

第一部分 信托计划背景及要素	3
一、项目来源	3
二、销售安排	3
三、实际交易对手	3
1、股权结构图	3
2、增信关系说明	3
四、交易结构图	4
五、信托计划基本要素	4
六、信托计划合规性说明	5
八、项目成立前提条件	5
第二部分 融资人-XX投发	5
一、公司基本情况	5
1.1 基本情况	5
1.2 重大事项变更	6
1.3 公司治理	6
二、经营情况	7
2.1 经营情况	7
2.2 工程施工业务	7
2.3 房屋销售业务	8
三、财务情况	8
3.1 合并资产负债表	8
3.2 合并利润表	14
3.3 合并现金流量表	15
3.4 财务指标分析	17
四、其他重要情况	18
4.1、融资和担保情况	18
4.2、征信情况	22
4.3、诚信信息排查	24
五、总体评价	24
第三部分 连带责任担保人-XX国投	25
一、公司基本情况	25
1.1 基本情况	25
1.2 重大事项变更	25

1.3 公司治理	25
二、财务情况	26
2.1 合并资产负债表	26
2.2 合并利润表	37
2.3 合并现金流量表	38
2.4 财务指标分析	39
三、经营情况	40
3.1 工程施工业务	40
3.2 房屋销售业务	42
3.3 矿石及塘渣业务	43
3.4 商品销售业务	43
3.5 租赁业务	44
四、其他重要情况	44
4.1 融资和担保情况	44
4.2 征信情况	54
4.3 诚信信息排查	55
五、总体评价	55
第四部分 区域经济	56
一、行政级别	56
二、地区排名	56
三、财政实力	57
四、地方政府负债	57
五、本级政府任期	58
第五部分 当地政府融资平台	58
一、举债机制	58
二、融资平台概况	58
三、违约情况	59
第六部分 还款来源及区域介绍	59
一、第一还款来源分析	59
二、第二还款来源分析	59
三、其他还款来源分析	59
第八部分 结论	59
一、交易对手主体资格/融资用途/增信措施真实合法有效性的结论	59
二、交易对手城投属性分析	59
三、交易区域分析	60
四、信托业务性价比分析	错误! 未定义书签。

第一部分 信托计划背景及要素

一、项目来源

二、销售安排

三、实际交易对手

本信托计划中，**融资人是XX新型城市投资发展集团有限公司**（以下简称“XX投发”或“融资人”），**担保人是XXXX国有资本投资发展有限公司**（以下简称“XX国投”或“担保人”）。

1、股权结构图



从股权穿透来看，融资人XX投发实际控制人为XX市XX区国有资本监督管理中心。



从股权穿透来看，担保人XX国投实际控制人为XX市XX区国有资本监督管理中心。

2、增信关系说明

融资人XX投发和担保人XX国投都是XX市XX区内承担基础设施建设业务的政府平台，二者主体真实、合法、有效。本信托计划中，XX国投为XX投发对本信托计划的还本付息义务提供不可撤销的连带责任担保。

四、交易结构图



XX 信托拟发起设立“XX 信托·政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划”，信托计划拟募集资金不超过 25,000 万，用于向XX新型城市投资发展集团有限公司发放流动资金贷款，信托资金用于补充融资人的日常营运资金，信托期限不超过 24 个月。信托计划成立之日起每满6 个月，我司有权要求融资人偿还部分融资本金，剩余部分到期偿还。XX国投为融资人的还本付息义务提供不可撤销连带责任保证担保。

五、信托计划基本要素

- 1、 信托计划名称：XX 信托·政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划。
- 2、 信托计划总规模：2.5 亿人民币。
- 3、 信托计划期限： 信托计划总期限不超过 24 个月， 可分期发放； 同一类信托单位同时到期， 各类信托期限均自信托计划成立之日起计算。信托计划成立后每满6 个月， 我司有权要求融资方偿还部分融资本金。具体如下：信托计划设立 A、B、C 和 D 四类信托单位。A 类信托单位 500 万， 期限 6 个月； B 类信托单位 2,500 万， 期限 12 个月； C 类信托单位 2,500 万， 期限 18 个月； D 类信托单位 19,500 万， 期限 24 个月。
- 4、 信托计划资金用途： 信托资金用于向XX新型城市投资发展集团有限公司发放流动资金贷款， 信托资金用于补充日常营运资金。
- 5、 融资成本： 待定。具体打包发行价以发行时结合市场和销售情况为准。
- 6、 期间融资成本支付方式： 季度。
- 7、 退出方式： 融资人到期还本付息。
- 8、 增信措施：
 - (1) 保证担保： XX国投为XX投发的还本付息义务提供不可撤销连带责任保证担保。
- 9、 其他风控措施：
 - (2) 账户监管： 信托资金进入融资人XX投发在指定银行开立的监管账户， 资金使用进行合规性监管。

六、信托计划合规性说明

首先，本信托计划融资人XX新型城市投资发展集团有限公司无存续隐债，亦非财政部监测名单内企业；同时，融资人XX投发和担保人XX国投均为银监会名单外企业。

第二，信托计划所募集资金用于补充融资人日常运营资金。同时，融资人将在信托计划发行前出具书面承诺：其不属于财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业，申请的融资不涉及新增地方政府隐性债务，符合 15 号文的相关规定；若该承诺内容不真实，我司有权终止提供融资，已签订的融资合同的终止提款，有权要求融资人归还融资全部款项并承担违约责任，同时向相关政府部门及监管机构报告。

第三，此外本信托计划不存在要求或接受地方党委、人大及其常委会、政府及其部门出具承诺或担保性质的文件的情况。不存在要求或接受以机关、事业单位、社会团体的国有资产进行抵押、质押以及以售后回租、售后回购等方式变相抵押、质押的情况。不存在要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等公益程序的土地抵押、质押的情况。不存在以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的情况。亦不存在以融资服务作为政府购买服务内容的等情况。

第四，信托计划还款来源主要为融资人经营收入及后续融资收入，不存在以财政资金偿还或提供担保、回购等信用支持的情况。

第五，融资人将书面承诺信托贷款资金不回流，否则将被视同为资金挪用并承担相应责任；原则上资金监管账户内资金的直接支付对象不能为交易对手的关联企业。

第六，融资人自身营业执照范围内无房地产开发，同时本身无房地产开发资质。此外，过去两年，融资人分别实现 13.63 亿和 14.16 亿的工程施工级基础设施代建业务收入，分别占当年总营业收入的 94.32%和 81.69%。所以，本次交易并不涉及房地产，融资人也非房地产企业。

第七，经测算，融资人XX投发流动资金贷款额度为 38.72 亿，本信托计划规模 2.5 亿未超过其贷款额度。

七、项目操作流程

八、项目成立前提条件

第二部分 融资人-XX投发

一、公司基本情况

1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告



公司的基本情况如下表所列:

公司名称:	XX新型城市投资发展集团有限公司
公司类型:	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所:	浙江省XX市XX区织里镇佛仙路 288 号
统一社会信用代码:	913305027377270X4
成立日期:	2002 年 4 月 29 日
法定代表人:	XXX
经营范围:	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)
注册资本:	20 亿
实收资本:	20 亿

1.2 重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

() 有。

(√) 无。

2、近 5 年实际控制人是否发生变更

() 有,

(√) 无。

3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

() 有,

(√) 无。

4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

() 有, 具体说明如下:

(√) 无。

1.3 公司治理

1、治理结构

融资人XX投发不设董事会, 设董事会、监事会和经理层。公司董事会由5名董事组成, 其中职工董事1人, 由职工代表大会、职代会或其他民主形式选举产生; 董事长1人, 兼任公司法

定代表人。同时，公司设立了办公室、计划财务部、工程部、融资部、资产管理部、物业管理部和综合部等7个职能部门，部门设置合理，职责清晰。

制度建设方面，公司制定了《行政管理制度》、《业务接待管理办法》、《项目开发管理制度》、《采购管理办法》、《财务管理手册》等多项制度，制度建设较为完善。

综合来看，公司建立了必要的治理架构和内部组织结构，管理制度相对健全，执行情况较好，能够满足公司经营管理的需要。

2、核心高管介绍

XXX，1977年生，男，中共党员，中专学历，中央党校在读。历任XX市XX区(原城区)织里镇财政站干部、XX市XX区织里镇财政管理服务中心主任、XX市XX区财政局党组成员/织里镇财政局局长、XX市XX区织里镇党委委员、现任XX市XX区织里镇党委委员、XX南太湖高新技术产业园区党工委副书记/管理委员会副主任、融资人XX投发董事长/党委书记、担保人XX国投董事长/党委书记。

二、经营情况

2.1 经营情况

融资人XX投发主要负责XX市XX区织里镇范围内道路、管网、桥梁和公园等项目的施工建设，主要由公司本部以及下属子公司XX织里宏建设发展有限公司经营。除此之外，融资人有一部分租赁业务，收入来源为自持物业的对外出租。下为融资人近两年营业收入的构成(单位：亿、%)，由此可见，融资人工程施工收入占比极高，是真正意义上的城投公司。

业务板块	2020			2021		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工程施工	13.63	94.32	10.93	14.16	81.96	10.16
房屋销售	-	-	-	1.88	10.97	63.29
租赁及其他	0.82	5.68	59.06	1.24	7.18	23.10
合计	14.45	100.00	16.10	17.28	100.00	15.10

2.2 工程施工业务

融资人XX投发负责XX市XX区织里镇范围内道路、管网、桥梁和公园等项目的施工建设，主要由公司本部以及下属子公司XX织里宏建设发展有限公司经营。2021年，公司业务模式未发生变化。公司建设的项目多与XX织里园林绿化管理有限公司(以下简称“园林绿化公司”)签订工程项目合同书，按照园林绿化公司的要求建设。部分建设项目为公司与XX市XX区织里镇人民政府(以下简称“织里镇政府”)签订相关建设协议。项目工程款按照成本加成一定比例结算。项目工程款一般在项目验收合格后1至2年内支付。截至2021年末，融资人工程施工业务预计总投资额160.54亿，未来尚需投资61.12亿。公司前十名在建工程情况如下表所示(单位：万)。

项目名称	预计总投资额	累计投资	尚需投资额
------	--------	------	-------

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

织里小城镇环境综合整治和老旧小区改造提升工程项目	302808.00	123307.88	184900.12
织里镇老街工程	150000.00	56928.77	93071.23
织里镇大郝村土地整理	120000.00	99031.81	20968.19
织里镇大河村土地整理	100000.00	81230.56	18769.44
织里镇织里村土地整理	100000.00	86409.71	13590.29
织里镇旧馆村土地整理	100000.00	91063.91	8936.19
织里镇文体中心项目	83500.00	14061.11	69438.89
织里镇曾于村土地整理	80000.00	57758.38	4389.91
织里镇香于村土地整理	78700.00	74310.09	4389.91
织里镇晓河村土地整理	70000.00	51354.09	18645.91
合计	1190408.00	735456.21	454951.79

2.3 房屋销售业务

融资人XX投发房屋销售业务主要由公司下属子公司XX织里童装园区经营管理有限公司(以下简称“童装园区”)、XX织里童装产业投资发展有限公司(以下简称“XX童投”)和XX绿地置业有限公司负责运营。其中,童装园区主要经营童装园区一期、二期项目;XX童投主要经营标准化厂房项目。此外,公司子公司XX织里环湖投资发展有限公司和XX织里小城市建设投资有限公司主要负责安置房项目。2021年,公司房屋销售业务确认收入1.88亿,主要来自织西小区和织西商业综合体项目。公司房屋销售板块在建项目如下表所示,截至2021年末,公司在建项目预计总投资40.77亿,尚需投资额为13.74亿。同期,公司房屋销售板块拟建项目预计总投资额5.85亿。

