其他应付款比例
应付股利	-	-
应付利息	-	-
其他应付款	469,790.47	100.00
<b>合计</b>	<b>469,790.47</b>	<b>100.00</b>

## 3) 一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债金额分别为 834,049.78 万元、937,307.25 万元和 908,256.39 万元，占负债总额比例分别为 21.16%、20.88%和 18.38%，包括一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款及未到期应付利息。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年增加 103,257.47 万元，主要系一年内到期的长期应付款 153,945.52 万元增加所致。2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 29,050.86 万元，变动较小。截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	134,780.25
1 年内到期的应付债券	29,913.26
1 年内到期的长期应付款	695,169.95
未到期应付利息	48,392.93
<b>合计</b>	<b>908,256.39</b>

#### 4) 长期借款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司长期借款分别为 1,274,097.73 万元、818,064.75 万元和 589,979.00 万元，占总负债的比例分别为 32.32%、18.22%和 11.94%。2020 年末，公司长期借款较上年末减少 456,032.98 万元，降幅 35.79%，主要系部分长期借款到期归还以及原一级子公司申太建设股权划出、其负债不再纳入公司合并报表所致。2021 年末，公司长期借款较上年末减少 228,085.75 万元，主要系部分长期借款归还及部分长期借款转入一年内到期的非流动负债科目所致。

公司长期借款以保证借款、质押借款以及保证+抵/质押借款为主。截至 2021 年末，公司长期借款构成情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	229,327.00	38.87
抵押借款	24,300.00	4.12

项目	金额	占比
保证借款	157,827.00	26.75
保证+质押借款	25,000.00	4.24
保证+抵押借款	109,200.00	18.51
质押+抵押+保证借款	44,325.00	7.51
<b>合计</b>	<b>589,979.00</b>	<b>100.00</b>

### 5) 应付债券

截至2019年末、2020年末和2021年末，公司应付债券余额分别为319,132.00万元、1,052,200.60万元和1,746,309.17万元，分别占总负债比例为8.10%、23.44%和35.34%。2020年末，公司应付债券余额较上年末增加733,068.60万元，涨幅229.74%，主要系公司本级及子公司\*\*建投、新业建投发行7只公司债券所致。2021年末，公司应付债券余额较上年末增加694,108.57万元，涨幅65.97%，主要系公司本级及子公司\*\*建投、新业建投发行11只债券所致。

截至2021年末，公司应付债券明细如下：

单位：万元

序号	债券简称	期限	发行起始日期	期末余额
1	20**01	3+2年	2020-08-05	148,928.48
2	20**02	3+2年	2020-09-25	178,669.28
3	20**03	3+2年	2020-12-22	69,432.22
4	21**PPN001	3+2年	2021-06-17	89,510.36
5	21**PPN002	3+2年	2021-08-16	49,719.35
6	21**PPN003	3年	2021-08-19	49,799.56
7	21**PPN004	3年	2021-09-26	79,668.42
8	21**PPN005	3年	2021-11-10	59,741.07
9	21**PPN006	3+2年	2021-11-24	29,823.02
10	21**PPN007	3+2年	2021-12-10	79,523.93
11	20 南湖 01	3年	2020-08-24	198,965.81
12	20 南湖 02	3年	2020-11-11	124,356.39

13	20 新业 01	2+1 年	2020-03-13	149,318.15
14	20 新业 02	3+2 年	2020-12-11	64,675.58
15	18**债	7 年	2018-09-19	119,653.04
16	21 南投 01	3+2 年	2021-01-13	74,527.65
17	21 新业 01	3+2 年	2021-01-22	73,647.39
18	21 新业 02	3+2 年	2021-03-22	9,950.85
19	HZWXTZ 2.05 09/16/24	3 年	2021-09-16	126,311.87
	<b>合计</b>			<b>1,776,222.43</b>

#### 6) 长期应付款

截至 2019 年、2020 年末和 2021 年末，公司长期应付款金额分别为 676,016.13 万元、847,231.26 万元和 616,417.53 万元，占负债总额的比例分别为 17.16%、18.87%和 12.48%。公司长期应付款主要系信托及其他借款、融资租赁款。2020 年末，公司长期应付款账面价值较上年末增加 171,215.13 万元，主要系根据业务经营需要增加的信托和融资租赁借款。2021 年末，公司长期应付款账面价值较上年末减少 231,010.23 万元，主要系部分长期借款归还及部分长期应付款转入一年内到期的非流动负债科目所致。

截至 2021 年末，公司长期应付款的具体明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
长期应付款	616,221.03
专项应付款	196.50
<b>合计</b>	<b>616,417.53</b>

其中，长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
信托及其他借款	385,972.00
融资租赁款	230,249.03



项目	期末余额
合计	616,221.03

### 3.4 现金流分析

2019-2021 年度，公司经营活动现金流入分别为 389,947.14 万元、467,287.89 万元和 498,259.60 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-220,173.46 万元、-730,879.81 万元和 139,642.50 万元。2019-2020 年度公司经营活动现金为净流出，系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。未来随着开发项目的竣工验收以及开发土地的逐步出让，预计经营活动现金流入将有所增加。2020 年度，公司经营活动现金流出较多，系 2020 年度受疫情影响，公司作为\*\*市\*\*区内最重要的国有平台公司，发挥区属国有企业作用，加大基础设施建设投入，导致经营活动现金流出增加。2021 年度，公司经营活动产生的现金流量净额由负转正，系公司当年收到\*\*区内其他国有企业的往来款及暂借款还款较多所致。

2019-2021 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-888,449.29 万元、-2,261,992.08 万元和-937,720.66 万元。2020 年度公司投资活动净现金流出相对较多，主要系当年累计支付的关联方往来款及其他借款金额较多所致。2019 年度与 2021 年度相对保持稳定。

2019-2021 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,060,481.95 万元、3,014,572.02 万元和 905,003.98 万元。2020 年度公司筹资活动净现金流入较上年增加 1,954,090.06 万元，主要系当年公司为满足项目建设的需要以及其他业务板块发展的资金需求，大量通过发行公司债券、获取金融机构借款等方式筹资所致。2019 年度及 2020 年度，公司筹资活动净现金流入相对较少，系发行债券相对较少所致。

2019-2021 年度，公司经营活动现金流流入分别为 389,947.14 万元和 467,287.89 万元和 498,259.60 万元，均值为 451,831.54 万元，近三年偿还债务所支付的现金分别为 431,395.73 万元，1,632,007.89 万元和 1,902,208.55

万元，均值为 1,321,870.72 万元，经营活动现金流入均值小于偿还债务所支付的现金均值，系公司主营业务中基础设施建设、土地开发整理和安置房项目等前期投入较大，为满足公司的正常经营需求，公司积极拓展融资渠道，相应公司每年偿还债务所支付的现金较多。此外，由于公司基础设施建设、土地开发整理和安置房项目回款周期均较长，而项目前期投入较大，亦导致了公司经营活动产生的现金流量净额连续为负，现金及现金等价物净增加额累计为负，但公司基础设施建设、土地开发整理及安置房业务对手方均为当地政府或国有企业，预计回款风险较小。

为确保有息负债的按时偿还，公司将在市政基础设施建设、土地开发整理等传统优势业务的基础上，加大对附加值高、资金周转快的优质经营性项目的投资，多元化的经营方式有助于提升企业的抗风险能力，公司将积极拓展以园区、标准厂房为主的物业开发经营业务，通过租售并举的模式，加快投资项目的回款周期，盘活存量资产，提高资产的运营效率。同时，公司将科学利用集团资源渠道和客户渠道等优势，稳步拓展贸易业务市场，为公司主营业务收入和经营性现金流进行有益补充。

此外，在依靠自身的经营成果对原有的有息负债进行偿还的基础上，公司积极扩展融资渠道，包括通过借新还旧等方式来偿还到期有息负债，最近三年，公司取得借款所收到的现金平均达 2,317,327.12 万元，一定程度上保障了每年到期的有息负债的按时有序的偿还。

总体来看，公司经营发展趋势良好，现金流充足，能有效覆盖现有债务的支付，也为本次债券的按时还本付息提供了强有力的保障。

### 3.5 营运能力分析

项目	2021 年度 /年末	2020 年度 /年末	2019 年度 /年末
应收账款（万元）	769,332.71	625,645.62	567,359.65
存货（万元）	1,956,336.45	2,166,408.90	3,142,442.30
资产总额（万元）	7,330,692.70	6,616,136.56	6,146,903.15
营业收入（万元）	490,802.01	754,885.02	613,333.85

营业成本（万元）	392,762.41	602,818.10	513,175.71
应收账款周转率（次/年）	0.70	1.26	1.60
存货周转率（次/年）	0.19	0.23	0.17
总资产周转率（次/年）	0.07	0.12	0.11

应收账款方面，2019年、2020年及2021年度公司应收账款周转率分别为1.60次/年和1.26次/年，近三年应收账款周转率逐年下降，主要系应收账款余额增长速度超过营业收入所致。

存货和总资产周转率方面，2019年、2020年及2021年公司存货周转率分别为0.17次/年、0.23次/年和0.19次/年，资产周转率分别为0.11次/年、0.12次/年和0.07次/年，整体较低，但逐年上升。由于公司主要从事的基础设施建设、土地整理和安置房资金筹集和开发任务，以及自建自营项目建设与经营的管理工作，具有资本投入大、建设周期相对较长、资金回收慢等特点，从而导致公司的存货周转率和总资产周转率相对较低。

营业收入方面，2019年、2020年及2021年公司营业收入分别为613,333.85万元、754,885.02万元和490,802.01万元。公司2020年度营业收入较上年增加了141,551.17万元，涨幅为23.08%，主要系当年竣工验收达到收入确认条件的基础设施建设和土地整理项目较多所致。公司2021年度营业收入较2020年度减少264,083.02万元，降幅34.98%，系2020年12月末，根据《关于同意\*\*\*\*产业投资发展集团有限公司股权划转的批复》（吴国资办[2020]24号），公司将其持有的\*\*申太建设发展有限公司100%股权无偿划转至\*\*\*\*产业投资发展集团有限公司，自此丧失对申太建设的控制权。根据股权处置时点，公司2020年度合并资产负债表已不包含申太建设相关内容，但合并利润表和合并现金流量表包含申太建设相关内容，因此2020年度公司收入总额与2021年度相比相对较高。

存货余额方面，2019年末、2020年末和2021年末，公司存货账面余额分别为3,142,442.30万元、2,166,408.90万元和1,956,336.45万元。2020年末公司存货账面价值较上年末减少976,033.40万元，主要系2020年末原一级子公司申太建设股权划出，其资产、负债不再纳入公司2020年末合并资产负债表所致。2021年末公司存货账面价值较上年末减少210,072.45万元，主要系项目完工确认收入结转成本所致。

公司系\*\*\*\*区最重要的基础设施、土地开发整理和保障房建设和管理主体，随着东部新城和湖苏沪高铁新城建设的推进，公司仍将承担较大规模的项目建设任务。2018 年公司整合后，公司在保持传统业务的基础上，积极向物业开发、工程服务、贸易等领域拓展，为收入及利润的实现提供保障，公司的资产周转率预计将会得到更大的改善。

### 3.6 盈利能力分析

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入（万元）	490,802.01	754,885.02	613,333.85
净利润（万元）	18,523.40	30,093.44	22,860.12
EBITDA	200,994.14	250,675.35	142,959.32
毛利率（%）	19.98	20.14	16.33
净资产收益率（%）	0.81	1.39	1.09

公司主营业务包括项目开发（含代建管理费）、土地开发、安置房项目、物业开发与经营、贸易业务和检测及测绘业务等业务板块。在 2019-2021 年度营业收入构成方面，项目开发（含代建管理费）总计 813,846.20 万元，占营业收入总额的 43.78%；土地开发业务收入总计 426,397.68 万元，占营业收入总额的 22.94%；安置房项目业务收入总计 166,523.38 万元，占营业收入总额的 8.96%；贸易业务收入总计 291,557.79 万元，占营业收入总额的 15.68%；物业开发与经营板块收入总计 74,347.92 万元，占营业收入总额的 4.00%。整体来看，项目开发、土地开发和贸易业务为公司业务收入主要来源。

