

## JG·睿享 53 号 WX 集合资金信托计划

### 尽职调查报告

(报告完成日期：【2023】年【】月【】日)

## 声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《》和有关规定，根据交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

直接调查人签字：

年 月 日

信托经理签字：

年 月 日

部门负责人签字：

年 月 日

## 目录

一、项目概况	4
三、债务人-STJS	7
(一) 基本情况	7
(二) 财务状况	13
(三) 财务指标	21
(四) 有息债务及担保情况	22
(五) 评级情况	26
(六) 资信情况	26
三、保证人-WXCT	28
(一) 基本情况	28
(二) 财务状况	40
(三) 财务指标	57
(四) 有息债务及担保情况	59
(五) 评级情况	67
(六) 资信情况	67
五、还款来源	76
(一) 第一还款来源	76
(二) 第二还款来源	77
六、信托概述	77
(一) 信托要素	77
(二) 交易结构	82
八、风险资本及效益测算	83
(一) 计提风险资本测算	83
九、风险措施	83
十、资金来源/发行方案	83
十一、南商行合作	84
十二、尽调方式	84
十三、期间管理	84
十四、结论建议	85

## 一、项目概况

（以下简称“JG 信托”或“受托人”）拟设立“JG·睿享 53 号 WX 集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过【5】亿元（以实际募集金额为准），信托计划无固定期限，每期 2+N 年。

信托计划资金用于对 HZSTJS 发展有限公司（以下简称“STJS”或“发行人”或“债务人”，AA 发债主体）进行永续债/可续期债权式权益性投资。HZWXCY 投资发展集团有限公司（以下简称“WXCT”“保证人”或“担保人”，AA+评级）提供连带责任保证担保。信托资金用于偿还发行人或者担保人 3 月内到期的借款或者债券或其他合法合规用途。发行前提供资金用途材料，信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营等领域和用途。

信托计划无固定期限。发行人有权在每期永续债权权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续债权权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止。同时发行人有权不行使赎回权，赎回权归发行人所有。发行人有权在初始投资期限届满日后选择续期，每次续期期限为 1 年，续期次数不限制。若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续债、支付永续债本息，信托终止。

信托业保障基金由 STJS 或其指定第三方认购，认购份额按信托计划规模的 1% 计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如信托计划顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如信托计划到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿信托计划的收益。

相关税费：印花税双方各自承担；受托人因管理信托财产产生的增值税及附加税费（如有）由本信托代扣代缴，其他税费由申太建设或其指定第三方承担，银行划付费用和第三方等中介机构费用（如有）由信托财产承担。

发行人所处 HZ 市 WX 区，近年来经济增速稳步发展，财政实力逐渐增强。

2022 年，HZ 全市地区生产总值 3850 亿元，同比增长 3.3%。发行人所处 HZ 市 WX 区，近年来经济增速稳步发展，财政实力逐渐增强。2022 年，WX 区实现地区生产总值（GDP）897.30 亿元，按可比价计算，比上年增长 3.5%，总量居全市前列，各项主要经济指标继续保持全市领先。2022 年，根据政府官网数据，WX 区地方财政总收入 100.20 亿元，完成一般公共预算收入 62.49 亿元。

WX 区主要发债平台（债券存续中）数据如下：

序号	名称	注册资本 (亿元)	2022 年 6 月 公开的资产 规模 (亿元)	外部评级	YY 评 级	控股股东	功能定 位	主营业务	发债余 额 (亿 元)
1	HZWX 城市投资发展集团有限公司	60.00	781.57	AA+	6-	HZ 市 WX 区主要的项目开发以及项目管理运营主体	区域旗舰型运营主体	WX 城区内的项目开发、安置房建设、土地开发以及贸易等业务	92.9
2	HZWX 国有资本投资发展有限公司	30.00	543.64	AA+	7+	HZ 市 WX 区国有资本监督管理服务中心	资产整合主体	负责 HZ 市 WX 区织里镇及浙江 WX 经济开发区范围内的基础设施项目建设、国资管理	25
3	HZ 新型城市投资发展集团有限公司	20.00	528.00	AA	7+	HZWX 国有资本投资发展有限公司	运营主体	WX 区织里镇内道路、管网等基础设施及安置房项目建设、土地开发整理等业务	48.83
4	HZWX 产业投资发展集团有限公司	30.00	445.73	AA+	7+	HZ 市 WX 区国有资本监督管理服务中心	运营主体	南太湖高新区道路桥梁建设、旧城区改造、园林绿化建设等基础设施工程施工、产业投资	14.2

5	HZWX 南太湖建设投资集团有限公司	40.00	399.57	AA	7+	HZWX 城市投资发展集团有限公司	运营主体	东部新区项目开发、基础设施建设、安置房建设、土地整理。	49
6	HZ 申太建设发展有限公司	20.00	277.37	AA	7+	HZWX 产业投资发展集团有限公司	运营主体	南太湖高新区的基础设施及安置房建设、土地开发整理及产业园区开发运营等业务。	39.7
7	HZWX 新业建设投资集团有限公司	20.00	223.78	AA	7+	HZWX 城市投资发展集团有限公司	运营主体	项目开发、基础设施建设、安置房建设、物业开发经营	29.9

WX 区有 7 家平台公司，率属于三大平台集团（评级均为 AA+）。第一大平台集团为 HZWX 城市投资发展集团有限公司（简称“WXJT”），是 WX 区项目开发及管理的主要领导者和龙头企业，主要承接城区重要项目建设施工工程以及项目运营管理业务。旗下子公司 HZWX 南太湖建设投资集团有限公司（简称“NTH 建投”）主要负责 WX 区东部新城区域内的各类基础设施建设项目、HZWX 新业建设投资集团有限公司主要负责 WX 东部新区及八里店镇（WX 区政府所在地）内的基础设施建设、园区开发项目。第二大平台集团为 HZWX 国有资本投资发展有限公司（资产整合主体，简称“WXGT”），HZ 市 WX 区织里镇及浙江 WX 经济开发区范围内的基础设施项目建设，旗下子公司 HZ 新型城市投资发展集团有限公司是运营主体（简称“织里新投”）。第三大平台集团为 WX 产投，定位为 NTH 高新区重要的政府投资和重大基础设施建设项目实施主体，核心子公司 STJS 是 HZNTN 高新技术产业园区重要的基础设施建设主体。本项目合作 WX 城

区第 4、6 大发债主体。

平台	业务	子公司	区域范围
吴兴城投	吴兴区基础设施建设	吴兴南太湖建设投资有限公司和湖州吴兴新业建设投资有限公司	吴兴区东部新区和八里店镇
吴兴国投	织里镇基础设施建设	湖州新型城市投资发展集团有限公司	织里镇
吴兴产投	产业投资	湖州申太建设发展有限公司	南太湖高新区

### 三、债务人-STJS

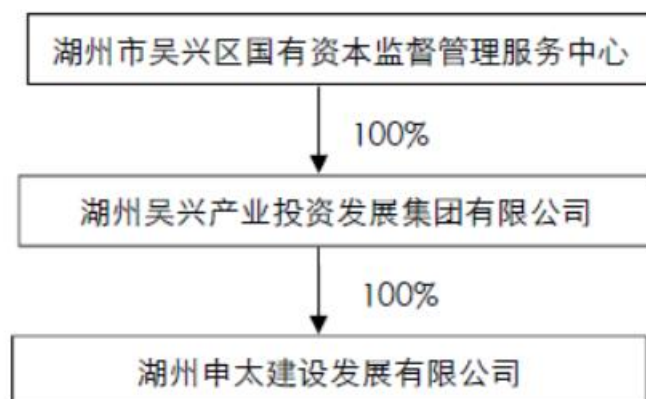
#### (一) 基本情况

##### 1、概况

中文名称:	HZSTJS 发展有限公司
法定代表人:	
注册资本:	
实缴资本:	
成立日期:	
统一社会信用代码	
住所:	
邮政编码:	
所属行业:	土木工程建筑业
经营范围:	城乡基础设施开发建设、维护管理, 新农村建设, 土地开发利用, 房地产开发、经营, 物业管理, 建材批发、零售, 从事软件及通信相关领域产品的研发、销售、服务, 承接通信工程、计算机网络工程, 服务器托管, 服务器出租。

##### 2、股权结构

债务人的控股股东为 HZWX 产业投资发展集团有限公司, 出资比例占公司注册资本的 100%。实际控制人为 HZ 市 WX 区财政局。



## 2、历史沿革

STJS 是由原 HZ 市 WX 区国有资产投资控股有限责任公司（现名 HZWX 城市投资发展集团有限公司，以下简称“WXCT”）于 2012 年 9 月 25 日出资成立的国有独资有限公司，初始注册资本为人民币 0.60 亿元。2021 年 11 月，根据公司股东决定，公司注册资本由 2.00 亿元增加至 20.00 亿元，并于当月完成工商变更登记。截至 2021 年末，公司注册资本和实收资本均为人民币 20.00 亿元，较 2020 年末均增加 18.00 亿元；HZWX 产业投资发展集团有限公司（以下简称“WXCT”）接受 WX 城投划转股权后成为公司唯一股东，WX 区财政局仍为公司实际控制人。

## 3、全资及控股公司

截至 2021 末，STJS 纳入合并范围的子公司共 8 家，较 2020 年末新增 1 家，系投资设立的上海缘申贸易有限公司（目前无实质经营）。债务人子公司情况如下：

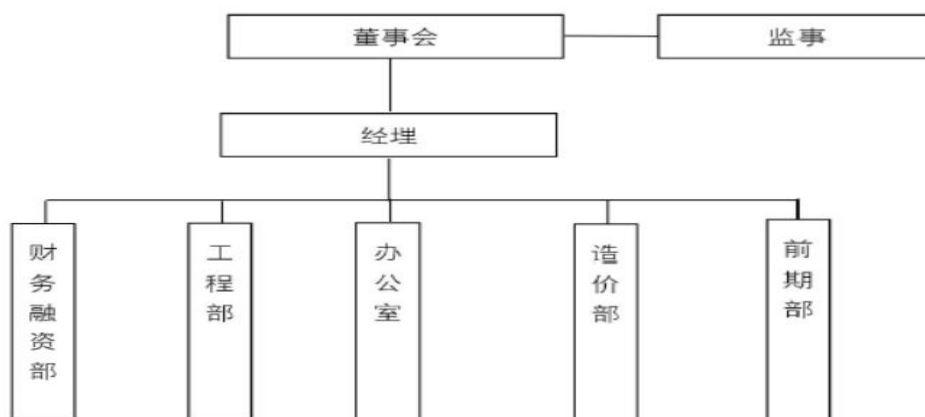


图表 1 截至 2021 年末公司纳入合并报表范围的子公司情况 (单位: 万元、%)

公司名称	注册资本	持股比例		取得方式
		直接	间接	
湖州申太拆迁有限公司	50.00	100.00	-	投资设立
湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	5000.00	51.00	41.58	投资设立、无偿注入
湖州吴兴童心物业管理有限公司	50.00	-	92.58	投资设立
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	33000.00	84.85	-	无偿注入
湖州申太新农村建设投资有限公司	8000.00	100.00	-	无偿注入
湖州中港建设投资有限公司	10000.00	70.00	-	投资设立
湖州世仓建设发展有限公司	1000.00	99.00	-	投资设立
上海缘申贸易有限公司	200000.00	100.00	-	投资设立

#### 4、公司治理

截至目前，债务人组织结构情况如下：



#### 5、主营业务情况

债务人营业收入、毛利润及毛利率情况如下：

单位：亿元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
基础设施建设项目	0.95	19.25	3.14	19.77	3.76	17.97	1.58	18.62
安置房建设							9.44	-3.36
土地开发整理	7.25	16.26	11.78	16.26	6.35	16.26	5.18	16.26
产业园开发运营			0.21	80.87	1.53	-1.88		

其他	0.61	25.60	0.66	-14.69	0.26	83.00	0.78	32.10
<b>合计</b>	8.81	17.64	15.78	16.52	11.91	15.95	16.98	6.29

【从近三年业务构成和资产明细可看出，债务人经营范围内包括房地产开发，但是并不是市场化房开企业，主营业务仍然是基础设施建设，而且自身不具备房地产开发资质。项目组确保信托资金用途合规，信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营等领域和用途。】

### 1) 项目开发业务（基础设施建设业务，含代建管理费）

公司继续从事 NTHGX 区内的基础设施建设，业务具有较强的区域专营性。

该业务仍采用收取代建管理费和成本加成两种模式确认收入，业务模式未发生重大变化。2021 年，公司确认基础设施建设收入 3.14 亿元，同比有所下降；毛利率为 19.77%，同比有所上升。2022 年 9 月，基础设施收入 0.95 亿元，较年初有所下降，这块业务付款方主要是政府机关，一般集中在当年 4 季度核算和结算收入。

截至 2021 年末，公司重点在建基础设施项目包括万亩千亿大平台路网改造 I 标段、II 标段、III 标段以及常溪片区规划中学项目等，计划总投资合计为 23.07 亿元，累计投资 3.66 亿元，尚需投资 19.40 亿元。万亩千亿大平台路网改造项目为南太湖高新区内万亩千亿平台提升改造项目的主要组成部分，公司主要负责的建设内容为湖织大道及南太湖高新区平台内道路车行道路面、沿线人行道、地下管线、道路绿化等工程建设，总投资合计约 20 亿元。

图表 7 截至 2021 年末公司重点在建基础设施项目情况 (单位: 万元)

项目	建设周期	计划总投资	累计投资	尚需投资
万亩千亿大平台路网改造 II 标段 (包含湖织大道西段、经五路、纬六路、姚山路、戴山路、南太湖大道)	2020-2024	80978.02	10539.37	70438.65
万亩千亿大平台路网改造 III 标段 (包含湖织大道东段、栋梁路、澄海路、工兴大道、大港路、横二路、中塘港路)	2020-2024	77807.94	9584.14	68223.80
万亩千亿大平台路网改造 I 标段 (包含杨水路、常溪路、外溪陆、树庄路、欣安路、工业路、科创路、环渚路)	2020-2024	35014.17	9725.10	25289.07
常溪片区规划中学 (新城中学) 项目	2021-2023	35000.00	5938.11	29061.89
祥生悦江南幼儿园改建工程	2021-2022	960.00	504.68	455.32
经六路 (纬六路-纬五路) 道路工程	2021-2023	895.00	350.00	545.00
<b>合计</b>	-	<b>230655.13</b>	<b>36641.40</b>	<b>194013.73</b>

截至 2021 年末, 公司拟建项目主要为 WX 至建德公路 (省道) 等, 计划总投资合计为 20.61 亿元。总体来看, 公司在建及拟建基础设施项目投资规模较大, 仍面临一定资本支出压力。

项目	计划开工时间	计划总投资
吴兴至建德公路 (省道)	2023	200000.00
经十路 (湖织大道-横三路)	2023	1282.00
横三路 (经九路-经十路)	2023	4000.00
上河路 (湖织大道-纬七路) 道路工程	2022	799.00
<b>合计</b>	-	<b>206081.00</b>

## 2) 土地开发业务板块

债务人土地开发整理业务有较强的区域专营性, 是主要得营业收入和利润来源。2021 年, 公司土地开发整理业务仍采取代建模式, 即每年按照经审计的投资成本加成一定比例确认收入, 结转相应成本。

2021 年, 公司确认土地开发整理收入 11.78 亿元, 同比大幅增长; 毛利率为 16.26%, 与上年持平。截至 2021 年末, 公司正在开发整理的土地项目包括 HD-04-02-04D-2、戴山单元 02-03E-2 等, 面积合计 532.00 亩, 计划总投资 4.49 亿元, 累计已投资 2.24 亿元。

图表 10 截至 2021 年末公司主要在整理土地项目情况 (单位: 亩、万元)

项目	开发面积	计划总投资	累计已投资
HD-04-02-04D-2	352.00	29500.00	7363.41
戴山单元 02-03E-2	68.00	5800.00	5596.62
HD-04-02-03B-6	79.00	6700.00	6648.87
HD-04-02-03B-5	33.00	2900.00	2803.68
合计	532.00	44900.00	22412.58

2021 年末, 公司拟开发整理土地包括 ZD-04-01-03C、ZD-04-01-05C 等, 合计拟开发面积 355 亩, 计划总投资 2.95 亿元。

图表 11 截至 2021 年末公司主要拟整理土地项目情况 (单位: 亩、万元)

项目	开发面积	预计开工时间	计划完工时间	计划总投资
ZX-04-01-03D-5	36.00	2022	2023	3500.00
ZD-04-01-05C	175.00	2023	2024	14000.00
ZD-04-01-03C	144.00	2023	2024	12000.00
合计	355.00	-	-	29500.00

### 3) 安置房建设业务板块

公司继续承担 NTHGX 区全部的安置房项目建设, 相关项目建设模式未发生变化, 仍分为回购和自建销售两种模式。

因 2021 年无竣工结算的安置房项目, 公司安置房业务未实现收入。截至 2021 年末, 公司在建安置房项目包括郑港农民社区安置房 (一期)、戴山农民社区安置 (二期) 和幻溇农民安置社区二期工程, 计划总投资 15.79 亿元, 累计已投资 11.10 亿元, 尚需投资 4.69 亿元; 郑港农民社区安置房 (一期) 和戴山农民社区安置 (二期) 已进入收尾阶段, 预计 2022 年全部完工。未来一段时间, 安置房项目暂时没有安排。

项目名称	建设周期	计划总投资	累计投资	尚需投资
郑港农民社区安置房 (一期) 建设工程*	2015.07-2021.12	5.73	4.21	1.52
戴山农民社区安置 (二期) 工程*	2015.06-2021.09	4.71	4.50	0.21
幻溇农民安置社区二期工程*	2021.07-2024.10	5.35	2.38	2.97
合计	-	15.79	11.10	4.69

### 4) 产业园区开发运营

STJS 采用自建自营模式对南太湖高新区的产业园进行开发运营，业务专营性较强，2021 年及 2022 年 9 月末，产业园开发运营收入分别为 0.21 亿和 0 亿元，主要是出售物业收入下降所致。

其他收入主要是申太建设从事的贸易物流、物业管理等，这块收入较小且不是主营业务。

## （二）财务状况

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对保证人 2019 年-2021 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2022 年 9 月报表未经审计。

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月	2021 年 12 月	2020 年 12 月	2019 年 12 月
流动资产：				
货币资金	176,450.92	251,604.55	153,408.08	129,661.97
交易性金融资产	1,819.66	2,735.20		
应收票据		-		
应收账款	528,790.38	448,584.42	380,889.13	305,240.57
预付款项	54,042.22	53,257.41	113,109.60	8,278.68
其他应收款	584,820.66	302,178.22	318,028.42	244,127.35
存货	1,402,521.85	1,291,102.05	1,163,128.33	1,190,302.14
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	690.56	620.48	414.08	320.78
<b>流动资产合计</b>	<b>2,749,136.26</b>	<b>2,350,082.32</b>	<b>2,128,977.63</b>	<b>1,877,931.50</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产			25,575.00	575.00
债权投资				15,000.00
长期股权投资	6,468.47	468.47	1,276.07	6,042.02
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产	27,097.47	27,097.47		
投资性房地产	314,103.24	314,103.24	313,383.32	14,546.10