项目名称	建设周期	预计总投资额	已完成投资额	尚需投资额
织南安置小区	2017—2024年	85787.50	72328.35	13459.15
2021-31号地块房建项目	2021—2023年	151987.00	71420.64	80566.36
织西商业综合体项目	2018—2023年	72000.00	49265.84	22734.16
织西小区	2020—2023年	44577.00	38386.52	6190.48
织里晟合商业街	2020—2023年	26180.00	19994.31	6185.69
轧村安置小区	2020—2023年	27161.00	18865.40	8295.60
合计	—	407692.50	270261.06	137431.44

三、财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对融资人XX投发2019年至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;同时,我们收集了融资人2022年6月末的财务报告。以下财务数据来自于上述报告。

3.1 合并资产负债表

(单位:万)	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
--------	------------	------------	------------	------------

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

流动资产:				
货币资金	515,256.74	286,136.07	84,250.24	38,033.21
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	426,484.59	285,356.52	144,884.48	103,754.32
预付款项	193,463.52	136,193.63	42.65	164.89
其他应收款	301,927.27	392,193.29	340,551.20	295,413.72
存货	2,604,731.73	2,347,078.02	1,912,500.78	1,560,190.78
其他流动资产	3,755.41	3,755.41	4,987.14	1,596.39
流动资产合计	4,045,619.27	3,452,770.37	2,488,853.91	2,000,369.58
非流动资产:				
可供出售金融资产	0.00	0.00	15,547.57	19,005.53
其他权益工具投资	30,299.27	27,405.46	0.00	0.00
长期股权投资	137,424.21	11,764.37	9,868.58	92,399.39
投资性房地产	881,159.58	881,159.58	724,157.05	35,794.66
固定资产	67,452.83	68,345.19	69,570.25	44,337.89
在建工程	11,305.48	11,191.96	2,987.73	0.00
无形资产	79,457.59	80,120.78	111,916.46	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	647.64	279.01	105.03	1,122.60
递延所得税资产	7,703.01	9,404.40	4,811.46	4,533.62
其他非流动资产	18,944.28	28,444.32	117,496.92	104,788.38
非流动资产合计	1,234,393.89	1,118,115.07	1,056,461.06	301,982.08
资产总计	5,280,013.17	4,570,885.44	3,545,314.97	2,302,351.65
流动负债:				
短期借款	229,725.39	182,991.00	129,095.00	52,600.00
应付票据及应付账款	109,070.92	61,358.24	38,359.15	88,956.42
应付票据	101,215.42	53,740.44	35,277.40	17,017.06
应付账款	7,855.50	7,617.80	3,081.75	71,939.36
预收款项	0.00	645.38	7,824.90	5,719.11
合同负债	5,026.19	2,873.65	0.00	0.00
应付职工薪酬	143.71	106.52	82.61	1.61
应交税费	40,340.14	42,747.33	28,401.03	21,136.65
其他应付款	222,862.46	299,900.03	319,422.81	348,322.81
其他应付款	0.00	299,900.03	293,714.23	331,982.29
一年内到期的非流动负债	476,732.53	606,158.70	317,288.23	142,558.43
其他流动负债	22,615.53	27,542.14	0.00	0.00
流动负债合计	1,106,516.88	1,224,323.00	840,473.75	659,295.03

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

非流动负债:				
长期借款	1,031,236.00	740,896.00	420,275.00	306,620.00
应付债券	624,156.26	419,814.52	513,604.91	422,327.28
长期应付款	0.00	0.00	0.00	2,627.47
专项应付款	0.00	0.00	0.00	139,649.99
预计负债	4,936.55	4,936.55	4,936.55	0.00
递延所得税负债	102,756.11	102,032.66	82,149.55	532.63
非流动负债合计	2,347,480.94	1,773,224.68	1,386,953.97	871,757.38
负债合计	3,453,997.82	2,997,547.68	2,227,427.72	1,531,052.40
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	92,162.98	92,162.98
资本公积金	1,006,880.61	867,080.61	813,117.63	549,024.50
其它综合收益	75,882.74	73,712.39	64,266.03	1,597.90
盈余公积金	20,532.39	20,532.39	15,299.07	10,668.80
未分配利润	420,261.09	408,975.12	329,148.44	113,214.05
归属于母公司所有者权益合计	1,723,556.83	1,570,300.51	1,313,994.16	766,668.23
少数股东权益	102,458.52	3,037.25	3,893.09	4,631.02
所有者权益合计	1,826,015.35	1,573,337.76	1,317,887.25	771,299.25

融资人 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末总资产分别为 2,302,351.65 万、3,545,314.97 万、4,570,885.44 万和 5,280,013.17 万，可见融资人三年一期过去资产规模增长较快，2022 年 6 月末总资产较 2019 年末增长了 129.33%。从资产构成来看，融资人资产构成中流动资产占比较高，符合其所属行业特征。在上述日期内，公司流动资产占其总资产的比例分别为 86.88%、70.20%、75.54%和 76.62%，其主要由存货、货币资金、应收账款和其他应收款构成，融资人资产流动性较好。同时，最近三年及一期，融资人非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资和无形资产构成。

1、流动资产分析

(1) 货币资金

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，融资人货币资金分别为 38,033.21 万、84,250.24 万、286,136.07 万和 515,256.74 万，占流动资产的比例分别为 1.90%、3.39%、8.29%和 12.74%。**经查，2021 年末融资人货币资金中有 114,769.07 受限资金，原因为保证金，如下所示(单位：元)。**

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

1、货币资金		
项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	18,156.92	62,232.53
银行存款	1,709,781,055.10	487,199,999.28
其他货币资金	1,147,690,661.46	355,240,208.62
应收利息	3,870,860.79	
合计	2,861,360,734.27	842,502,440.43

注：其他货币资金中受限资金为 1,147,639,183.88 元，受限原因为保证金。

(2) 应收账款

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，融资人其他应收账款分别为 103,754.32 万、144,884.48 万、285,356.52 万和 426,484.59 万，占流动资产的比例分别为 5.19%、5.82%、8.26% 和 10.54%。下为融资人 2021 年末其他应收款前五名情况 (单位：亿、%)，可见，融资人对当地企事业单位和平台公司其他应收款占比较大，占比达 98.29%；XX 市 XX 区织里镇香圩墩村股份经济合作社为私人联营性质，对担保人有 1314.51 万的应付账款，占总应收账款的 0.43%。

	应收账款方名称	金额 (万)	占比 (%)	性质
1	XX 织里园林绿化管理有限公司	228,059.41	74.61	当地国企
2	XX 区织里镇人民政府	72,379.33	23.68	政府机关
3	XX 市公安局织里分局	1,970.27	0.64	政府机关
4	XX 市 XX 区织里镇香圩墩村股份经济合作社	1,314.51	0.43	民企或私人
5	陆海华	995.00	0.33	民企或私人
6	坏账准备	-20,325.54	-6.65	/
	合计	304,718.52	100%	

(3) 其他应收款

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，融资人其他应收账款分别为 295,413.72 万、340,551.20 万、392,193.29 万和 301,927.27 万，占流动资产的比例分别为 14.77%、13.68%、11.36% 和 7.46%。下为融资人 2021 年末其他应收款前五名情况 (单位：亿、%)，可见，融资人对当地企事业单位和平台公司其他应收款占比较大。值得注意的是浙江振兴阿祥集团有限公司和 XX 新投房地产开发有限公司为民营企业，融资人对二者其他应收款合计 6.51 亿占总其他应收款总额的 16.52%，如果出现极端情况对融资人正常运营有负面影响。

单位名称	期末余额	占其他应收款余额 (%)
吴兴区织里镇财政局	13.45	34.11
湖州市交通投资集团有限公司	5.44	13.80
浙江振兴阿祥集团有限公司	4.50	11.41
湖州织里产业投资运营集团有限公司	3.42	8.67
湖州新投房地产开发有限公司	2.01	5.11
合计	28.82	73.11

(4) 存货

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

2019年末、2020年末、2021年末和2022年6月末，融资人存货分别为1,560,190.78万、1,912,500.78万、2,347,078.02万和2,604,731.73万，占流动资产的比例分别为78.00%、76.84%、67.98%和64.38%。融资人存货别由合同履行成本、库存商品和开发产品构成。近年来，融资人由于合同履行成本增多，存货科目增长较快且占比最大。下为融资人2021年末存货分明细(单位：元)。

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,554,741.30		1,554,741.30
开发产品	25,360,923.36		25,360,923.36
合同履行成本	23,443,864,547.74		23,443,864,547.74
合计	23,470,780,212.40		23,470,780,212.40

2、非流动资产资产分析

(1) 投资性房地产

2019年末、2020年末、2021年末和2022年6月末，融资人投资性房地产分别为35,794.66、724,157.05万、881,159.58万和881,159.58万，占非流动资产的比例分别为11.85%、68.55%、78.81%和71.38%，占比最大且增长速度较快。2021年末融资人投资性房地产较年初增长21.68%，主要系公允价值变动增加6.83亿以及存货、固定资产和在建工程转入10.74亿所致。下为融资人2021年末投资性房地产构成(单位：元)。

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	7,054,718,000.00	186,852,500.00	7,241,570,500.00
二、本期变动	1,059,053,000.00	510,972,300.00	1,570,025,300.00
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	376,405,600.00	697,824,800.00	1,074,230,400.00
企业合并增加			
减：处置		186,852,500.00	186,852,500.00
其他转出			
公允价值变动	682,647,400.00		682,647,400.00
三、期末余额	8,113,771,000.00	697,824,800.00	8,811,595,800.00

(2) 长期股权投资

2019年末、2020年末、2021年末和2022年6月末，融资人长期股权投资分别为92,399.39万、9,868.58万、11,764.37万和137,424.21万，占非流动资产的比例分别为30.60%、0.93%、1.05%和11.13%。经调查，被投资对象中有XX织里商城信息发展有限公司、浙江绿能再生能源又是、XX织里童装城电子商务有限公司为民营控股，但投资金额并不大，且经查上述公司公开信息并无异常经营记录。

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
湖州市积里西城信息发展有限公司	30,212.76			-248.61		
浙江绿能再生能源有限公司	17,504,074.49			7,437,690.74		
湖州市飞英融	31,583,357.23	34,550,000.00		9,035,986.93		

40

湖州新凯城市投资发展集团有限公司 2021 年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
资租赁有限公司						
湖州东方新型城市建设发展有限公司	47,648,081.80		47,648,081.80			
浙江新城投资发展有限公司	1,631,996.80			14,325,033.78		
湖州积里新城电子商务有限公司	288,081.94	1,878,000.00		-620,450.67		
合计	98,685,805.02	36,428,000.00	47,648,081.80	30,178,012.17		

3、流动负债分析

2019年末、2020年末、2021年末和2022年6月末，融资人流动负债分别为659,295.03万、840,473.75万、1,224,323.00万和1,106,516.88万，分别占负债总额的43.06%、37.73%、40.84%和32.04%。总体来看，虽然过去三年一期，融资人流动负债整体占比变化不大，但总额呈上升趋势主要是由于项目建设资金需求较大，融资人通过金融机构新增借款。融资人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

2019年末、2020年末、2021年末和2022年6月末，融资人短期借款余额为52,600.00万、129,095.00万、182,991.00万和229,725.39万，分别占期末流动负债的比例为7.98%、15.36%、14.95%和20.76%。下为融资人2020年末和2021年末短期借款明细(单位：元)。

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	171,200,000.00	2,000,000.00
抵押借款	60,000,000.00	48,000,000.00
保证借款	1,148,200,000.00	814,000,000.00
抵押+保证	147,000,000.00	349,400,000.00
质押+保证	59,500,000.00	77,550,000.00
抵押+质押+保证	240,900,000.00	
应付利息	3,110,035.55	

45

湖州新凯城市投资发展集团有限公司 2021 年度财务报表附注

项目	期末余额	上年年末余额
合计	1,829,910,035.55	1,290,950,000.00

具体明细详见下文融资情况分析。

(2) 一年内到期的非流动负债

2021 年末，融资人一年内到期的非流动负债为 606,158.70 万，而 2022 年 6 月末为 476,732.53 万，相对下降 21.35%，说明 2022 年开始融资人短期偿债压力有所下降。