在毛利率方面，2019-2021 年公司毛利率分别为 16.33%、20.14%和 19.98%。2019 年度公司营业毛利率较低主要系当年竣工结算、确认收入的安置房项目收入占比较大但毛利率较低所致。2020 年度公司营业毛利率较 2019 年度有所上升，系 2020 年度公司土地开发收入较多，该业务毛利率相对较高。2021 年度毛利率与 2020 年度相比保持稳定。

在净利润和净资产收益率方面，2019-2021 年公司净利润分别为 22,860.12

万元、30,093.44万元和18,523.40万元，净资产收益率分别为1.09%、1.39%和0.81%。2020年度，公司净利润较上年度增加8,031.26万元，系公司2020年度收到的政府补助及财政贴息较多所致。2021年度，公司净利润较2020年度减少11,570.05万元，系2020年公司子公司申太建设划转，但合并利润表和合并现金流量表包含申太建设相关内容，而2021年度申太建设收入不再纳入公司合并范围所致。公司是\*\*市\*\*区国有资产经营管理的最重要主体，得到了实际控制人及相关各方的大力支持和持续关注，通过资产注入、政府补贴和债务置换等方式支持公司运营和发展，公司整体对政府补助依赖程度较高。未来公司在政府补助外，将继续支持各下属公司根据自身功能定位和业务重点开展主营业务，产生现金流，形成“主营业务明确、发展各有侧重”的运作模式。公司将在市政基础设施建设、土地开发整理等传统优势业务的基础上，加大对附加值高、资金周转快的优质经营性项目的投资，积极拓展以园区、标准厂房为主的物业开发经营业务，通过租售并举的模式，加快投资项目的回款周期，盘活存量资产，提高资产的运营效率。同时，公司将科学利用集团资源渠道和客户渠道等优势，稳步拓展贸易业务市场，为公司主营业务收入和经营性现金流进行有益补充。

财务费用方面，最近三个会计年度，公司财务费用分别为71,626.96万元、138,882.99万元和78,668.13万元，财务费用中利息支出金额分别为108,744.00万元、192,961.91万元和159,017.59万元，公司总体财务费用总体呈上升趋势，系公司近年来快速发展，经营规模持续扩大，公司总资产规模由2019年末的614.69万元增长至2021年末的733.07亿元，经营规模扩大导致公司经营支出增加，整体融资需求增长，财务费用亦随之增加。

公司2019-2021年获得的政府补助收入（不含财政贴息）分别为21,694.80万元、8,444.50万元和172.76万元，近三年营业收入与补贴收入的比均大于7:3，符合国家发展和改革委员会关于营业收入和政府补助收入比例的要求。

总体看来，近三年，公司收入不断增长，主营业务毛利率较高，盈利能力较强，能够为本期债务的偿付提供有力支持。

### 3.7 偿债能力

项目	2021年度	2020年度	2019年度
----	--------	--------	--------

	/年末	/年末	/年末
资产总额（万元）	7,330,692.70	6,616,136.56	6,146,903.15
负债总额（万元）	4,941,133.72	4,489,846.99	3,941,702.50
其中：短期借款（万元）	300,650.59	181,694.13	118,540.00
预收款项（万元）	450.28	16,635.28	14,673.92
其他应付款（万元）	469,790.47	460,135.83	503,394.29
一年内到期的非流动负 债（万元）	908,256.39	937,307.25	834,049.78
长期借款（万元）	589,979.00	818,064.75	1,274,097.73
所有者权益合计（万元）	2,389,558.98	2,126,289.57	2,205,200.65
利息支出（万元）	159,017.59	192,961.91	108,744.00
流动比率（倍）	3.18	3.27	3.44
速动比率（倍）	2.17	2.01	1.52
EBITDA（万元）	200,994.14	250,675.35	142,959.32
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	0.79	0.70	0.59
资产负债率（%）	67.40	67.86	64.13

从短期偿债能力来看，公司 2019-2021 年流动比率分别为 3.44 倍、3.27 倍和 3.18 倍，流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。从速动比率来看，近三年公司的速动比率分别为 1.52 倍、2.01 倍和 2.17 倍，均大于 1，变现能力较强的流动资产能覆盖流动负债，短期偿债能力较强。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动性负债构成。

从长期偿债能力来看，公司 2019-2021 年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.59 倍、0.70 倍和 0.79 倍。2019 年 EBITDA 利息保障倍数相对较低，主要系当年公司因业务发展需要融资规模有所扩大，利息支出（含资本化利息）增加，而当年公司利润总额较低所致。2020 年度及 2021 年度，EBITDA 利息保障倍数相对稳定。从资本债务结构分析，近三年公司资产负债率有所上升，但仍处于合理范围。公司在\*\*区城市建设方面地位突出，政府支持力度较大，公司外部偿债来源较为稳定，因此公司的偿债能力较强。

截至 2021 年末，公司及其子公司对外提供的担保余额达 2,349,557.50 万元，被担保方主要为\*\*市\*\*区内国有企业，主要包括原子公司申太建设及其子公司现代农业、湖晟建设和新投集团，该类企业抵御风险的能力较强，但由于被担保企业区域集中，若未来被保证人受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难，公司对外担保可能转化为实际负债，进而影响正常的生产经营。

总体来看，公司的负债水平与其所处的行业特性相对匹配，处于合理范围内，具备较强的偿债能力。

### 3.8 有息负债

截至 2022 年 6 月末，公司有息负债金额为 469.71 亿元，以长期债务为主。

序号	借款主体	金融机构	借款期限 (年)	债务到期日	债务金额 (万元)
1	**	浙商银行**分行（北金所）	3 年	2023/3/23	12,000.00
2	**	浙商银行**分行（北金所）	3 年	2023/4/27	40,000.00
3	**	中信银行杭州分行	10 年	2027/5/25	50,000.00
4	**	中信银行杭州分行	10 年	2027/1/3	33,750.00
5	**	中信银行杭州分行	3 年	2022/12/31	11,250.00
6	**	农行湖行**支行银团借款	15 年	2032/12/31	14,204.50
7	**	农行湖行**支行银团借款	23 年	2041/12/31	20,000.00
8	**	农行**支行银团借款（农行）	15 年	2032/9/30	31,331.25
9	**	农行**支行银团借款（民生银行）	9 年	2027/6/30	1,656.25
10	**	农行**支行银团借款（农行）	33 年	2041/12/31	30,000.00
11	**	农行**支行银团借款（农行）	33 年	2041/12/31	8,500.00
12	**	平安国际融资租赁有限公司	5 年	2023/1/19	3,000.00
13	**	18 企业债（浙商证券）	7 年	2025/9/20	120,000.00
14	新业建设	20 新业 01 债（浙商证券）	2+1 年	2022/3/16	150,000.00

17	**	富浙融资租赁	5 年	2023/3/21	5,550.00
18	**	浙商银行**分行	4 年	2022/6/18	25,900.00
19	**	浙商银行**分行	4 年	2023/5/18	24,100.00
20	**	浙商银行**分行	5 年	2023/5/18	25,900.00
21	**	浙商银行**分行	4 年	2023/5/18	34,100.00
22	**	江苏金融租赁股份有限公司	5 年	2023/12/14	2,159.92
23	**	国金融资租赁	4 年	2023/5/9	2,277.64
24	新业建设	**银行南园支行	5 年	2024/3/28	2,580.00
25	新业建设	**银行南园支行	5 年	2024/3/28	5,180.00
26	新业建设	**银行南园支行	5 年	2024/3/28	740.00
27	区城投	永赢租赁	5 年	2024/7/1	26,250.00
28	**	****民间融资服务中心	1 年	2023/3/30	3,534.00
29	**浙江投资	****民间融资服务中心	1 年	2023/7/1	9,995.00
30	丝绸小镇婚庆	****民间融资服务中心	1 年半	2023/9/29	20,446.00
31	城投资产管理	中国工商银行（巨人委贷）	1 年	2022/10/26	5,000.00
32	城投资产管理	中国工商银行（巨人委贷）	1 年	2022/10/28	5,000.00
33	新业建设	天津金融资产交易所有限责任公司 （香叶）	2 年	2022/3/4	562.00
34	新业建设	中国农业银行**支行	5 年	2024/9/1	12,000.00
35	新业建设	永赢租赁	5 年	2024/11/29	10,000.00
36	新业建设	永赢租赁	5 年	2025/4/30	6,000.00
37	新业建设	嘉兴银行	3 年	2023/2/23	4,014.00
38	新业建设	光大银行杭州分行	2 年	2022/10/22	18,000.00
39	区城投	青岛青银金融租赁有限公司	4 年	2023/12/12	5,625.00



40	**	华融融资租赁	5 年	2025/1/15	28,551.47
41	**	绍兴银行股份有限公司	3 年	2023/1/15	5,000.00
42	**	稠州金融租赁有限公司	3 年	2023/3/19	5,999.16
43	新业建设	长江金租	5 年	2025/3/31	16,500.00
44	区域投	长江金租	5 年	2026/1/5	7,795.60
45	新业建设	广州越秀融资租赁	5 年	2025/5/29	6,403.28
46	新业建设	绍兴银行股份有限公司	3 年	2023/2/27	28,500.00
47	新业建设	陆家嘴信托-恒建 48 号	2 年	2022/11/3	20,000.00
48	新业建设	20 新业 02 债（天风）	3+2 年	2023/12/15	65,000.00
49	新业建设	21 新业 01 债（天风）	3+2 年	2024/1/26	74,000.00
50	新业建设	21 新业 02 债（天风）	3+2 年	2024/3/23	10,000.00
51	**	中交融资租赁有限公司	5 年	2025/5/28	6,395.86
52	**	交通银行**分行	10 年	2030/11/27	17,550.00
53	**	光大兴陇信托（嘉兴银行）	2 年	2022/10/28	7,740.00
54	**	光大兴陇信托（嘉兴银行）	2 年	2022/11/13	980.00
55	**	光大兴陇信托（嘉兴银行）	2 年	2022/12/3	1,280.00
56	**	浙江金融资产交易中心	18 个月	2022/11/11	31,548.00
57	**	浙江金融资产交易中心	18 个月	2022/12/8	23,883.00
58	**	浙江金融资产交易中心	18 个月	2022/12/4	4,528.00
59	区域投	光大银行杭州分行	1 年	2022/7/30	20,000.00
60	区域投	冀银融资租赁有限公司	5 年	2025/5/15	15,000.00
61	区域投	20**01 公司债（浙商证券）	3+2 年	2023/8/6	150,000.00
62	区域投	20**02 公司债（浙商证券）	3+2 年	2023/9/29	180,000.00

63	区城投	20**03 公司债（浙商证券）	3+2 年	2023/12/24	70,000.00
64	**	20 南湖 01 公司债（中山证券）	3 年期	2023/8/25	200,000.00
65	**	20 南湖 02 公司债（中山证券）	3 年期	2023/11/16	125,000.00
66	**	21 南投 01 公司债（中山证券）	3+2 年	2024/1/15	75,000.00
67	盈创贸易	民泰银行**分行	2 年	2022/7/1	2,000.00
68	盈创贸易	台湾凯基银行	1 年	2022/12/13	4,499.00
69	盈创贸易	澳门国际银行	1 年	2023/3/22	5,268.52
70	盈创贸易	杭州银行**分行	3 年	2024/5/30	9,000.00
71	**东苕溪新农村建设	广州越秀融资租赁有限公司	5 年	2025/10/25	6,591.07
72	**	稠州金融租赁有限公司	5 年	2026/1/4	8,970.00
73	新业建设	冀银融资租赁有限公司	5 年	2026/3/1	16,000.00
74	****新测建设	中国邮政储蓄银行、国开行银团	19 年	2040/2/8	10,000.00
75	****新测建设	中国邮政储蓄银行、国开行银团	19 年	2040/2/8	5,000.00
76	****新测建设	中国邮政储蓄银行、国开行银团	19 年	2040/4/8	3,000.00
77	****新测建设	中国邮政储蓄银行、国开行银团	19 年	2040/4/8	5,000.00
78	****新测建设	中国邮政储蓄银行、国开行银团	19 年	2040/4/8	2,000.00
79	升农投资建设	中国农业银行**支行	5 年	2026/2/2	35,800.00
80	区城投	杭州银行**分行	2 年	2023/3/18	15,000.00
81	**	建设银行**支行（巨龙）	1 年	2022/7/8	10,000.00
82	吴力投资	泰丰租赁	3 年	2024/4/27	4,200.00
83	区城投	爱建信托	2 年	2023/4/16	10,910.00
84	区城投	爱建信托	2 年	2023/4/23	420.00
85	区城投	爱建信托	2 年	2023/4/30	1,800.00