固定资产	2,926.63	2,954.79	695.17	505.99
在建工程				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	755.99	602.36	585.13	541.91
递延所得税资产	763.09	763.09	757.93	1,385.39
其他非流动资产		-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	352,114.89	345,989.42	342,272.62	38,596.41
<b>资产总计</b>	3,101,251.15	2,696,071.74	2,471,250.25	1,916,527.91
流动负债：				
短期借款	133,657.00	146,806.86	75,200.00	73,790.00
应付票据	76,516.48	65,376.09	4,280.59	
应付账款	30,261.05	33,710.51	49,922.34	35,378.38
预收账款	212.55	864.33	4,890.01	11,205.77
合同负债	22,886.84	3,892.25		
应付职工薪酬				
应交税费	18,643.62	25,281.04	24,916.45	23,040.71
其他应付款	467,563.78	167,738.07	123,254.34	159,716.63
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	403,709.11	386,629.59	234,234.33	221,856.84
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	1,153,450.86	830,298.74	516,698.05	524,988.32
非流动负债：				
长期借款	181,669.00	157,920.00	490,570.00	452,890.00
应付债券	243,394.10	398,526.00	340,606.59	145,869.59
长期应付款	230,682.34	194,669.67	114,935.25	89,593.17
预计负债				
递延收益	502.44	502.44	1,363.66	
递延所得税负债	40,113.83	40,113.83	39,933.85	1,830.87
其他非流动负债		-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	696,361.70	791,731.93	987,409.35	690,183.62

<b>负债合计</b>	1,849,812.56	1,622,030.67	1,504,107.40	1,215,171.95
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	200,000.00	200,000.00	20,000.00	20,000.00
其他权益工具-永续债	40,000.00	40,000.00		
资本公积	667,148.85	590,897.65	717,524.54	575,524.54
其他综合收益	103,173.18	103,173.18	103,173.18	
专项储备				
盈余公积	10,742.77	10,742.77	9,612.13	8,247.72
未分配利润	91,462.94	89,440.70	77,362.44	63,203.49
归属于母公司所有者权益合计	1,112,527.75	1,034,254.30	927,672.30	666,975.75
少数股东权益	138,910.83	39,786.77	39,470.55	34,380.22
<b>所有者权益合计</b>	1,251,438.58	1,074,041.07	967,142.84	701,355.97
<b>负债和所有者权益总计</b>	3,101,251.15	2,696,071.74	2,471,250.25	1,916,527.91

### 近三年主要资产科目分析：

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，债务人总资产呈现稳定增长态势，分别为 1,916,527.91 万元、2,471,250.25 万元、2,696,071.74 万元和 3,101,251.15 万元。资产中绝大部分为流动资产，占比分别为 97.99%、86.15%、87.17%和 88.65%。流动资产主要构成为货币资金、应收账款、其他应收款及存货。非流动资产占比不大，主要构成为投资性房地产。

#### 主要资产科目明细分析

##### （1）货币资金

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，债务人货币资金稳定增长，分别为 129,661.97 万元、153,408.08 万元、251,604.55 万元和 176,450.92 万元，目前受限资金占比约为 40%，为融资保证金和工程保证金等。

##### （2）应收账款

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，债务人应收账款稳定增长，与资产增长趋势同步，分别为 305,240.57 万元、380,889.13 万元、448,584.42 万元和

528,790.38 万元，应收对象为 NTH 管委会、WX 区各大平台公司及关联企业包括但不限于 WX 城投、WX 国投和 WX 产投系统内公司，占比超过 80%。剩余应收对象金额较为零散，主要是对建设工程的应收款，无对民营企业的应收。

应收账款超过 40%的账龄为 1 年以内，90%以上的应收账款账龄集中在 3 年之内，回款质量较好未计提减值准备。

### (3) 其他应收款

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，债务人其他应收款规模持续上升，分别为 244,127.35 万元、318,028.42 万元、302,178.2 万元和 584,820.66 万元，应收对象均为地方国企或者政府机关，无对民企的其他应收款，前 5 大应收对象为 WX 产投、WX 国投、HZ 现代物流装备高新技术产业园管委会、HZNTH 高新区开发管理有限公司、HZWX 上强工贸有限公司。

### (4) 存货

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，债务人存货占比资产比重突出且规模稳定提高，分别为 1,190,302.14 万元、1,163,128.33 万元、1,291,102.05 万元和 1,402,521.85 万元。主要构成是土地开发整理成本、划拨土地使用权和代建项目开发成本和安置房项目成本。

### (5) 投资性房地产

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，债务人投资性房地产分别为 14,546.10 万元、313,383.32 万元、314,103.24 万元和 314,103.24 万元。构成为持有的产业园及写字楼，用于招商引资长期租赁，不对外出售。

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，债务人负债规模稳定增长，基本与资产同步增长，分别为 1,215,171.95 万元、1,504,107.40 万元、1,622,030.67 万元和 1,849,812.56 万元。其中流动负债占比呈现波动上升态势，分别为 43.20%、34.35%、51.19%和 62.36%。

## 主要负债科目明细分析



## (1) 短期借款

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，债务人短期借款规模稳定增长，分别为 73,790.00 万元、75,200.00 万元、146,806.86 万元和 133,657.00 万元，主要构成银行借款，风控以保证担保为主。2021 年末短期借款增加较快，主要系新增银行放款较多。

## (2) 其他应付款

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，债务人其他应付款增长较为迅速，分别为 159,716.63 万元、123,254.34 万元、167,738.07 万元和 467,563.78 万元，主要构成为往来款、暂借款和设备租赁款。主要应付对象为 NTH 管委会、HZNTH 高新园区开发管理有限公司、股东 WX 产投及 WX 其他国有企业。其他应付对象均为国有企业，不含民营机构。

主要所有者权益科目分析：

## (1) 实收资本

2019-2020 年，实收资本 20,000.00 万元，2021 年增资到 200,000.00 万元，2022 年 9 月实收资本 200,000.00 万元，较年初无变化。

## (2) 其他权益工具-永续债

2022 年 9 月永续债余额 40,000.00 万元，较年初无变化。为华鑫信托发行的鑫苏 315 号产品，按照会计处理为权益性投资。2019-2020 年无永续债科目余额。

## 合并利润表

利润表（单位：万元，CNY）	2022-9-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	88,188.18	157,818.79	119,090.82	169,821.57
营业收入	88,188.18	157,818.79	119,090.82	169,821.57
营业总成本	82,648.20	140,595.37	115,357.79	163,070.42
营业成本	70,835.59	131,748.65	100,101.09	159,132.54

税金及附加	4,701.93	558.92	638.10	1,173.89
销售费用	43.40	47.80	62.43	190.32
管理费用	619.56	926.00	671.13	1,845.15
研发费用				
财务费用	6,447.72	7,314.01	13,885.04	728.52
其中：利息费用	6,623.29	9,337.21	16,774.93	18,722.30
减：利息收入	677.25	2,027.69	2,906.81	17,999.59
其他业务成本(金融类)				
加：其他收益	1,380.92	1,635.24	2,316.18	0.55
投资净收益		91.08	3,459.91	1,876.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-48.84	41.14	1,116.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益				
公允价值变动净收益		719.92	8,393.66	46.92
资产减值损失			2,385.19	-799.35
信用减值损失		-978.96		
资产处置收益				23.17
汇兑净收益				
<b>营业利润</b>	<b>6,920.89</b>	<b>18,690.70</b>	<b>20,287.97</b>	<b>7,898.97</b>
加：营业外收入	36.75	62.66	1.36	7,128.57
减：营业外支出	11.58	185.68		81.61
其中：非流动资产处置净损失				
加：利润总额差额(特殊报表科目)				
利润总额差额(合计平衡项目)				
<b>利润总额</b>	<b>6,946.05</b>	<b>18,567.68</b>	<b>20,289.33</b>	<b>14,945.94</b>
减：所得税	0.08	4,182.05	4,516.13	2,195.66
加：未确认的投资损失				
<b>净利润</b>	<b>6,945.97</b>	<b>14,385.62</b>	<b>15,773.20</b>	<b>12,750.28</b>

2019-2021 年及 2022 年 9 月，债务人收入有所波动，为 169,821.57 万元、119,090.82 万元、157,818.79 万元和 88,188.18 万元，总体上保持平稳。净利润为 12,750.28 万元、15,773.20 万元、14,385.62 万元和 6,945.97 万元。

债务人能够获得财政补贴，主要科目为贷款贴息（科目：财务费用-利息收入一部分）和政府补贴（科目：其他收益），2019-2021 年，财政补贴规模为 0.71 亿元、0.98 亿元和 0.26 亿元。

2021 年，公司营业收入同比增长 32.52%，营业利润率略有上升。同期，受财务费用大幅下降的影响，公司期间费用有所下降，占营业收入的比重降至 5.25%。但总体来看，公司资本化利息规模仍较大。

### 合并现金流量表

现金流量表（单位：万元，CNY）	2022-9-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	23,795.71	89,454.23	39,202.54	67,629.46
收到的税费返还		2,832.74		
收到其他与经营活动有关的现金	53,554.25	33,394.13	27,657.38	13,008.44
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>77,349.95</b>	<b>125,681.10</b>	<b>66,859.92</b>	<b>80,637.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	116,854.54	73,689.06	249,662.23	155,530.30
支付给职工以及为职工支付的现金	51.98	310.81		
支付的各项税费	5,999.88	2,061.62	2,079.87	338.96
支付其他与经营活动有关的现金	14,146.31	69,599.23	10,122.92	8,921.68
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>137,052.71</b>	<b>145,660.72</b>	<b>261,865.02</b>	<b>164,790.93</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-59,702.75</b>	<b>-19,979.62</b>	<b>-195,005.10</b>	<b>-84,153.03</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	415.54	16,114.50	1,536.11	
取得投资收益收到的现金		139.92	28.00	70.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				25.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				3,692.36
收到其他与投资活动有关的现金	342,093.10	106,334.25	119,261.08	116,043.01
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>122,588.66</b>	<b>120,825.19</b>	<b>119,831.81</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	52.47			
投资支付的现金		392.60	487.98	662.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	6,000.00	803.70	29,000.00	25.00
支付其他与投资活动有关的现金	256,191.16	215,345.69	479,824.77	159,948.93
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>262,243.63</b>	<b>216,541.99</b>	<b>509,312.75</b>	<b>160,635.95</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>80,265.01</b>	<b>-93,953.33</b>	<b>-388,487.56</b>	<b>-40,804.14</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	176,685.86	165,704.14	30,000.00	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	100,000.00			
取得借款收到的现金	224,534.00	368,919.86	364,040.00	299,802.66
收到其他与筹资活动有关的现金	342,340.23	579,288.73	843,840.05	165,802.73
发行债券收到的现金				
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>743,560.10</b>	<b>1,113,912.72</b>	<b>1,237,880.05</b>	<b>465,605.39</b>
偿还债务支付的现金	349,844.86	493,040.00	264,830.50	165,223.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,373.73	73,383.87	88,533.60	53,717.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	412,197.77	393,912.93	258,998.18	135,650.48
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>834,416.36</b>	<b>960,336.80</b>	<b>612,362.28</b>	<b>354,591.08</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-90,856.26</b>	<b>153,575.92</b>	<b>625,517.76</b>	<b>111,014.32</b>
<b>汇率变动对现金的影响</b>				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-70,294.01</b>	<b>39,642.97</b>	<b>42,025.10</b>	<b>-13,942.86</b>
期初现金及现金等价物余额	149,359.15	109,716.18	67,691.07	81,633.93
期末现金及现金等价物余额	79,065.15	149,359.15	109,716.18	67,691.07

经营活动现金流方面，2019-2021 年及 2022 年 9 月，经营现金净流量为 -84,153.03 万元、-195,005.10 万元、-19,979.62 万元和 -59,702.75 万元。债务人经营现金流持续为负，主要是主营业务需要较多现金投入，而回现周期较长不完全匹配所致。

2021 年，公司经营活动现金流入大幅增加，主要系公司收到的项目结算款等形成的现金流入大幅增长所致；当年现金收入比率为 56.68%，主营业务获现能力有所提升。

投资活动现金流方面，2019-2021 年及 2022 年 9 月，投资现金净流量为 -40,804.14 万元、-388,487.56 万元、-93,953.33 万元和 80,265.01 万元。

2021 年，公司投资活动现金流入较为稳定；投资活动现金流出大幅下降，主要系公司往来款支出大幅下降所致；投资活动现金流持续净流出但流出规模大幅下降。2022 年 9 月，投资活动现金流净额由负转正。

筹资活动现金流方面，2019-2021 年及 2022 年 9 月，筹资现金净流量为 111,014.32 万元、625,517.76 万元、153,575.92 万元和 -90,856.26 万元。

2021 年，公司筹资活动现金流入小幅下降，主要系吸收投资、金融机构借款、发行债券等外部融资收到的现金；筹资活动现金流出大幅增长，主要为偿还债务及利息支付的现金。公司筹资性现金流持续净流入，现金来源对筹资活动依赖仍较大。

### （三）财务指标

#### 偿债能力分析

偿债能力指标	2022 年 9 月末	2021 年	2020 年	2019 年
流动比率	238.34	283.04	412.04	357.71
速动比率	116.75	127.54	186.93	130.98
资产负债率 (%)	59.65	60.16	60.86	63.40
现金比率	32.56	30.30	29.69	24.70

从短期偿债能力指标来看，2019-2021 年及 2022 年 9 月，流动比率 357.71%、412.04%、283.04%和 238.34%，速动比率 130.98%、186.93%、127.54%和 116.75%，流动比率和速动比率均大幅下降。

从长期偿债能力指标来看，2019-2021 年及 2022 年 9 月，债务率从 63.40%持续下降到 59.65%，财务杠杆适度。

从贷款偿还来看，STJS 自成立以来，始终按期偿还有关债务。STJS 经营状况良好，且具有较好的发展前景，随着业务的经营，STJS 与商业银行等金融机构建立起良好的合作关系。公司的贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。

#### (四) 有息债务及担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日, STJS 有息债务主要来自银行借款、信托借款、融资租赁和公司债券。债务人的有息债务 101.05 亿元, 有息债务规模较年中下降了 25%, 补充了较多的往来款等无息负债资金。明细如下:

债务单位	债权人/债券主承	2022 年末余额	放款时间			期限	约定还款日			风控措施
			年	月	日		年	月	日	
HZ 中大建设发展有限公司	广州证券	10,000.00	2018	6	9	36+24	2023	6	9	无
HZ 中大建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,500.00	2018	5	28	60	2023	5	28	南太湖建投担保
HZ 中大建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	5,031.86	2019	7	1	60	2024	7	1	南太湖建投担保
HZ 中大建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	679.44	2019	12	16	60	2024	12	16	南太湖建投担保
HZ 中大建设发展有限公司	长城证券	55,000.00	2019	9	16	36+24	2024	9	16	无
HZ 中大建设发展有限公司	长城证券	10,000.00	2019	12	18	36+24	2024	12	18	无
HZ 中大建设发展有限公司	永赢金融租赁有限公司	13,750.00	2020	4	14	96	2028	4	14	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	大同证券	32,000.00	2020	7	30	36	2023	7	19	南太湖建投担保
HZ 中大建设发展有限公司	东兴证券	70,000.00	2020	9	23	36	2023	9	22	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	东兴证券	50,000.00	2020	12	30	36	2023	12	23	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	9,554.83	2020	12	1	60	2025	12	1	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	浙江泰丰融资租赁有限公司	2,612.69	2021	1	5	36	2024	1	5	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	浙江海洋租赁股份有限公司	13,635.41	2021	1	8	60	2026	1	7	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	11,833.62	2021	1	20	48	2025	1	20	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	渝农商	21,000.00	2021	2	2	60	2026	2	2	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	茅台租赁	3,808.42	2021	3	8	36	2024	3	8	WX 城投+WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	华融金融租赁股份有限公司	29,193.64	2021	4	26	60	2026	4	10	WX 产投+织里新投担保
HZ 中大建设发展有限公司	华鑫国际信托有限公司	50,000.00	2021	6	4	24	2024	4	13	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	浙江府城融资租赁有限公司	3,142.86	2021	6	1	36	2024	6	1	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	10,000.01	2021	6	30	36	2024	6	30	WX 产投+织里新投担保
HZ 中大建设发展有限公司	浦发银行 HZ 支行	13,000.00	2021	6	29	114	2030	12	29	WX 产投担保+华为云抵押
HZ 中大建设发展有限公司	东兴证券	10,000.00	2021	8	26	36+24	2024	8	26	WX 城投担保, 借新还旧
HZ 中大建设发展有限公司	长城证券	90,000.00	2021	9	14	84	2028	9	13	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	长城证券	30,000.00	2021	10	12	84	2028	10	11	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	5,000.00	2022	1	7	24	2024	1	6	WX 产投 5520 万存单质押

HZ 中大建设发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	4,900.00	2022	1	11	24	2024	1	10	WX 产投 5410 万存单质押
HZ 中大建设发展有限公司	HZ 银行	5,000.00	2022	1	20	12	2023	1	19	WX 产投+WX 交投
HZ 中大建设发展有限公司	稠州银行 HZ 分行	4,300.00	2022	1	29	12	2023	1	23	南太湖建投担保
HZ 中大建设发展有限公司	稠州银行 HZ 分行	5,700.00	2022	2	7	12	2023	1	23	南太湖建投担保
HZ 中大建设发展有限公司	安徽国元	13,004.00	2022	2	25	24	2024	2	25	织里新投担保
HZ 中大建设发展有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	28,000.00	2022	3	29	24	2024	3	31	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	10,000.00	2022	4	1	24	2024	3	24	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	HZ 银行南园支行	20,000.00	2022	4	2	12	2023	4	1	WX 产投+WX 交投
HZ 中大建设发展有限公司	浙江浙银金融租赁有限公司	19,156.78	2022	7	1	60	2027	7	1	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	HZ 银行南园支行	10,000.00	2022	7	27	12	2023	7	26	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	工行南浔支行（巨人）	10,000.00	2022	8	26	12	2023	8	25	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	南京银行杭州分行	10,000.00	2022	8	30	12	2023	8	29	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	20,000.00	2022	8	31	48	2026	8	30	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	29,999.00	2022	9	9	24	2024	10	28	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	茅台（上海）融资租赁有限公司	10,000.00	2022	10	8	36	2025	9	29	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	14,769.00	2022	11	11	24	2024	12	11	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	光大银行	15,000.00	2022	11	23	24	2024	11	21	WX 城投担保
HZ 中大建设发展有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	10,000.00	2022	11	30	36	2025	11	20	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	光大兴陇信托	9,280.00	2022	12	7	24	2024	12	7	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	物产中大商业保理（天津）有限公司	8,500.00	2022	12	14	24	2024	12	14	WX 产投担保
HZ 中大建设发展有限公司	恒丰银行股份有限公司 HZ 分行	9,200.00	2022	12	21	12	2023	12	20	南太湖建投担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	国家开发银行浙江分行	50,000.00	2015	1	21	120	2025	1	20	南太湖建投担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	远东租赁	1,318.49	2018	6	7	60	2023	6	7	中大建设担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	10,602.30	2020	8	31	60	2025	8	31	南太湖建投担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	6,091.51	2020	9	29	36	2023	8	29	织里新投担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	光大银行杭州分行	18,000.00	2021	4	29	24	2023	3	24	WX 城投担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	恒丰银行股份有限公司 HZ 分行	8,150.00	2022	12	21	12	2023	12	20	南太湖建投担保

HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	HZ 民融	3,000.00	2022	12	27	12	2023	12	26	WX 产投担保
HZ 申大新农村建设投资有限公司	东航国际融资租赁有限公司	406.00	2020	8	12	36	2023	8	12	申大建设+南太湖建投担保
HZ 申大新农村建设投资有限公司	HZ 银行德清支行（升华集团）	30,000.00	2022	6	7	24	2024	6	6	WX 产投担保
HZ 申大新农村建设投资有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	9,232.35	2022	9	30	36	2025	9	30	申大建设担保
HZ 申大新农村建设投资有限公司	光大银行	18,000.00	2022	12	20	3	2023	3	19	新农村 1.9 亿存单
HZ 申大新农村建设投资有限公司	恒丰银行股份有限公司 HZ 分行	8,350.00	2022	12	21	12	2023	12	20	南太湖建投担保
HZ 申大新农村建设投资有限公司	HZ 民融	3,000.00	2022	12	27	12	2023	12	26	WX 产投担保
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	芯鑫融资租赁有限责任公司	11,400.00	2021	8	19	36	2024	8	18	WX 产投担保
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	南京银行	1,000.00	2022	9	28	12	2023	9	25	WX 产投担保
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	兴业银行 HZ 分行	5,500.00	2022	10	27	12	2023	10	26	申大东苑，西苑抵押
HZ 世仑建设发展有限公司	嘉兴银行 HZ 分行	4,550.00	2019	12	31	120	2029	12	30	申大建设担保
HZ 世仑建设发展有限公司	华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	4,362.61	2021	1	29	36	2024	1	29	申大建设+WX 城投担保
		1,010,514.82								

### 融资渠道：

融资渠道以低息的债券及银行为主，金额分别为 35.7 亿元、26.57 亿元，占比 35.33%、26.29%，非标融资占比（不含华鑫永续债 4 亿元）45%左右，租赁保理等其他 24.28 亿元、信托融资 14.51 亿元。

渠道	债券	银行	信托	租赁保理等其他非标
金额（亿）	35.7	26.57	14.51	14.51
占比	35.33%	26.29%	14.35%	30.73%

### 期限分布：

信托预计存续期限为截至 2025 年上半年，2023 年底、2024 年底、2025 年上半年分别到期 31.05 亿元、33.45 亿元和 6.18 亿元，占比 30.73%、33.10% 和 6.12%，信托存续期限累计到期接近 70%，流动性风险较大，但是考虑到债务人履约记录良好、区域融资环境佳，项目判断其兑付压力可控。



到期期限	2023	2024	2025 上半年	2025 下半年	2026 及后
金额	31.05	33.45	6.18	4.94	25.43
占比	30.73%	33.10%	6.12%	4.89%	25.16%

同业合作情况：

前三大合作信托主要为华鑫、陆家嘴和国投信托，JG 信托暂未合作。

机构	余额	起始-年月日	期限	终止-年月日	担保
华鑫国际信托有限公司	50,000.00	2021 6 4	24	2023 4 13	WX 城投担保
国投泰康信托	29,999.00	2022 9 9	24	2024 10 28	WX 新投担保
陆家嘴国际信托有限公司	28,000.00	2022 3 29	24	2024 3 31	WX 产投担保

上文介绍的华鑫信托鑫苏 315 号永续债不计入有息负债中，产品规模：4 亿，期限：24 个月，收益：100 万：7.0%/年税后，发行时间 2021 年下半年。

### 对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，STJS 对并表范围外单位提供担保余额合计 288,880.70 万元，担保对象均为主要为当地平台公司、国有企业、集体所有制企业，没有对民营企业的担保，预计代偿可能性不大，担保方式为保证担保。

具体情况如下：

单位：万元

被担保单位	担保方式	要求担保事由及用途、 贷款银行	担保余额 (万元)	担保生效日期	担保失效日期	被担保单位与 担保单位关系
HZ 市 WX 区水利投资发展有限公司	保证	兴业银行委贷 (兴业国际信托)	150,000.00	2017 年 1 月 24 日	2027 年 1 月 24 日	关联方关系
湖颖物业管理有限公司	保证	恒丰银行杭州分行	6,750.00	2022 年 4 月 28 日	2023 年 4 月 27 日	关联方关系
HZWX 新业建设投资有限公司	保证	恒丰银行	7,550.00	2022 年 6 月 29 日	2023 年 6 月 28 日	关联方关系
HZWX 城市投资发展集团有限公司	保证	光大银行杭州分行	20,000.00	2022 年 7 月 27 日	2023 年 1 月 27 日	关联方关系
HZ 东部新城投资发展集团有限公司、 HZ 织里童装产业投资发展有限公司	保证	浙江中拓融资租赁有限 公司	8250.00	2020 年 6 月 21 日	2024 年 6 月 23 日	
HZ 新型城市投资发展集团有限公司	保证	华宝信托有限责任公司	15000	2021 年 3 月 18 日	2023 年 3 月 18 日	
HZ 新型城市投资发展集团有限公司	保证	北京国资融资租赁股份 有限公司	4658.372969	2021 年 2 月 7 日	2024 年 2 月 7 日	
HZ 新型城市投资发展集团有限公司	保证	国泰租赁有限公司	6572.322168	2021 年 2 月 5 日	2024 年 2 月 5 日	
HZ 织里环湖投资发展有限公司	保证	上海浦东发展银行股份 有限公司	16000	2021 年 6 月 18 日	2026 年 12 月 21 日	
HZWX 西山漾旅游发展有限公司	保证	恒丰银行	6,750.00	2022 年 5 月 31 日	2023 年 5 月 30 日	

HZWX 西山漾建设投资有限公司	保证	恒丰银行	4,350.00	2022 年 5 月 31 日	2023 年 5 月 30 日	
HZWX 高新全域建设开发有限公司	保证	HZ 银行 WX 支行	13,000.00	2020 年 1 月 20 日	2024 年 11 月 15 日	
HZWX 双枫建设有限公司	保证	HZ 银行 WX 支行	10,000.00	2021 年 4 月 1 日	2024 年 11 月 15 日	
HZWX 双枫建设有限公司	保证	光大兴陇（湖行资金）	20,000.00	2021 年 5 月 21 日	2026 年 5 月 20 日	

银行授信方面，截至 2021 年 12 月（项目组已获得的最新披露数据），总授信额度 77.01 亿元，已使用授信额度 67.39 亿元。

### （五）评级情况

中诚信国际与东方金诚对其主体信用等级评为 AA，保持不变（2022 年 6 月），YY 评级 7+（2021 年 6 月上调评级并保持至今）。

### （六）资信情况

#### 1、企业征信情况

经查询债务人的企业信用报告，截至该报告出具日（2023 年 3 月 8 日），公司无关注类和不良类的借贷余额和担保交易。债务人目前和 37 家金融机构开展过业务，目前有 22 家机构信贷业务未结清。借贷交易余额 38.35 亿元，中长期借款 30.93 亿元，担保余额 52.17 亿元。

## 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2013	37	22	2016

借贷交易		担保交易	
余额	383519.09	余额	12574
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

## 未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	44	309319.09	0	0	0	0	44	309319.09

## 2、企业信用及涉诉信息

经全国法院被执行人信息查询、国家企业信用信息公示系统查询，担保人无被执行信息，无行政处罚，无经营异常记录。经查中国裁判文书网，无有关金融信贷类诉讼。

**被执行人信息查询**

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:  

---

**查询结果**

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 湖州申太建设发展有限公司 相关的结果。

暂停续作及反洗钱查询未发现异常。

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	湖州申太建设发展有限公司	统一社会信用代码	913305000542443770	2022/9/15 10:20:15	0000		0

客户名称  搜索 重置 说明:请输入客户名称或集团客户名称进行查询

集团客户名称	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位
无数据				

### 三、保证人-WX 产投

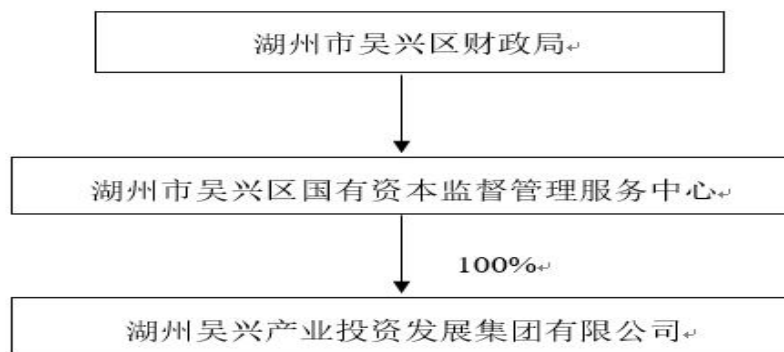
#### (一) 基本情况

##### 1、概况

中文名称:	HZWX 产业投资发展集团有限公司
法定代表人:	
注册资本:	
实缴资本:	
成立日期:	
统一社会信用代码	
住所:	
邮政编码:	
所属行业:	土木工程建筑业
经营范围:	产业投资、投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），物业管理，自有房屋租赁，产业园区的投资运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

##### 2、股权结构

保证人的控股股东为 HZ 市 WX 区国有资本监督管理服务中心，出资比例占公司注册资本的 100%。实际控制人为 HZ 市 WX 区财政局。



### 3、历史沿革

保证人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2013/6/13	设立	公司成立于 2013 年 6 月 13 日，系由 HZWX 南太湖建设投资有限公司（现更名为“HZWX 南太湖建设投资集团有限公司”）单独投资设立的一人有限责任公司（法人独资），成立时公司名称为 HZWX 南太湖资产管理有限公司，成立时注册资本为 10,000 万元整，全部以货币形式出资
2	2017/9/25	其他	公司更名为“HZWX 产业投资发展有限公司”
3	2017/12/23	其他	公司全资控股股东变更为 HZ 市 WX 区国有资本监督管理服务中心
4	2017/12/29	其他	公司更名为“HZWX 产业投资发展集团有限公司”
5	2018/3/2	增资、改制	公司增加注册资本 290,000 万元，增资后 WX 区国资中心持有保证人 65% 股权，张创元祐资产管理（杭州）有限公司持有保证人 35% 股权，保证人公司类型变更为有限责任公司（国有控股）
6	2018/12/11	其他	张创元祐资产管理（杭州）有限公司将其持有的保证人 35% 的股权及相应的出资义务转让给 WX 区国资中心，WX 区国资中心成为本公司全资控股股东。
7	2021/6/28	其他	保证人股东通过股东决议，同意保证人修改公司章程，保证人注册资本 300,000.00 万元全部改为货币形式出资

### 3、全资及控股公司

保证人主要子公司共 1 家，情况如下：

单位：亿元

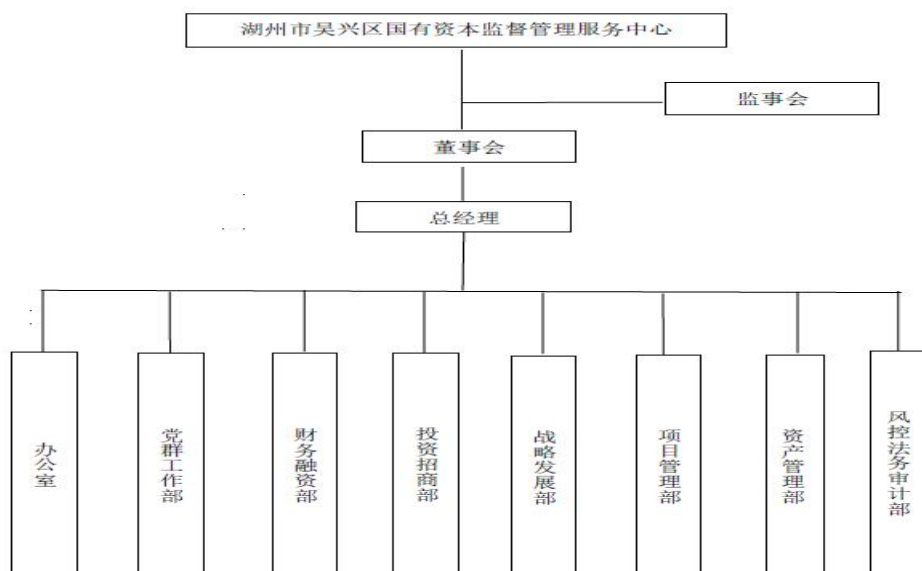
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润
1	HZSTJS 发展有限公司	项目开发（含代建管理费）、土地开发、安置房项目、物业开发经营	100.00%	269.61	162.20	107.40	15.78	1.44

保证人存在 9 家持股比例超过 50%但未纳入合并报表的公司，明细如下：

项目	在被投资单位持股比例 (%)
HZ 微腾企业管理合伙企业 (有限合伙)	66.67
HZ 启购电子商务合伙企业 (有限合伙)	93.75
宁波复能创业投资合伙企业 (有限合伙)	99.01
HZWX 祥瑞管理咨询合伙企业 (有限合伙)	99.00
HZWX 新瑞管理咨询合伙企业 (有限合伙)	99.00
HZWX 金瑞贰号创业投资合伙企业 (有限合伙)	98.72
兴产赛泽 (HZ) 创业投资合伙企业 (有限合伙)	80.00
兴产财通 (HZ) 创业投资合伙企业 (有限合伙)	80.00
HZ 泓程企业管理合伙企业 (有限合伙)	90.00

#### 4、公司治理及主要管理人员

截至目前，保证人组织结构情况如下：



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，副董事长 1 人，董事 1 人，职工代表董事 1 人。董事长、副董事长由区财政局（国资办）在董事会成员中指定，每届任期与董事任期相同。董事会对区财政局（国资办）负责，依法自主或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。

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。

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。

根据公司法，本担保事宜需经股东会批准并出具相应股东会决议。

截至目前，保证人董监高情况如下：

姓名	职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
傅军	董事长	2020 年 9 月 17 日至今	是	否
金嘉杰	副董事长、总经理	2017 年 9 月 7 日至今	是	否
戴斌滨	董事	2020 年 10 月 19 日至今	是	否
屠涓	董事、副总经理	2022 年 4 月 29 日至今	是	否
徐云昌	董事	2022 年 4 月 29 日至今	是	否
沈宏伟	职工董事、财务负责人	2020 年 10 月 19 日至今	是	否
毕欢	监事会主席	2022 年 4 月 29 日至今	是	否
杨进	监事会副主席	2021 年 6 月 28 日至今	是	否
王越	监事	2021 年 6 月 28 日至今	是	否
卞兆明	职工监事	2022 年 4 月 27 日至今	是	否
陶旭华	职工监事	2021 年 6 月 28 日至今	是	否
蔡昕	副总经理	2022 年 4 月 18 日至今	是	否

## 5、主营业务情况

保证人营业收入情况如下：

单位：万元，%

类别	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	--------------	---------	---------	---------

类别	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
项目开发 (含代建管理费)	19,124.86	16.84	31,405.00	11.76	37,574.37	18.09	15,808.28	8.50
土地开发	52,082.32	45.86	117,794.21	44.12	63,540.48	30.59	51,776.21	27.83
安置房项目		-	-	-	-	-	102,076.95	54.87
贸易业务	36,478.06	32.12	86,193.80	32.29	78,848.34	37.96	7,241.47	3.89
物业开发与经营		-	2,382.39	0.89	12,400.33	5.97	3,310.86	1.78
融资租赁服务	5,632.90	4.96	19,620.67	7.35	5,532.80	2.66		
主营业务收入	107,821.54	94.82	257,396.07	96.41	197,896.32	95.28	180,213.77	96.87
其他业务收入	5,746.54	5.06	9,581.54	3.59	9,811.77	4.72	5,830.64	3.13
营业收入合计	113,568.08	100.00	266,977.61	100.00	207,708.08	100.00	186,044.41	100.00

保证人营业毛利润情况如下：

单位：万元，%

产品名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
项目开发(含代建管理费)	4351.25	19.36	6,208.31	19.52	6,752.95	27.71	2,942.91	19.35
土地开发	15423.63	65.94	19,153.53	60.22	10,331.78	42.39	8,418.90	55.36
安置房项目	-	-	-	-	-	-	-16.61	-0.11
贸易业务	712.39	3.17	824.84	2.59	590.56	2.42	15.14	0.10
物业开发与经营	-	-	1,826.08	5.74	3,362.81	13.80	3,011.76	19.80
融资租赁服务	67.36	3.00	1,997.62	6.28	605.16	2.48		
主营业务收入毛利润	20554.63	91.47	30,010.38	94.36	21,643.26	88.81	14,372.10	94.50
其他业务收入毛利润	1916.81	8.53	1,793.72	5.64	2,727.98	11.19	836.02	5.50
营业收入毛利润合计	22,471.44	100.00	31,804.10	100.00	24,371.24	100.00	15,208.12	100.00

保证人营业毛利率情况如下：

单位：%

产品名称	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
项目开发(含代建管理费)	22.75	19.77	17.97	18.62
土地开发	16.26	16.26	16.26	16.26
安置房项目	-	-	-	-0.02
贸易业务	1.95	0.96	0.75	0.21



物业开发与经营	-	76.65	27.12	90.97
融资租赁服务	1.20	10.18	10.94	-
主营业务收入毛利率	19.6	11.66	10.94	7.98
其他业务收入毛利率	33.36	18.72	27.80	14.34
营业收入毛利率	19.79	11.91	11.73	8.17

### 1) 项目开发业务（基础设施建设业务，含代建管理费）

#### (1) 业务开展情况

保证人基础设施建设业务主要由下属子公司 STJS 负责。作为 HZ 市 WX 区内 NTHGX 区重要的政府投资和重大基础设施建设项目实施主体，保证人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。2019-2021 年及 2022 年 9 月末，保证人基础设施建设业务板块形成主营业务收入 15,808.28 万元、37,574.37 万元、31,405.00 万元和 19,124.86 万元，毛利率稳定在 20%左右，每年下半年政府方会集中核算确认收入。

保证人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，委托方委托保证人开发建设区域内基础设施施工工程项目，由保证人负责项目的策划、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%）。

因 2022 年相关数据未公布，提供截至 2021 年末保证人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	南太湖大道北延	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			现代农业	
	<b>合计</b>	<b>36,806.16</b>	-			
1	幻溇风情小镇建设整治工程	5,100.73				
2	水产路	7,032.48				
3	杨溇圩区、大溇圩区	1,017.60	-	高新区管委会	申太建设	2021 年度
4	万亩太湖蟹生态示范基地	416.18				
5	环渚乡道路项目	16,522.25				
	<b>合计</b>	<b>30,089.25</b>	-			

截至 2021 年 12 月 31 日，保证人主要在建基础设施建设项目情况如下：

序号	项目	预计总投资额	截至 2021 年末已投资额	委托方	预计竣工时间	收益实现方式、结算安排及未来回款计划
1	万亩千亿大平台路网改造 II 标段（包含湖织大道西段、经五路、纬六路、姚山路、戴山路、南太湖大道）	140,822.00	10,539.37	高新区管委会	2024	项目竣工验收后，委托方按投资成本加成一定比例的投资回报结算并按协议约定支付款项
2	万亩千亿大平台路网改造 III 标段（包含湖织大道东段、栋梁路、澄海路、工兴大道、大港路、横二路、中塘港路）		9,584.14		2024	
3	万亩千亿大平台路网改造 I 标段（包含杨水路、常溪路、外溪陆、树庄路、欣安路、工业路、科创路、环渚路）		9,725.10		2024	
4	常溪片区规划中学（新城中学）项目		35,000.00		5,938.11	
	<b>合计</b>	<b>175,822.00</b>	<b>35,786.72</b>			