详见下文融资情况分析。

4、非流动负债分析

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，融资人非流动负债金额分别为 871,757.38 万、1,386,953.97 万、1,773,224.68 万和 2,347,480.94 万，分别占当期总负债的 56.94%、62.27%、59.16%和 67.96%，可见融资人近三年一期非流动负债增长较快且占比越来越高。

(1) 长期借款

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，融资人长期借款余额为 306,620.00 万、420,275.00 万、740,896.00 万和 1,031,236.00 万，分别占期末流动负债的比例为 35.17%、30.30%、41.78%和 43.93%。下为融资人 2020 年末和 2021 年末长期借款明细 (单位：元)。

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	1,243,100,000.00	1,517,200,000.00
抵押借款	530,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	5,888,210,000.00	2,004,550,000.00
质押+抵押	928,000,000.00	170,000,000.00
质押+保证	251,000,000.00	125,000,000.00
抵押+保证	150,000,000.00	1,410,000,000.00
应付利息	17,166,651.03	
减：一年内到期的长期借款及应付利息	1,598,516,651.03	1,224,000,000.00
合计	7,408,960,000.00	4,202,750,000.00

详见下文融资情况分析。

(2) 应付债券

2021 年末和 2022 年 6 月末，融资人应付债券余额分别为 419,814.52 万和 624,156.26 万，有 48.67%的较大增长。

详见下文融资情况分析。

5、所有者权益结构分析

融资人 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末所有者权益分别为 771,299.25 万、1,317,887.25 万、1,573,337.76 万和 1,826,015.35 万，所有者权益规模呈上升态势。

3.2 合并利润表

单位：万	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业总收入	242,124.73	172,771.59	144,494.32	156,135.77
营业总成本	265,000.44	205,134.86	166,518.06	153,983.15

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

营业成本	229,119.40	150,111.25	124,748.65	134,659.21
税金及附加	1,899.23	2,197.18	763.90	1,627.98
销售费用	24.34	0.00	0.00	0.00
管理费用	6,965.20	11,932.46	6,646.46	3,268.40
财务费用	26,992.27	40,893.97	34,359.05	14,427.55
其中：利息费用	21,690.40	41,975.41	35,198.66	16,089.95
减：利息收入	2,297.82	1,220.18	995.45	2,141.40
加：其他收益	22,457.66	77,000.00	55,007.31	33,816.00
投资净收益	459.80	3,315.82	233.61	-1,211.72
公允价值变动净收益	0.00	68,264.74	201,423.86	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	216.06	-11,396.30
信用减值损失	6,805.56	-19,699.17	0.00	0.00
营业利润	6,847.31	96,518.12	234,857.09	23,360.59
加：营业外收入	5,598.02	237.53	390.16	289.74
减：营业外支出	15.50	1.61	3.85	8.72
利润总额	12,429.83	96,754.04	235,243.40	23,641.62
减：所得税	1,722.60	12,549.89	50,599.80	-1,532.80
净利润	10,707.24	84,204.16	184,643.61	25,174.41
持续经营净利润	10,707.24	84,204.16	184,643.61	25,174.41
减：少数股东损益	-578.73	-855.84	-98.18	212.74
归属于母公司所有者的净利润	11,285.97	85,059.99	184,741.79	24,961.68
加：其他综合收益	2,893.81	9,446.35	62,668.13	1,597.90
综合收益总额	13,601.04	93,650.51	247,311.74	26,772.31
减：归属于少数股东的综合收益总额	-578.73	-855.84	-98.18	212.74
归属于母公司普通股股东综合收益总额	14,179.77	94,506.35	247,409.92	26,559.58

(1) 利润情况

融资人2019年、2020年和2021年营业收入分别为1,561,357.66万、1,444,943.20万和1,727,715.86万；同期，融资人营业利润为233,605.95万、2,348,570.94万和965,181.17万；净利润为251,744.14万、1,846,436.07万和842,041.55万。过去三年，融资人营业收入和营业利润稳定上升，盈利能力有所增强。而2021年和2020年各项收入指标较高的原因是该两年度获得了682,647.40万和2,014,238.57的公允价值变动收益。截止2022年6月末，融资人实现营业收入2,421,247.31万，是去年全年的140%。下为融资人近三年毛利率/净利润率/剔除公允价值变动后的净利率。

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
毛利率	15.10%	13.67%	1.38%
净利润率	48.74%	127.79%	16.12%
扣公变后净利润率	9.23%	-11.61%	16.12%

3.3 合并现金流量表

	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	252,368.93	34,062.55	106,749.02	75,303.84
收到其他与经营活动有关的现金	259,695.99	201,526.09	100,907.31	45,130.82
经营活动现金流入小计	512,064.93	235,588.64	207,656.33	120,434.67
购买商品、接受劳务支付的现金	616,463.32	434,576.76	479,334.31	275,034.15
支付给职工以及为职工支付的现金	1,159.74	1,882.21	2,029.86	1,145.47
支付的各项税费	284.22	751.74	991.11	1,831.49
支付其他与经营活动有关的现金	209,253.44	175,356.52	146,256.93	115,476.34
经营活动现金流出小计	827,160.72	612,567.23	628,612.21	393,487.44
经营活动产生的现金流量净额	-315,095.80	-376,978.59	-420,955.88	-273,052.77
投资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	162.88	148.75	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	162.88	148.75	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,665.98	62,922.09	126,120.50	262.44
投资支付的现金	129,700.00	4,662.20	0.00	17,775.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	776.18	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	14,400.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	131,365.98	81,984.29	126,896.68	18,037.44
投资活动产生的现金流量净额	-131,365.98	-81,821.41	-126,747.93	-18,037.44
筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
吸收投资收到的现金	239,800.00	161,800.00	98,909.48	10,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	100,000.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	406,120.00	873,857.38	628,650.00	305,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	524,535.21	527,791.40	411,369.00	127,447.70
筹资活动现金流入小计	1,170,455.21	1,563,448.79	1,138,928.48	442,447.70
偿还债务支付的现金	148,585.00	417,622.64	334,150.00	129,305.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84,288.58	152,578.14	131,637.58	65,162.20
支付其他与筹资活动有关的现金	309,874.17	411,806.69	97,607.04	17,612.33
筹资活动现金流出小计	542,747.74	982,007.47	563,394.62	212,079.68
筹资活动产生的现金流量净额	627,707.46	581,441.31	575,533.86	230,368.02
汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	181,245.69	122,641.31	27,830.05	-60,722.19
期初现金及现金等价物余额	171,372.16	48,730.84	20,900.79	81,622.98
期末现金及现金等价物余额	352,617.84	171,372.16	48,730.84	20,900.79

1、经营活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年和2022年6月，融资人经营活动产生的现金流量净额分别为-273,052.77万、-420,955.88万、-376,978.59万和-315,095.80万。过去三年一期融资人经营活

动现金流量净额为负的原因因为近年来融资人规模扩大导致购买商品、接受劳务支付的现金增大。

2、投资活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年和2022年6月，融资人投资活动现金流量净额分别为-18,037.44万、-126,747.93万、-81,821.41万和-131,365.98万。过去三年一期，融资人投资活动现金流量净额为负，主要原因均系融资人因代建工程规模扩大等从而购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

3、筹资活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年和2022年6月，融资人筹资活动产生的现金流量净额分别为230,368.02万、575,533.86万、581,441.31万和627,707.46万，呈逐年增长趋势，原因为过去三年一期融资人投资活动支出逐年减加。

3.4 财务指标分析

过去三年，融资人XX投发主要财务指标有负面化趋势，是因为承担更多的市政建设、工程施工等业务，其规模不断扩大所致，但我们认为这符合平台公司公司的特别，且风险控制在合理范围内。

合并口径			
项目	2019年	2020年	2021年
现金类资产(亿元)	3.80	8.43	28.61
资产总额(亿元)	234.82	354.53	457.09
所有者权益(亿元)	80.71	131.79	157.33
短期债务(亿元)	21.22	48.17	81.04
长期债务(亿元)	86.86	129.99	166.63
全部债务(亿元)	108.08	178.15	247.66
营业收入(亿元)	15.61	14.45	17.28
利润总额(亿元)	3.14	23.52	9.68
EBITDA(亿元)	5.01	27.78	22.18
经营性净现金流(亿元)	-27.31	-42.10	-37.70
营业利润率(%)	13.58	13.14	11.84
净资产收益率(%)	3.88	14.01	5.35
资产负债率(%)	65.63	62.83	65.58
全部债务资本化比率(%)	57.25	57.48	61.15
流动比率(%)	303.41	296.13	282.01
经营现金流动负债比(%)	-41.42	-50.09	-30.79
现金短期债务比(倍)	0.18	0.17	0.35
EBITDA利息倍数(倍)	0.68	1.97	0.94
全部债务/EBITDA(倍)	21.58	6.41	11.16

注：EBTTDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销，利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出，则 EBITDA 利息保障倍数= EBTDDA/利息支出。

四、其他重要情况

4.1、融资和担保情况

1、融资情况 (截止 2022 年 6 月 30 日)

(1) 总有息负债方面，融资人在 96 家机构的总有息负债余额是 296.75 亿，平均余额 3.09 亿。

A. 交易机构方面：金融机构 (银行、信托、金租) 共 162.05 亿占比 54.61%；证券公司 (债券) 共 76.79 亿占比 25.88%；其余机构共 57.91 亿占比 19.51%。

B. 负债类型方面：银行融资共 105.66 亿占比 35.61%；债券融资共 76.79 亿占比 25.88%；信托融资共 40.69 亿占比 13.71%；其余 73.61 亿占比 24.81%。

C. 到期时间方面：2023 年到期 78.86 亿，占总有息负债的 26.57%；2024 年到期 61.85 亿，占比 22.28%；2025 年到期 51.32 亿，占比 18.48%；2026 年到期 9.59 亿，占比 3.23%；2027 年及以后到期 154.49 亿，占比 32.06%。

(2) 金融机构 (银行、信托、金租) 融资方面，融资人在 46 家金融机构的融资余额是 162.05 亿，平均余额 3.52 亿。

(3) 当地金融机构 (银行、信托、金租) 融资方面，融资人在 32 家当地机构的融资余额是 124.14 亿，平均余额 3.88 亿，当地金融机构融资规模占比 = 当地机构融资余额 / (总有息负债余额 - 债券余额) = 124.14 / 219.96 = 56.44%。

(4) 信托公司融资方面，融资人在 12 家信托公司的融资余额是 40.69 亿，平均余额 3.39 亿。其中，华鑫信托存续 9.5 亿、浙金信托 8.15 亿、国投泰康信托存续 4.5 亿位居前列。

(5) 短期负债 / 总有息负债 = (短期借款 + 一年内到期非流动负债) / 总有息负债 = (18.30 + 60.61) / 251.08 = 26.59%。

归纳如下 (单位：亿)：

	余额	机构数	平均余额
总有息负债	296.75	96	3.09
金融机构融资	162.05	46	3.52
当地机构融资	124.14	32	3.88
信托公司融资	40.69	8	3.30

(6) 下为日融资人融资明细 (单位：万、%)。[错误!链接无效。](#) 2、担保情况 (截止 2022 年 6 月 30 日)

融资人对外担保余额为 74.22 亿，经调查，被担保方中有 XX 织里潘宏服饰有限公司为民营企业，担保金额为 128.7 万，其余被担保方均为当地平台或企事业单位。下为融资人担保明细 (单位：万)。