86	区城投	爱建信托	2年	2023/5/8	900.00
87	区城投	爱建信托	2年	2023/5/14	100.00
88	新业建设	光大银行杭州分行	2年	2023/4/29	20,000.00
89	**	光大银行杭州分行	2年	2023/4/20	15,000.00
90	**	江苏金融租赁股份有限公司	3年	2024/5/12	6,890.53
91	区城投	粤财信托	2年	2023/5/20	10,000.00
92	区城投	粤财信托	2年	2023/9/24	1,120.00
93	区城投	华夏银行**分行	3年	2024/4/15	13,800.00
94	新业建设	飞英融资租赁	3年	2024/4/30	6,860.00
95	新业建设	飞英融资租赁	3年	2024/8/17	2,970.00
96	新业建设	陕西省国际信托	2年	2023/5/8	4,000.00
104	区城投	宁波银行、华夏银行 (**PPN001)	3+2年	2024/6/18	90,000.00
105	区城投	宁波银行、华夏银行 (**PPN002)	3+2年	2026/8/17	50,000.00
106	新业建设	天能租赁	3年	2024/6/10	2,800.09
107	新业建设	天能租赁	3年	2024/9/17	4,878.77
108	区城投	光大银行(北金所)	1.5年	2022/12/10	20,000.00
109	区城投	天津信托	2年	2023/5/20	9,760.00
110	区城投	天津信托	2年	2023/5/29	4,740.00
111	区城投	天津信托	2年	2023/5/30	13,280.00
112	区城投	天津信托	2年	2023/7/16	2,220.00
113	区城投	陆家嘴信托-启航315	2年	2023/5/21	17,330.00
114	区城投	陆家嘴信托-启航315	2年	2023/5/28	7,060.00
115	区城投	陆家嘴信托-启航315	2年	2023/6/3	5,610.00

116	**	宁波银行**分行	3 年	2024/6/28	24,600.00
117	新业建设	稠州银行**分行	3+2 年	2024/6/21	48,000.00
118	区域投	**银行南园支行（华力委贷）	1 年	2022/7/16	5,000.00
119	新业建设	邦银金融租赁	3 年	2024/6/25	8,272.23
120	**	永赢租赁	5 年	2026/5/25	16,000.00
121	湖融供应链管理	**农商行织里支行	1 年	2022/6/7	1,450.00
122	湖盛租赁	华夏银行**分行	3 年	2024/6/20	12,600.00
123	新业建设	远东租赁	1 年	2022/8/4	6,250.00
124	区域投	光大银行、杭州银行（**PPN003）	3 年	2024/8/24	50,000.00
125	城投资产管理	**银行南园支行（河南全美服装有限公司）	1 年	2022/8/10	3,000.00
126	湖融供应链管理	光大银行杭州分行	1 年	2022/8/4	108.15
127	区域投	天津信托	1 年	2022/8/13	20,000.00
128	****区科技创业投资	工商银行	15 年	2035/9/30	45,425.00
129	****区科技创业投资	**市飞英融资租赁有限公司	2 年	2023/1/12	4,500.00
130	**	中国工商银行**支行（委贷）-委托贷款借款（浙江三星新材股份有限公司）	1 年	2022/8/22	10,000.00
131	区域投	建设银行**支行（泰普森）	1 年	2022/9/7	10,000.00
132	区域投	紫金信托有限责任公司	2 年	2023/9/26	30,000.00
133	区域投	光大银行、杭州银行（**PPN004）	3 年	2024/9/28	80,000.00
134	城投（香港）	美元债	3 年	2024/9/9	128,000.00
135	新业建设	浙江股权托管服务有限公司	3 年	2024/9/29	1,250.00
136	新业建设	浙江股权托管服务有限公司	3 年	2024/9/29	5,980.00
137	新业建设	浙江股权托管服务有限公司	3 年	2024/9/29	2,215.00

138	新业建设	浙江股权托管服务有限公司	3 年	2024/9/29	2,555.00
139	区城投	**银行（南园支行）（华力委贷）	1 年	2022/9/28	10,000.00
140	湖融供应链管理	光大银行杭州分行	1 年	2022/8/4	891.00
141	**供应链（杭州）有限公司	光大银行杭州分行	1 年	2022/9/27	998.00
142	新业建设	中交融资租赁有限公司	3 年	2024/10/20	7,610.37
143	盈创供应链	嘉兴银行**分行	1 年	2023/6/30	1,000.00
144	区城投	光大银行、杭州银行（**PPN005）	3 年	2024/11/11	60,000.00
145	**	浙江股权托管服务有限公司	3 年	2024/11/10	10,000.00
157	区城投	宁波银行、华夏银行（**PPN006）	3+2 年	2026/11/25	30,000.00
158	区城投	陆家嘴国际信托有限公司-启航 436	2 年	2023/11/26	11,130.00
159	区城投	陆家嘴国际信托有限公司-启航 436	2 年	2023/12/30	7,630.00
160	区城投	陆家嘴国际信托有限公司-启航 436	2 年	2024/1/6	1,240.00
161	新业建设	信达租赁	3 年	2024/12/21	21,130.94
162	区城投	华夏银行第三期债权融资计划（北金所）	2 年	2023/4/14	35,000.00
163	区城投	华夏银行第四期债权融资计划（北金所）	2 年	2023/5/15	44,000.00
164	区城投	华夏银行第五期债权融资计划（北金所）	1 年	2022/11/18	38,500.00
165	区城投	华夏银行第六期债权融资计划（北金所）	1 年	2022/12/12	32,500.00
166	**	华鑫信托-鑫沪 252 号-B 类	1 年	2022/12/15	100.00
167	**	华鑫信托-鑫沪 252 号-B 类	1 年	2023/1/18	8,040.00
168	**	华鑫信托-鑫沪 252 号-B 类	1 年	2023/1/20	2,060.00
171	区城投	宁波银行、华夏银行（**PPN007）	3+2 年	2026/12/14	80,000.00
172	**	浙江金融资产交易中心	24 个月	2023/12/11	23,869.00

173	**	浙江金融资产交易中心	24 个月	2024/1/5	993.00
174	区城投	华鑫信托-自营 116 号	2 年	2023/12/29	10,000.00
175	区城投	华鑫信托-自营 116 号	2 年	2024/1/10	10,000.00
176	区城投	华鑫信托-自营 116 号	2 年	2024/1/20	10,000.00
177	盈创供应链	华夏银行**分行	1 年	2022/12/29	20,000.00
178	湖融供应链管理	民泰银行**分行	1 年	2022/12/23	1,000.00
180	新业建设	浙江浙银金融租赁股份有限公司	3 年	2025/1/20	13,854.30
181	新业建设	茅台（上海）融资租赁有限公司	3 年	2025/1/20	15,299.25
182	新智科技	兴业银行	9 年	2031/1/24	40,000.00
183	新业建设	渤海信托（1 号）	2 年	2024/1/25	3,580.00
184	新业建设	渤海信托（1 号）	2 年	2024/2/18	900.00
185	新业建设	久实租赁	3 年	2025/1/26	19,331.83
186	新业建设	久实租赁	3 年	2025/2/8	6,442.78
187	区城投	兴业信托	2 年	2024/1/26	12,730.00
188	区城投	兴业信托	2 年	2024/2/10	13,942.00
189	区城投	兴业信托	2 年	2024/2/23	3,328.00
190	城投物业	宁波银行****支行	1 年	2023/1/3	500.00
191	城投物业	织里农商行	7 个月	2022/8/13	2,849.00
192	城投资产管理	**银行南园支行（河南全美服装有限公司）	1 年	2023/1/3	2,000.00
193	城投资产管理	****民间融资服务中心（朱利英）	6 个月	2022/7/25	1,000.00
198	盈创贸易	华夏银行**分行	3 年	2025/1/14	23,000.00
199	盈创贸易	**银行**支行	1 年	2022/12/15	2,000.00
200	盈创贸易	民生银行**分行	1 年	2023/1/26	3,000.00

201	盈创供应链	交通银行**分行	1 年	2023/1/12	5,000.00
202	盈创供应链	交通银行**分行	1 年	2023/1/12	5,000.00
203	盈创供应链	交通银行**分行	1 年	2023/1/12	5,000.00
204	盈创供应链	浙商银行**分行	1 年	2023/1/19	14,700.00
205	盈创供应链	浙商银行**分行	6 个月	2022/7/27	19,600.00
206	新业建设	宁波银行**分行（四川金融交易所）	1 年	2023/1/25	21,000.00
207	新业建设	广州越秀融资租赁有限公司	3 年	2025/2/24	15,000.00
208	盈创贸易	农村商业银行织里支行	1 年	2023/2/24	3,000.00
209	盈创供应链	宁波银行**分行	1 年	2023/2/24	8,000.00
210	新业建设	北京银行杭州分行	1 年	2023/2/27	10,000.00
211	新业建设	永赢租赁	5 年	2027/2/28	11,000.00
212	新业建设	华夏银行**分行	6 个月	2022/7/13	20,000.00
213	城投（香港）	美元债	3 年	2025/3/2	51,200.00
214	新业建设	渤海信托（1 号）	2 年	2024/3/8	1,700.00
215	新业建设	渤海信托（2 号）	2 年	2024/3/10	2,260.00
216	区城投	建设银行	1 年	2023/3/17	36,000.00
217	区城投	建设银行	11 个月	2023/2/28	14,000.00
218	区城投	国投泰康	13 个月	2023/3/30	19,990.00
219	新业建设	湖北金租	5 年	2027/3/23	14,332.07
220	**	广发银行**分行	2 年	2024/3/24	16,000.00
221	区城投	陆家嘴信托（海逸 51 号）	2 年	2024/3/31	28,000.00
222	新业建设	华鑫信托（鑫吴 100）	2 年	2024/3/26	20,000.00
223	区城投	华鑫信托（鑫吴 95）	2 年	2024/3/31	28,000.00

224	城投物业	****民间融资服务中心（****溢辰纺织科技有限公司）	6 个月	2022/9/30	3,000.00
225	东部新农村	工行**支行	2 年	2024/3/23	36,200.00
226	新智科技	浙商金汇信托	2 年	2024/4/1	11,590.00
227	新智科技	浙商金汇信托	2 年	2024/4/7	2,190.00
228	新智科技	浙商金汇信托	2 年	2024/4/13	1,220.00
229	新业建设	平安信托	2 年	2024/4/2	30,000.00
230	区城投	建设银行**支行（泰普森）	1 年	2023/4/10	10,000.00
231	新业建设	西部信托	27 个月	2024/7/12	1,870.00
232	新业建设	西部信托	27 个月	2024/7/15	4,543.00
233	新业建设	西部信托	27 个月	2024/7/22	1,500.00
234	新业建设	西部信托	27 个月	2024/8/13	1,600.00
235	新业建设	西部信托	27 个月	2024/9/17	4,320.00
236	新业建设	西部信托	27 个月	2024/9/24	4,640.00
237	新业建设	光大信托	2 年	2024/4/22	17,140.00
238	新业建设	光大信托	2 年	2024/4/29	2,860.00
239	**	建信信托	2 年	2024/4/28	25,000.00
240	城投资产管理	**工行（钱江明）	1 年	2023/3/31	2,000.00
241	城投物业	**工行（钱江明）	1 年	2023/4/28	4,000.00
242	湖颖物业	恒丰银行**分行	1 年	2023/4/27	6,750.00
243	新业建设	中交融资租赁有限公司	3 年	2025/4/28	10,000.00
244	区城投	交银信托（融诚 580A）	1.5 年	2023/10/29	9,150.00
245	区城投	交银信托（融诚 580A）	1.5 年	2023/11/18	840.00
246	区城投	交银信托（融诚 580B）	2 年	2024/4/29	16,140.00