截至 2021 年 12 月 31 日，保证人主要拟建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	预计总投资额	委托方	预计开工时间	收益实现方式、结算安排及未来回款计划
1	WX 至建德公路（省道）	200,000.00	高新区管	2023	项目竣工验收后，委托方按投资

2	经十路（湖织大道-横三路）	1,282.00	委会	2023	成本加成一定比例的投资回报结 算并按协议约定支付款项
3	横三路（经九路-经十路）	4,000.00		2023	
4	上河路（湖织大道-纬七路）道路 工程	799.00		2022	
	合计	206,081.00			

## 2) 土地开发业务板块

保证人土地整理业务主要由 STJS 负责。根据 HZ 市 WX 区人民政府专题会议纪要（〔2012〕41 号）文件授权，STJS 为 NTHGX 区的土地综合整治开发主体。具体业务模式为：

保证人接受 GX 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，根据经双方认可的整理发生成本加成一定比例（不超过 20%）的收益确认为土地开发收入。

土地整理业务是近年来核心业务板块，2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司形成土地整理业务收入 51,776.21 万元、63,540.48 万元、117,794.21 万元和 52,082.32 万元，毛利率稳定在 16%左右。

因 2022 年土地整理业务明细尚未公布，提供截至 2021 年保证人的土地整理业务收入具体确认情况如下：

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	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	北溁港单元 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	62.30	5,918.30	-	

5	常溪单元 01-10H 号地块	4,068.99	51.15	4,859.08	-		
6	北溇港单元 ZX-04-01-03D-3 号地块	4,156.49	52.25	4,963.58	-		
7	常溪单元 HD-05-01-050-6 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-05-01-050-5 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	北溇港单元 ZX-04-01-02C 号地块	7,398.96	93.01	8,835.65	-		
	<b>合计</b>	<b>53,208.69</b>	<b>668.87</b>	<b>63,540.48</b>	-		
1	吴土 2021 (工) -09 号	5,355.53	55.10	6,395.44	-		2021 年度
2	吴土 2021 (工) -10 号	4,767.87	49.06	5,693.67	-		
3	吴土 2021 (工) -12 号	5,331.77	54.86	6,367.06	-		
4	吴土 2021 (工) -13 号	3,504.51	36.06	4,184.99	-		
5	吴土 2021 (工) -14 号	5,129.13	52.77	6,125.07	-		
6	吴土 2021 (工) -15 号	55,134.00	567.28	65,839.63	-		
7	吴土 2021 (工) -26 号	9,705.59	99.86	11,590.17	-		
8	吴土 2021 (工) -33 号	9,712.29	99.93	11,598.17	-		
	<b>合计</b>	<b>98,640.68</b>	<b>1,014.93</b>	<b>117,794.21</b>	-		

公司主要正在整理的地块情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块名称	预计总投资额	截至 2021 年末已投资金额	面积	开工时间	预计竣工时间	结算安排及未来回款计划
1	环渚单元 HD-04-02-04D-2 号地 块	29,500.00	7,363.41	352.00	2021	2023	土地完成一级开发后交由政府相关部门组织公开交易，按照土地整理发生成本加成一定比例的收益，确认为土地开发收入
2	戴东单元 02-03E-2 号 地块	5800.00	5,096.62	68.00	2021	2022	
3	环渚单元 HD-04-02-03B-6 号地 块	8,700.00	7,772.20	79.00	2021	2022	
4	环渚单元	4,000.00	3,165.12	33.00	2021	2022	

	HD-04-02-03B-5 号地块					
	合计	48,000.00	23,397.35	532.00		

截至 2021 年末，公司主要拟整理的地块情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块名称	预计总投资额	面积	预计开工时间	预计竣工时间	结算安排及未来回款计划
1	ZX-04-01-03D-5	3500.00	36.00	2022	2023	土地完成一级开发后交由政府相关部门组织公开交易，按照土地整理发生成本加成一定比例的收益，确认为土地开发收入
2	ZD-04-01-05C	14,000.00	175.00	2023	2024	
3	ZD-04-01-03C	12,000.00	144.00	2023	2024	
	合计	29,500.00	355.00			

### 3) 安置房建设业务板块

保证人负责 HZ 市 WX 区 NTHGX 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保证人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，由主管部门授权的单位作为“安置人”协助进行安置房安置及销售工作，并负责根据安置进度与高新区管委会进行结算和归集购房款（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保证人）。保证人最终根据实际交付的房屋面积乘以销售单价确认收入。

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

2019 年后，担保人该类业务暂无收入确认。2022 年安置房建设业务明细未披露，截至 2021 年末公司主要在建的安置房项目情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、万元

序号	项目名称	预计建设周期	预计总建筑面积	预计总投资	截至 2021 年末已投资金额
1	郑港农民社区安置房（一期）建设工程	2015-2022	166,778	57,332	19,477.41
2	戴山农民社区安置（二期）工程	2015-2022	175,484	47,098	28,106.20
3	幻溇农民安置社区二期工程	2021-2025	132,709	53,513	152.09
4	HZ 高新区常溪农民安置社区（四期）工程	2020-2023	273,569	92,000	24,930.05
5	戴山农民社区安置（三期）工程	2023-2025	355,000	250,000	-
	合计		<b>1,103,540</b>	<b>499,943</b>	<b>96,355.30</b>

#### 4) 贸易业务板块

保证人贸易业务由子公司湖盛贸易和湖盛供应链经营，公司贸易业务主要销售产品为电解铜、火法铅及负板铅等金属材料。2019 年-2021 年及 2022 年 9 月，保证人贸易业务板块分别形成主营业务收入 7,241.47 万元、78,848.34 万元、86,193.80 万元和 36,478.06 万元，贸易业务毛利润较低。

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或货到付款的方式进行采购，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，目前湖盛供应链采取货到付款的方式（回款周期一般在一个月内）、湖盛贸易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。

#### 5) 物业开发经营业务板块

保证人的物业开发经营业务主要由保证人本级和下属子公司 STJS 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。当前，保证人开发经营的物业项目主要包括：

砂洗城、金龙家苑、御景新城、美和家园、南太湖花苑、剑桥名门、戴山农贸  
市场及现代物流研发中心等。

物业开发经营板块业务占比逐渐萎缩，担保人拟根据区政府安排将此业务  
划出，这块业务后续不再体现在利润表中。

截至目前，主要物业对外出租情况如下：

项目	可供租赁面积 (m <sup>2</sup> )	平均租金 (元/m <sup>2</sup> /年)	出租率 (%)	定价方式
现代物流研发中心办公楼	100,658.41	164.85	35.82	协议定价
现代物流研发中心厂房	113,130.88	101.59	75.30	协议定价
南太湖东苑	7,352.97	404.70	73.66	公开拍租
南太湖南苑	17,954.39	702.63	30.47	公开拍租
南太湖西苑	21,139.18	158.19	100.00	公开拍租及协议定价
金龙家苑商铺及车位	14,445.22	585.03	49.56	公开拍租
御景新城商铺	2,164.93	368.67	100.00	公开拍租
剑桥名门商铺	2,283.77	1,181.07	65.30	公开拍租
砂洗城厂房	11,486.41	588.66	72.67	公开拍租
砂洗城商铺	4,605.71	1,939.76	75.25	公开拍租
砂洗城公寓楼	6,409.04	140.95	19.95	公开拍租

截至目前，保证人主要在建、拟建物业情况如下：

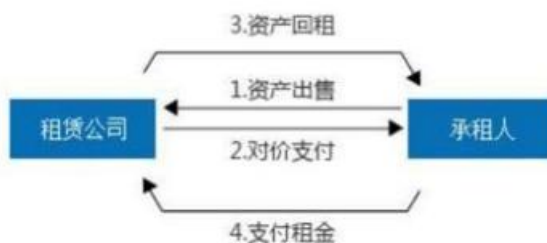
单位：m<sup>2</sup>、万元

物业名称	预计总建筑面积	预计总投资	已投资额	预计竣工时间
高新园区生活广场	29,984.86	20,000	3,152.82	2024
高新区创意生活广场	129,765.87	75,000	12,966.97	2024
高端装备智能制造产业园一期工程	76,000.00	32,000	4,606.33	2023
天使基金项目转化园	166,475.50	70,000	-	2024
高端装备智能制造产业园二期工程	15,000.00	55,000	-	2024
宝元山公墓骨灰堂	5,253.00	5,000	-	2022

高新区人才公寓及戴山片区邻里中心	65,006.99	58,500	-	2025
合计	487,486.22	315,500.00	20,726.12	

## 6) 融资租赁业务

保证人融资租赁业务主要由下属子公司浙江湖盛融资租赁有限公司负责。公司融资租赁业务主要通过售后回租模式进行。售后回租模式，湖盛融资租赁将客户现有资产或设备折价购买，再以租赁方式出租给客户使用，租赁期满后客户以名义货价回购此资产，整体而言融资租赁业务占比不大，合作对手大多数为当地国有企业。业务流程图如下所示：



## (二) 财务状况

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对保证人 2019 年-2021 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。保证人 2022 年 9 月财务数据未经过审计。

### 合并资产负债表（单位：元）

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月	2020 年 12 月	2019 年 12 月
流动资产：				
货币资金	674,938.30	522,646.90	220,089.12	149,396.56
交易性金融资产	2,069.56	2,985.20	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	633,141.54	555,932.20	438,477.51	330,916.89
预付款项	84,030.20	8,121.49	21,791.94	27,035.97
其他应收款	866,362.78	831,664.90	672,547.76	390,985.10
存货	1,725,263.17	1,391,989.22	1,208,792.99	1,203,755.83
持有待售资产		-	-	0



一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	7,503.37	2,866.24	638.02	397.68
<b>流动资产合计</b>	<b>3,993,309.02</b>	<b>3,316,206.15</b>	<b>2,562,337.34</b>	<b>2,102,488.02</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	80,541.52	26,036.52
长期应收款	59,696.07	46,796.20	-	0
长期股权投资	117,460.48	11,130.48	2,136.06	6,778.69
其他权益工具投资		-	-	-
其他非流动金融资产	141,036.83	118,896.82	-	0
投资性房地产	333,483.05	333,483.05	332,662.68	47,833.77
固定资产	7,092.56	3,765.76	857.46	583.70
在建工程		-	-	0
无形资产	14,822.14	26.59	-	0
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	2,245.04	2,118.72	661.83	5,419,087.10-
递延所得税资产	763.09	763.09	757.93	1,385.39
其他非流动资产		-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>676,599.25</b>	<b>516,980.72</b>	<b>417,617.49</b>	<b>83,159.98</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,669,908.27</b>	<b>3,833,186.86</b>	<b>2,979,954.83</b>	<b>2,185,648.00</b>
流动负债：				
短期借款	489,098.22	304,599.73	208,100.00	112,740.00
应付票据	202,386.36	180,983.80	21,031.79	1,231.51
应付账款	38,541.43	38,644.98	50,064.63	35,441.47
预收账款	487.96	1,126.74	5,080.50	11,373.05
合同负债	14,005.80	22,903.02	-	0
应付职工薪酬	27.19	212.88	35.56	64.21
应交税费	29,056.22	35,704.58	35,218.90	32,274.27
其他应付款	219,083.65	182,092.40	204,332.35	219,080.30
持有待售负债		-	-	0
一年内到期的非流动负债	535,970.78	454,254.50	239,577.69	222,260.20
其他流动负债	427.82	427.82	168.74	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,529,185.43</b>	<b>1,220,950.45</b>	<b>763,610.16</b>	<b>634,465.01</b>
非流动负债：				
长期借款	677,694.40	478,980.86	587,078.02	450,852.18
应付债券	489,989.13	398,526.00	336,100.77	145,869.59
长期应付款	295,842.75	233,945.37	118,732.25	89,593.17
预计负债		-	-	-
递延收益	502.44	502.44	1,363.66	-

递延所得税负债	40,954.26	40,954.26	40,749.16	5,805.74
其他非流动负债		-	-	0
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,504,982.97</b>	<b>1,152,908.92</b>	<b>1,084,023.87</b>	<b>692,120.67</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,034,168.40</b>	<b>2,373,859.37</b>	<b>1,847,634.03</b>	<b>1,326,585.68</b>
所有者权益：				
实收资本（股本）	300,000.00	300,000.00	102,700.00	51,200.00
其他权益工具-永续债	81,230.00	69,440.00	-	-
资本公积	943,806.09	868,457.38	814,753.24	708,493.54
其他综合收益	96,134.08	103,173.18	103,173.18	7,511.45
专项储备		-	-	0
盈余公积		-	-	0
未分配利润	73,790.29	78,116.89	71,937.52	57,477.11
归属于母公司所有者权益合计	1,494,960.45	1,419,187.45	1,092,563.95	824,682.10
少数股东权益	140,779.42	40,140.04	39,756.84	34,380.22
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,635,739.87</b>	<b>1,459,327.49</b>	<b>1,132,320.79</b>	<b>859,062.32</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,669,908.27</b>	<b>3,833,186.86</b>	<b>2,979,954.83</b>	<b>2,185,648.00</b>

## 截至 2022 年 9 月末主要资产科目分析：

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产：</b>								
货币资金	674,938.30	14.45%	522,646.90	13.63%	220,089.12	7.39%	149,396.56	6.84%
交易性金融资产	2,069.56	0.04%	2,985.20	0.08%	-	-		
应收账款	633,141.54	13.56%	555,932.20	14.50%	438,477.51	14.71%	330,916.89	15.14%
预付账款	84,030.20	1.80%	8,121.49	0.21%	21,791.94	0.73%	27,035.97	1.24%
其他应收款	866,362.78	18.55%	831,664.90	21.70%	672,547.76	22.57%	390,985.10	17.89%
存货	1,725,263.17	36.94%	1,391,989.22	36.31%	1,208,792.99	40.56%	1,203,755.83	55.08%
其他流动资产	7,503.37	0.16%	2,866.24	0.07%	638.02	0.02%	397.68	0.02%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,993,309.02</b>	<b>85.51%</b>	<b>3,316,206.15</b>	<b>86.51%</b>	<b>2,562,337.34</b>	<b>85.99%</b>	<b>2,102,488.02</b>	<b>96.20%</b>

<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	-	-	-	-	80,541.52	2.70%	26,036.52	1.19%
长期应收款	59,696.07	1.28%	46,796.20	1.22%	-	-		
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-		
其他非流动金融资产	141,036.83	3.02%	118,896.82	3.10%	-	-		
长期股权投资	117,460.48	2.52%	11,130.48	0.29%	2,136.06	0.07%	6,778.69	0.31%
投资性房地产	333,483.05	7.14%	333,483.05	8.70%	332,662.68	11.16%	47,833.77	2.19%
固定资产	7,092.56	0.15%	3,765.76	0.10%	857.46	0.03%	583.70	0.03%
在建工程	-	-	-	-	-	-		
无形资产	14,822.14	0.32%	26.59	0.00%	-	-		
长期待摊费用	2,245.04	0.05%	2,118.72	0.06%	661.83	0.02%	541.91	0.02%
递延所得税资产	763.09	0.02%	763.09	0.02%	757.93	0.03%	1,385.39	0.06%
<b>非流动资产合计</b>	<b>676,599.25</b>	<b>14.49%</b>	<b>516,980.72</b>	<b>13.49%</b>	<b>417,617.49</b>	<b>14.01%</b>	<b>83,159.98</b>	<b>3.80%</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,669,908.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,833,186.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,979,954.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,185,648.00</b>	<b>100.00%</b>

担保人总资产中流动资产占大多数。2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司流动资产分别为 2,102,488.02 万元、2,562,337.34 万元、3,316,206.15 万元和 3,993,309.02 万元，占比分别为 96.20%、85.99%、86.51%和 85.51%；非流动资产为 83,159.98 万元、417,617.49 万元、516,980.72 万元和 676,599.25 万元，占比分别为 3.80%、14.01%、13.49%和 14.49%。

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（其他权益工具投资、其他非流动金融资产）、投资性房地产等构成。具体分析如下：

#### （1）货币资金

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 149,396.56 万元、220,089.12 万元、522,646.90 万元和 674,938.30 万元，分别占当期总资产比例为 6.84%、7.39%、13.63%和 14.45%。截至 2021 年末，公司货币资金余额较上年末增加 302,557.79 万元，增幅 137.47%，主要系公司收到的实收资本

增加、有息负债增加，因此公司留存资金增加，以及 2021 年度公司执行新金融工具准则，将未到期应收利息计入货币资金科目所致。截至 2022 年 9 月末，公司货币资金较上年末增加较多，系公司为满足公司日常经营所需，扩大融资规模所致。货币资金中受限部分占比 30%左右，主要为银行信贷保证金。

### (2) 应收账款

截至 2019-2021 年和 2022 年 9 月，公司应收账款平稳增长，账面价值分别为 330,916.89 万元、438,477.51 万元、555,932.20 万元和 633,141.54 万元，占总资产的比例分别为 15.14%、14.71%、14.50%和 13.56%。截至 2021 年末，应收账款较上年末增加 117,454.69 万元，系公司项目完工确认收入，确认应收账款所致。截至 2022 年 9 月末，应收账款账面价值与 2021 年末有所增长。应收账款超过 98%的对象系单一主体，即南太湖新区管委会，没有对民营企业的应收。

### (3) 其他应收款

截至 2019-2021 年和 2022 年 9 月，保证人其他应收款（不含应收股利和应收利息）账面价值分别为 388,875.23 万元、671,731.67 万元、831,664.90 万元和 747,879.23 万元，占总资产的比重分别为 21.46%、22.54%、21.70%和 18.07%，主要为对其他企业或单位的暂借款、委托拆迁款、合作开发款、为其他企业或单位支付的代垫款和应收的押金保证金等。截至 2021 年末，公司其他应收款账面价值较 2020 年增加 159,933.23 万元，主要系增加合作开发款、对区域内其他建设企业或单位的用于支持地方建设和发展的往来款项等所致。截至 2022 年 9 月末，公司其他应收款账面价值较 2021 年末增加 4.17%，系往来款支付增加所致。主要往来对象为 GX 区管委会和其他 WX 区国企，应收款项性质为委托拆迁款、押金、保证金和合作开发款

保证人前五大其他应收款明细如下：

单位：万元

单位名称	账面价值	账龄
------	------	----

高新区管委会	269,130.48	1 年以内 25,745.89 万元, 1-2 年 131,158.01 万元, 2-3 年 93,253.35 万元, 3-4 年 18,705.41 万元, 4-5 年 267.81 万元。
HZWX 国有资产投资运营有限公司	229,280.59	1 年以内
HZWX 双枫建设有限公司	68,441.02	1 年以内
HZWX 湖晟建设开发集团有限公司	41,678.69	1 年以内 419.12 万元, 1-2 年 16,410.30 万元, 2-3 年 719.43 万元, 3-4 年 24,129.84 万元
HZWX 骏杰贸易有限公司	31,608.75	1 年以内
<b>合计</b>	<b>640,139.53</b>	