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

被担保单位	类型	金融机构	担保总额	担保余额	期间
XXXX城市投资发展有限公司	保证	天津信托	50,000.00	50,000.00	2021.6.21-2023.5.20
XXXX城市投资发展有限公司	保证	天津信托			2021.6.29-2023.5.29
XXXX城市投资发展有限公司	保证	天津信托			2021.6.30-2023.5.30
XXXX城市投资发展有限公司	保证	天津信托			2021.7.16-2023.7.16
XXXX城市投资发展有限公司	保证	天津信托			2021.8.20-2022.8.13
XXXX新业建设投资集团有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	20,000.00	10,000.00	2019.11.29-2024.11.29
XXXX新业建设投资集团有限公司	保证	陕西省国际信托股份有限公司	30,000.00	4,000.00	2021.5.8-2023.5.8
XX南太湖现代农业综合区开发有限公司	保证	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	23,000.00	10,011.53	2020.09.29-2023.08.29
XXXX产业投资发展集团有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	10,000.00	8,000.00	2021.3.31-2026.3.31
XX南太湖高新园区开发管理有限公司	保证	建设银行(常四项目)	70,000.00	66,500.00	2021.1.1-2025.8.24
XX申太建设发展有限公司	保证	华融金融租赁股份有限公司	40,000.00	32,891.68	2021.4.26-2026.4.10
XX南太湖高新园区开发管理有限公司	保证	浙商金汇信托股份有限公司	25,000.00	25,000.00	2021.5.21-2022.11.21
XX申太建设发展有限公司	保证	冀银金融租赁股份有限公司	20,000.00	13,333.34	2021.6.30-2024.6.30
XXXX产业投资发展集团有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	20,000.00	16,000.00	2021.5.25-2026.5.25
XX申太建设发展有限公司	保证	安徽国元信托有限责任公司	13,004.00	13,004.00	2022.2.25-2025.2.22
XXXX产业投资发展集团有限公司	保证	宁波银行XX分行	12,000.00	12,000.00	2021.7.30-2022.7.30
XXXX产业投资发展集团有限公司	保证	广州越秀融资租赁有限公司	15,000.00	13,702.63	2021.9.24-2026.9.24
XXXX产业投资发展集团有限公司	保证	华鑫国际信托有限公司	40,000.00	39,680.00	2021.9.27-2024.2.11
XXXX产业投资发展集团有限公司	保证	浙江稠州金融租赁有限公司	15,000.00	12,667.61	2022.1.4-2025.1.4
XX申太建设发展有限公司	保证	上海元晟融资租赁有限公司	20,000.00	20,000.00	2022.1.20-2025.1.20
XX南太湖高新园区开发管理有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	20,000.00	20,000.00	2022.1.7-2027.1.7
XX申太建设发展有限公司	保证	浙江国金融资租赁股份有限公司	8,000.00	7,557.38	2022.3.30-2026.3.30
XXXX西山漾建设投资有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	20,000.00	12,000.00	2020.4.1-2025.4.1
XX八里店生态农业发展有限公司	保证	宁波银行XX分行	34,500.00	33,000.00	2020.5.27-2030.5.10
XXXX旅游建设发展有限公司	保证	宁波银行XX分行	2,000.00	1,000.00	2021.9.8-2022.9.8
XXXX交通旅游投资发展集团有限公司	保证	华夏银行XX分行	10,000.00	10,000.00	2021.7.30-2022.7.30
XXXX交通旅游投资发展集团有限公司	保证	建行德清支行	10,000.00	10,000.00	2021.12.24-2022.12.23
XXXX交通旅游投资发展集团有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	10,000.00	10,000.00	2022.1.6-2027.1.6
XXXX旅游建设发展有限公司	保证	建行XX支行	4,000.00	4,000.00	2022.4.27-2029.12.25

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

XX农森农业发展有限公司	保证	苏银金融租赁股份有限公司	8,000.00	3,365.51	2019.10.10-2024.10.10
XX农森农业发展有限公司	保证	南京银行杭州分行	2,500.00	2,200.00	2020.07.31-2022.7.27
XX农森农业发展有限公司	保证	上海电气租赁有限公司	6,000.00	2,581.00	2019.5.10-2024.5.9
XXXX埭溪市政工程有限公司	保证	中航国际租赁有限公司	15,000.00	2,683.00	2019.6.17-2022.6.17
XX经开投资建设发展集团有限公司	保证	浙江金融资产交易中心股份有限公司	50,000.00	49,787.00	2020.11.18-2022.12.30
XX经开投资建设发展集团有限公司	保证	宁波银行XX分行	2,450.00	2,250.00	2021.2.5-2028.2.4
XX经开投资建设发展集团有限公司	保证	宁波银行XX分行	10,000.00	10,000.00	2021.9.30-2022.9.9
XXXX上强工贸有限公司	保证	浙江泰丰融资租赁有限公司	4,000.00	3,382.00	2021.12.24-2024.12.24
XXXX经开建设投资发展集团有限公司	保证	中航国际租赁有限公司	25,000.00	22,147.47	2021.12.30-2025.12.30
XXXX盛港供应链管理有限公司	保证	XX农商行埭溪支行	2,900.00	2,900.00	2021.12.31-2022.12.20
XXXX美妆小镇建设管理有限公司	保证	南京金旅融资租赁有限公司	5,000.00	5,000.00	2022.1.7-2023.1.7
XXXX美妆小镇建设管理有限公司	保证	南京金旅融资租赁有限公司	5,000.00	5,000.00	2022.1.14-2025.1.14
XXXX美妆小镇建设投资开发有限公司	保证	苏州金融租赁股份有限公司	5,000.00	5,000.00	2022.1.7-2027.1.15
XXXX美妆小镇建设管理有限公司	保证	苏银金融租赁股份有限公司	20,000.00	14,369.86	2022.1.15-2027-1.15
XXXX经开建设投资发展集团有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	10,000.00	10,000.00	2022.1.27-2027.1.27
XXXX经开建设投资发展集团有限公司	保证	江苏省国际租赁有限公司	10,000.00	10,000.00	2022.3.1-2.27.3.1
XXXX经开建设投资发展集团有限公司	保证	浙江国金融资租赁股份有限公司	5,000.00	4,722.00	2022.3.29-2026.3.26
XX美妆小镇化妆品博物馆有限公司	保证	XX农商行埭溪支行	1,000.00	1,000.00	2022.6.18-2024.12.10
XX农森农业发展有限公司	保证	北京银行杭州分行	1,000.00	1,000.00	2022.6.29-2023.6.28
XX东林振东村镇建设发展有限公司	保证	农发行	55,000.00	22,000.00	2021.1.18-2035.1.11
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	华夏银行XX分行	3,000.00	2,940.00	2021.1.19-2024.1.19
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	XX银行织里支行	1,000.00	1,000.00	2022.6.24-2023.5.4
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	中国银行XX支行	700.00	700.00	2022.1.26-2023.1.26
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	3,600.00	3,600.00	2022.3.18-2023.3.18
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	浙商银行XX分行	4,800.00	4,800.00	2022.6.30-2023.6.29
XX市织里市政工程有限公司	保证	华夏银行XX分行	2,000.00	1,940.00	2021.01.14-2024.01.14
XX市织里市政工程有限公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	3,600.00	3,600.00	2022.5.17-2023.5.17
XX织里宏业建设发展有限公司	保证	民泰银行	2,000.00	2,000.00	2020.8.31-2022.08.01
XX织里宏业建设发展有限公司	保证	XX农商行织里支行	4,000.00	4,000.00	2021.12.15-2022.12.10
XX织里宏业建设发展有限公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	3,500.00	3,500.00	2020.11.9-2023.11.9
XX织里宏业建设发展有限公司	保证	农行织里支行	3,000.00	3,000.00	2022.1.1-2022.12.30

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

XXXX织东新农村建设发展有限公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	8,700.00	8,700.00	2021.8.19-2024.7.12
XX市织里镇资产经营有限公司	保证	工行XX织里支行	7,900.00	7,900.00	2021.6.31-2022.7.1
XX织里恒净环境卫生服务有限公司	保证	弘创租赁有限公司	15,000.00	7,000.00	2020.6.15-2024.6.15
XX织里恒净环境卫生服务有限公司	保证	中信银行XX分行	600.00	600.00	2021.9.29-2022.9.29
XX织里恒净环境卫生服务有限公司	保证	上海浦东发展银行股份有限公司	6,000.00	6,000.00	2022.6.29-2023.6.29
XX织里恒净环境卫生服务有限公司	保证	华夏银行XX分行	2,500.00	2,500.00	2022.1.29-2025.1.27
XX织里恒净环境卫生服务有限公司	保证	宁波银行XX分行	1,000.00	1,000.00	2022.4.11-2023.4.8
XX精信广告有限公司	保证	XX农商行织里支行	999.00	999.00	2021.12.10-2022.12.6
XX太湖溇港文化旅游发展有限公司	保证	中信银行XX分行	500.00	500.00	2021.9.29-2022.9.29
XX太湖溇港文化旅游发展有限公司	保证	弘创租赁有限公司	8,000.00	7,551.30	2022.1.21-2026.1.10
XX太湖溇港文化旅游发展有限公司	保证	苏银金融租赁股份有限公司	15,000.00	11,722.30	2021.1.8-2026.1.8
XX织里产业投资运营集团有限公司	保证	XXXX民间融资服务中心有限公司	36,474.00	14,089.00	2021.4.2-2023.6.4
XX织里产业投资运营集团有限公司	保证	国金租赁	8,000.00	3,794.25	2020.1.15-2024.1.15
XX织里产业投资运营集团有限公司	保证	中信银行XX分行	1,000.00	1,000.00	2021.9.29-2022.9.29
XX织里产业投资运营集团有限公司	保证	XX农商行织里支行	2,900.00	2,900.00	2022.6.30-2023.6.29
XX广和物业管理有限公司	保证	XX农商行织里支行	990.00	990.00	2021.12.15-2022.12.10
XX织里潘宏服饰有限公司	保证	农业银行	396.00	128.70	2015.2.16-2027.2.14
				742,190.55	

3、应付债券

(1) 外部评级

据联合资信评估有限公司于2022年6月26日出具的信用评级公告，评定融资人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.

跟踪评级报告

湖州新型城市投资发展集团有限公司
2022年跟踪评级报告

评级结果: 本次评级, 上次评级
湖州新型城市投资发展集团有限公司: AA (稳定) | AA (稳定)
17湖州里债/PR湖州债: AA (稳定) | AA (稳定)

评级观点:
跟踪期内, 湖州新型城市投资发展集团有限公司(以下简称“公司”)作为湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体之一, 具有一定的区域专营优势, 且持续获得较大的外部支持。吴兴区经济持续增长, 为公司提供了良好的外部发展环境。同时, 联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)也关注到公司经营活动现金流持续净流出, 存在一定资金占用, 债务规模快速增长以及短期偿债压力较大等因素对其信用水平带来的不利影响。
未来, 随着公司代建业务的不断推进, 在建房产项目持续开发并实现销售, 公司经营状况有望保持稳定。
综合评估, 联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA, 维持“17湖州里债/PR湖州债”的信用等级为AA, 评级展望为稳定。

跟踪评级债项概况:

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日
17湖州里债/PR湖州债	15.00亿元	9.00亿元	2024/11/23

注: 上述债券仅包括湖州里债/PR湖州债, 不包括湖州里债/PR湖州债的续发债券。
评级时间: 2022年6月26日
本次信用评级报告的评级方法: 标准。

(2) 存续债券

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

截至 2022 年 9 月 25 日, 融资人存续债券有 13 只债券, 存续金额人民币 77.68 亿, 利率区间为人民币债券 4.05%-7.9%, 海外美元债利率为 2.58%。今年融资人新增发行 5 只债券金额合计 30.15 亿。下为融资人存续直接债务融资工具发行情况 (单位: 亿) :