247	区域投	交银信托（融诚 580B）	2 年	2024/5/18	3,740.00
248	区域投	陆家嘴国际信托有限公司-启航 436	2 年	2024/4/29	15,470.00
249	区域投	陆家嘴国际信托有限公司-启航 436	2 年	2024/5/7	1,500.00
250	区域投	陆家嘴国际信托有限公司-启航 436	2 年	2024/5/17	3,030.00
251	区域投	上海信托	2 年	2024/5/7	19,710.00
252	区域投	上海信托	2 年	2024/5/12	290.00
253	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (2 型)	1.5 年	2023/11/7	5,180.00
254	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	2 年	2024/5/7	3,000.00
255	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (1 型)	1 年	2023/5/12	10,000.00
256	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (2 型)	1.5 年	2023/11/12	2,980.00
257	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	2 年	2024/5/12	3,270.00
258	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	2 年	2024/5/20	1,130.00
259	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	2 年	2024/5/26	4,210.00
260	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	2 年	2024/5/30	1,240.00
261	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	2 年	2024/6/2	3,230.00
262	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	2 年	2024/6/6	1,000.00
263	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (2 型)	1.5 年	2023/12/24	1,800.00
264	新业建设	渤海信托（2 号）	2 年	2024/5/10	17,740.00
265	新业建设	渤海信托（1 号）	2 年	2024/6/24	9,630.00
266	区域投	建设银行**支行（泰普森）	1 年	2023/5/9	10,000.00
267	新业建设	杭州银行**分行	2 年	2024/5/26	3,000.00
268	东成测绘	宁波银行**分行	1 年	2023/5/31	1,000.00

269	新业建设	浙银租赁	5 年	2027/5/31	5,000.00
270	盈创贸易	华夏银行**分行	6 个月	2022/11/30	10,000.00
271	盈创贸易	华夏银行**分行	6 个月	2022/7/13	10,000.00
272	盈创贸易	农行东部新城支行	12 个月	2022/10/29	11,000.00
273	城投资产管理	宁波银行**分行	10 年	2032/6/1	2,000.00
274	区城投	光大兴陇（兴和 76 号）	2 年	2024/6/2	12,380.00
275	区城投	光大兴陇（兴和 76 号）	2 年	2024/6/10	3,870.00
276	区城投	光大兴陇（兴和 76 号）	2 年	2024/6/17	3,330.00
277	区城投	光大兴陇（兴和 76 号）	2 年	2024/6/20	420.00
278	盈创供应链	交通银行**分行	1 年	2023/5/26	5,000.00
279	盈创贸易	农行**支行	1 年	2023/6/2	5,000.00
280	**	无锡财通融资租赁有限公司	3 年	2025/6/21	15,000.00
281	盈创供应链	天能（天津）商业保理有限公司	2 年	2024/6/21	5,000.00
282	盈创供应链	天能（天津）商业保理有限公司	2 年	2024/6/22	5,000.00
283	区城投	粤财信托	16 个月	2023/10/29	4,800.00
284	盈创贸易	温州银行杭州分行	3 年	2025/6/23	10,000.00
285	盈创贸易	温州银行杭州分行	3 年	2025/6/23	10,000.00
286	新业建设	建设银行**分行	2 年	2024/6/24	80,000.00
287	区城投	22 吴城投专债	5+2 年	2029/6/29	89,000.00
288	盈创贸易	农行东部新城支行	1 年	2023/6/10	11,500.00
289	盈创贸易	农行东部新城支行	1 年	2023/6/20	4,500.00
290	区城投	紫金信托有限责任公司	2 年	2024/6/27	30,000.00
291	城投物业	**民间融资服务中心有限公司	12 个月	2023/6/28	3,000.00

292	城投资产管理	区民融（朱利娟）	6 个月	2022/12/27	3,800.00
293	菰城美丽乡村	农发行	10 年	2032/6/29	10,000.00
294	丝绸小镇建设	嘉兴银行**分行	1 年	2023/6/29	1,000.00
295	新业建设	**银行南园支行（钱小妹委贷）	1 年	2023/6/28	20,000.00
296	新业建设	恒丰银行**分行	1 年	2023/6/28	7,550.00
297	升农投资建设	华夏银行**支行	1 年	2023/6/13	14,600.00
298	湖融供应链管理	宁波银行**分行	5 个月	2022/11/30	1,000.00
299	盈创供应链	**银行南园支行	1 年	2023/6/27	7,200.00
		<b>合计</b>			<b>4,697,127.84</b>

公司的融资渠道较广泛（各融资渠道的金额和占比详见下表）。截至 2022 年 6 月末，公司融资主要来自于债券、银行和信托借款占比最大，分别占比 41.03%、33.20%和 13.87%，合计金额为 413.83 亿元。

公司债券主要有公司债、PPN、美元债、专项债等，发债渠道通畅；公司银行融资渠道广泛，包括四大银行、股份制、政策性银行及中小农商行；公司与多家信托公司合作融资，主要有天津信托、陆家嘴信托、紫金信托、渤海信托、兴业信托、平安信托等。

融资渠道	金额（亿元）	占比
债券	192.72	41.03%
银行	155.96	33.20%
信托	65.14	13.87%
融资租赁	39.67	8.45%
其他	16.22	3.45%
总计	469.72	100.00%

从债务到期分布来看，按照截至 2022 年 6 月末债务余额，2022 至 2025 年及以后到期债务金额分别为 60.62 亿元、163.9 亿元、136.4 亿元和 108.79 亿元，最近 3 年到期较平均，本项目预计到期日为 2024 年，偿债压力不大。

到期时间	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年及以后
------	---------	---------	---------	-----------

到期金额	60.62	163.9	136.4	108.79
占比	12.91%	34.89%	29.04%	23.16%

### 3.9 对外担保

截至 2022 年 6 月末，公司对外担保余额为 238.08 亿元，担保方式为保证担保。公司不存在互保及连环保等违规行为，公司对外担保主要为对国企担保，代偿风险较低。担保明细如下：

序号	担保公司	被担保公司名称	主合同期限	到期日期	区域	202206 担保金额-披露口径（万元）
1	城投担保	**织里宏创建设发展有限公司	2019/12/31	2033/11/21	织里镇	32,000.00
2	城投担保	**绿地置业有限公司	2020/1/9	2022/12/20	织里镇	26,000.00
3	**有限公司和****建设投资有限公司联合保证	**妙西旅游开发有限公司	2019/1/15	2034/1/14	妙西镇	11,000.00
4	城投担保	**申太建设发展有限公司	2020/4/14	2028/4/14	产投	15,000.00
5	城投担保	**申太建设发展有限公司	2020/12/1	2025/12/1	产投	10,980.49
6	城投担保	****高新园区开发管理有限公司	2020/6/22	2032/12/31	产投	39,600.40
7	城投担保	****高新园区开发管理有限公司	2020/9/29	2035/9/29	产投	19,200.00
8	城投担保	****高新园区开发管理有限公司	2020/10/29	2035/10/28	产投	20,000.00
9	城投担保	****高新园区开发管理有限公司	2020/12/24	2035/12/24	产投	4,000.00
10	城投担保	**东部新城投资发展集团有限公司	2020/6/1	2025/5/20	织里镇	6,000.00
11	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	2020/12/28	2022/12/27	织里镇	20,000.00
12	城投担保	****振兴乡村建设发展有限公司	2020/1/1	2024/12/20	湖晟	22,429.20

13	城投担保	****菰城水利环境整治有限公司	2020/10/29	2023/10/29	湖晟	17,000.00
14	城投担保	**金韵置业有限公司	2020/10/10	2023/10/10	参股公司	1,000.00
15	城投担保+八里店生态土地抵押	**八里店生态农业发展有限公司	2020/5/27	2030/5/20	区交旅投	33,000.00
16	**+新型城投担保	****西山漾建设投资有限公司	2020/4/1	2025/4/1	区交旅投	12,000.00
17	城投担保	**申太建设发展有限公司	2020/9/25	2023/9/26	产投	130,000.00
18	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	2021/1/15	2024/1/15	织里镇	8,211.14
19	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	2021/1/7	2026/1/14	织里镇	8,241.68
20	城投担保	**申太建设发展有限公司	2021/1/5	2024/1/5	产投	3,432.51
21	城投担保	**申太建设发展有限公司	2021/1/8	2026/1/7	产投	15,518.72
22	城投担保	****高新园区开发管理有限公司	2021/1/8	2036/1/8	产投	1,600.00
23	城投担保	**市东林经济发展有限公司（债务人）	2021/1/27	2024/1/27	东林镇	490.00
24	城投担保	**东林新农村建设投资有限公司	2021/1/27	2024/1/27	东林镇	490.00
25	城投担保	****菰城水利环境整治有限公司	2021/1/4	2023/12/28	湖晟	9,000.00
26	城投担保+申太抵押	****高新园区开发管理有限公司	2021/2/10	2024/1/20	产投	7,200.00
27	城投担保	**世仓建设发展有限公司	2021/1/29	2024/1/29	产投	6,027.53
28	城投担保	**申太建设发展有限公司	2021/1/20	2026/1/20	产投	14,254.49
29	城投担保	**申太建设发展有限公司	2021/2/2	2026/2/2	产投	24,000.00
30	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	2021/2/5	2026/2/1	织里镇	11,632.21
31	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	2021/3/17	2023/3/17	织里镇	14,998.00
32	城投担保+产投担保	**申太建设发展有限公司	2021/3/8	2026/3/8	产投	5,265.38

33	城投担保	****交通旅游投资发展集团有限公司	2021/1/20	2022/1/19	区交旅投	8,000.00
34	城投担保	****交通旅游投资发展集团有限公司	2021/3/2	2023/1/6	区交旅投	20,000.00
35	城投担保	****产业投资发展集团有限公司	2021/4/19	2026/4/19	产投	7,800.00
36	城投担保	**现代农业综合区开发有限公司	2021/4/29	2023/3/24	产投	18,000.00
37	城投担保	**申太建设发展有限公司	2021/9/14	2028/10/12	产投	120,000.00
38	城投担保	**申太建设发展有限公司	2021/6/4		产投	50,000.00
39	城投担保	****湖盛贸易有限公司	2021/5/28	2022/7/8	产投	2,000.00
40	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	2021/6/16	2022/6/4	织里镇	6,100.00
41	****资产管理有 限公司	****西山漾实业发展 有限公司	2021/8/26	2022/8/22	湖晟	3,500.00
42	**有限公司	****菰城水利环境整 治有限公司	2021/9/29	2022/9/26	湖晟	5,000.00
43	城投担保	**金惠置业有限公司	2021/8/21	2024/7/5	参股公司	20,400.00
44	城投+交旅投担 保	****西山漾建设投资 有限公司	2021/9/17	2026/9/16	区交旅投	18,242.09
45	城投担保	****西山漾实业发展 有限公司	2021/9/29	2022/9/29	湖晟	7,550.00
46	城投担保	****菰城水利环境整 治有限公司	2021/9/29	2022/9/29	湖晟	7,550.00
47	城投担保	**金盖山旅游发展有 限公司	2021/11/25	2024/11/25	道场乡	7,600.00
48	城投担保	**新型城市投资发展 集团有限公司	2021/11/15	2024/11/15	织里镇	33,832.40
49	城投担保	**新型城市投资发展 集团有限公司	2021/12/14	2024/12/21	织里镇	93,500.00
50	城投担保	****湖盛供应链管理 有限责任公司	2021/12/29	2022/12/29	产投	3,000.00
51	城投担保	****湖盛贸易有限公 司	2021/12/31	2022/12/31	产投	1,000.00
52	城投担保+华祥 高纤土地房子抵 押	****湖盛贸易有限公 司	2021/12/17	2022/12/17	产投	20,000.00