#### (4) 存货

截至 2019-2021 年和 2022 年 9 月, 保证人存货账面价值分别为 1,203,755.83 万元、1,208,792.99 万元、1,391,989.22 万元和 1,519,372.81 万元, 占资产总额的比重分别为 40.56%、36.31%、36.71%和 36.94%, 是保证人流动资产的重要组成部分。保证人存货科目近三年稳定增长, 主要系基础设施建设项目及土地整理新投入的资金。存货构成明细如下所示:

单位: 万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存商品	257.31	0.02%	285.46	0.02%	2,074.27	0.17%
开发成本	1,103,588.83	79.28%	920,364.46	76.14%	913,012.87	75.85%
拟出让地块	288,143.08	20.70%	288,143.08	23.84%	288,143.08	23.94%
<b>合计</b>	<b>1,391,989.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,208,792.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,203,755.83</b>	<b>100.00%</b>

存货中以公益性资产为主, 保证人前十大开发成本明细如下:

单位: 万元

序号	项目性质	项目名称	金额
----	------	------	----

1	土地开发	土地开发	637,364.12
2	代建项目	招商项目	29,598.88
3	物业开发经营	WX 云数据中心（原华为云计算项目）	28,370.18
4	代建项目	湖织大道	28,268.88
5	农民保障安置房	戴山农民社区安置（二期）工程	28,106.20
6	农民保障安置房	HZ 高新区常溪农民安置社区（四期）工程	25,480.30
7	代建项目	市政绿建项目	21,465.83
8	代建项目	常溪爱山小学	19,959.11
9	农民保障安置房	郑港农民社区安置房（一期）建设工程	19,477.41
10	代建项目	高新园区	19,359.34
		合计	857,450.25

#### （5）可供出售金融资产（其他非流动金融资产）

截至 2019-2021 年和 2022 年 9 月，公司可供出售金融资产（其他非流动金融资产）分别为 26,036.52 万元、80,541.52 万元、118,896.82 万元和 141,036.83 万元，占总资产的比例分别为 2.70%、3.10%、2.87%和 3.02%。截至 2021 年末，公司可供出售金融资产（其他非流动金融资产）较上年末增长 38,355.30 万元，系对 HZWX 美产股权投资合伙企业（有限合伙）和青岛国泰君安新兴一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）等公司追加投资及对 HZWX 金瑞贰号创业投资合伙企业（有限合伙）及兴产赛泽（HZ）创业投资合伙企业（有限合伙）等公司新增投资所致。

保证人其他非流动金融资产中权益工具投资明细如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	在被投资单位持股比例
HZ 鼎新股权投资合伙企业（有限合伙）	25,000.00	29.41
HZWX 区科技发展有限公司	500.00	6.76
HZWX 农合联资产经营有限公司	75.00	7.50
HZWX 美产股权投资合伙企业（有限合伙）	15,009.02	50.00
HZ 富湖实业投资有限公司	4,012.50	10.00
浙江高晟光热发电技术研究院有限公司	1,000.00	12.50
天津磐芯管理咨询合伙企业（有限合伙）	500.00	4.44
浙江可胜技术股份有限公司	10,000.00	4.04
HZ 微腾企业管理合伙企业（有限合伙）	10,000.00	66.67

HZ 启购电子商务合伙企业（有限合伙）	750.00	93.75
宁波复能创业投资合伙企业（有限合伙）	10,000.00	99.01
HZWX 祥瑞管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,455.00	99.00
HZWX 新瑞管理咨询合伙企业（有限合伙）	10,000.00	99.00
青岛国泰君安新兴一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9,000.00	12.35
HZWX 金瑞贰号创业投资合伙企业（有限合伙）	7,140.00	98.72
兴产赛泽（HZ）创业投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	80.00
兴产财通（HZ）创业投资合伙企业（有限合伙）	800.00	80.00
华彤光学科技（浙江）有限公司	1,500.00	15.00
浙江基预科技有限公司	350.00	10.00
HZ 泓程企业管理合伙企业（有限合伙）	2,710.64	90.00
中节能（HZ）环保科技有限公司	758.77	10.00
兴产赤字之诗（HZ）创业投资合伙企业（有限合伙）	100.00	80.00
合计	117,660.92	

#### （6）投资性房地产

截至 2019 年-2021 年和 2022 年 9 月，公司投资性房地产账面价值分别为 47,833.77 万元、332,662.68 万元、333,483.05 万元和 333,483.05 万元，分别占总资产的比例为 2.19%、11.16%、8.70%和 7.14%，主要用于出租及出售。2021 年末投资性房地产账面价值较 2020 年末投资性房地产账面价值增加 820.37 万元，主要系投资性房地产增值所致。2022 年 9 月末投资性房地产账面价值较 2021 年末投资性房地产账面价值未发生变动。

截至 2022 年 9 月，公司投资性房地产构成情况如下：

单位：m<sup>2</sup>，万元

名称	权证号	坐落	土地使用权性质	面积	账面价值
南太湖西苑	浙（2019）HZ 市（WX）不动产权第 0072724-36 号、浙（2019）HZ 市（WX）不动产权第 0072761、0072807、0072820、0072924 等	HZ 市 WX 区中横港路 273、275、277、279、281、283、285 号等商铺及办公用房	商业用地及办公用地	22,671.47	23,575.24
南太湖东苑	浙（2019）HZ 市（WX）不动产权第 0065239-72 号、浙（2019）HZ 市（WX）不动产权第 0071103-17 号	HZ 市 WX 区中横港路 655、657、659、661、663、665 号等商铺及办公用房	商业用地及办公用地	17,782.51	20,636.06

金龙家苑	湖房权证 HZ 市第 110210166-209 号	HZ 市金龙家苑 1 幢、2 幢、3 幢、5 幢商铺及车位	商业用地	14,445.22	21,704.28
御景新城	浙(2016)HZ 市(WX)不动产权第 0050986、0051358、0051354、0051355 号、浙(2018)HZ 市(WX)不动产权第 0039988-90 号	HZ 市御景新城 37 幢、40 幢、42 幢商铺	商业用地	2,164.93	5,304.08
美和佳园	待办证	HZ 市美和家园 3-10 幢商铺	/	6,362.58	4,638.19
南太湖南苑	浙(2022)HZ 市(WX)不动产权第 0018978、976、979、980 等	HZ 市南太湖南苑 1-66 幢商铺及办公用房	商业用地	25,152.01	34,837.77
剑桥名门	浙(2018)HZ 市(WX)不动产权第 0039984-87 号、浙(2018)HZ 市(WX)不动产权第 0039991 号	HZ 市剑桥名门 13 幢商铺	商业用地	2,283.77	4,266.29
戴山农贸市场	浙(2020)HZ 市(WX)不动产权第 0090105 号	HZ 市 WX 区戴山北路 33 号	城镇住宅用地	13,090.51	12,435.98
现代物流研发中心	浙(2021)HZ 市(WX)不动产权第 0037006 号、浙(2021)HZ 市(WX)不动产权第 0037377 号、浙(2021)HZ 市(WX)不动产权第 0094699 号、浙(2021)HZ 市(WX)不动产权第 0170105 号	HZ 现代物流设备研发中心一期、二期办公楼及厂房	工业用地	274,456.65	180,243.42
砂洗城	待办证	砂洗城一期厂房,二期厂房、车位、公寓	/	37,154.70	25,841.74
	合计			415,564.35	333,483.05

### 负债明细分析:

公司负债的构成情况如下:

单位:万元

项目	2022 年 9 月		2021 年 12 月		2020 年 12 月		2019 年 12 月	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债:</b>								
短期借款	489,098.22	16.12%	304,599.73	12.83%	208,100.00	11.26%	112,740.00	8.50%
应付票据	202,386.36	6.67%	180,983.80	7.62%	21,031.79	1.14%	1,231.51	0.09%
应付账款	38,541.43	1.27%	38,644.98	1.63%	50,064.63	2.71%	35,441.47	2.67%
预收账款	487.96	0.02%	1,126.74	0.05%	5,080.50	0.27%	11,373.05	0.86%



合同负债	14,005.80	0.46%	22,903.02	0.96%	-	-		
应付职工薪酬	27.19	0.00%	212.88	0.01%	35.56	0.00%	64.21	0.00%
应交税费	29,056.22	0.96%	35,704.58	1.50%	35,218.90	1.91%	32,274.27	2.43%
其他应付款	219,083.65	7.22%	182,092.40	7.67%	204,332.35	11.06%	219,080.30	16.51%
一年内到期的非流动负债	535,970.78	17.66%	454,254.50	19.14%	239,577.69	12.97%	222,260.20	16.75%
其他流动负债	427.82	0.01%	427.82	0.02%	168.74	0.01%	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,529,185.43</b>	<b>50.40%</b>	<b>1,220,950.45</b>	<b>51.43%</b>	<b>763,610.16</b>	<b>41.33%</b>	<b>634,465.01</b>	<b>47.83%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	677,694.40	22.34%	478,980.86	20.18%	587,078.02	31.77%	450,852.18	33.99%
应付债券	489,989.13	16.15%	398,526.00	16.79%	336,100.77	18.19%	145,869.59	11.00%
长期应付款	295,842.75	9.75%	233,945.37	9.86%	118,732.25	6.43%	89,593.17	6.75%
递延收益	502.44	0.02%	502.44	0.02%	1,363.66	0.07%	-	-
递延所得税负债	40,954.26	1.35%	40,954.26	1.73%	40,749.16	2.21%	5,805.74	0.44%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,504,982.97</b>	<b>49.60%</b>	<b>1,152,908.92</b>	<b>48.57%</b>	<b>1,084,023.87</b>	<b>58.67%</b>	<b>692,120.67</b>	<b>52.17%</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,034,168.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,373,859.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,847,634.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,326,585.68</b>	<b>100.00%</b>

从负债整体结构上看，目前流动负债与非流动负债占比基本一致。短期借款、应付账款、其他应付款、应付票据、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为主要构成部分，具体分析如下

#### (1) 短期借款

截至 2019 年-2021 年和 2022 年 9 月，公司短期借款分别为 112,740.00 万元、208,100.00 万元、304,599.73 万元和 489,098.22 万元，占总负债的比例分别为 8.50%、11.26%、12.83%和 16.12%。截至 2021 年末，保证人短期借款较上年末增加 96,499.73 万元，增幅为 46.37%，截至 2022 年 9 月，保证人短期借款较上年末增加六成，主要系为满足经营需求所举借的银行借款。保证人短期借款以保证借款主。

#### (2) 其他应付款

截至 2019 年-2021 年和 2022 年 9 月，其他应付款（不含应付股利和应付利息）余额分别为 211,292.53 万元、191,431.29 万元、182,092.40 万元和 219,083.65 万元，占总负债的比重分别为 15.93%、10.36%、7.67%和 7.22%。保证人其他应付款主要系暂借款和押金保证金。截至 2021 年末，公司其他应付款账面价值较上年末减少 22,239.95 万元，降幅 10.88%，截至 2022 年 9 月末，公司其他应付款账面价值较上年末增加 20.33%，主要系归还部分暂借款所致。

截至 2022 年 9 月，前五大其他应付款情况如下：

项目名称	金额	款项性质
HZWX 永邦民间资金管理股份有限公司	10,010.22	暂借款
中交融资租赁有限公司	10,000.00	暂借款
长兴民间融资服务中心有限公司	6,014.19	暂借款
HZ 市民间融资服务中心股份有限公司	2,807.39	暂借款
上海春城印象企业管理合伙企业（有限合伙）	2,293.60	押金保证金
<b>合计</b>	<b>31,125.40</b>	

### （3）一年内到期的非流动负债

截至 2019 年-2021 年和 2022 年 9 月，公司一年内到期的非流动负债分别为 222,260.20 万元、239,577.69 万元、454,254.50 万元和 535,970.78 万元，分别占总负债比例为 16.75%、12.97%、19.14%和 17.66%，主要包括一年内到期的长期借款和长期应付款。

### （4）长期借款

截至 2019 年-2021 年和 2022 年 9 月，公司长期借款分别为 450,852.18 万元、587,078.02 万元、478,980.86 万元和 677,694.40 万元，占总负债的比例分别为 33.99%、31.77%、20.18%和 22.34%。保证人长期借款以保证借款为主。

### （5）应付债券

截至 2019 年-2021 年和 2022 年 9 月，应付债券余额分别为 145,869.59 万元、336,100.77 万元、398,526.00 万元和 489,989.13 万元，分别占总负债比例为 11.00%、18.19%、16.79%和 16.15%。截至 2022 年 9 月末，公司主要的应付债券明细如下：

单位：年、%、万元

债券名称	债券品种	期限	发行日期	利率	期末余额
18 申太 01	非公开发行公司债券	3+2	2018-6-27	8.00	9,970.04
19 申太 01	非公开发行公司债券	2+2+1	2019-9-16	7.00	54,675.28
19 申太 02	非公开发行公司债券	2+2+1	2019-12-18	6.80	9,941.71
20 申太 01	非公开发行公司债券	2+2+1	2020-4-3	6.40	14,504.57
20 申太 02	非公开发行公司债券	3	2020-9-25	5.60	69,657.29
20 申太 03	非公开发行公司债券	3	2020-12-23	5.90	49,719.99
21 申太 01	非公开发行公司债券	3	2021-8-25	5.80	9,932.01
21HZ 申太 01	企业债	3+4	2021-9-9	5.20	89,345.42
21HZ 申太 01	企业债	3+4	2021-9-30	5.15	29,779.70
22 吴投 01	非公开发行公司债券	3+2	2022-3-18	4.40	75,426.42
22 吴投 02	非公开发行公司债券	3+2	2022-8-15	3.68	66,036.72

## (6) 长期应付款

截至 2019 年-2021 年和 2022 年 9 月,公司长期应付款余额分别为 89,593.17 万元、118,732.25 万元、233,945.37 万元和 295,842.75 万元, 占总负债的比重分别为 6.75%、6.43%、9.86%和 9.75%。保证人长期应付款主要系信托及其他借款、融资租赁款。2021 年末, 公司长期应付款账面价值较上年末增加 115,213.12 万元, 2022 年 9 月末, 公司长期应付款账面价值较上年末增加近 3 成, 主要系根据业务经营需要增加融资租赁借款所致。

## 合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	113,568.08	266,977.61	207,708.08	186,044.41
其中：营业收入	113,568.08	266,977.61	207,708.08	186,044.41
二、营业总成本	113,829.24	255,144.74	203,738.25	185,230.77
其中：营业成本	91,096.64	235,173.52	183,336.84	170,836.29
税金及附加	4,927.19	1,219.19	1,057.31	1,279.12
销售费用	592.51	1,895.00	1,177.30	363.29
管理费用	3,781.34	4,301.34	2,488.14	3,317.10
研发费用		-	-	-
财务费用	13,341.57	12,555.69	15,678.66	9,434.97

其中：利息费用	25,073.37	28,402.75	24,275.48	22,998.32
利息收入	13,380.48	15,643.66	8,720.55	13,571.34
加：其他收益	1,387.22	1,672.58	2,680.47	7,122.91
投资收益（损失以“-”号填列）	748.57	1,812.25	171.48	2,024.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		679.18	164.46	1,172.97
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		820.37	10,140.92	3,127.05
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-979.56	-	0
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	2,364.59	-799.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	23.17
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,874.63</b>	<b>15,158.51</b>	<b>19,327.30</b>	<b>12,312.29</b>
加：营业外收入	52.48	775.96	1.52	8.88
减：营业外支出	286.33	423.56	36.50	81.61
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,640.78</b>	<b>15,510.92</b>	<b>19,292.32</b>	<b>12,239.56</b>
减：所得税费用	1,061.34	4,796.08	4,585.78	3,159.89
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>579.44</b>	<b>10,714.84</b>	<b>14,706.55</b>	<b>9,079.67</b>
归属于母公司所有者的净利润	1,910.28	10,482.39	14,460.42	8,346.08
少数股东损益	-1,330.84	232.45	246.13	733.59

从营业收入来看，截至 2019 年-2021 年和 2022 年 9 月，公司业务收入分别为 186,044.41 万元、207,708.08 万元、266,977.61 万元和 113,568.08 万元，其构成变化较大，主要受工程项目竣工结算、土地开发业务结算以及贸易业务增加所致，此外融资租赁业务 2020 年度发生额为 5,532.80 万元，金额较小，因此保证人将该项业务计入其他业务收入中反应，2021 年度该项业务增长较快，保证人将其于主营业务收入中反映。报告期内，项目开发、土地开发和贸易业务为保证人业务收入主要来源，从收入结构上，保证人的城投属性较强。

### 合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	--------------	---------	---------	---------

<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	39,058.58	179,723.53	106,470.39	65,003.50
收到的税费返还	31.25	4,045.47	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	91,477.24	69,345.77	32,527.60	14,828.96
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>130,567.07</b>	<b>253,114.77</b>	<b>138,997.99</b>	<b>79,832.46</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	418,677.49	329,442.17	262,953.01	175,262.91
支付给职工以及为职工支付的现金	2,227.84	2,355.34	1,122.71	642.72
支付的各项税费	7,672.74	4,135.70	2,976.48	645.05
支付其他与经营活动有关的现金	75,243.15	100,533.77	19,885.95	12,641.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>503,821.22</b>	<b>436,466.98</b>	<b>286,938.15</b>	<b>189,192.64</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-373,254.15</b>	<b>-183,352.21</b>	<b>-147,940.16</b>	<b>-109,360.18</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	1,165.54	20,615.77	11,536.11	-
取得投资收益收到的现金	748.57	2,168.86	28.00	162.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	25.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,148.07	-	3,692.36
收到其他与投资活动有关的现金	216,139.79	600,981.31	826,096.67	138,552.33
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>218,053.91</b>	<b>633,914.01</b>	<b>837,660.79</b>	<b>142,432.79</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,531.85	1,809.88	689.61	742.56
投资支付的现金	129,344.60	48,139.48	109,939.82	26,166.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	3,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	423,883.21	1,157,525.25	1,581,274.17	235,872.96
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>568,759.66</b>	<b>1,207,474.62</b>	<b>1,691,903.60</b>	<b>265,782.04</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-350,705.75</b>	<b>-573,560.61</b>	<b>-854,242.81</b>	<b>-123,349.25</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	190,008.86	392,542.14	51,790.00	81,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	101,533.00	-	290.00	-
取得借款所收到的现金	1,030,257.22	802,737.86	624,098.00	364,752.66
收到其他与筹资活动有关的现金	798,266.67	1,144,745.77	1,314,217.68	308,380.71

筹资活动现金流入小计	2,018,532.75	2,340,025.77	1,990,105.68	754,133.37
偿还债务所支付的现金	504,430.67	696,969.16	371,607.66	278,307.45
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	107,309.25	101,479.13	97,298.99	57,808.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	586,470.09	637,661.21	445,720.89	198,044.96
筹资活动现金流出小计	1,198,210.01	1,436,109.50	914,627.54	534,161.29
筹资活动产生的现金流量净额	820,322.75	903,916.26	1,075,478.13	219,972.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,385.79	-1.22	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	93,977.05	147,002.22	73,295.17	-12,737.35
加：期初现金及现金等价物余额	296,991.54	149,989.32	76,694.15	89,431.51
六、期末现金及现金等价物余额	390,968.59	296,991.54	149,989.32	76,694.15