证券代码	证券简称	证券类别	剩余期限	币种	当前余额(亿元)	上市地点
2280341.IB	22湖州新投债01	一般企业债	4.8712+2	CNY	10.5000	银行间
194440.SH	22湖投02	私募债	2.5863+2	CNY	6.7100	上海
194107.SH	22湖投01	私募债	2.4548+2	CNY	8.2900	上海
G228002.00	G22湖州新投01		2.3726	CNY	2.6500	银行间
40979.HK	湖州新投 2.58% N20250104	海外债	2.2740	USD	2.0000	香港联交所
G218008.00	G21湖州新投02		2.2356	CNY	2.0000	银行间
G218007.00	G21湖州新投01		2.2356	CNY	4.7000	银行间
197752.SH	21湖投03	私募债	2.1781	CNY	5.5000	上海
1780359.IB	17湖织里债	一般企业债	2.1589	CNY	9.0000	银行间
196622.SH	21湖投02	私募债	0.8301+1	CNY	2.5000	上海
114950.SZ	21湖投01	私募债	1.4959	CNY	3.8000	深圳
114748.SZ	20东投02	私募债	0.6658	CNY	5.5300	深圳
114658.SZ	20织里01	私募债	0.3178	CNY	1.6800	深圳
合计					64.8600	

4.2、征信情况

根据融资人 2022 年 8 月 11 日的征信报告, 融资人 XX 投资于 2002 年首次有信贷交易记录, 报告期内共在 42 家金融机构办理过信贷业务, 目前在 36 家金融机构有未结清贷款, 余额为 57.94 亿, 全部为正常类。

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
2002	42	36	2015

借贷交易		担保交易	
余额	579444.35	余额	197446.43
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

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

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	47	487744.35	0	0	0	0	47	487744.35
短期借款	9	81700	0	0	0	0	9	81700
循环透支	1	10000	0	0	0	0	1	10000
合计	57	579444.35	0	0	0	0	57	579444.35

	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
银行承兑汇票	926	25828.71	0	0	0	0	926	25828.71
信用证	2	13900	0	0	0	0	2	13900
合计	928	39728.71	0	0	0	0	928	39728.71

第 3 页 / 共 194 页

	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
银行保函	2	157717.72	0	0	0	0	2	157717.72
合计	2	157717.72	0	0	0	0	2	157717.72

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
154849.34	127549.34	27300	284800	20000	264800

经查，借款人已结清贷款中，出现过 8 次贷款关注记录，贷款机构均为中国农业银行 XX 织里支行，贷款类型为短期借款，发生日期为 2004 年至 2011 年之间。据调查，造成关注的原因在于当时农业银行系统会自动且定期地对所有贷款的借款人进行贷后管理分析，一旦发生流动资金贷款缺口测算变动、项目贷款测算不合理、借款人营业收入下降对贷款本金可能产生或有负面影响的等情况，银行系统会自动将该贷款五级分类调整为关注类。但实际上，该 8 笔贷款借款人均正常履约，且距今已达十多年之久，不会对现在借款人的日常经营或履约能力产生负面影响。

已结清信贷信息概要

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
中长期借款	40	0	0	40
短期借款	122	8	0	130
合计	162	8	0	170

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
银行承兑汇票	3399	0	0	3444
信用证	3	0	0	3
合计	3402	0	0	3447

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

账户编号	授信机构	业务种类	开立日期	到期日	币种	借款金额
	关闭日期	五级分类	最后一次还款日期	最后一次还款形式	历史表现	
B102110001H00 0133012010804 2986	中国农业银行股份 有限公司湖州 织里支行	固定资产贷款	2009-11-02	2010-10-25	人民币元	900
	2012-08-16	关注	2012-08-16	正常还款	见附件	
B102110001H00 0133012010804 5587	中国农业银行股份 有限公司湖州 织里支行	固定资产贷款	2009-10-09	2010-09-25	人民币元	1000
	2011-12-09	关注	2011-12-09	正常还款	见附件	
B102110001H00 0133012010802 1979	中国农业银行股份 有限公司湖州 织里支行	固定资产贷款	2010-04-15	2011-04-14	人民币元	1000
	2010-12-11	关注	2010-12-11	正常还款	见附件	
B102110001H00 0133012010811 0055	中国农业银行股份 有限公司湖州 织里支行	其他贷款	2008-05-22	2009-05-21	人民币元	1000
	2009-04-17	关注	2009-04-17	正常还款	见附件	

第 16 页 / 共 194 页

B102110001H00 0133012010813 4135	中国农业银行股份 有限公司湖州 织里支行	流动资金贷款	2007-11-06	2008-11-05	人民币元	900
	2008-10-28	关注	2008-10-28	正常还款	见附件	
B102110001H00 0133012010813 7999	中国农业银行股份 有限公司湖州 织里支行	流动资金贷款	2007-10-08	2008-10-07	人民币元	1000
	2008-10-01	关注	2008-10-01	正常还款	见附件	
B102110001H00 0133012010815 4025	中国农业银行股份 有限公司湖州 织里支行	流动资金贷款	2007-05-25	2008-05-24	人民币元	1000
	2008-05-22	关注	2008-05-22	正常还款	见附件	
B102110001H00 0133120030019 4843	中国农业银行股份 有限公司湖州 织里支行	流动资金贷款	2003-12-03	2004-05-20	人民币元	400
	2004-05-19	关注	2004-05-19	正常还款	见附件	

4.3、诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至2022年10月31日，融资人无被执行信息。



五、总体评价

经查融资人XX投发工商注册资料和注册信息，融资人主体真实合法有效。融资人为XX市XX区重要的政府投融资平台，主要负责当地市政工程建设，城投属性较强。随着当地经济的迅速发展和利好政策不断，融资人业务水平、资产规模和外部支持力度不断上升。

第三部分 连带责任担保人-XX国投

一、公司基本情况

1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	XXXX国有资本投资发展有限公司
公司类型：	有限责任公司（国有独资）
住所：	浙江省XX市XX区XX大道1号2幢3307
统一社会信用代码：	91330502MA2B358A33
成立日期：	2017年9月23日
法定代表人：	XXX
经营范围：	XX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
注册资本：	30亿
实收资本：	8.07172亿

1.2 重大事项变更

1、近5年股权结构方面是否发生重大变更

() 有，具体说明如下：。

(√) 无。

2、近5年实际控制人是否发生变更

() 有，具体说明如下：。

(√) 无。

3、近5年主营业务及商业模式是否发生重大变更

() 有，具体说明如下：。

(√) 无。

4、近5年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

() 有，具体说明如下：

(√) 无。

1.3 公司治理

1、治理结构

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

担保人XX国投公司根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，制定了公司章程，设立董事会、总经理和监事会等内部治理结构。公司不设股东会，XX区财政局(国资办)履行区级国有资产监督职能，XX国资监管中心受XX区人民政府授权，履行出资人职责，依法享有所有者各项权利。公司设董事会，成员5人，设董事长1人，由XX区财政局(国资办)在董事会成员中指定，董事任期每届不能超过三年，任期届满，可连选连任。公司设总经理1人，由XX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。公司设监事会，成员5人，其中职工代表监事2人，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，由区财政局(国资办)在监事会成员中指定。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。



2、核心高管介绍

XXX, 1977年生,男,中共党员,中专学历,中央党校在读。历任XX市XX区(原城区)织里镇财政站干部、XX市XX区织里镇财政管理服务中心主任、XX市XX区财政局党组成员/织里镇财政局局长、XX市XX区织里镇党委委员、现任XX市XX区织里镇党委委员、XX南太湖高新技术产业园区党工委副书记/管理委员会副主任、融资人XX投发董事长/党委书记、担保人XX国投董事长/党委书记。

二、财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对担保人XX国投2019年至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。同时,担保人提供了2022年6月末的财务报告。以下财务数据来自于上述报告。

2.1 合并资产负债表

	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产:				
货币资金	738,248.04	357,632.29	130,251.70	49,043.78
应收票据	512.55	992.55	12,710.73	0.00
应收账款	490,784.08	359,192.36	205,187.43	145,045.36

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

应收款项融资	586.36	586.36	0.00	0.00
预付款项	221,980.47	161,535.97	42.65	164.89
其他应收款(合计)	478,472.58	609,979.93	449,139.75	433,539.76
存货	2,975,910.34	2,651,793.95	2,159,011.27	1,670,756.72
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	4,762.58	3,873.45	5,098.97	1,597.50
流动资产合计	4,911,257.00	4,145,586.87	2,961,442.49	2,300,148.01
非流动资产:				
可供出售金融资产	0.00	0.00	17,970.57	20,300.82
其他权益工具投资	34,299.27	31,405.46	0.00	0.00
长期股权投资	137,620.37	11,960.53	10,063.83	92,632.67
投资性房地产	897,022.80	894,325.95	729,190.67	88,200.06
固定资产(合计)	79,569.54	80,713.91	81,691.30	44,805.04
在建工程(合计)	14,507.11	11,545.94	4,898.00	1,728.60
无形资产	165,618.34	140,822.72	183,263.26	477.24
商誉	925.59	925.59	1,295.93	0.00
长期待摊费用	673.58	279.01	105.03	1,122.60
递延所得税资产	12,761.67	13,272.31	7,419.94	5,664.59
其他非流动资产	116,385.49	105,607.16	162,363.26	107,911.72
非流动资产合计	1,459,383.76	1,290,858.59	1,198,261.78	362,843.34
资产总计	6,370,640.75	5,436,445.45	4,159,704.27	2,662,991.35
流动负债:				
短期借款	349,033.32	238,681.13	167,895.00	60,100.00
应付票据	164,871.02	85,440.44	35,277.40	17,017.06
应付账款	13,054.00	16,615.85	12,708.82	72,675.54
预收款项	0.00	646.00	11,213.89	7,327.25
合同负债	5,710.08	3,151.34	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	152.08	114.78	82.61	21.61
应交税费	55,855.06	58,276.33	43,612.02	27,308.05
其他应付款(合计)	196,299.62	381,879.44	354,507.69	528,420.41
一年内到期的非流动负债	604,437.11	717,197.23	334,320.58	144,788.32
其他流动负债	22,624.38	27,550.47	0.00	0.00
流动负债合计	1,412,036.66	1,529,553.01	959,618.02	857,658.24
非流动负债:				
长期借款	1,081,140.00	772,556.00	451,275.00	309,520.00
应付债券	897,706.80	518,678.71	513,604.91	422,327.28

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

长期应付款(合计)	777,769.08	587,619.56	442,471.94	150,047.57
长期应付款	0.00	586,682.06	0.00	0.00
专项应付款	0.00	937.50	0.00	0.00
预计负债	4,936.55	4,936.55	4,936.55	0.00
递延所得税负债	104,168.37	103,444.92	83,167.12	11,889.01
非流动负债合计	2,865,720.80	1,987,235.75	1,495,455.52	893,783.86
负债合计	4,277,757.46	3,516,788.76	2,455,073.54	1,751,442.10
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	80,717.20	80,717.20	165.00	165.00
其它权益工具	39,800.00	0.00	0.00	0.00
其中: 优先股	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积金	1,162,481.00	1,147,447.26	1,256,899.62	739,230.19
其它综合收益	76,767.08	74,596.72	64,266.03	1,597.90
专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00
未分配利润	445,012.72	440,494.50	358,563.31	165,925.14
归属于母公司所有者权益合计	1,804,778.00	1,743,255.68	1,679,893.96	906,918.23
少数股东权益	288,105.29	176,401.01	24,736.78	4,631.02
所有者权益合计	2,092,883.29	1,919,656.69	1,704,630.74	911,549.25

流动资产方面，担保人XX国投 2019 年至 2022 年 6 月 末流动资产分别为 2,300,148.01、2,961,442.49 万、4,145,586.87 万和 4,911,257.00 万，占总资产比重分别为 86.37%、71.19%、76.26% 和 77.09%。非流动资产方面，担保人XX国投非流动资产分别为 362,843.34 万、1,198,261.78 万、1,290,858.59 万和 1,459,383.76 万，占担保人资产比重分别为 13.63%、28.81%、23.74%和 22.91%。总体来看，过去近三年一期，担保人资产总额增长较快且流动资产占比均超过70%、最高达77%，2021 年担保人总资产较 2019 年末增长近一倍。

1、流动资产分析

从担保人XX国投的流动资产结构可以看出，货币资金、应收票据、预付款项、其他应收款(合计)和存货构成了流动资产的绝大部分，2021 年末上述科目余额占总资产的比重为 99.87%。