53	振东公司担保	**市**区东林镇南山村股份经济合作社	2022/1/18	2025/1/10	东林镇	14,150.00
54	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	2022/1/4	2025/1/4	织里镇	127,302.00
55	城投担保	**织里宏创建设发展有限公司	2022/1/10	2027/5/21	织里镇	12,000.00
56	城投担保	****湖盛供应链管理有限责任公司	2022/1/6	2023/1/6	产投	4,000.00
57	城投担保	****产业投资发展集团有限公司	2022/1/7	2024/1/5	产投	3,000.00
58	城投担保+产投担保	****湖盛贸易有限公司	2022/1/19	2023/1/19	产投	19,500.00
59	城投担保	**农森农业发展有限公司	2022/1/19	2023/1/19	埭溪镇	5,300.00
60	城投担保	**市织里市政工程公司	2022/1/25	2023/1/25	织里镇	6,300.00
61	城投担保	**市织里镇资产经营有限公司	2022/1/25	2023/1/25	织里镇	6,300.00
62	城投担保	****织东新农村建设发展有限公司	2022/1/25	2023/1/25	织里镇	6,300.00
63	城投担保	****湖盛贸易有限公司	2022/2/28	2023/2/27	产投	5,000.00
64	城投担保	浙江三亿新能源科技有限公司	2022/2/22	2025/2/22	埭溪镇	15,000.00
65	城投担保	****湖盛贸易有限公司	2022/3/3	2023/3/2	产投	4,000.00
66	城投担保	**申太建设发展有限公司	2022/4/1	2024/3/24	产投	10,000.00
67	城投担保	**八里店生态农业发展有限公司	2022/4/28	2025/4/28	区交旅投	10,000.00
68	城投担保	**申太建设发展有限公司	2022/5/11	2022/11/19	产投	20,000.00
69	城投担保	****湖盛供应链管理有限责任公司	2022/5/25	2023/5/26	产投	1,000.00
70	区域担保	吴晟供应链	2022/6/24	2023/6/23	湖晟	3,000.00
71	区域担保	****湖盛贸易有限公司	2022/6/10	2023/6/9	产投	2,500.00
72	区域担保	**东林新农村建设投资有限公司	2022/6/28	2023/6/28	东林镇	4,000.00

73	区城投担保	****美妆小镇建设管理有限公司	2022/6/7	2023/6/14	埭溪镇	5,000.00
74	**担保+同时由****现代农业综合区开发有限公司以其享有的其与申太建设发展有限公司签订的《土地综合整治示范项目(一期)委托代建协议》下的全部权益和收益提供质押担保。	****现代农业综合区开发有限公司	2015/1/20	2025/1/20	产投	60,000.00
75	**担保	**市**区老恒和酿造有限公司	2016/2/3	2023/12/1	湖晟	13,300.00
76	**担保	****交通旅游集团有限公司	2016/8/2	2025/12/31	湖晟	159,800.00
77	**担保	**湖皖高速公路有限公司	2016/12/1	2045/12/1	湖晟	14,607.34
78	**担保	**申太建设发展有限公司	2018/5/28	2023/5/28	产投	1,500.00
79	**担保	**市织里国际童装城股份有限公司	2019/1/29	2024/1/29	织里镇	7,600.00
80	**担保	**申太建设发展有限公司	2019/7/1	2024/12/16	产投	8,869.86
81	**担保	**织里城市建设投资运营集团有限公司	2019/8/26	2024/8/15	织里镇	12,132.61
82	**担保	**农森农业发展有限公司	2019/10/15	2024/10/15	埭溪镇	2,067.78
83	**+新投同时担保	**农森农业发展有限公司	2019/10/29	2024/10/15	埭溪镇	4,000.00
84	**+新投同时担保	**农森农业发展有限公司	2019/12/5	2024/11/5	埭溪镇	2,000.00
85	**担保	**织里城市建设投资运营集团有限公司	2019/11/25	2024/11/25	织里镇	4,121.98
86	**担保	****上强工贸有限公司	2019/12/20	2024/12/20	埭溪镇	3,500.12
87	**担保	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	2019/12/13	2030/4/1	织里镇	35,000.00



88	**担保	**农森农业发展有限公司	2020/1/17	2025/1/20	埭溪镇	8,979.22
89	**担保	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	2020/1/21	2038/1/21	织里镇	45,000.00
90	**担保	**织里童装园区经营管理有限公司	2020/2/15	2023/1/15	织里镇	2,500.00
91	**担保	**织里童装园区经营管理有限公司	2020/2/25	2025/1/14	织里镇	6,483.12
92	**担保	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	2020/3/18	2025/3/10	织里镇	15,000.00
93	**担保	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	2020/3/18	2025/3/10	织里镇	500.00
94	**担保	****西山漾实业发展有限公司	2020/3/31	2023/3/30	湖晟	11,400.00
95	**担保	****振兴乡村建设发展有限公司	2020/3/9	2024/3/8	湖晟	6,300.00
96	**担保	**东部新城投资发展集团有限公司	2020/4/1	2025/4/1	织里镇	4,508.22
97	**担保	**织里童装园区经营管理有限公司	2020/6/1	2024/6/20	织里镇	6,376.47
98	**担保	****上强工贸有限公司	2020/6/5	2023/6/4	埭溪镇	4,228.40
99	**担保	**东部新城投资发展集团有限公司	2020/7/22	2025/7/22	织里镇	13,697.57
100	**担保	**织里小城市建设投资有限公司	2020/7/30	2023/7/15	织里镇	7,500.00
101	**担保	**申太建设发展有限公司	2020/7/30	2022/7/30	产投	20,000.00
102	**担保	**申太建设发展有限公司	2020/7/31	2023/7/31	产投	57,000.00
103	**担保	**申太新农村建设投资有限公司	2020/8/12	2023/8/12	产投	1,808.00
104	**担保	**织里环湖投资发展有限公司	2020/8/31	2035/8/24	织里镇	14,000.00
105	**担保	****现代农业综合区开发有限公司	2020/8/31	2025/8/31	产投	12,338.61
106	**担保	浙江融芯电机有限公司	2020/9/3	2035/8/24	织里镇	23,700.00
107	**担保	****湖盛贸易有限公司	2020/10/16	2023/9/15	产投	1,000.00

108	**担保+同时由****东成建设发展有限公司以“**区东部新城土地综合整治(一期)工程”项下应收账款提供质押担保。	****东成建设发展有限公司	2017/1/9	2025/1/2	合并子公司	40,740.00
109	**担保+同时由****滨湖新农村建设有限公司以“**区东部新城土地综合整治(二期)工程服务”项下应收账款提供质押担保。	****滨湖新农村建设有限公司	2017/1/9	2025/1/2	合并子公司	46,560.00
110	**担保	**金达置业有限公司	2020/12/30	2023/12/15	参股公司	3,663.45
111	**担保	****美妆小镇建设管理有限公司	2021/6/1	2035/11/21	埭溪镇	6,926.00
112	**有限公司	****美妆小镇建设投资开发有限公司	2021/12/17	2022/12/17	埭溪镇	7,500.00
113	**有限公司	****上强工贸有限公司	2021/12/17	2022/12/17	埭溪镇	7,500.00
114	**担保	**新型城市投资发展集团有限公司	2021/12/22	2022/12/21	织里镇	20,000.00
115	**担保	**申太建设发展有限公司	2021/12/23	2022/12/20	产投	9,200.00
116	**担保	**申太新农村建设投资有限公司	2021/12/23	2022/12/20	产投	8,350.00
117	**担保	****现代农业综合区开发有限公司	2021/12/23	2022/12/20	产投	8,350.00
118	**担保	**申太建设发展有限公司	2022/1/29	2023/1/28	产投	10,000.00
119	**担保	**吴晟供应链管理有限公司	2022/3/1	2023/3/1	湖晟	1,000.00
120	**担保	****湖盛贸易有限公司	2022/1/4	2023/1/3	产投	4,900.00
121	**东苕溪新农村建设投资有限公司和****湖晟建	**春申建设发展有限公司	2022/4/12	2024/4/12	道场乡	2,800.00

	设开发集团有限 公司双担保					
122	****新业建设投 资有限公司	**妙西原乡市政工 程有限公司	2020/1/10	2037/1/8	妙西镇	16,500.00
123	****新业建设投 资有限公司和 ****交通旅游集 团有限公司联合 担保（****湖晟 建设开发集团有 限公司提供保证 担保）	**杼山生态旅游发 展有限公司	2020/10/1	2046/10/1	妙西镇	80,000.00
124	****新业建设投 资有限公司+金 成房地产集团有 限公司提供保证 担保	**金御置业有限公司	2021/1/1	2023/12/31	参股公司	17,608.50
125	****新业建设投 资有限公司	**金玖置业有限公司	2021/2/1	2023/11/15	参股公司	4,275.00
126	****新业建设投 资有限公司	**金玖置业有限公司	2021/2/1	2023/11/15	参股公司	3,825.00
127	****新业建设投 资有限公司	**新型城市投资发 展集团有限公司	2021/3/31	2039/6/25	织里镇	70,700.00
128	****新业建设投 资有限公司	杭州金彤置业有限公 司	2021/3/3	2024/3/28	参股公司	5,625.00
129	****新业建设投 资有限公司	**金睿置业有限公司	2021/4/20	2024/4/14	参股公司	16,200.00
130	****新业建设投 资有限公司	杭州金蓬置业有限公 司	2021/4/30	2024/3/22	参股公司	1,499.10
131	****新业建设投 资有限公司	****南郊文化旅游发 展有限公司	2021/4/30	2039/4/30	道场乡	36,800.00
132	****新业建设投 资有限公司	**蜀山绿色产业发 展有限公司	2021/6/9	2042/6/6	湖东街	40,000.00
133	****新业建设投 资有限公司	**吴晟供应链管理有 限公司	2022/1/27	2025/1/26	湖晟	500.00
134	****新业建设投 资有限公司	**蜀山绿色产业发 展有限公司	2022/1/13	2042/6/6	湖东街	27,000.00
135	****新业建设投 资集团有限公司	****五方连合建设发 展股份有限公司	2022/5/31	2027/5/20	道场乡	5,700.00
				合计		2,380,839.60

### 3.10 政府支持

公司是\*\*市\*\*区国有资产经营管理的最重要主体，得到了实际控制人及相关各方的大力支持和持续关注，通过资产注入、政府补贴和债务置换等方式支持公司运营和发展。2019 年度、2020 年度及 2021 年度，公司收到的政府补助分别为 2.17 亿元、0.84 亿元和 0.02 亿元（不含财政贴息）。2020 年底，公司实缴资本已由 30 亿元增加至 60 亿元。除此以外，2020 年底\*\*区财政局安排 27.92 亿元资金用于本公司及控股子公司隐性债务化解，并同意本公司将上述款项计入“资本公积”，目前上述资金已全部到位。2021 年度，根据\*\*市\*\*区道场乡人民政府出具的函，本公司之子公司\*\*东茗溪新农村建设投资有限公司本期收到化债资金 8.82 亿元，本公司按照持股比例增加资本公积（资本溢价）5.85 亿元，根据\*\*市\*\*区八里店镇人民政府出具的函，本公司之子公司\*\*\*\*东部新农村建设投资有限公司将 0.30 亿元化债资金增加资本公积（资本溢价），目前上述资金已全部到位。

### 3.11 征信及其他事项

（1）根据公司 2022 年 7 月 20 日的企业信用报告，公司未结清借款、票据等 211 笔，余额 41.37 亿元，均为正常类；对外担保余额 155.03 亿元，均为正常类；已结清借款、票据等 30 笔，均为正常类。

（2）根据 2022 年 7 月 21 日“全国企业信用信息公示系统”显示，\*\*无行政处罚信息，无列入经营异常名录信息，无列入严重违法失信名单（黑名单）信息。

（3）根据“中国执行信息公开网”查询显示，\*\*无相关信息。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The header includes the website's logo and the slogan '司法为民 司法便民'. The main search area is titled '综合查询被执行人' (Comprehensive Search for Executives). It contains several input fields: '被执行人姓名/名称' (Executant Name/Name) with the value '有限公司' (Limited Company); '身份证号码/组织机构代码' (ID Number/Organization Code) with the placeholder '需完整填写' (Must be filled in completely); '执行法院范围' (Execution Court Scope) set to '全国法院 (包含地方各级法院)' (All National Courts (including local courts)); and '验证码' (Captcha) with the value 'uuxb'. A green button indicates '验证码正确!' (Captcha is correct!), and a red button is labeled '查询' (Search). Below the search area, the '查询结果' (Search Results) section shows a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到与 有限公司相关的结果。' (No results found for 有限公司 within the scope of all national courts (including local courts)).