现金流分析如下：

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	130,567.07	253,114.77	138,997.99	79,832.46
经营活动现金流出小计	503,821.22	436,466.98	286,938.15	189,192.64
经营活动产生的现金流量净额	-373,254.15	-183,352.21	-147,940.16	-109,360.18
投资活动现金流入小计	218,053.91	633,914.01	837,660.79	142,432.79
投资活动现金流出小计	568,759.66	1,207,474.62	1,691,903.60	265,782.04
投资活动产生的现金流量净额	-350,705.75	-573,560.61	-854,242.81	-123,349.25
筹资活动现金流入小计	2,018,532.75	2,340,025.77	1,990,105.68	754,133.37
筹资活动现金流出小计	1,198,210.01	1,436,109.50	914,627.54	534,161.29
筹资活动产生的现金流量净额	820,322.75	903,916.26	1,075,478.13	219,972.08
现金及现金等价物净增加额	93,977.05	147,002.22	73,295.17	-12,737.35
期末现金及现金等价物余额	390,968.59	296,991.54	149,989.32	76,694.15

## 1、经营活动产生的现金流量分析

公司经营活动现金流入主要是收到销售商品、提供劳务收到的现金，经营活动现金流出主要是购买商品、接收劳务支付的现金。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -109,360.18 万元、-147,940.16 万元、-183,352.21 万元和 -373,254.15 万元。保证人的经营活动现金缺口持续扩大。

公司经营活动产生的现金流量净额均为负，主要系公司基础设施建设、土地开发整理和安置房项目前期投入较大，购买商品、接受劳务支付的现金较多，而项目开发和结算周期较长，目前回款较少所致。2020 年度，STJS 收到 GX 区管委会 5,500.00 万元代建和土地整理回款；2021 年度，STJS 收到 GX 区管委会 41,550.00 万元代建和土地整理回款。从应收账款账龄情况来看，截至 2021 年末，保证人应收账款主要集中在两年以内，账龄较短。目前未发现应收账款主要对手方出现经营困难、无法偿付相关款项的情形，预计款项不能收回的风险较低、对保证人偿债能力不会造成重大不利影响。同时，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。保证人将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -123,349.25 万元、-854,242.81 万元、-573,560.61 万元和 -350,705.75 万元。2021 年度及 2022 年 9 月，公司投资活动净现金流出有所收窄，主要系当年对外累计支付的用于支持地方建设和发展的往来款项减少及部分往来款项收回所致。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，公司投资活动现金流出分别为 265,782.04 万元、1,691,903.60 万元、1,207,474.62 万元和 568,759.66 万元，主要由支付其他与投资活动有关的现金组成。相应的，保证

人支付其他与投资活动有关的现金流分别为 235,872.96 万元、1,581,274.17 万元、1,157,525.25 万元和 423,883.21 万元，占投资性活动现金流出的比例分别为 88.75%、95.86%和 74.53%，主要包括：

(1) 对 GX 区管委会的委托拆迁款，该部分委托拆迁款项主要用于 NTHGX 区内对戴山片区及新港片区的拆迁款，待未来待相关片区土地拆迁完成出后将实现收益，回收周期视拆迁进度确定，对保证人偿债能力不构成重大不利影响。

(2) 对 GX 区管委会、HZWX 高新全域建设开发有限公司、HZWX 国有资本投资发展有限公司、湖晟建设、HZWX 上强工贸有限公司、NTH 建设等 WX 区内国有公司的暂借款或代垫款，2020 年末及 2021 年末，保证人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，主要欠款方预计于 2025 年底前及 2027 年底前逐步回款，部分欠款方则承诺未来根据资金安排，逐步偿还。目前实际回款情况良好。因此预计不能收回的可能性较低，对保证人偿债能力不构成重大不利影响。

(3) 对 HZWX 祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、HZWX 泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的投资款及合作开发款，该部分款项主要由保证人之原二级全资子公司 HZWX 卓融管理咨询有限公司产生，卓融管理全资股东为 HZ 浙兴投资发展集团有限公司（原名“HZWX 吴纤投资发展有限公司），根据《关于同意 HZWX 城市投资发展集团有限公司股权划转的批复》（吴国资办[2020]22 号），同意保证人将 HZ 浙兴投资发展集团有限公司之股权非公开协议转让至 WX 城投，因此原卓融管理对 HZWX 祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、HZWX 泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的应收款项目目前已转让至 WX 城投，对保证人偿债能力不构成重大不利影响。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 219,972.08 万元、1,075,478.13 万元、903,916.26 万元



和 820,322.75 万元。2021 年度公司筹资活动净现金流入较上年减少 171,561.87 万元，主要系公司 2021 年度到期债务规模较 2020 年度增加，偿债金额增加。截至 2022 年 9 月，筹资现金流流入金额 2,018,532.75，已超过去年同期水平，显示了担保人融资渠道通达。

### （三）财务指标

#### 1、偿债能力分析

项目	2022 年 9 月末 /2022 年 1-9 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
流动比率（倍）	2.61	2.72	3.36	3.31
速动比率（倍）	1.48	1.58	1.77	1.42
资产负债率（%）	64.97	61.93	62.00	60.70
EBITDA 利息保障倍数（倍）	/	0.46	0.46	0.46
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 9 月 30 日，公司流动比率分别为 3.31、3.36、2.72 和 2.61，速动比率分别为 1.42、1.77、1.58 和 1.48，剔除占比较大的存货后，公司速动资产可以完全覆盖流动负债。从总体看，公司短期偿债能力较好。公司合并口径资产负债率分别为 60.70%、62.00%、61.93%和 64.97%。报告期内公司资产负债率相对稳定，2022 年三季度，公司资产负债率有所上升，总体仍处于合理水平。

从贷款偿还率来看，公司自成立以来，始终按期偿还有关债务。公司经营状况良好，且具有较好的发展前景，随着业务的经营，目前公司正逐步与商业银行等金融机构建立起良好的合作关系。公司的贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。

#### 2、政府补助分析

最近三年，公司的政府补助收入（2022 年数据需要审计后披露）情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其他收益	1,670.38	2,680.12	7,122.91
财务费用（财政贴息）	32,450.00	6,170.00	-
<b>合计</b>	<b>34,120.38</b>	<b>8,850.12</b>	<b>7,122.91</b>

公司在政府补助方面得到大力支持。2020 年度和 2021 年度，公司获得的政府补助分别为 8,850.12 万元和 34,120.38 万元。最近三年，政府补助明细如下：

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
财政贴息	32,450.00	6,170.00	
WX 区美丽乡村路建设市级补助资金	-	1,505.24	
电商产业园专项资金	-	300.00	
新型墙体专项基金返退入库	-	264.19	
诸娄圩区整治工程补助	-	203.00	
2019 年度 WX 区高标准农田建设财政补助资金	-	188.80	
新型环保消防灭火器补助款	-	121.62	
污水管网建设补助	-	21.82	
中小企业发展专项补助资金	-	70.30	
“两直”补助	-	2.00	
稳岗补贴	-	1.70	
蓝藻打捞补助款	-	1.00	
农残检测补助费	-	0.33	
网格员经费	-	0.12	
大淝、杨淝圩区整治工程补助资金	730.00	-	
WX 区服务业发展专项资金	20.00	-	
省乡村农贸市场星级创建补助	4.92	-	
普陀区财政奖励	15.46	-	
万亩粮食功能及蟹塘生态示范基地及公共服务建设项目资金款	900.00	-	
<b>合计</b>	<b>34,120.38</b>	<b>8,850.12</b>	<b>7,122.91</b> (采用直接财政补助)

## (四) 有息债务及担保情况

截至 2022 年 12 月末, 担保人的有息债务 237.34 亿元, 明细如下

债务单位	债权人/债券主承	债务余额	放款时间			期限	约定还款日			风控措施
			年	月	日		年	月	日	
HZ 申太建设发展有限公司	广州证券	10,000.00	2018	6	9	36+24	2023	6	9	无
HZ 申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,500.00	2018	5	28	60	2023	5	28	南太湖建投担保
HZ 申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	5,031.86	2019	7	1	60	2024	7	1	南太湖建投担保
HZ 申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	679.44	2019	12	16	60	2024	12	16	南太湖建投担保
HZ 申太建设发展有限公司	长城证券	55,000.00	2019	9	16	36+24	2024	9	16	无
HZ 申太建设发展有限公司	长城证券	10,000.00	2019	12	18	36+24	2024	12	18	无
HZ 申太建设发展有限公司	永赢金融租赁有限公司	13,750.00	2020	4	14	96	2028	4	14	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	大同证券	32,000.00	2020	7	30	36	2023	7	19	南太湖建投担保
HZ 申太建设发展有限公司	东兴证券	70,000.00	2020	9	23	36	2023	9	22	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	东兴证券	50,000.00	2020	12	30	36	2023	12	23	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	9,554.83	2020	12	1	60	2025	12	1	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	浙江泰丰融资租赁有限公司	2,612.69	2021	1	5	36	2024	1	5	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	浙江海洋租赁股份有限公司	13,635.41	2021	1	8	60	2026	1	7	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	11,833.62	2021	1	20	48	2025	1	20	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	渝农商	21,000.00	2021	2	2	60	2026	2	2	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	茅台租赁	3,808.42	2021	3	8	36	2024	3	8	WX 城投+WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	华融金融租赁股份有限公司	29,193.64	2021	4	26	60	2026	4	10	WX 产投+织里新投担保
HZ 申太建设发展有限公司	华鑫国际信托有限公司	50,000.00	2021	6	4	24	2024	4	13	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	浙江府城融资租赁有限公司	3,142.86	2021	6	1	36	2024	6	1	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	10,000.01	2021	6	30	36	2024	6	30	WX 产投+织里新投担保

HZ 申太建设发展有限公司	浦发银行 HZ 支行	13,000.00	2021	6	29	114	2030	12	29	WX 产投担保+华为云抵押
HZ 申太建设发展有限公司	东兴证券	10,000.00	2021	8	26	36+24	2024	8	26	WX 城投担保, 借新还旧
HZ 申太建设发展有限公司	长城证券	90,000.00	2021	9	14	84	2028	9	13	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	长城证券	30,000.00	2021	10	12	84	2028	10	11	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	5,000.00	2022	1	7	24	2024	1	6	WX 产投 5520 万存单质押
HZ 申太建设发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	4,900.00	2022	1	11	24	2024	1	10	WX 产投 5410 万存单质押
HZ 申太建设发展有限公司	HZ 银行	5,000.00	2022	1	20	12	2023	1	19	WX 产投+WX 交投
HZ 申太建设发展有限公司	稠州银行 HZ 分行	4,300.00	2022	1	29	12	2023	1	23	南太湖建投担保
HZ 申太建设发展有限公司	稠州银行 HZ 分行	5,700.00	2022	2	7	12	2023	1	23	南太湖建投担保
HZ 申太建设发展有限公司	安徽国元	13,004.00	2022	2	25	24	2024	2	25	织里新投担保
HZ 申太建设发展有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	28,000.00	2022	3	29	24	2024	3	31	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	10,000.00	2022	4	1	24	2024	3	24	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	HZ 银行南园支行	20,000.00	2022	4	2	12	2023	4	1	WX 产投+WX 交投
HZ 申太建设发展有限公司	浙江浙银金融租赁有限公司	19,156.78	2022	7	1	60	2027	7	1	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	HZ 银行南园支行	10,000.00	2022	7	27	12	2023	7	26	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	工行南浔支行(巨人)	10,000.00	2022	8	26	12	2023	8	25	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	南京银行杭州分行	10,000.00	2022	8	30	12	2023	8	29	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	20,000.00	2022	8	31	48	2026	8	30	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	29,999.00	2022	9	9	24	2024	10	28	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	茅台(上海)融资租赁有限公司	10,000.00	2022	10	8	36	2025	9	29	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	14,769.00	2022	11	11	24	2024			WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	光大银行	15,000.00	2022	11	23	24	2024	11	21	WX 城投担保
HZ 申太建设发展有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	10,000.00	2022	11	30	36	2025	11	20	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	光大兴陇信托	9,280.00	2022	12	7	24	2024	12	7	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	物产中大商业保理(天津)有限公司	8,500.00	2022	12	14	24	2024	12	14	WX 产投担保
HZ 申太建设发展有限公司	恒丰银行股份有限公司 HZ 分行	9,200.00	2022	12	21	12	2023	12	20	南太湖建投担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	国家开发银行浙江分行	50,000.00	2015	1	21	120	2025	1	20	南太湖建投担保

HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	远东租赁	1,318.49	2018	6	7	60	2023	6	7	申太建设担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	10,602.30	2020	8	31	60	2025	8	31	南太湖建设担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	6,091.51	2020	9	29	36	2023	8	29	织里新投担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	光大银行杭州分行	18,000.00	2021	4	29	24	2023	3	24	WX 城投担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	恒丰银行股份有限公司 HZ 分行	8,150.00	2022	12	21	12	2023	12	20	南太湖建设担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	HZ 民融	3,000.00	2022	12	27	12	2023	12	26	WX 产投担保
HZ 申太新农村建设投资有限公司	东航国际融资租赁有限公司	406.00	2020	8	12	36	2023	8	12	申太建设+南太湖建设担保
HZ 申太新农村建设投资有限公司	HZ 银行德清支行（升华集团）	30,000.00	2022	6	7	24	2024	6	6	WX 产投担保
HZ 申太新农村建设投资有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	9,232.35	2022	9	30	36	2025	9	30	申太建设担保
HZ 申太新农村建设投资有限公司	光大银行	18,000.00	2022	12	20	3	2023	3	19	新农村 1.9 亿存单
HZ 申太新农村建设投资有限公司	恒丰银行股份有限公司 HZ 分行	8,350.00	2022	12	21	12	2023	12	20	南太湖建设担保
HZ 申太新农村建设投资有限公司	HZ 民融	3,000.00	2022	12	27	12	2023	12	26	WX 产投担保
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	芯鑫融资租赁有限责任公司	11,400.00	2021	8	19	36	2024	8	18	WX 产投担保
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	南京银行	1,000.00	2022	9	28	12	2023	9	25	WX 产投担保
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	兴业银行 HZ 分行	5,500.00	2022	10	27	12	2023	10	26	申太东苑，西苑抵押
HZ 世仓建设发展有限公司	嘉兴银行 HZ 分行	4,550.00	2019	12	31	120	2029	12	30	申太建设担保
HZ 世仓建设发展有限公司	华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	4,362.61	2021	1	29	36	2024	1	29	申太建设+WX 城投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	工行 HZ 分行	39,600.40	2020	6	22	149	2032	11	21	WX 城投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	19,200.00	2020	9	29	180	2035	9	29	申太建设+WX 城投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	11,000.00	2020	10	19	180	2035	10	19	申太建设+WX 城投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	9,000.00	2020	10	19	180	2035	10	19	申太建设+WX 城投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	4,000.00	2020	12	24	180	2035	12	24	申太建设+WX 城投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	1,600.00	2021	1	8	180	2036	1	8	申太建设+WX 城投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	建设银行	66,500.00	2021	1	1	56	2025	8	24	织里新投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	华夏银行 HZ 分行	7,100.00	2021	2	10	36	2024	1	20	WX 城投担保+南太湖东苑 36 幢 6-18 层抵押
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	12,310.00	2021	5	21	18	2022	11	20	织里新投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	农业银行 WX 支行	11,400.00	2021	12	30	204	2038	12	27	WX 产投担保

HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	永赢金融租赁有限公司	18,005.00	2022	1	7	60	2027	1	7	织里新投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	绍兴银行	6,200.00	2022	1	14	120	2031	12	20	金利宝厂房抵押
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	天能融资租赁(天津)有限公司	8,437.94	2022	6	17	36	2025	6	17	WX 产投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	江苏银行	20,000.00	2022	9	5	180	2037	9	4	WX 产投担保+土地抵押
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	农业银行 WX 支行	10,000.00	2022	10	26	12	2023	10	25	申太房产西苑东苑抵押
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	兴业银行 HZ 分行	20,000.00	2022	11	30					产投担保+抵押
HZ 绿建市政工程有限公司	恒丰银行股份有限公司 HZ 分行	9,500.00	2022	2	11	12	2023	2	10	园区 1 亿存单质押
HZ 绿建市政工程有限公司	HZ 银行 WX 支行	15,000.00	2022	5	13	12	2023	5	12	WX 产投担保
HZ 绿建市政工程有限公司	兴业银行 HZ 分行	10,000.00	2022	10	19	12	2023	10	18	申太建设担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	华夏银行 HZ 分行	29,600.00	2021	1	5	36	2024	1	5	申太担保+申太科一抵押
HZWX 产业投资发展集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	7,000.00	2021	3	31	60	2026	3	31	申太建设+织里新投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	14,000.00	2021	5	25	60	2026	5	25	申太建设+织里新投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	湖北金租	6,700.00	2021	4	19	60	2026	4	19	WX 城投担保, 不进征信
HZWX 产业投资发展集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	12,362.51	2021	9	24	60	2026	9	24	申太建设+织里新投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	紫金信托有限责任公司	30,000.00	2021	9	29	24	2023	9	29	申太担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	杭州银行 HZ 分行	27,000.00	2021	11	26	24	2023	11	24	WX 交投担保+浙江湖盛抵押
HZWX 产业投资发展集团有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	10,270.62	2022	1	4	36	2025	1	4	织里新投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	杭州银行 HZ 分行	3,000.00	2022	1	7	24	2024	1	5	WX 城投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	稠州银行 HZ 分行	15,000.00	2022	1	28	12	2023	1	19	申太担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	南京银行	40,000.00	2022	2	18	12	2023	2	18	无
HZWX 产业投资发展集团有限公司	建行 HZ 分行	60,000.00	2022	3	25	12	2023	3	25	国投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	浙商证券	76,000.00	2022	3	18	36+24	2025	3	18	无, 借新还旧
HZWX 产业投资发展集团有限公司	建设银行德清支行	10,000.00	2022	4	1	12	2023	3	31	申太担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	光大兴陇信托	20,000.00	2022	4	22	24	2024	4	22	申太担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	宁波银行	12,000.00	2022	7	26	12	2023	7	25	织里新投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	浙商证券	66,000.00	2022	8	15	36+24	2025	8	15	无, 借新还旧 17 申太 01
HZWX 产业投资发展集团有限公司	宁波银行	20,000.00	2022	9	19	12	2023	9	11	国投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	11,690.00	2022	12	9	18	2024	6	9	国投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	宁波通商银行	25,000.00	2022	12	13	12	2023	12	12	申太担保
产投湖盛	海通中金	100,000.00	2022	5	11	36	2025	5	11	WX 产投担保+上海银行保函