(1) 货币资金

截至 2021 年末，担保人货币资金中余额为 357,632.29 万，值得注意的是其中有 117,070.16 万受限资金，用途为保证金，均在子公司即融资人XX投发。同时，2022 年 6 月末，担保人货币资金余额 738,248.04 万，较去年末增长 106.56%。

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	124,348.38	336,187.71
银行存款	2,401,574,620.71	946,940,585.55
其他货币资金	1,170,753,061.46	355,240,208.62
应收利息	3,870,860.79	
合计	3,576,322,891.34	1,302,516,981.88

注：其他货币资金中受限资金为 1,170,701,583.88 元，受限原因为保证金。

(2) 应收账款

截至2020年末及2021年末，担保人XX国投应收账款余额分别为205,187.43万和359,192.36万，占总资产的比例分别为4.94%和6.61%。公司2021年末应收账款大幅上升，主要系因业务扩展，应收工程款增加所致。下为2021年担保人应收账款明细，可见担保人应收账款方主要由当地政府和机关和国企构成，达98.81%；值得注意的是，XX市XX区织里镇香圩墩村股份经济合作社为私人联营性质，对担保人有1314.51万的应付账款，占总应收账款的0.34%。同时，担保人应收账款总量较小，占流动资产的比例较小，公司能够及时收回工程款、房屋销售款等经营款项。

	应收账款方名称	金额 (万)	占比 (%)	性质
1	XX织里园林绿化管理有限公司	228,059.41	58.6	当地国企
2	XX农森农业发展有限公司	82,107.76	21.1	当地国企
3	XX区织里镇人民政府	72,379.33	18.6	政府机关
4	XX市公安局织里分局	1,970.27	0.51	政府机关
5	XX市XX区织里镇香圩墩村股份经济合作社	1,314.51	0.34	民企或私人
6	坏账准备	-29,969.94	-7.70	/
	合计	385,831.28		

(3) 其他应收款

截至2020年末及2021年末，公司其他应收款账面价值分别为449,139.75万和609,979.93万，占总资产的比例分别为10.81%和11.22%。下为担保人2021年前五大应收账款方明细，可见，当地政府和机关和国企组成了占比最大，达69.6%，但值得注意的是浙江振兴阿祥集团有限公司是民企，对担保人有44,999.84万的应付账款，占比7.38%，如果出现极端情况对融资人正常运营有负面影响。

	应收账款方名称	金额 (万)	占比 (%)	性质
1	XX市XX区织里镇财政局	155,071.12	25.42%	政府机关
2	XX织里产业投资运营集团有限公司	134,198.75	22%	当地国企
3	XX农森农业发展有限公司	80,886.40	13.26%	当地国企
4	XX市交通投资集团有限公司	54,412.20	8.92%	当地国企
5	浙江振兴阿祥集团有限公司	44,999.84	7.38%	民企
合	-	469,568.31	76.98%	

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

下为担保人近两年其他应收款账龄组合构成情况 (单位: 万、%)。

项目	2021 年末		2020 年末			
其他应收款	607,922.51		447,439.26			
应收利息	2,057.42		1,700.49			
合计	609,979.93		449,139.75			
账龄	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	543,946.10	85.97	61,545.28	62.77	3,077.26	
1-2 年	61,138.77	9.66	11,743.98	11.98	1,174.40	
2-3 年	12,976.87	2.05	1,429.27	1.46	285.85	
3-4 年	7,845.12	1.24	21,251.41	21.67	6,375.42	
4-5 年	2,096.60	0.33	14.34	0.01	7.17	
5 年以上	4,700.30	0.74	2,067.31	2.11	2,067.31	
合计	632,703.75	100.00	98,051.59	100.00	12,987.42	

(4) 存货

截至 2020 年末及 2021 年末, 担保人 XX 国投存货余额分别为 2,159,011.27 万和 2,651,793.95 万, 占总资产的比例分别为 51.97% 和 48.78%, 为公司流动资产的重要组成部分。公司存货主要包括库存商品、开发产品和合同履约成本。下为近两年担保人存货构成情况 (单位: 万)。

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
库存商品	616.60	616.60	-	-
开发产品	2,536.09	2,536.09	2,574.80	2,574.80
开发成本	-	-	2,156,436.47	2,156,436.47
合同履约成本	2,648,641.25	2,648,641.25	-	-
合计	2,651,793.95	2,651,793.95	2,159,011.27	2,159,011.27

2021 年末比 2020 年末存货余额增加 492,782.80 万, 同比增加 22.82%, 主要是由于合同履约成本的投入金额增加所致。截至 2021 年末, 担保人存货主要包括库存商品 616.60 万、开发产品 2,536.09 万、合同履约成本为 2,648,641.25 万。截至 2021 年末, 担保人开发成本中主要代建及自营项目明细如下 (单位: 万、年)

序	项目名称	预计总投	账面价值	尚需投资额	建设期间	项目类型
1	织里镇大郑村土地整理	120,517.36	99,031.81	21,485.55	2016-2022	政府性项目
2	织里镇旧馆村土地整理	111,754.04	91,063.81	20,690.23	2016-2022	政府性项目
3	织里童装产业园二期	101,149.40	92,700.31	8,449.09	2018-2022	市场化经营性项目
4	织里镇香圩墩村土地整理	100,276.52	74,310.09	25,966.43	2016-2022	政府性项目
5	织里镇大河村土地整理	100,492.72	81,230.56	19,262.16	2016-2022	政府性项目
6	织里镇织里村土地整理	103,282.41	86,409.71	16,872.70	2016-2022	政府性项目
7	织南安置小区	85,787.50	72,328.35	13,459.15	2016-2022	市场化经营性项目
8	织里镇增圩村土地整理	72,500.00	57,758.38	14,741.62	2016-2022	政府性项目
9	织里镇老旧小区改造提升工程	198,208.00	65,839.86	132,368.14	2020-2027	政府性项目
10	织里镇老街工程	150,000.00	56,928.77	93,071.23	2018-2026	政府性项目
11	织里小城镇环境综合整治项目	110,000.00	57,468.02	52,531.98	2020-2025	政府性项目
12	织里镇晓河村土地整理	67,437.71	51,354.09	16,083.62	2016-2022	政府性项目

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

13	织西商业综合体项目	72,000.00	49,265.84	22,734.16	2018-2023	市场化经营性项目
14	XX大道改扩建工程	60,098.00	38,650.82	21,447.18	2018-2022	政府性项目
15	织里镇东兜村土地整理	47,000.00	46,076.17	923.83	2016-2022	政府性项目
16	织西小区	44,577.00	38,386.52	6,190.48	2018-2022	市场化经营性项目
17	XX北大培文学校建设工程	58,964.00	26,656.52	32,307.48	2019-2023	政府性项目
18	湖织公路改扩建工程	53,000.00	17,578.93	35,421.07	2017-2025	政府性项目
19	织里晟舍商业街	26,180.00	19,994.31	6,185.69	2019-2022	市场化经营性项目
20	轧村安置小区	27,161.00	18,865.40	8,295.60	2019-2022	市场化经营性项目
21	南北横塘区域水系综合整治工程(太湖片一期)	18,376.01	18,376.01	-	2018-2022	政府性项目
22	织里镇文体中心项目	83,500.00	14,061.11	69,438.89	2019-2022	政府性项目
23	XX区实验小学项目	24,499.34	14,416.39	10,082.95	2018-2022	政府性项目
24	织里童装产业园三期	153,381.00	12,927.13	140,453.87	2020-2022	市场化经营性项目
25	利济文化公园四期	7,673.25	7,673.25	-	2018-2022	政府性项目
26	织里镇水产路东延, 李义坝至义皋公路提升改造工程	6,980.76	6,072.87	907.89	2018-2022	政府性项目
27	其他	-	765,371.60	-	-	
	合计		1,980,796.63			

担保人开发成本中的在建项目主要采用完工确认收入模式, 因此报告期内开发成本中确认收入及实现回款的项目系子公司XX经开投承接的部分代建项目(综合整治项目、土地复垦项目等)。担保人存货-开发成本中代建及自营项目主要集中在工程施工业务和房屋销售业务, 其收入确认模式如下:

公司工程施工业务主要由子公司XX新投和XX经开投负责运营。XX新投与委托方签订《工程项目施工合同》, 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支付结算资金, 其中工程施工项目结算价为实际发生工程支出(含资本化利息)加成 20.00%的收益确定; 土地整理项目结算价为实际发生项目支出(含资本化利息)加成 14.00%的收益确定。XX经开投与委托方签订《委托代建协议》, 每年先由XX经开投按照当年建设进度向委托方提供明细表和相关资料, 经审核确认后作为当年委托代建工程款由委托方进行支付, 通常支付价款为确认后的工程款加计 18%的代建管理费。担保人工程施工项目预计在项目完工后的三年内可实现回款。

公司自营的房屋销售业务主要是对童装园区厂房和安置房项目建设并进行销售。担保人房屋销售采取市场化公开销售的模式。房屋销售项目收入确认政策及时点认定为, 当担保人与购房者签订购房合同, 为购房者开具房屋销售发票, 且同时在房管局(所)办理完相应的房产证分割手续, 即房屋所有权发生转移时确认收入。担保人房屋销售项目预计在项目完工后的两年内可实现回款。

截至 2021 年末, 本公司开发成本中待开发土地共有土地 36 宗, 面积 601,799.40 平方米, 具体情况如下(单位: 万、平方米)

序号	土地证号	用途	使用	面积	是	账面价值	入账方式
1	湖土国用(2011)第 015022 号	商业用地	出让	3,484.00	否	2,465.10	评估入账
2	湖土国用(2011)第 015024 号	商业用地	出让	9,790.00	否	4,099.26	评估入账

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

3	湖土国用(2011)第015286号	商业用地	出让	3,680.00	否	2,603.78	评估入账
4	湖土国用(2011)第015287号	商业用地	出让	68,594.00	否	31,516.61	评估入账
5	湖土国用(2011)第015289号	商住用地	出让	7,042.00	否	546.81	评估入账
6	吴土国用(2013)第001155号	商住用地	出让	8,822.00	否	6,544.19	评估入账
7	吴土国用(2013)第001163号	商住用地	出让	22,948.00	否	17,022.90	评估入账
8	吴土国用(2014)第000783号	商住用地	出让	46,797.00	否	34,877.85	评估入账
9	吴土国用(2014)第000785号	商住用地	出让	31,113.00	否	13,908.07	评估入账
10	吴土国用(2014)第000784号	商住用地	出让	45,868.00	否	34,185.47	评估入账
11	吴土国用(2014)第000786号	商住用地	出让	7,035.00	否	5,243.19	评估入账
12	吴土国用(2014)第000787号	商住用地	出让	13,873.00	否	10,339.56	评估入账
13	吴土国用(2014)第000788号	商住用地	出让	2,329.00	否	1,607.01	评估入账
14	吴土国用(2014)第000789号	商住用地	出让	4,617.00	否	3,185.74	评估入账
15	吴土国用(2014)第000791号	商住用地	出让	1,283.00	否	885.27	评估入账
16	吴土国用(2014)第000792号	商住用地	出让	6,017.00	否	4,151.74	评估入账
17	吴土国用(2014)第000793号	商住用地	出让	30,031.00	否	22,783.92	评估入账
18	吴土国用(2014)第002571号	商住用地	出让	12,500.00	否	9,316.26	评估入账
19	湖土国用(2012)第021201号	工业用地	出让	7,198.60	否	278.02	评估入账
20	湖土国用(2012)第021202号	工业用地	出让	4,668.30	否	180.29	评估入账
21	湖土国用(2012)第021203号	工业用地	出让	7,383.30	否	285.15	评估入账
22	湖土国用(2012)第021204号	工业用地	出让	4,881.90	否	188.54	评估入账
23	湖土国用(2012)第021205号	工业用地	出让	4,668.30	否	180.29	评估入账
24	湖土国用(2012)第021206号	工业用地	出让	4,979.30	否	192.31	评估入账
25	湖土国用(2012)第021211号	城镇住宅用地	出让	4,785.00	否	2,030.00	评估入账
26	湖土国用(2012)第021212号	城镇住宅用地	出让	9,916.00	否	7,238.26	评估入账
27	湖土国用(2012)第021213号	城镇住宅用地	出让	5,866.00	否	2,488.60	评估入账
28	湖土国用(2012)第022421号	商住用地	出让	59,826.00	否	43,670.47	评估入账
29	吴土国用(2013)第000474号	批发零售用地	出让	32,848.00	否	26,850.94	评估入账
30	吴土国用(2013)第000895号	城镇住宅用地	出让	11,648.00	否	8,640.52	评估入账
31	吴土国用(2013)第000463号	城镇住宅用地	出让	25,427.00	否	18,861.82	评估入账
32	吴土国用(2013)第000893号	城镇住宅用地	出让	19,000.00	否	8,446.30	评估入账
33	吴土国用(2013)第001034号	城镇住宅用地	出让	10,018.00	否	7,431.38	评估入账
34	吴土国用(2013)第001189号	城镇住宅用地	出让	21,931.00	否	17,432.36	评估入账
35	吴土国用(2013)第002673号	城镇住宅用地	出让	11,886.70	否	1,000.12	评估入账
36	吴土国用(2013)第002729号	城镇住宅用地	出让	29,045.00	否	12,911.72	评估入账
	合计			601,799.40		363,589.82	