(4) 经查询裁判文书网，\*\*不存在可能影响正常经营的未决诉讼事项。

(5) 经东方金城 2022 年 6 月 9 日评定，\*\*主体信用评级为 AA+，YY 评级为 6-。

## 4 保证人—\*\*有限公司

### 4.1 基本情况

#### 4.1.1 企业基本信息

中文名称：\*\*有限公司

法定代表人：\*\*

住所：浙江省\*\*市\*\*区八\*\*村村部(\*\*公路与外环南路口)201 办公室

邮政编码：313000

成立日期：2003 年 5 月 8 日

注册资本：400,000.00 万人民币

统一社会信用代码：\*\*

联系电话：

传真：

联系地址：浙江省\*\*市\*\*区八里店镇区府路总部\*\*1188 号\*幢 3 楼

所属行业：建筑业

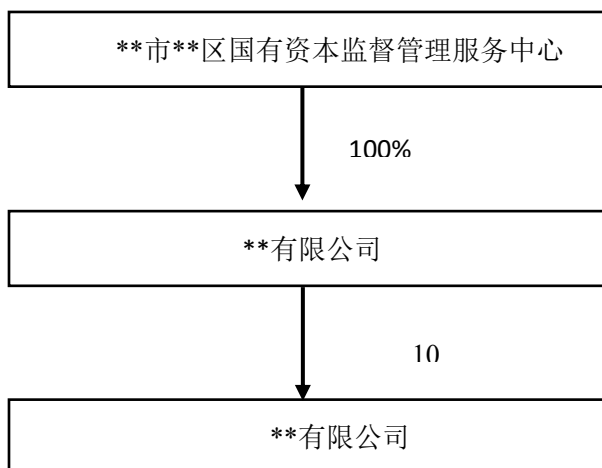
经营范围：实业投资，受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理，区域土地开发，新农村建设，停车场经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 4.1.2 历史沿革

公司系经\*\*市\*\*区人民政府批准（吴政发[2003]16 号），由\*\*市\*\*区资产经营中心、\*\*织里城市建设发展有限公司、\*\*环渚工业园区投资发展有限公司（现名为\*\*环渚城乡投资发展有限公司）、\*\*八里店镇资产经营公司分别出资 550 万元、150 万元、150 万元和 150 万元共同投资组建，于 2003 年 5 月 8 日在\*\*市工商行政管理局注册登记成立的有限责任公司，成立时注册资本 1,000 万元。

2019 年 12 月 16 日，根据公司股东决定和修改后的《\*\*\*\*建设投资有限公司章程》（以下简称“章程”）规定，公司增加注册资本 240,000 万元，全部由\*\*有限公司以货币资金出资，本次增资后公司注册资本为 400,000 万元。

#### 4.1.3 股权结构



#### 4.1.4 公司治理

公司法人治理结构完善，已按照《公司法》、《公司章程》以及国家有关法律、法规规定的要求建立了由股东、董事会、监事会和高级管理人员组成的规范的法人治理结构，制定了股东、董事会、监事会和高级管理人员工作规则，分别对股东、董事会、监事会和高级管理人员等职责和职权做出了明确规定。

##### 1、股东

公司不设立股东会，由股东行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；委派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；审议批准董事会的报告；审议批准监事的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本做出决定；对发行公司债券做出决定；对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项做出决定；审议批准为公司股东或者实际控制人提供担保；对股权转让做出决定；修改公司章程；决定向其他企业投资或者为他人提供担保和聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所。

##### 2、董事会

公司设董事会，成员为 3 人，由股东委派产生和更换。董事会主要职权为：向股东报告工作；执行股东的决定；决定公司的经营计划和投资方案和为他人提供担保；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的

设置；聘任或者解聘公司经理及决定其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度。

### 3、监事

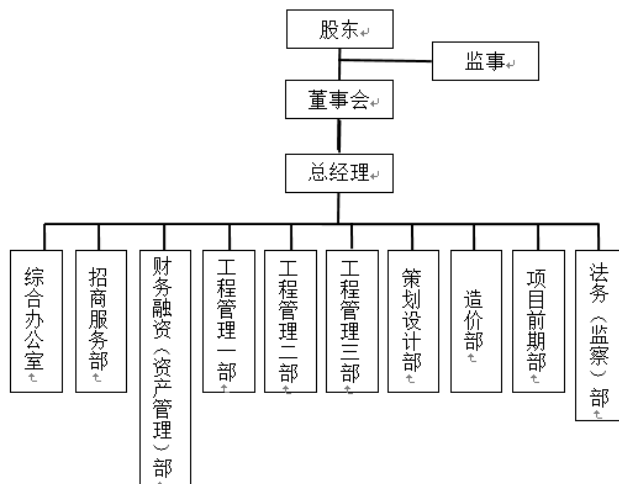
公司不设监事会，设 1 名监事，监事由股东委派产生和更换。监事主要职权为：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；向股东提出提案；依照《中华人民共和国公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

### 4、经营管理层

公司设经理，对董事会负责，董事可以兼任经理。经营管理层主要职权为：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟定公司内部管理机构设置方案；拟定公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；董事会授予的其他职权。

公司组织架构如下：





#### 4.1.5 公司高管

序号	姓名	性别	职务	出生年月
1	**	男	董事长、总经理	1971年4月
2	**	男	董事	1982年7月
3	**	男	董事	1982年11月
4	**	女	监事	1986年8月
5	**	男	财务经理	1976年10月

##### 1、董事会

\*\*，董事长、经理，男，生于1971年4月，本科学历，高级工程师。曾任中房集团\*\*房地产开发公司干部，浙江省\*\*市菱湖房地产开发公司干部、副总经理，中房集团\*\*房地产开发公司工程部经理，浙江省\*\*市\*\*区建设工程质量监督安全监督站副站长，公司干部、经理助理、副总经理，浙江省\*\*市\*\*区住房和城乡建设局（人防办、民防局）建设管理科科长、总工程师。现任公司董事长、总经理，\*\*副总经理。

\*\*，董事，男，生于1982年7月，大学学历，工程师。2005年参加工作至今，现任\*\*\*\*建设投资有限公司董事、工程三部及前期部经理，\*\*\*\*菰城水利环境整治有限公司董事长、总经理。

\*\*，董事，男，生于1982年11月，大学学历，工程师。曾任职于舟山市海通水运工程治理有限公司、\*\*城建技术咨询有限公司，现任\*\*\*\*建设投资有限公司董事、造价设计部经理。

##### 2、监事

\*\*，监事，女，生于1986年8月，大学学历。曾任职于浙江银湖律师事

务所，现任\*\*\*\*建设投资有限公司监事、\*\*有限公司监察法务审计部副经理。

#### 4.1.6 公司重要子公司情况

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
1	****东成建设发展有限公司	一级	**	**	基础设施业	100.00	-	同一控制下企业合并
2	****滨湖新农村建设有限公司	一级	**	**	基础设施业	100.00	-	同一控制下企业合并
3	**东苕溪新农村建设投资有限公司	一级	**	**	基础设施业	66.32	-	投资设立
4	**盛杰置业有限公司	一级	**	**	房地产业	100.00	-	非同一控制下企业合并
5	浙江丝绸小镇建设开发有限公司	一级	**	**	房地产业	100.00	-	非同一控制下企业合并
6	**丝绸小镇婚庆文化创意有限公司	一级	**	**	服务业	100.00	-	非同一控制下企业合并
7	****区科技发展有限公司	二级	**	**	服务及投资	36.49	55.40	投资设立
8	****新家园建设有限公司	二级	**	**	基础设施业	-	90.00	投资设立
9	****（香港）建设投资有限公司	一级	香港	香港	建筑业	100.00	-	投资设立
10	****美妆小镇建设管理有限公司	一级	**	**	基础设施业	100.00	-	投资设立
11	****盈创供应链管理有限责任公司	一级	**	**	供应链管理 服务	100.00	-	投资设立

#### 4.2 经营情况

公司是\*\*区重要的基础设施建设和土地开发主体，负责\*\*区东部新城的基础设施和土地开发建设，是东部新城唯一的基础设施建设和土地开发主体。公司主营业务主要包括土地开发整理、项目开发板块及安置房项目业务。

营业收入								
项目	2019年度		2020年度		2021年度		2022年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目开发	214,640.13	58.61	215,545.45	49.19	171,374.81	65.94		
土地开发	76,660.00	20.93	149,098.00	34.03	85,323.00	32.83		

贸易业务			45,769.18	10.45				
安置房项目	72,082.25	19.68						
其他	2,843.74	0.78	27,758.89	6.34	3,204.28	1.23		
<b>合计</b>	<b>366,226.12</b>	<b>100.00</b>	<b>438,171.52</b>	<b>100.00</b>	<b>259,902.09</b>	<b>100.00</b>	<b>37.86</b>	<b>100.00</b>
<b>营业成本</b>								
项目开发	188,603.18	66.14	189,181.30	59.38	149,998.26	81.86		
土地开发	32,200.63	11.29	60,321.30	18.93	31,846.70	17.38		
贸易业务			45,755.31	14.36				
安置房项目	63,058.91	22.11						
其他	1,305.22	0.46	23,350.20	7.33	1,391.97	0.76		
<b>合计</b>	<b>285,167.94</b>	<b>100.00</b>	<b>318,608.11</b>	<b>100.00</b>	<b>183,236.93</b>	<b>100.00</b>	<b>21.05</b>	<b>100.00</b>
<b>毛利润</b>								
项目开发	26,036.95	32.12	26,364.15	22.05	21,376.55	27.88		
土地开发	44,459.37	54.85	88,776.70	74.25	53,476.30	69.75		
贸易业务			13.87	0.01				
安置房项目	9,023.34	11.13						
其他	1,538.52	1.90	4,408.69	3.69	1,812.31	2.36		
<b>合计</b>	<b>81,058.18</b>	<b>100.00</b>	<b>119,563.41</b>	<b>100.00</b>	<b>76,665.16</b>	<b>100.00</b>	<b>16.81</b>	<b>0.00</b>
<b>毛利率</b>								
项目开发	12.13		12.23		12.47			
土地开发	58.00		59.54		62.68			
贸易业务			0.03					
安置房项目	12.52							
其他	54.10		15.88		56.56			
<b>合计</b>	<b>22.13</b>		<b>27.29</b>		<b>29.50</b>		<b>44.40</b>	

近三年，公司分别实现营业总收入 366,226.13 万元、438,171.52 万元、259,902.09 万元，收入呈波动趋势。2021 年度公司营业收入较 2020 年度减少 178,269.43 万元，降幅 40.69%，其中土地开发整理板块收入 85,323.00 万元，较 2020 年下降 63,775.00 万元，降幅为 42.77%，主要系当年土地出让面积较 2020 年有所下降；项目开发板块收入 171,374.81 万元，较 2020 年减少 44,170.64 万元，降幅为 20.49%，主要系当年完工交付的代建项目减少所致；安置房项目板块 2021 年无项目收入。