HZWX 湖盛贸易有限公司	金华银行 HZ 分行	1,000.00	2020	10	14	36	2023	9	15	南太湖担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	华夏 HZ 银行	21,700.00	2021	12	30	36	2024	12	24	国投担保, 2.2 亿与 1 亿共担保 2.13 亿
HZWX 湖盛贸易有限公司	农行	4,900.00	2022	1	4	12	2023	1	3	抵押(产投剑桥名门+南太湖东方花园)
HZWX 湖盛贸易有限公司	HZWX 农商行	1,600.00	2022	1	6	12	2023	1	5	产投御景新城房产担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	华夏 HZ 银行	15,000.00	2022	1	14	12	2023	1	13	产投 1.55 亿存单质押
HZWX 湖盛贸易有限公司	中信银行	19,500.00	2022	1	19	12	2023	1	19	WX 城投+产投+1 亿存单
HZWX 湖盛贸易有限公司	华夏银行	14,800.00	2022	1	19	12	2023	1	19	产投 1.53 亿存单质押
HZWX 湖盛贸易有限公司	华夏银行	9,900.00	2022	2	25	36	2025	2	22	国投担保, 2.2 亿与 1 亿共担保 2.13 亿
HZWX 湖盛贸易有限公司	广发银行 HZ 分行	5,000.00	2022	2	28	12	2023	2	27	WX 城投担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	嘉兴银行 HZ 分行	2,000.00	2022	4	1	12	2023	3	29	申大建设担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	远东租赁	20,000.00	2022	4	14	12	2023	3	31	WX 产投+申大建设担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	HZ 银行营业部	2,500.00	2022	6	10	12	2023	6	9	WX 城投担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	温州银行杭州支行	19,500.00	2022	7	1	36	2025	6	29	WX 产投担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	HZ 银行营业部	2,000.00	2022	7	6	12	2023	7	5	WX 城投担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	民泰银行 HZ 分行	2,000.00	2022	7	13	34	2025	5	1	WX 产投担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	10,500.00	2022	10	13	36	2025	10	13	WX 产投担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	嘉兴银行 HZ 分行	2,500.00	2022	11	4	12	2023	5	12	WX 产投+浙江湖盛抵押
HZWX 湖盛贸易有限公司	天能(天津)商业保理有限公司	6,000.00	2022	11	30	12	2023	11	17	WX 产投担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	HZWX 农商行	6,000.00	2022	12	22	12	2023	12	21	WX 产投担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	南京银行	5,000.00	2022	12	30	12	2023	12	29	WX 产投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	华夏 HZ 银行	7,800.00	2021	12	10	36	2024	12	8	国投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	HZWX 农商行	5,000.00	2022	1	6	12	2023	1	5	申大建设担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	宁波银行 HZ 分行	4,000.00	2022	1	6	12	2023	1	6	WX 城投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	民泰银行钱江新城支行	9,900.00	2022	1	19	36	2025	1	2	WX 产投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	HZ 银行 WX 支行	3,300.00	2022	2	25	12	2023	2	15	WX 产投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	HZ 银行 WX 支行	5,600.00	2022	3	16	12	2023	3	15	WX 产投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	HZ 银行 WX 支行	3,000.00	2022	5	19	12	2023	5	15	WX 产投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	宁波银行 HZ 分行	1,000.00	2022	5	25	12	2023	5	26	WX 城投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	温州银行杭州支行	19,500.00	2022	7	1	36	2025	6	29	WX 产投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	农行 WX 支行	5,000.00	2022	8	31	12	2023	8	30	WX 产投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	HZWX 农商行	2,900.00	2022	12	20	12	2023	12	19	申大担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	宁波银行	3,000.00	2022	12	28	12	2023	12	27	WX 产投担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司	南京银行	5,000.00	2022	12	30	12	2023	12	29	WX 产投担保
HZWX 湖盛开源建设发展有限公司	农行	50,000.00	2021	12	31	216	2039	12	20	WX 产投担保

HZWX 湖盛开源建设发展有限公司	农行	25,000.00	2022	1	6	216	2039	12	20	WX 产投担保
HZWX 湖盛开源建设发展有限公司	农行	50,000.00	2022	12	7	216	2040	9	30	WX 产投担保
HZWX 湖盛开源建设发展有限公司	农行	22,600.00	2022	12	9	216	2040	9	30	WX 产投担保
HZWX 湖盛开源建设发展有限公司	农行	11,500.00	2022	12	9	216	2040	9	30	WX 产投担保
浙江湖盛融资租赁有限公司	稠州银行舟山支行	5,900.00	2022	4	22	21	2024	1	20	WX 产投担保
HZWX 湖盛实业投资有限公司	华夏 HZ 银行	397.50	2022	3	29	36	2025	3	23	申大抵押
HZWX 湖盛实业投资有限公司	华夏 HZ 银行	397.50	2022	6	23	36	2025	6	21	申大抵押
浙江国盛新能源有限公司	绍兴银行	10,000.00	2022	3	24	120	2032	3	24	WX 产投担保
浙江国盛新能源有限公司	浦发银行	9,380.00	2022	3	31	180	2036	12	31	WX 产投+贝盛按份担保
浙江国盛新能源有限公司	农行	5,000.00	2022	8	31	156	2035	8	29	WX 产投担保
HZ 卓源兴晟建设发展有限公司	宁波银行	10,000.00	2022	3	25	120	2032	3	21	产投土地抵押
HZ 卓源兴晟建设发展有限公司	宁波银行	2,000.00	2022	6	28	117	2032	3	21	WX 产投担保
浙江物芯数科信息产业有限公司	宁波银行	1,000.00	2022	6	28	12	2023	6	28	WX 产投担保
浙江物芯数科信息产业有限公司	农行	743.00	2022	12	29	12	2023	12	28	WX 产投担保
HZ 湖盛工程设备有限公司	HZ 银行 WX 支行	1,000.00	2022	7	5	12	2023	6	15	申大建设担保
HZWX 产投数据管理有限责任公司	南京银行	1,000.00	2022	9	28	12	2023	9	25	WX 产投担保
HZWX 湖盛智慧停车管理股份有限公司	股交中心	11,104.83	2022	12	29	29	2025	5	29	WX 产投担保
HZWX 兴晟供应链管理有限公司	宁波银行	5,000.00	2022	12	29	12	2023	12	28	WX 产投担保
		2373414.122								

截至 2022 年 12 月 31 日，公司有息债务主要来自银行借款与公司债券，占比分别为 55.16%、21.02%，非标融资占比较少仅为 24%左右，各类融资工具结构分布如下：

单位：万元

项目	截至 2022 年 12 月 31 日	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	1,309,168.40	55.16%
公司债券	499,000.00	21.02%
非标-租赁保理	346,193.72	14.59%
非标-信托	219,052.00	9.23%
合计	2,373,414.12	100.00%

截至 2022 年 12 月 31 日，保证人有息债务到期期限分布情况如下：

#### 公司有息债务期限结构表

单位：万元



到期期限	有息负债	
	金额	占比
2023年	760,669.00	32.05%
2024年	441,279.89	18.59%
2025年上半年	329,242.01	13.87%
2025年下半年	192,389.48	8.11%
2026年及以后	631,833.74	26.62%
合计	2,373,414.12	100.00%

保证人一年内债务到期金额为 760,669.00 万元，占有息负债比例达 32.05%，相对较高，主要系保证人短期借款及一年内到期的非流动负债相对较高，导致一年内到期债务金额相对较高。信托存续期间预计为截至 2025 年上半年，期间有息债务累计到期 153.12 亿元，占比 64.51%。流动性压力存在但是兑付压力不大。

### 对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司对合并范围外单位提供担保 506,077.4743 万元，担保方式全部为保证担保，没有对民营企业的担保，具体情况如下：

单位：万元

被担保单位	担保方式	要求担保事由及用途、 贷款银行	担保余额 (万元)	担保生效日期	担保失效日期	被担保单位 与担保单位 关系
HZ 市 WX 区水利投资发展有限公司	保证	兴业银行委贷 (兴业国际信托)	150,000.00	2017 年 1 月 24 日	2027 年 1 月 24 日	关联方关系
HZWX 南太湖建设投资有限公司	保证	浙商银行	25,900.00	2018 年 6 月 19 日	2023 年 5 月 18 日	关联方关系
HZWX 城市投资发展集团有限公司	保证	华夏银行流贷	13,700.00	2021 年 4 月 30 日	2024 年 4 月 15 日	关联方关系
HZWX 盈创贸易有限公司	保证	华夏银行流贷	22,600.00	2022 年 1 月 19 日	2025 年 1 月 14 日	关联方关系
湖颖物业管理有限公司	保证	恒丰银行杭州分行	6,750.00	2022 年 4 月 28 日	2023 年 4 月 27 日	关联方关系
HZWX 新业建设投资有限公司	保证	恒丰银行	7,550.00	2022 年 6 月 29 日	2023 年 6 月 28 日	关联方关系
HZWX 城市投资发展集团有限公司	保证	光大银行杭州分行	20,000.00	2022 年 7 月 27 日	2023 年 1 月 27 日	关联方关系
HZ 东部新城投资发展集团有限公司、 HZ 织里童装产业投资发展有限公司	保证	浙江中拓融资租赁有限 公司	8250.00	2020 年 6 月 21 日	2024 年 6 月 23 日	
HZ 新型城市投资发展集团有限公司	保证	华宝信托有限责任公司	15000	2021 年 3 月 18 日	2023 年 3 月 18 日	
HZ 新型城市投资发展集团有限公司	保证	北京国资融资租赁股份	4658.372969	2021 年 2 月 7 日	2024 年 2 月 7 日	

		有限公司				
HZ 新型城市投资发展集团有限公司	保证	国泰租赁有限公司	6572.322168	2021 年 2 月 5 日	2024 年 2 月 5 日	
HZ 新型城市投资发展集团有限公司	保证	浙江浙银金融租赁股份有限公司	10860.77031	2021 年 7 月 19 日	2024 年 7 月 16 日	
HZ 织里环湖投资发展有限公司	保证	上海浦东发展银行股份有限公司	16000	2021 年 6 月 18 日	2026 年 12 月 21 日	
HZWX 国有资本投资发展有限公司、HZ 织里小城市建设投资有限公司	保证	重庆渝金融资租赁股份有限公司	16434.50883	2022 年 1 月 4 日	2027 年 1 月 4 日	
HZWX 国有资本投资发展有限公司	保证	渝农商金融租赁有限责任公司	27000	2022 年 1 月 17 日	2027 年 1 月 17 日	
HZ 织里童装园区经营管理有限公司	保证	华夏银行织里支行（听章（杭州）融资租赁有限公司）	4807.5	2022 年 1 月 20 日	2023 年 1 月 16 日	
HZWX 国有资本投资发展有限公司	保证	浙商银行股份有限公司 HZ 分行	7950	2022 年 7 月 15 日	2025 年 12 月 31 日	
HZ 新投供应链管理有限责任公司	保证	华夏银行 HZ 分行	30000	2022 年 7 月 21 日	2025 年 6 月 28 日	
HZWX 国有资本投资发展有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	20000	2022 年 8 月 31 日	2027 年 8 月 31 日	
HZWX 旅游建设发展有限公司	保证	建行	9,000.00	2021 年 9 月 29 日	2031 年 9 月 28 日	
HZWX 旅游建设发展有限公司	保证	建行	9,000.00	2021 年 12 月 29 日	2031 年 9 月 27 日	
HZWX 骏杰供应链管理有限责任公司	保证	华夏银行	4,944.00	2022 年 3 月 31 日	2025 年 3 月 31 日	
HZWX 西山漾旅游发展有限公司	保证	恒丰银行	6,750.00	2022 年 5 月 31 日	2023 年 5 月 30 日	
HZWX 西山漾建设投资有限公司	保证	恒丰银行	4,350.00	2022 年 5 月 31 日	2023 年 5 月 30 日	
HZWX 骏杰供应链管理有限责任公司	保证	平安银行	10,000.00	2022 年 10 月 9 日	2023 年 10 月 8 日	
HZWX 骏杰贸易有限公司	保证	华夏银行	5,000.00	2022 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日	
HZWX 高新全域建设开发有限公司	保证	HZ 银行 WX 支行	13,000.00	2020 年 1 月 20 日	2024 年 11 月 15 日	
HZWX 双枫建设有限公司	保证	HZ 银行 WX 支行	10,000.00	2021 年 4 月 1 日	2024 年 11 月 15 日	
HZWX 双枫建设有限公司	保证	光大兴陇（湖行资金）	20,000.00	2021 年 5 月 21 日	2026 年 5 月 20 日	

银行授信方面，截至 2022 年 3 月（项目组已获得的最新披露数据），总额度 175.27 亿，已使用 140.94 亿，明细如下：

序号	授信机构	授信额度(亿)	已使用(亿)	未使用(亿)
1	中国农业银行股份有限公司	33.34	10.63	22.71
2	中国建设银行股份有限公司	15.24	14.89	0.35
3	中国工商银行股份有限公司	12.5	6.46	6.04

4	国家开发银行	12.5	7.5	5
5	HZ 银行股份有限公司	11.82	11.82	0
6	华夏银行股份有限公司 HZ 分行	10.39	10.39	0
7	杭州银行股份有限公司 HZ 分行	10	10	0
8	嘉兴银行股份有限公司 HZ 分行	8.15	8.02	0.13
9	南京银行股份有限公司杭州分行	7.46	7.46	0
10	温州银行股份有限公司	6.9	6.9	0
11	绍兴银行股份有限公司 HZ 分行	6.36	6.36	0
12	宁波银行股份有限公司	5.1	5	0.1
13	交通银行股份有限公司	4.48	4.48	0
14	中国光大银行股份有限公司杭州分行	3.8	3.8	0
15	浙江富阳农村商业银行股份有限公司	2.7	2.7	0
16	恒丰银行股份有限公司	2.59	2.59	0
17	浙江稠州商业银行股份有限公司 HZ 分行	2.5	2.5	0
18	上海浦东发展银行股份有限公司 HZ 分行	2.24	2.24	0
19	浙商银行股份有限公司	2	2	0
20	中信银行股份有限公司 HZ 分行	1.95	1.95	0
21	金华银行股份有限公司 HZ 分行	1.6	1.6	0
22	HZWX 农村商业银行股份有限公司	1.55	1.55	0
23	兴业银行股份有限公司 HZ 分行	1.55	1.55	0
24	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司	1.5	1.5	0
25	宁波通商银行股份有限公司	1.5	1.5	0
26	浙江民泰农村商业银行股份有限公司 HZ 分行	1.19	1.19	0
27	北京银行股份有限公司	1.08	1.08	0
28	宁波东海银行股份有限公司	1	1	0
29	光大银行首尔分行	0.98	0.98	0
30	渤海银行股份有限公司杭州分行	0.8	0.8	0
31	广发银行股份有限公司 HZ 分行	0.5	0.5	0

## （五）评级情况

中证鹏元对其主体信用等级评为 AA+（2022 年 6 月），YY 评级 7+（保持不变）。

## （六）资信情况

### 1、企业征信情况

经查询保证人的企业信用报告，截至该报告出具日（2023 年 3 月 8 日），公司无关注类和不良类。保证人与 18 家金融机构有过合作，未结清机构有 11 家，信贷余额 21.82 亿元，中长期借款 14.62 亿元，对外担保余额 115.64 亿元。

### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2014	18	11	2018

借贷交易		担保交易	
余额	218233.12	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

### 未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	19	146233.12	0	0	0	0	19	146233.12

## 2、企业信用及涉诉信息

经全国法院被执行人信息查询、国家企业信用信息公示系统查询，担保人无被执行信息，无行政处罚，无经营异常记录。经查中国裁判文书网，无有关金融信贷类诉讼。

## 综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:	<input type="text" value="湖州吴兴产业投资发展集团有限公司"/>
身份证号码/组织机构代码:	<input type="text" value="需完整填写"/>
执行法院范围:	<input type="text" value="全国法院 (包含地方各级法院)"/>
验证码:	<input type="text" value="brpw"/>  <span>验证码正确!</span> <span>查询</span>

## 查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 湖州吴兴产业投资发展集团有限公司 相关的结果。

暂停续作系统及反洗钱系统查询无记录。

客户名称	<input type="text" value="湖州吴兴产业投资发展集团"/>	<span>搜索</span>	<span>重置</span>	说明:请输入客户名称或集团客户名称进行查询
------	---	-----------------	-----------------	-----------------------

集团客户名称	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位
无数据				

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	统一社会信用代码	913305000716006872	2022/9/15 12:14:21	0000		0

## 四、区域情况

## (一) HZ 市及 WX 区经济概况

HZ 市为浙江省下辖地级市，地处浙江省北部，是长江三角洲地区“先行规划、先行发展”的重点城市之一。截至 2020 年末，HZ 市下辖 2 区和 3 县，同时设有 1 个国家级经济技术开发区，总面积 5818 平方公里，户籍人口 267.57 万人。

2022 年，浙江省经济体量达到 77715 亿元，位居全国第 4，仅低于广东(12.91 万亿元)、江苏(12.29 万亿元)和山东(8.74 万亿元)；进出口总额达到 7034.41

亿美元，位居全国第 3，仅低于广东（12470 亿美元）和江苏（8178 亿美元），高于经济体量更高的山东。

HZ 市 2022 年 GDP 为 3850 亿元，在浙江省排第 8/11 位，GDP 增速为 3.3%，GDP 增速在浙江省排第 2 位。HZ 市 2021 年实现一般公共预算收入 387.3 亿元，有所下降，一般公共预算收入增速在浙江省排第 8/11 位。

	GDP (亿元, 2022 年)	GDP 增速 (2022 年)	人口 (万人, 2021 年)	一般公共预算收入 (亿元)	一般公共预算支出 (亿元)	政府性基金收入 (亿元, 2021 年)	地方政府债务余额 (亿元, 2022 年)	城投平台有息债务 (亿元, 2022 年)	人均 GDP (万元)	一般公共预算收入 / GDP	财政自给率
杭州	18753.00	1.50%	1220.40	2451.00	2542.00	2460.61	3682.44	11376.71	15.37	13.07%	96.42%
宁波	15704.30	3.50%	954.40	1680.13	2187.73	1594.59	2885.49	6844.43	16.45	10.70%	76.80%
温州	8029.80	3.70%	964.50	710.20	1102.80	1538.30	2634.84	3264.68	8.33	8.84%	64.40%
绍兴	7351.00	4.40%	533.70	540.00	805.00	1154.77	1680.49	7030.06	13.77	7.35%	67.08%
嘉兴	6739.45	2.50%	551.60	596.47	827.71	1010.74	1626.09	4645.99	12.22	8.85%	72.06%
台州	6040.72	2.70%	666.10	440.75	834.93	670.85	1605.82	2064.56	9.07	7.30%	52.79%
金华	5562.47	2.50%	712.00	489.16	882.07	1576.89	1379.40	2300.42	7.81	8.79%	55.46%
湖州	3850.00	3.30%	340.70	387.30	601.90	646.31	1189.34	5804.76	11.30	10.06%	64.35%
衢州	2003.44	4.80%	228.70	173.10	518.06	485.35	864.08	741.07	8.76	8.64%	33.41%
舟山	1951.29	8.50%	251.40	156.10	336.11	143.25	599.12	1417.43	7.76	8.00%	46.44%
丽水	1830.90	4.00%	116.50	163.97	545.69	366.83	1011.40	594.03	15.72	8.96%	30.05%
浙江	77715.00	3.10%	6540.00	8039.38	12017.70	10068.97	20168.83	49041.63	11.88	10.34%	66.90%

发行人主要业务集中在 WX 区，WX 区隶属于浙江省 HZ 市，地处长江三角洲中心位置，位于太湖南岸，踞苏浙皖沪三省一市的交界地带。该地区经济增长较快，经济总量在 HZ 市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力仍很强。从产业结构来看，第二和第三产业仍是 WX 区地区经济发展的重要力量。

WX 区下辖 13 个街道、5 个镇和 1 个乡，是人口最密集的“市城区”。其中，仁皇山街道是 HZ 市政府驻地，基础设施与市容环境最好，NTH 新区也涵盖了该街道；八里店镇则是 WX 区政府驻地，NTH 高新技术产业园区主要位于该镇。