2、非流动资产分析

(1) 投资性房地产

截至2020年末及2021年末,公司投资性房地产余额分别为729,190.67万和894,325.95万,

占总资产的比例分别为17.55%和16.45%。截至2021年9月末,担保人投资性房地产明细情况如

下(单位:万、平方米)。

序	房地产权属主体	名称	地理位置	性质	用途	面积	账面价值
1	XX织里童装产业投资发展有限公司	标准化厂房	XX区织里高新产业园	出让	工业用地	24,683.16	13,560.93
		标准化厂房	XX区织里高新产业园和阿祥路交汇处	出让	工业用地	30,041.87	16,504.87
		小计				54,725.03	30,065.80
2	XX绿地置业有限公司	浙(2019)XX市(XX)不	XX区XX大道北侧、康泰路南侧、栋	出让	城镇住宅	14,631.00	18,685.25
		小计				14,631.00	18,685.25

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

序	房地产权属主体	名称	地理位置	性质	用途	面积	账面价值
3	XX织里新型城镇建设发展有限公司	写字楼	XX区康泰路南侧		城镇住宅	10,730.94	10,542.07
		小计				10,730.94	10,542.07
4	XX织里童装园区经营管理有限公司	标准化厂房	XX区中国织里童装产业示范园区	出让	工业用地	42,795.80	26,141.98
		标准化厂房	XX区中国织里童装产业示范园区	出让	工业用地	97,757.29	55,487.04
		商业配套	XX区童装商厦	出让	批发零售	38,458.16	46,522.27
		小计				179,011.25	128,151.29
5	XX织里宏创建设发展有限公司	写字楼、商铺及配套设施	XX区大港路 1555 号	出让	商业用地	32,932.54	44,798.12
		小计				32,932.54	44,798.12
6	XX雅博实业发展有限公司	织里一号商铺	XX区富民南路、织里镇 318 国道北侧	出让	商业用地	138,728.23	279,839.38
		小计				138,728.23	279,839.38
7	XX市织里国际童装城股份有限公司	国际童装城商铺	XX区XX大道	出让	批发零售	131,826.19	212,075.14
		小计				131,826.19	212,075.14
8	XXXX经开建设投资发展有限公司	老虎潭社区商铺	XX区埭溪镇老虎潭社区	出让	商业用地	10,549.44	5,033.62
		小计				10,549.44	5,033.62
合计						540,202.08	729,190.67

(2) 固定资产

整体来看，担保人XX国投固定资产金额较小，截至2020年末及2021年末，公司固定资产余额分别为81,691.30万和80,713.91万，占总资产的比例分别为1.97%和1.48%，公司拥有的固定资产主要为房屋及建筑物。公司2021年末比2020年末固定资产减少977.39万，增幅为1.20%，主要系公司固定资产中房屋及建筑物减少所致。公司不存在固定资产的市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的情况，故期末未计提固定资产减值准备。下为近两年担保人固定资产构成明细(单位：万、%)。

项目	2021年12月31日		2020年12月31日	
	余额	占比	余额	占比
房屋及建筑物	79,778.75	98.84	80,992.09	99.14
机器设备	79.29	0.10	95.94	0.11
运输设备	266.88	0.33	192.14	0.24
办公设备及其他	597.99	0.74	411.13	0.50
合计	80,713.91	100.00	81,691.30	100.00

(3) 无形资产

截至2020年末及2021年末，公司无形资产余额分别为178,078.14万和140,822.72万，占总资产的比例分别为4.29%和2.59%，公司拥有的无形资产主要为土地使用权、停车位特许经营权、采矿权和采砂权。公司2021年末比2020年末无形资产减少37,255.42万，主要系公司无形资产中土地经营权和采矿权减少所致。下为近两年担保人无形资产构成明细(单位：万、%)。

项目	2021年12月31日		2020年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
土地使用权	14,377.00	10.21	73,067.61	41.03
停车位特许经营权	73,553.46	52.23	41,704.43	23.42
采矿权	13,976.26	9.92	24,390.10	13.70
采砂权	38,916.00	27.63	38,916.00	21.85
合计	140,822.72	100.00	178,078.14	100.00

(4) 其他非流动资产

截至 2020 年末及 2021 年末，担保人 XX 国投其他非流动资产余额分别为 162,363.26 万和 105,607.16 万，占总资产的比例分别为 3.91% 和 1.94%。2021 年末担保人其他非流动资产余额较 2020 年末减少 56,756.10 万，增幅为 34.96%，主要系随着担保人预付施工方工程款减少所致。下为近两年担保人其他非流动资产构成明细 (单位：万、%)。

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比
对外担保质押的存款	14,000.00	13.26	14,000.00	8.62
预付工业厂房收购款 (孵化园)	2,000.00	1.89	-	-
预付镇区停车场收费权	23,000.00	21.78	-	-
埭溪镇临港片区土地开发项目	39,285.60	37.20	-	-
XX 融芯企业管理合伙企业 (有限合伙)	2,499.99	2.37	-	-
XX 尼新企业管理合伙企业 (有限合伙)	11,899.96	11.27	-	-
预付工程款	44.38	0.04	135,486.02	83.45
林业权	12,877.23	12.19	12,877.23	7.93
合计	105,607.16	100.00	162,363.26	100.00

3、流动负债分析

截至 2020 年末及 2021 年末，担保人 XX 国投合计余额分别为 958,244.76 万和 1,529,553.01 万，占总负债的比例分别为 39.05% 和 43.49%。担保人流动负债为短期借款、应付票据、应付账款、应交税费、其他应付款以及一年内到期的非流动负债。

(1) 短期借款

截至 2020 年末及 2021 年末，公司短期借款余额分别为 167,895.00 万和 238,681.13 万，占总负债的比例分别为 6.84% 和 6.79%。2021 年末较 2020 年末新增短期借款 70,786.13 万，增幅为 42.16%，主要系保证借款和保证+抵押+质押借款增加所致。下为近两年担保人短期借款构成情况 (单位：万)。

借款类别	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
信用借款	2,800.00	1,000.00
质押借款	17,120.00	200.00
抵押借款	6,000.00	13,800.00
保证借款	167,620.00	110,200.00
抵押+保证	14,700.00	34,940.00
质押+保证	5,950.00	7,755.00
保证+抵押+质押	24,090.00	-
应付利息	401.13	-
合计	238,681.13	167,895.00

(2) 应付票据

截至 2021 年末，担保人的应付票据由银行承兑汇票、商业承兑汇票和信用证构成。报告期各期末，担保人应付票据分别为 35,277.40 万和 85,440.44 万，占总负债的比重分别为 1.44% 及 2.43%。下为担保人近两年担保人应付票据构成情况 (单位：万)。

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

借款类别	2021年12月31日	2020年12月31日
银行承兑汇票	26,965.19	35,277.40
商业承兑汇票	48,475.25	-
信用证	10,000.00	-
合计	85,440.44	35,277.40

(3) 应付账款

截至 2020 年末和 2021 年末，担保人XX国投应付账款余额分别为 12,708.82 万和 16,615.85 万，占总负债的比例分别为 0.52%和 0.41%，主要为项目建设工程款。2020 年末应付账款较 2019 年末减少 59,966.72 万，降幅为 82.51%，主要系应付工程款减少所致。从账龄来看，截至 2021 年末公司应付款项主要集中在 2 年以内，账龄分布合理。公司将根据项目建设的进度和协议安排及时与建设单位或者材料供应商结算工程款或者材料款，不存在长期拖欠建设单位或者材料供应商的价款的情形，不存在潜在的重大商业纠纷。下为近两年担保人应付账款构成情况(单位：万)。

项目	2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	9,034.95	54.38	11,216.30	88.26
1-2年	7,085.38	42.64	176.23	1.39
2-3年	24.17	0.15	1,073.48	8.45
3年以上	471.35	2.84	242.81	1.91
合计	16,615.85	100.00	12,708.82	100.00

4) 其他应付款

截至 2020 年末及 2021 年末，担保人XX国投其他应付款余额分别为 354,507.69 万和 381,879.44 万，占总负债的比例分别为 14.45%和 10.86%，公司其他应付款主要为担保人与建设单位等单位之间的往来款。下为近两年担保人其他应付款构成情况(单位：万)。

单项目	2021年末	2020年末
其他应付款	381,879.44	328,492.50
应付利息	-	26,015.20
合计	381,879.44	354,507.69

(5) 一年内到期的非流动负债

截至 2020 年末及 2021 年末，担保人XX国投一年内到期的非流动负债余额分别为 334,320.58 万和 717,197.23 万，占总负债的比例分别为 13.62%和 20.39%，2021 年末一年内到期的非流动负债规模和占比有所增加，主要为一年内到期的长期应付款和一年内到期的应付债券增加所致。下为近两年担保人一年内到期的非流动负债构成情况(单位：万)。

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
1年内到期的长期借款	183,251.00	125,300.00
1年内到期的长期应付款	260,563.40	179,020.58
1年内到期的应付债券	239,694.38	30,000.00
应付利息	33,688.44	-
合计	717,197.23	334,320.58

4、非流动负债分析

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

近年来担保人XX国投非流动负债增长迅速，截至2020年末及2021年末，公司非流动负债合计余额分别为1,495,455.52万和1,987,235.75万，占总负债的比例分别为60.95%和56.51%，其中长期借款、应付债券、长期应付款是主要组成部分。

(1) 长期借款

截至2020年末及2021年末，公司长期借款余额分别为451,275.00万和772,556.00万，占总负债的比例分别为18.39%和21.97%，近年来公司长期借款主要是由于基础设施工程建设的增加，用于满足建设项目的资金需求。2021年末长期借款比2020年末增加321,281.00万，主要系因业务发展需要抵押借款、保证借款、质押+抵押借款和质押+保证借款增加所致。公司长期借款主要以质押借款、保证借款和质押+抵押借款为主。近两年担保人长期借款构成情况(单位：万、%)。

项目	2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	2,350.00	0.30	-	-
质押借款	124,340.00	16.09	151,720.00	33.62
抵押借款	53,000.00	6.86	20,000.00	4.43
保证借款	643,247.00	83.26	234,355.00	51.93
质押+抵押	92,800.00	12.01	17,000.00	3.77
质押+保证	25,100.00	3.25	12,500.00	2.77
抵押+保证	15,000.00	1.94	141,000.00	31.24
应付利息	1,797.65	0.23		
减：一年内到期的长期借款	185,048.65	23.95	125,300.00	27.77
合计	772,556.00	100.00	451,275.00	100.00