近三年，公司营业成本分别为 285,167.94 万元、318,608.11 万元、183,236.93 万元。与主营业务收入相对应，公司主营业务成本主要为土地开发整理、项目开发及安置房项目业务构成，近三年上述板块合计营业成本占总成

本的比例分别 99.56%、78.31%和 99.24%。近三年，公司主营业务成本随主营业务收入变动而同方向变动。

近三年，公司的营业毛利润分别为 81,058.19 万元、119,563.41 万元和 76,665.16 万元，主要由土地开发整理板块、项目开发及安置房项目板块贡献。2021 年度，土地开发出让业务实现的毛利润 53,476.30 万元，占营业毛利润的 69.75%，呈下降趋势，主要系 2021 年土地出让面积下降导致土地出让收入占比下降，营业毛利润占比同方向变动。2021 年度，公司项目开发板块毛利润 21,376.55 万元，占公司当期毛利润的 27.88%，主要是 2021 年完工交付的基础设施项目增加导致。

近三年，公司营业毛利率分别为 22.13%、27.29%和 29.50%，2021 年度营业毛利率有所增加，主要系期间毛利率较高的土地出让确认收入增加。

#### 4.3 财务情况

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）依据企业会计准则对公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并及母公司利润表、现金流量表分别进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告“中汇会审字（2020）2889”、“中汇会审字（2021）3782 号”及“中汇会审字（2022）3619 号”。2022 年 1 季度报表（母公司单体）未经审计。

近三年合并财务报表

单位：万元

项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/3/31
流动资产：				
货币资金	143,958.11	148,834.81	120,370.09	63,860.69
应收票据			30,000.00	
应收账款	232,431.46	507,670.79	618,758.48	462,072.28
预付款项	30.55	248.73	35.53	146,190.03
应收利息	1,793.40	1,495.28		
其他应收款	1,445,391.01	1,474,894.69	1,413,713.54	1,378,317.09
存货	1,624,419.02	1,725,029.55	1,468,149.37	1,496,692.93
其他流动资产	4,418.84	7,979.56	16,378.68	
<b>流动资产合计</b>	<b>3,452,442.39</b>	<b>3,866,153.41</b>	<b>3,667,405.69</b>	<b>3,547,133.02</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	32,456.71	32,395.00		19,676.68

其他权益工具投资			18,126.68	
其他非流动金融资产			2,000.00	
长期股权投资	24,712.92	22,290.69	27,516.40	358,500.14
投资性房地产	8,823.23	11,734.94	46,585.96	11,542.02
固定资产	10,014.21	9,506.15	9,135.50	8,869.15
在建工程		2,653.89	4,198.41	4,797.79
无形资产	46,688.60	4,945.19	1,361.59	1,313.37
商誉	323.85			
长期待摊费用	179.00	1,125.33	2,519.85	3,044.85
递延所得税资产	2,632.00	2,664.13	4,312.29	2,664.13
其他非流动资产	26,117.74	125,169.50	147,977.65	
<b>非流动资产合计</b>	<b>151,948.26</b>	<b>212,484.82</b>	<b>263,734.33</b>	<b>410,408.13</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,604,390.65</b>	<b>4,078,638.23</b>	<b>3,931,140.03</b>	<b>3,957,541.15</b>
流动负债:				
短期借款	30,200.00	4,000.00	116,029.21	40,000.00
应付票据	2,776.97	2,600.00	5,000.00	
应付账款	77,296.81	61,656.39	45,101.28	48,784.27
预收款项	2,426.76	10,351.73	23.94	55,577.80
合同负债			47,259.19	
应付职工薪酬	107.19	71.02	155.20	
应交税费	9,626.31	14,944.72	21,564.41	-2,807.37
应付利息	14,546.15	21,042.99		
其他应付款	174,928.12	173,891.98	494,226.18	1,019,181.42
一年内到期的非流动负债	559,836.95	675,814.94	416,453.48	
其他流动负债			4,126.75	
<b>流动负债合计</b>	<b>871,745.26</b>	<b>964,373.76</b>	<b>1,149,939.64</b>	<b>1,160,736.12</b>
非流动负债:				
长期借款	752,707.73	639,238.75	313,677.00	490,083.25
应付债券	173,262.42	442,285.83	487,589.62	517,182.96
长期应付款	408,948.12	445,943.47	233,352.38	243,770.84
递延所得税负债	147.72	290.73	3,947.30	31.17
递延收益-非流动负债	10,600.00	17,845.80	21,845.80	290.73
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,345,665.99</b>	<b>1,545,604.58</b>	<b>1,060,412.11</b>	<b>1,251,358.95</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,217,411.25</b>	<b>2,509,978.33</b>	<b>2,210,351.75</b>	<b>2,412,095.07</b>
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
资本公积金	634,566.01	800,263.82	816,122.50	767,472.98
其它综合收益	192.67	192.67	192.67	192.57
盈余公积金	36,600.07	38,037.94	39,218.32	38,037.94
未分配利润	305,279.79	320,366.40	328,306.61	339,742.49
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,376,638.54</b>	<b>1,558,860.83</b>	<b>1,583,840.10</b>	<b>1,545,445.98</b>
少数股东权益	10,340.86	9,799.06	136,948.18	

所有者权益合计	1,386,979.41	1,568,659.89	1,720,788.28	1,545,445.98
负债和所有者权益总计	3,604,390.65	4,078,638.23	3,931,140.03	3,957,541.05
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
营业总收入	366,226.13	438,171.51	259,902.09	37.86
营业收入	366,226.13	438,171.51	259,902.09	37.86
营业总成本	349,622.57	418,630.21	246,469.69	7,528.73
营业成本	285,167.94	318,608.11	183,236.92	21.05
税金及附加	213.02	477.30	1,090.74	42.10
管理费用	5,261.45	6,708.27	4,704.55	330.78
财务费用	58,980.16	92,836.52	57,437.48	7,134.80
其中：利息费用	76,406.67	123,397.90	102,286.47	7,354.27
减：利息收入	17,542.13	30,809.30	17,377.98	-751.29
加：其他收益	697.00	21.49	121.32	0.04
投资净收益	-437.62	837.47	225.71	160.00
公允价值变动净收益	333.98	572.04	14,626.30	
资产减值损失	-8,000.92	-4,551.95		
信用减值损失			-10,613.88	
资产处置收益	15.32			
营业利润	9,211.32	16,420.35	17,791.85	-7,330.83
加：营业外收入	13,929.85	6,034.59	10.25	27.87
减：营业外支出	386.85	152.54	248.91	3.62
利润总额	22,754.32	22,302.41	17,553.19	-7,306.58
减：所得税	5,757.34	6,319.74	7,727.49	
净利润	16,996.98	15,982.67	9,825.71	-7,306.58
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	156,769.87	172,508.80	193,838.46	
收到的税费返还		1,400.49	1,054.50	
收到其他与经营活动有关的现金	49,823.59	49,583.37	99,514.16	
经营活动现金流入小计	206,593.46	223,492.66	294,407.12	
购买商品、接受劳务支付的现金	212,011.22	480,785.54	146,000.20	
支付给职工以及为职工支付的现金	1,135.38	1,096.58	1,207.62	
支付的各项税费	1,095.34	1,231.89	3,100.06	
支付其他与经营活动有关的现金	79,782.91	114,919.65	15,106.21	
经营活动现金流出小计	294,024.85	598,033.65	165,414.09	
经营活动产生的现金流量净额	-87,431.39	-374,540.99	128,993.04	
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			3,000.00	
取得投资收益收到的现金	160.00	259.70		

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37.50		
收到其他与投资活动有关的现金	50,726.73	641,749.14	382,071.38
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>50,924.23</b>	<b>642,008.84</b>	<b>385,071.38</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	67,468.36	24,509.70	26,908.78
投资支付的现金	8,063.55	80,768.24	5,299.68
支付其他与投资活动有关的现金	573,505.25	907,696.38	868,308.79
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>649,037.16</b>	<b>1,012,974.33</b>	<b>900,517.24</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-598,112.93</b>	<b>-370,965.48</b>	<b>-515,445.86</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	245,000.00	91,200.00	350,689.03
取得借款收到的现金	496,358.24	1,232,761.00	637,090.39
收到其他与筹资活动有关的现金	434,579.09	800,430.60	864,833.24
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,175,937.33</b>	<b>2,124,391.60</b>	<b>1,852,612.67</b>
偿还债务支付的现金	240,072.73	935,712.89	1,161,894.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,055.72	198,511.76	185,755.90
支付其他与筹资活动有关的现金	126,669.53	232,278.75	114,137.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>533,797.98</b>	<b>1,366,503.39</b>	<b>1,461,788.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>642,139.35</b>	<b>757,888.21</b>	<b>390,824.67</b>
汇率变动对现金的影响		-0.52	0.07
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-43,404.97</b>	<b>12,381.22</b>	<b>4,371.92</b>

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额 3,931,140.03 万元，负债总额 2,210,351.75 万元，所有者权益为 1,720,788.28 万元，资产负债率为 56.23%。2019-2021 年，公司合并报表归属于母公司股东的净利润三年平均为 14,268.45 万元，经营活动现金流入三年平均为 241,497.75 万元，期末现金及现金等价物余额三年平均为 137,721.00 万元。2021 年度，公司实现营业收入 259,902.09 万元，净利润 9,825.71 万元。

公司近三年资产规模不断扩大，净资产持续增加，资本债务结构合理，负债规模适中；经营状况良好，连续三年盈利，三年平均可分配利润足以支付本次债券一年利息。

#### 4.4 主要财务数据和指标

##### 8.4.1 资产质量分析

项目	2019/12/31		2020/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	143,958.11	3.99	148,834.81	3.65	120,370.09	3.06
应收票据	0.00	-	0.00	-	30,000.00	0.76
应收账款	232,431.46	6.45	507,670.79	12.45	618,758.48	15.74
预付款项	30.55	0.00	248.73	0.01	35.53	0.00
应收利息	1,793.40	0.05	1,495.28	0.04	0.00	0.00
其他应收款	1,445,391.01	40.10	1,474,894.69	36.16	1,413,713.54	35.96
存货	1,624,419.02	45.07	1,725,029.55	42.29	1,468,149.37	37.35
其他流动资产	4,418.84	0.12	7,979.56	0.20	16,378.68	0.42
<b>流动资产合计</b>	<b>3,452,442.39</b>	<b>95.78</b>	<b>3,866,153.41</b>	<b>94.79</b>	<b>3,667,405.69</b>	<b>93.29</b>
非流动资产：	0.00	-	0.00	-	0.00	0.00
可供出售金融资产	32,456.71	0.90	32,395.00	0.79	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	-	0.00	-	18,126.68	0.46
其他非流动金融资产	0.00	-	0.00	-	2,000.00	0.05
长期股权投资	24,712.92	0.69	22,290.69	0.55	27,516.40	0.70
投资性房地产	8,823.23	0.24	11,734.94	0.29	46,585.96	1.19
固定资产	10,014.21	0.28	9,506.15	0.23	9,135.50	0.23
在建工程	0.00	-	2,653.89	0.07	4,198.41	0.11
无形资产	46,688.60	1.30	4,945.19	0.12	1,361.59	0.03
商誉	323.85	0.01	0.00	-	0.00	0.00



长期待摊费用	179.00	0.00	1,125.33	0.03	2,519.85	0.06
递延所得税资产	2,632.00	0.07	2,664.13	0.07	4,312.29	0.11
其他非流动资产	26,117.74	0.72	125,169.50	3.07	147,977.65	3.76
<b>非流动资产合计</b>	<b>151,948.26</b>	<b>4.22</b>	<b>212,484.82</b>	<b>5.21</b>	<b>263,734.33</b>	<b>6.71</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,604,390.65</b>	<b>100.00</b>	<b>4,078,638.23</b>	<b>100.00</b>	<b>3,931,140.03</b>	<b>100.00</b>