### （1）NTH 新区—WX 产投展业区域

2019 年 6 月 2 日，NTH 新区正式挂牌成立，新区总面积 225 平方公里，空间范围包括原来 HZNTH 产业集聚区核心区、HZ 经济技术开发区、HZ 太湖旅游度假区的全部区域，以及 WX 区环渚街道部分区域与 CX 县境内部分弁山山体，下辖 6 个街道（凤凰街道、康山街道、龙溪街道、杨家埠街道、仁皇山街道和滨湖街道），人口近 30 万。



NTH 新区所辖 6 个街道，原来都属于 WX 区管理。NTH 新区管理委员会是 NTH 新区的管理机构。截至目前，HZ 市委常委、常务副市长兼任 NTH 新区的党工委书记，显示了 NTH 新区由 HZ 市政府直接领导。

在《HZNTH 新区发展“十四五”规划》里，NTH 新区希望构建“3+1+N”的现代产业体系，主要是以新能源汽车及关键零部件、数字经济、生命健康为三大先进制造业，以休闲旅游业为主导产业，并培育“N 个”特色新兴增长点，比如大力发展总部经济、绿色金融、现代物流、商务会展等高端服务业；积极培育绿色能源、新材料、节能环保、高端装备等战略性新兴产业增长点。

在 NTH 新区，新能源汽车及关键零部件的产业链已汇集于此，汽车电子科技大学长三角研究院（HZ）、浙江大学 HZ 研究院也已落户运营。目前新能源产业已经逐步做大，而数字经济、生命健康产业正在不断招商引资。对于休闲旅游产业，目标是发展高端商务会议、影视文化与创意设计，但目前更受到社会各界关注的是太湖南域的喜来登酒店，也被称为“月亮酒店”。

2021 年，NTH 新区排名前十位的企业（如永兴特材、香飘飘、久盛电气）产值合计 143.5 亿元，占比 43.2%，工业增加值贡献 23.9 亿元，占比 34.2%。

至于 NTH 新区未来是否从 WX 区完全独立出来，而成为新的区级行政单位，目前尚未有定论。但是，NTH 新区已被纳入与 HZ “两区三县”并列的宏观经济数据里，其未来发展值得进期待。

湖州南太湖新区空间范围



湖州吴兴区行政区划



## **(2) HZ 现代物流装备高新技术产业园区 (NTH 高新技术产业园区) -WX 国投展业区域之一**

HZ 现代物流装备高新技术产业园区 (下称“高新区”) 于 2012 年 9 月由 HZ 市人民政府批准成立, 辖区范围主要在 WX 区的八里店镇, 另有两个片区位于 WX 区的织里镇与环渚街道。

由于毗邻太湖流域, 高新区范围内的乡村众多。根据 2015 年出台的《HZ 南太湖滨湖区域一体化发展规划》, 高新区要做“三业 (生态高效种养业、农产品精深加工业、农业科研服务业)、三园 (即重点培育优质粮油、果蔬园艺、特种水产园区) 与四社区 (即幻溇、常溪、戴山、郑港四大社区), 利用好太湖流域的生态自然地理环境。

在 GX 区已经入驻的企业里, 包括了三一装备、久立集团、先登绿能新材、华钇新材、米皇新材、世仓智能仓储等。

2022 年 1-9 月, GX 区完成规模以上总产值 180.47 亿元, 规模以上工业增加值 32.42 亿元, 财政总收入是 18.64 亿元。

从本质上看, GX 区是 WX 区早年承接劳动密集型和技术密集型的具体尝试与努力, 早年累积的物流装备制造企业已经实现较多自动化, 但其他配套产业链的企业仍需较多劳动力, 使得高新区能够做到以技术密集型为主, 劳动密集型为辅助。未来即使再引入更多高科技企业, 也是技术密集型为主。

## **(3) 织里镇—WX 国投展业区域**

作为全国著名童装产业集群小镇之一, 织里镇尝试“腾笼换鸟”的产业升级战略, 大规模引入高新技术产业以作为未来的发展主轴。

根据浙江省政府 2022 年最新印发的《浙江省新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动方案 (2021—2023 年) 的通知》, 以及 HZ 市据此而印发的《HZ 市新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动实施方案 (2021-2023 年) 的通知》, 其核心目标都是为了进行产业升级改造, 从而需要淘汰“两高”企业, 即高耗能与高污染企业, 并大力引进关键核心技术、重大科技成果产业化、高能级科创平台与实验室, 以及引入世界级领军企业、高市值上市公司、



单项冠军企业、隐形冠军企业、专精特新“小巨人”企业以及其他科技型中小企业，构建产业链创新链生态圈。

在此目标下，浙江省与 HZ 市都发布了相应政策支持措施，包括财税政策、工业用地、融资贷款、保障房及其他人才保障规划。

ZL 镇一直以劳动密集型的童装产业为主，但经过十年以来“腾笼换鸟”战略的具体实施与招商引资，目前已经能够根据新旧产业而布局于不同城镇区域，传统童装的生产与交易中心都在西部区域，完全不影响以电子信息与高端智造为核心的东部区域，且脏乱污染现象也很少看到了。通过“腾笼换鸟”战略，ZL 镇已经把不少“前店后厂”童装小企业都转移到了其他省市，而把 ZL 镇作为全球童装的销售基地与交易中心。

目前，已经进驻织里镇的新兴科技企业，包括了栋梁铝业、东尼电子、久鼎电子、永昌电气、旗创科技、立讯精密、万邦德集团、金洁水务、龙鹰光电、创特新材科技等，主要是以浙江本土企业为主。

ZL 镇定位于“中国国际童装之都、太湖南岸创业新城”，前者聚焦于传统劳动密集型的童装产业集群，后者聚焦于提升自身的科技禀赋与自动化含量，试图引入更多新兴产业。2021 年，ZL 镇的战略新兴产业、高新技术产业的增加值均低于高新区与南太湖新区；而织里镇的财政收入也仅仅比高新区高一点，远低于南太湖新区。未来，“腾笼换鸟”战略还需要继续实施很长一段时间，童装与科技之间的“产值转换”才能成为现实。

从 HZ 市各区县 2022 年 GDP 总量排名来看，WX 区和 CX 县稳居前二，两者都在 800 亿元以上。DQ 县排名第三，GDP 在 600 亿元以上。AJ 县和 NX 区排名第四到五位，两者都在 500 亿元以上。NTH 新区排名第六，GDP 接近 300 亿元。

从 HZ 市各区县 2022 年 GDP 增速排名来看，CX 县高居榜首，增速在 4% 以上。DQ 县排名第二，增速为 3.8%。WX 区和 NX 区并列第 3，增速均为 3.5%。NTH 新区排名第五，增速为 3.2%。AJ 县排名第六，增速为 0.9%。

湖州市各区县2022年 GDP 排名		
排名	地区	GDP (亿元)
—	全市	3850.0
1	吴兴区	897.3
2	长兴县	853.4
3	德清县	658.2
4	安吉县	582.4
5	南浔区	559.2
6	南太湖新区	297.9



## (二) HZ 市及 WX 区财政债务数据

2022 年，全市财政总收入 674.5 亿元，比上年下降 1.4%，扣除留抵退税因素后增长 7.5%。其中，一般公共预算收入 387.3 亿元，比上年下降 6.3%，扣除留抵退税因素后增长 1.4%。税收收入占一般公共预算收入的比重达到 88.7%，居全省第 1 位。其中 WX 区的一般公共预算收入 62.49 亿元，市内排名第 3。

区域	一般公共预算收入 (亿元)
湖州市	387.3
长兴县	81.88
德清县	79.84
吴兴区	62.49
安吉县	62.48
南浔区	39.55

区域	一般公共预算收入 (亿元)
杭州市	2450.6
宁波市	1680.13
嘉兴市	596.47
温州市	573.9
绍兴市	540.09
金华市	489.16
台州市	440.75
湖州市	387.3
衢州市	173.1
丽水市	170.86
舟山市	156.15

HZ 市指标	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
GDP	3849.95	3644.87	3203.90	3122.27
一般公共预算收入	387.30	413.52	336.56	316.07
一般公共预算收入增速	1.40	22.90	6.50	10.10
税收收入	343.56	379.59	312.93	270.72
政府性基金预算收入	657.36	646.31	529.25	456.43
转移性收入	441.70	443.34	362.47	401.59
一般公共预算支出	601.92	524.49	484.42	466.87
财政自给率	64.34	78.87	69.48	67.70

地方政府债务余额	1189.34	1023.41	837.47	733.18
负债率	30.89	28.08	26.14	23.48
债务率	85.35	67.97	67.98	62.28

2022 年，HZ 市财政自给率 64.34%，负债率 30.89%，较我司参考标准值偏高，债务率 85.35%，近三年呈现增长态势，但均低于我司参考标准值。

WX 市指标	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
GDP	897.30	853.18	1002.00	964.58
一般公共预算收入	62.49	63.44	51.20	45.55
一般公共预算收入增速	-1.50	23.90	12.42	11.20
税收收入	56.07	60.06	48.38	40.31
政府性基金预算收入	74.45	81.21	102.06	65.46
转移性收入（保守起见取零）				
一般公共预算支出	69.12	58.40	46.35	47.45
财政自给率	90.41	108.63	11.47	95.98
地方政府债务余额	171.44	148.46	99.54	80.66
负债率	19.11	17.40	9.93	8.36
债务率	125.19	102.02	64.69	72.63

2022 年，债务率 125.19%略高，负债率 19.11%处于较为可控范围。2019-2021 年的负债率和债务率均符合我司展业标准。2022 年财政自给率超过 90%。

### （三）履约记录介绍

经查询公开信息，近 5 年来 HZ 市市级及下属平台公司不存在公开市场债券违约情形，也不存在非标逾期等舆情。当地平台债务情况由 HZ 市政府及下属区县统筹管控，平台公司涉及到重大融资需要向国资委报备或审批方可实施，交易对手主要融资渠道为银行及公开市场发债，非标融资占比较少，偿债风险可控。

## 五、还款来源

### （一）第一还款来源

发行人支付本息

发行人经营管理规范、财务状况良好，具有非常畅通的融资渠道。发行人在国内银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，多家银行均给予发行人高额的授信额度。

## （二）第二还款来源

### 保证人代偿款

作为 HZ 市 WX 区重要的基础设施建设及国有资产投资运营主体，担保人评级 AA+，成立以来获得了政府部门在资金、资产及股权注入等方面的较大力度支持。公司经营情况良好，财务状况稳定，具有较好的信用，发行人和农业银行、工商银行、建设银行等多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信情况，以及与金融机构良好的合作关系，通过直接、间接融资等方式筹措还本付息的资金。

## 六、信托概述

### （一）信托要素

- 信托名称：JG·睿享 53 号 WX 集合资金信托计划；
- 信托类型：集合资金信托计划；
- 产品类型：投资类(权益型永续债权投资)
- 风险等级：R3
- 委托人/受益人：合格投资者
- 受托人：
- 交易对手：STJS（发行人）、WXCT（保证人）；
- 信托规模：不超过 5 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；

- **信托期限：**信托无固定期限，每期信托 2+N 年发行人有权在每期永续债权权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续债权权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止。同时发行人有权不行使赎回权，赎回权归发行人所有。发行人有权在初始投资期限届满日后选择续期，每次续期期限为 1 年，续期次数不限制。若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续债、支付永续债本息，信托终止。
- **信托资金用途：**信托财产的运用方式为向 STJS 进行永续债权式权益性投资，STJS 将所得资金用于【或归还金融机构借款或偿还债券等】，且明确不得用于房地产开发建设、拿地土储等用途。
- **信托财产收益分配：**
  - 1、利率机制：按半年支付，付息日为每自然半年末前十个工作日（暂定）。初始期限即前 2 年固定利率为不低于%（暂定）
  - 2、递延机制：除非发生强制付息事件，每个付息日，STJS 可自行选择将当期利息以及已经递延的利息，推迟至下一个付息日支付，前述利息递延不构成 STJS 违约。若选择递延，需在付息日的前 20 个工作日内书面通知 JG 信托。递延付息不设置利率重置机制。
  - 4、强制赎回情形或提前到期条款：发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布本笔永续权益投资计划提前到期，并收回本息：若发生下列任一情形时，JG 信托有权宣布本笔永续权益投资计划提前到期/停止投放，并收回本息：
    - (1) 发行人宣布或被依法宣布破产清算；

(2) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；

(3) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(4) 负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益；

(5) 因会计政策、监管政策变化等原因导致本信托计划被认定为融资类；

(6) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的；

(7) 发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外。

## 6、利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

## 7、突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发

事件时，JG 信托将及时与发行人沟通，并根据沟通结果决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10% 以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

9、本信托发行前，发行人就发行永续债权权益投资计划事宜提供内部有权机构的有效决议。

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

11、本信托计划发行前取得发行人上级主管部门相关批复文件。

● 信托财产分配顺序。



受托人在各期扣除信托费用后按半年末分配一次信托收益（收到信托利益后十个工作日内进行分配），若发行人选择递延支付某期或某几期利息，则受托人在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配；在信托期限届满时分配剩余信托利益；

信托专户中现金形态的信托财产分配顺序：①信托税费（包括增值税及附加、第三方服务费、保管费、固定信托报酬）；②信托受益人基准收益；③受益人信托本金；④若本信托有剩余信托财产归受托人所有。

- 发行方式：由我司已准入的北京辉腾基金代销。
- 预期投资收益率：初始投资期即前两年内不低于【】%/年（初始投资收益率以合同约定为准），若发行人在初始投资期限届满日即第 2 年末不行使赎回权，则每满 1 年重置一次利率，重置幅度为每次增加 300bp（暂定），不限制跳息次数，设置封顶利率为 12.5%（暂定，同时封顶利率区间应在合理区间）。
- 受益人业绩比较基准：初始投资期即前两年内暂定不高于%/年（具体以合同约定为准），无浮动收益，具体以合同约定为准。若发行人在初始投资期限届满日未赎回永续债权权益投资计划，则从初始投资期限届满日起在原业绩比较基准基础上增加 250BPS（暂定），最高不超过 11%/年（具体以合同约定为准）。
- 信托报酬率：固定信托报酬不低于【】%/年（不含税），分配后剩余信托财产作为浮动信托报酬。
- 代销费：我司准入的辉腾基金代销，代销费不超过%/年（暂定，收取期间不超过 2 年）。
- 信托利益分配方式：以信托专户中的现金形态的信托财产为限，受托人在扣除信托费用后每自然半年分配一次信托收益（暂定收到本息后的 5 个工作日内）；在信托期限届满时分配剩余信托利益；

- 保管费及估值费：不超过【】%/年，保管行暂定为光大银行青岛分行，信托财产承担。
- 信托业保障基金：由本信托认购，认购份额按信托计划规模的 1% 计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如本信托顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托的收益。
- 相关税费：印花税双方各自承担；受托人因管理信托财产产生的增值税及附加税费（如有）由本信托代扣代缴，其他税费由申太建设或其指定第三方承担，银行划付费用和第三方等中介机构费用（如有）由信托财产承担。
- 闲置资金用途：闲置资金仅用于投资银行活期存款产品。
- 征信录入：本项目为权益投资产品，不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

## （二）交易结构

### 交易结构

#### ➤ 投入：

（1）委托人将合法所有资金委托给 JG 信托设立“JG·睿享 53 号 WX 集合资金信托计划”；

（2）JG 信托与各方签署《信托合同》、《永续债权投资合同》、《保证合同》、《资金保管协议》等相关文件；

（3）JG 信托支付认购价款。

#### ➤ 退出：信托存续期间，发行人支付永续权益投资计划本息；发行人行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，发行人支付永续权益投资计划本金以及剩余债权收益，实现信托资金退出；如发行人行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，但发行人

无法足额清偿发行的永续权益投资计划本息，导致我司享有的永续权益投资计划未能足额获得清偿的，受托人有权向不特定第三方转让永续权益投资计划的方式实现本信托的退出。受托人按照信托合同约定在扣除信托费用后向受益人分配信托利益，信托利益分配完毕，本信托结束。

## 八、风险资本及效益测算

### （一）计提风险资本测算

本信托由我司已准入的合作机构代销，对应的风险资本计提系数为 1.5%。本信托的固定信托报酬不低于【】%/年，按信托金额【5】亿计算，每年预计可收取固定信托报酬+投资服务费不低于【】万元。

## 九、风险措施

本信托计划的保障措施为：

- 1、抵押担保（ 是 否 ）
- 2、质押担保（ 是 否 ）
- 3、保证担保（ 是 否 ）

HZWX 产业投资发展集团有限公司（以下简称“WX 产投”或“担保人”，AA+评级）在信托计划层面提供连带责任保证担保。

- 4、交易合同强制执行公证（ 是 否 ）

## 十、资金来源/发行方案

本信托的发行方式拟定由其他机构代销（合作机构为已准入的北京辉腾汇富基金销售公司），具体发行方案后续确定。受益人业绩比较基准以合同约定的为准。

北京辉腾汇富基金销售有限公司成立于 2013 年 10 月 22 日,总部位于北京。公司于 2014 年 4 月 18 日正式获得证监会颁发的《基金销售业务资格证书》,成为拥有独立基金销售业务资格的金融机构之一。公司秉承“诚信、专业、优质、高效”的理念,在财富规划、资产配置和财富传承等领域提供全面而个性化的专业服务,帮助客户实现全球化的资产配置和财富的保值增值。

上述发行方案实际操作时若涉及异地发行,我部将按照监管要求进行异地推介报备。

## 十一、南商行合作

- (1) 本业务不是“提交总部由董事会、股东会决策的重大项目”;
- (2) 与商业银行合作事项:委托资金托管(待定);
- (3) 是否与南商银行合作及原因:南商银行没有信托资金托管资格。

## 十二、尽调方式

2022 年 8 月 17 日, JG 信托信托经理前往发行人和担保人办公场所,与融资部领导进行现场尽调。

## 十三、期间管理

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》,及时与经营管理部就本项目期间管理工作进行对接,协同负责本项目的期间管理事宜。

### (一) 期间管理责任人及主要职责

#### 1. 信托经理及团队:

信托经理：

团队成员：

## 2. 项目外派管理人员：

无。

### (二) 期间管理工作安排

#### 1、日常管理

建立项目管理台账，记录放款、还款、分配、信息披露等内容，及时录入企业征信等信息系统，按约定向受益人披露相关信息，严格依据合同进行管理等等。

#### 2、项目跟踪检查

每季度收集的内容包括但不限于：1) 发行人和保证人的财务报表；2) 合同约定的其他期间管理资料，如银行保管报告等。

跟进交易对手整体履约情况、新取得融资情况等；了解发行人、保证人资信状况、履约还款和担保能力等情况；密切关注发行人、保证人的融资情况和担保余额。

#### 3、收益分配及到期前管理

按信托交易文件的约定提醒并督促交易对手按时还本付息，按时向受益人进行收益分配和系统录入。项目到期前 3-6 个月密切关注还款情况。拟在相关合同中约定：交易对手按季付息，我司按季/半年分配受益人收益，如若出现付息问题，我司可事先及时采取措施，缓解兑付压力。

## 十四、结论建议

通过上述分析，我认为该项目可操作性强，操作流程成熟，风险可控，并能为公司带来可观收益，建议公司予以实施。

集团业务部