2021 年末，受子公司转让导致存货规模减少影响，公司资产规模同比下降 14.75 亿元至 393.11 亿元资产结构仍以流动资产为主在总资产中占比 93.29% 比重仍很高。

公司流动资产仍主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等构成。

1) 货币资金

2021 年末货币资金同比小幅减少 2.85 亿元，主要系银行存款有所减少；其中受限货币资金 5.24 亿元，包括用于借款担保质押的定期存单 234 亿元及用于开立信用证质押的定期存单 2.90 亿元。

2) 应收账款

2021 年应收账款同比增加 11.11 亿元，主要系应收湖晟建设的项目开发结算款同比增加 11.58 亿元所致。截至 2021 年末应收账款主要应收对象包括湖晟建设项目开发结算款 37.82 亿元、\*\*区财政局土地开发结算款 11.15 亿元、道场乡政府安置房销售款 12.77 亿元、中共\*\*市\*\*区委政法委员会及\*\*智慧园区运营管理有限公司租金收入 0.09 亿元，合计占应收账款的 99.92 集中度很高。从账龄来看 1 年内的应收账款占比 41.80%、12 年的占比 58.20%，账龄偏短。2021 年末，其他应收款同比减少 6.27 亿元，主要系公司与\*\*及\*\*财政局的往来款减少所致。

账龄	2021 年末	
	金额	占比
1 年以内	258,629.38	41.80
1-2 年	360,142.29	0.58
3 年以上	34.29	0.00
减值准备	47.48	0.00
合计	618,758.48	100.00

### 3) 其他应收款

单位名称	期末余额	款项性质	占比
**市**区住房和城乡建设局	314,766.09	项目回购款	22.27
**织里产业投资运营集团有限公司	259,751.79	往来款	18.37
****西山漾实业发展有限公司	133,492.94	股权转让款	9.44
****西山漾实业发展有限公司	70,430.00	往来款	4.98
**老恒和酿造有限公司	117,129.56	暂借款	8.29
**现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	62,973.83	暂借款	4.45
合计	958,544.21		67.80

2021 年末其他应收对象主要包括应收\*\*区住房与城乡建设局项目回购款 31.48 亿元、\*\*织里产业投资运营集团有限公司 12 往来款 25.97 亿元、\*\*\*\*西山漾实业发展有限公司股权转让及往来款 20.39 亿元、老恒和酿造暂借款 11.71 亿元及\*\*现代物流装备高新技术产业园区管理委员会暂借款 7.24 亿元，合计占其他应收款的 67.80%；从账龄来看一年以内及 1-2 年的其他应收款合计占比 67.13%、2-5 年的合计占比 21.02%、5 年以上的占比 11.85%。同期，公司基于账龄对其他应收款计提 2.81 亿元坏账准备，占其他应收款的 1.95%，其中当期确认信用减值损失 1.06 亿元对公司利润产生一定影响。

### 4) 存货

2021 年末，公司存货规模同比减少 25.69 亿元其中开发成本和开发产品分别同比减少 4.51 亿元和 21.18 亿元，开发成本的减少主要系项目结算结转所致；开发产品的减少主要系东成建设、滨湖农建及\*\*新家园建设划出所致；期末存货包括开发成本 109.05 亿元和开发产品 37.77 亿元。

公司非流动资产整体规模仍较小，主要由投资性房地产和其他非流动资产构成。2021 年末投资性房地产同比增加 3.49 亿元主要系当期外购 2.07 亿元叠加投资性房地产转为以公允价值模式计量，产生公允价值变动收益 1.46 亿元所致。同期，其他非流动资产同比小幅增加 2.28 亿元，主要系预付不动产购置款的增加，其他非流动资产包括预付不动产购置款 6.75 亿元及\*\*文商综合体项目 15 预付股权转让款 8.05 亿元。

2021 年末，公司受限资产为 9.85 亿元，主要由受限货币资金、投资性房地产及固定资产构成，占总资产和净资产的比重分别为 2.51%和 5.72%，受限资产规模较小。同期，公司将应收账款质押为借款提供担保，截至 2021 年末借款余

额为 19.57 亿元。

#### 8.4.2 负债质量分析

项目	2019/12/31		2020/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	30,200.00	1.36	4,000.00	0.16	116,029.21	5.25
应付票据	2,776.97	0.13	2,600.00	0.10	5,000.00	0.23
应付账款	77,296.81	3.49	61,656.39	2.46	45,101.28	2.04
预收款项	2,426.76	0.11	10,351.73	0.41	23.94	0.00
合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00	47,259.19	2.14
应付职工薪酬	107.19	0.00	71.02	0.00	155.20	0.01
应交税费	9,626.31	0.43	14,944.72	0.60	21,564.41	0.98
应付利息	14,546.15	0.66	21,042.99	0.84	0.00	0.00
其他应付款	174,928.12	7.89	173,891.98	6.93	494,226.18	22.36
一年内到期的非流动负债	559,836.95	25.25	675,814.94	26.93	416,453.48	18.84
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	4,126.75	0.19
流动负债合计	871,745.26	39.31	964,373.76	38.42	1,149,939.64	52.03
非流动负债：						
长期借款	752,707.73	33.95	639,238.75	25.47	313,677.00	14.19
应付债券	173,262.42	7.81	442,285.83	17.62	487,589.62	22.06
长期应付款	408,948.12	18.44	445,943.47	17.77	233,352.38	10.56
递延所得税负债	147.72	0.01	290.73	0.01	3,947.30	0.18
递延收益-非流动负债	10,600.00	0.48	17,845.80	0.71	21,845.80	0.99
非流动负债合计	1,345,665.99	60.69	1,545,604.58	61.58	1,060,412.11	47.97
负债合计	2,217,411.25	100.00	2,509,978.33	100.00	2,210,351.75	100.00

2021 年末，公司负债总额同比下降 29.96 亿元至 221.04 亿元，受短期借款和其他应付款同比大幅增加影响，负债结构转为以流动负债为主。同期，随着负债规模的下降，资产负债率同比下降 5.31 个百分点至 56.23%。

公司流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

##### 1) 短期借款

项目	2020 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
保证借款			43,900.00	37.84
质押借款	3,000.00	75.00	42,000.00	

商业汇票	1,000.00	25.00	30,000.00	25.86
应付利息			129.21	0.11
<b>合计</b>	<b>4,000.00</b>	<b>100</b>	<b>116,029.21</b>	<b>100</b>

2021 年末短期借款同比大幅增加 11.20 亿元，主要包括质押借款 4.20 亿元、保证借款 4.39 亿元和商业承兑汇票贴现 3.00 亿元。

## 2) 其他应付款

项目	2020 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
保证金	9,594.24	4.85	3,796.44	0.8
暂借款	153,999.82	77.78	484,883.67	98.1
应收暂付款	9,816.94	4.96	5,436.61	1.1
其他	730.17	0.37	109.46	0.0
<b>合计</b>	<b>198,005.19</b>	<b>100.00</b>	<b>494,226.18</b>	<b>100</b>

其他应付款同比大幅增加 29.93 亿元，主要系应付\*\*的暂借款同比大幅增加所致；主要应付对象包括应付\*\*暂借款 32.63 亿元、\*\*\*\*祥鑫矿业有限公司往来款 2.68 亿元、华潍融资租赁上海有限公司暂借款 2.00 亿元、\*\*农森农业发展有限公司往来款 1.80 亿元和\*\*\*\*民间融资服务中心有限公司按揭款 1.00 亿元合计占其他应付款的 81.15%。

## 3) 一年内到期的非流动负债

2021 年末，受一年内到期的长期应付款集中兑付较多影响一年内到期的非流动负债同比减少 25.94 亿元，主要包括一年内到期的长期借款 8.06 亿元、一年内到期的应付债券 2.99 亿元、一年内到期的长期应付款 28.63 亿元及未到期应付利息 1.97 亿元。

公司非流动负债仍主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2021 年末长期借款同比大幅减少 32.56 亿元，主要系保证和抵押借款偿还较多所致。

## 4) 长期借款&应付债券&长期应付款

长期借款包括质押借款 19.18 亿元、抵押借款 2.43 亿元、保证借款 3.76 亿元及保证和抵押借款 6.00 亿元；应付债券同比增加 4.53 亿元，主要系 2021 年发行“21 南投 01”融资 7.50 亿元所致。长期应付款同比大幅减少 21.26 亿元，主要系信托和融资租赁款等非标融资集中兑付较多所致。

### 8.4.2 主要财务指标

指标	2021 年	2020 年	2019 年
总资产	393.11	407.86	360.44
所有者权益	172.08	156.87	138.7
总有息债务	158.77	225.03	200.79
营业收入	25.99	43.82	36.62
净利润	0.98	1.6	1.7
经营性净现金流	12.9	-37.45	-8.74
毛利率	29.5	27.29	22.13
总资产报酬率	2.35	3.57	2.75
资产负债率	56.23	61.54	61.52
债务资本比率	47.99	58.92	59.15
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.63	0.76	0.67
经营性净现金流/总负债	5.47	-15.85	-4.21

公司盈利对利息的保障能力有待提升流动性偿债来源主要依赖于债务收入经营性净现金流对债务和利息的保障有所增强；以存货和应收类款项为主的可变现资产较为充足，可对公司整体债务偿还形成一定保障。

2021 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.63 倍，同比有所下降，盈利对利息的保障能力有待提升。

公司流动性偿债来源以货币资金、经营性净现金流和债务收入为主。2021 年末，公司非受限货币资金为 6.80 亿元 2021 年，公司经营性净现金流为 12.90 亿元，对债务和利息的保障能力有所增强筹资活动现金流入为 185.26 亿元是公司债务偿付的主要来源，对流动性偿债来源形成较好支持。2021 年末，公司流动比率和速动比率分别为 3.19 倍和 1.91 倍，流动资产对流动负债的覆盖程度较好。

截至 2021 年末公司资产规模为 393.11 亿元以存货和应收类款项为主可变现资产较为充足，可对公司整体债务偿还形成一定保障。截至 2021 年末，公司受限资产为 9.85 亿元，在净资产中占比 5.72%，受限规模不大。同期，公司资产负债率为 56.23%，同比下降 5.31 个百分点。

### 4.5 有息负债及对外担保

\*\*公司为融资人\*\*子公司，其有息负债及对外担保均并入\*\*报表，\*\*相关情况参见本报告 7.8&7.9 。

#### 4.6 征信及其他事项

(1) 根据公司 2022 年 7 月 20 日的企业信用报告，公司未结清借款、票据等 52 笔，余额 50.24 亿元，均为正常类；对外担保余额 1.92 亿元，均为正常类；已结清借款 317 笔，其中 10 笔为关注类，其余均为正常类，已结清关注类借款为 2007 至 2011 年事项，相关银行已出具说明，主要由于借款期间政策原因将平台类借款统一划分为关注类，上述关注类借款未发生逾期，均按时还款。

(2) 根据 2022 年 7 月 21 日“全国企业信用信息公示系统”显示，\*\*于 2019 年 9 月起擅自占用集体土地，被\*\*市自然资源和规划局\*\*分局于 2020 年 5 月 6 日进行了行政处罚，处罚共计人民币贰拾叁万柒仟陆佰贰拾圆整（¥237620.00 元）信息；\*\*无列入经营异常名录信息，无列入严重违法失信名单（黑名单）信息。

(3) 根据“中国执行信息公开网”查询显示，\*\*无相关信息。



(4) 经查询裁判文书网，\*\*不存在可能影响正常经营的未决诉讼事项。

(5) 经东方金城 2022 年 6 月 24 日评定，\*\*主体信用评级为 AA，YY 评级为 7+。

## 5 可行性结论

\*\*\*\*区经济水平财政实力较强，且仍处于较高增速的发展状态。

交易对手为\*\*区核心平台公司，政府支持力度大，融资渠道畅通，市场认可度高，具有较强的资金周转能力和再融资能力，保证人为融资人的核心子公司，履约意愿强。

本信托计划风险可控，具有可行性。