(2) 应付债券

详见下文融资负债分析。

(3) 长期应付款

截至2020年末及2021年末，担保人XX国投长期应付款余额分别为442,471.94万和587,619.56万，占总负债的比例分别为18.03%和16.71%。2021年末长期应付款较2020年末增加145,147.62万，增幅为32.80%，主要系应付融资租赁款增加所致。近两年担保人长期应付款主要构成情况(单位：万)。

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
国开发展基金有限公司	9,879.00	9,879.00
应付融资款	847,366.47	610,613.52
专项应付款	937.50	1,000.00
应付利息	5,660.53	
减：一年内到期的长期应付款	266,223.93	179,020.58
合计	587,619.56	442,471.94

5、所有者权益分析

2021年末，担保人XX国投所有者权益为1,919,656.69万，其中，资本公积1,147,447.26万、实收资本80,717.20万、其他综合收益74,596.72万为主要构成部分。2022年6月末担保人所有者

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

权益为 2,092,883.29 万，较 2021 年末增长 9.03%。

2.2 合并利润表

单位：万	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业总收入	265,982.86	258,566.48	205,780.66	179,818.40
营业收入	265,982.86	258,566.48	205,780.66	179,818.40
营业总成本	293,121.44	281,346.95	212,370.17	173,617.71
营业成本	251,811.98	216,944.90	167,208.33	153,352.39
税金及附加	2,054.08	3,712.46	2,907.57	1,858.81
销售费用	104.76	432.91	150.50	27.29
管理费用	9,261.81	14,208.94	7,665.16	3,976.42
财务费用	29,888.82	46,047.75	34,438.61	14,402.80
其中：利息费用	24,467.99	47,009.99	35,415.94	16,089.95
减：利息收入	2,708.42	1,160.27	1,135.05	2,170.61
加：其他收益	22,492.66	79,800.45	55,455.61	36,502.64
投资净收益	459.80	3,316.73	195.57	-1,286.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	459.80	3,155.14	195.57	-1,255.32
公允价值变动净收益	0.00	68,665.28	201,563.32	6,540.74
资产减值损失	0.00	-193.41	-5,106.00	-12,669.23
信用减值损失	2,042.55	-26,398.85	0.00	0.00
营业利润	-2,143.56	102,409.72	245,519.00	35,288.42
加：营业外收入	5,607.95	310.06	524.91	299.74
减：营业外支出	381.85	695.18	72.10	10.17
利润总额	3,082.55	102,024.60	245,971.80	35,577.99
减：所得税	882.53	15,492.89	53,328.96	535.73
净利润	2,200.01	86,531.71	192,642.84	35,042.25
持续经营净利润	2,200.01	86,531.71	192,642.84	35,042.25
减：少数股东损益	-2,398.21	1,831.65	4.67	212.74
归属于母公司所有者的净利润	4,598.22	84,700.06	192,638.17	34,829.52
加：其他综合收益	2,893.81	10,930.82	62,668.13	1,597.90
综合收益总额	5,093.82	97,462.54	255,310.97	36,640.15
减：归属于少数股东的综合收益总额	-2,398.21	2,431.78	4.67	212.74
归属于母公司普通股股东综合收益总额	7,492.03	95,030.75	255,306.30	36,427.41

担保人XX国投2019-2021年度营业收入分别为179,818.40万、205,780.66万和258,566.48万，实现营业利润分别为35,288.42万、102,409.72万和245,519.00万，实现净利润分别为35,042.25万、192,642.84万和86,531.71万。担保人近三年来营业收入、营业利润、净利润均呈逐年递增趋势，其整体盈利能力较为稳定。2022年6月末，担保人实现营业收入265,982.86万，是去年全年的102.68%。

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

2.3 合并现金流量表

单位: 万	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	288,786.81	111,726.77	144,842.03	90,083.32
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	313,898.73	226,095.01	91,946.01	48,624.71
经营活动现金流入小计	602,685.54	337,821.79	236,788.04	138,708.03
购买商品、接受劳务支付的现金	667,486.90	513,626.05	565,463.32	296,254.15
支付给职工以及为职工支付的现金	1,500.46	4,342.46	2,441.54	1,481.99
支付的各项税费	759.57	8,602.38	5,677.98	1,961.02
支付其他与经营活动有关的现金	284,178.65	256,757.45	148,503.11	117,202.50
经营活动现金流出小计	953,925.57	783,328.34	722,085.95	416,899.66
经营活动产生的现金流量净额	-351,240.03	-445,506.55	-485,297.91	-278,191.63
投资活动产生的现金流量:	0.00	0.00	0.00	0.00
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	48.91
取得投资收益收到的现金	0.00	162.88	148.75	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	162.88	148.80	48.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,076.58	134,349.61	126,413.31	1,656.69
投资支付的现金	129,700.00	6,239.20	5,992.33	18,463.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	776.18	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	14,400.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	162,776.58	154,988.81	133,181.82	20,119.69
投资活动产生的现金流量净额	-162,776.58	-154,825.93	-133,033.03	-20,070.72
筹资活动产生的现金流量:	0.00	0.00	0.00	0.00
吸收投资收到的现金	100,000.00	121,000.00	148,909.48	10,165.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	100,000.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	728,786.91	1,099,083.38	659,650.00	325,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	688,495.37	633,308.74	553,444.41	148,220.53
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	1,517,282.28	1,853,392.12	1,362,003.89	483,785.53
偿还债务支付的现金	195,185.00	478,322.64	349,150.00	136,855.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	93,495.24	170,282.14	131,813.18	65,162.20
支付其他与筹资活动有关的现金	443,941.21	458,625.02	199,888.84	36,020.84
筹资活动现金流出小计	732,621.45	1,107,229.80	680,852.02	238,038.19
筹资活动产生的现金流量净额	784,660.82	746,162.32	681,151.87	245,747.34
汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	270,644.21	145,829.84	62,820.93	-52,515.01

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

期初现金及现金等价物余额	240,562.13	94,732.29	31,911.36	84,426.38
期末现金及现金等价物余额	511,206.34	240,562.13	94,732.29	31,911.36

近两年，公司经营活动现金流量净额分别为-278,191.63万、-485,297.91万和-314,571.19万。报告期内，担保人经营活动现金流净额持续为负，主要是报告期内基础设施工程施工、标准化厂房、安置房项目处于投入期，投入资金较大。担保人所处行业为资金密集型，前期投入较大，回款周期较长，担保人经营活动现金净流量为负符合行业特征，随着工程施工、标准化厂房、安置房项目的完工，担保人经营活动现金流入将增加。

近两年，担保人投资活动现金流量净额分别为-20,070.42万、-133,033.03万和-61,790.29万，投资活动获取的现金为负，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金金额较大所致。

近两年，担保人筹资活动产生现金流量净额分别为245,747.34万、681,151.87万和387,267.36万，担保人主要通过银行借款、发行公司债券取得资金。公司新建项目较多，由于经营性现金流入不能完全满足项目建设资金的需要，公司相应增加了长、短期借款，导致公司筹资活动引起的现金流入不断增加，同时也反映了公司较强的融资能力。

从公司的现金流入结构可以看出，近几年公司处于高速发展期，新建或者改造工程项目较多，业务增长快速；同时公司新建项目不断增加，融资额度也不断加大，公司未来还本付息压力较大，但项目建成后，公司的经营活动现金流入将大幅增加。

从公司近两年现金净流量看，经营活动持续处于净流出状态，收入实现质量较差；投资活动方面，公司的投资活动主要体现为资金流出，且以投资支付的现金为主；筹资活动为正且额度较大，说明公司为支持经营活动，负债维持在一定水平。总体看来，经营活动和投资活动现金均表现为净流出状态，对外部融资有较大的依赖性。

2.4 财务指标分析

财务数据	2021	2020	2019
资本结构			
资产负债率(%)	64.69%	59.02%	65.77%
流动资产/总资产(%)	76.26%	71.29%	86.37%
流动负债/负债合计(%)	43.49%	39.05%	48.97%
偿债能力			
流动比率	2.71	3.09	2.68
速动比率	0.98	0.84	0.73
EBITDA利息保障倍数	0.95	2.03	0.71
盈利能力			
销售毛利率	16.01%	18.74%	14.72%
净资产收益率(%)	4.95%	14.73%	3.84%

偿债能力方面，随着近年来担保人业务规模的扩大，公司对资金的需求逐年上升，长期借款规模持续增长，主要包括银行、信托等金融机构借款和公开市场债券。同时，担保人资产负债率、

短期负债占比有所增加，且 EBITDA 对利息及总债务的保障程度减弱，其中 2020 年公司利润总额虽大幅增加，但主要以非经营性损益为主。整体来看，公司总债务持续攀升且规模较大，短期债务占比逐年提升，现金短期债务比较低，且公司主营业务回款较差，经营活动现金流持续净流出，公司面临较大的偿债压力，且短期债务压力较为集中。

盈利能力方面，近年担保人营业收入规模持续增长，工程施工收入为公司主要收入来源，此外，房屋销售、矿石、租赁等业务为公司收入提供一定贡献。截至 2021 年底，公司在建及完工代建项目规模大，工程施工业务可持续性较好。毛利率方面，公司销售毛利率存在一定波动，其中 2020 年公司新增的矿石销售业务毛利率较高，提升公司整体销售毛利率有所提升。受委托方资金安排影响，近年公司主营业务回款能力较差，收现比表现不佳。利润方面，公司利润总额受投资性房地产公允价值变动收益影响较大，近年来波动较大；需关注，公允价值变动收益受房地产市场影响较大、未来存在较大不确定性。2019-2021 年公司收到政府补助收入分别占当年利润总额的 102.60%、22.55%和 78.22%，政府补助对公司利润贡献较大。

三、经营情况

担保人是 XX 区重要的基础设施建设主体之一，主要负责 XX 市 XX 区织里镇及 XX 经开区 范围内的道路、管网、桥梁等基础设施项目的施工建设，具体业务主要由子公司 XX 新投和 XX 经开投负责运营。近年公司营业收入规模持续增长，从收入结构来看，工程施工收入为公司主要收入来源，此外，公司其他业务包括房屋销售、矿石销售、租赁、贸易等，为担保人收入提供一定贡献。同时，近年担保人工程施工业务收入持续增长，公司在建及完工代建项目规模大，工程施工业务可持续性较好；但值得注意的是担保人在建工程施工项目尚需投入资金规模较大，公司面临较大的资金压力。下为担保人过去三年营业收入构成(单位：万、%)，可见，担保人工程施工业务收入占比极高，是真正意义上的城投公司。

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
工程施工	17.23	10.28%	16.58	11.70%	15.81	11.27%
矿石及塘渣	3.09	45.19%	2.99	48.30%	0.00	-
房屋销售	1.88	38.76%	0.00	-	1.83	33.46%
商品贸易	2.37	0.03%	-	-	-	--
租赁	1.24	18.22%	0.55	49.17%	0.14	100.00%
管理费及其他	0.05	77.51%	0.45	44.52%	0.20	55.48%
合计	25.86	16.10%	20.58	18.74%	17.98	14.72%

3.1 工程施工业务

担保人 XX 国投工程施工业务主要由 XX 新投和 XX 经开投负责运营，其中 XX 新投主要负责 XX 区织里镇范围内的道路、管网、桥梁、公园等项目的建设，XX 新投分别就具体项目与湖州织里园林绿化管理有限公司（以下简称“园林绿化公司”，其实控人为 XX 区织里镇人民政府

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

(以下简称“织里镇政府”)或织里镇政府签订工程项目施工合同, 约定公司负责项目的建设, 项目完工后由园林绿化公司或织里镇政府负责验收, 并按建设成本加成一定比例进行结算。XX 经开投主要负责XX经开区的道路、市政工程等项目的建设。XX经开投与XX农森农业发展有限公司(以下简称“XX农森”, 其实控人为XX区人民政府)签订《委托代建协议》, XX农森公司根据XX区城镇基础设施建设需要按年度向公司下达代建项目名称及建设要求, 具体由吴兴经开投负责筹集建设资金、项目实施和资金管理, 年底根据项目进程确认当年应支付的工程价款, 并按确认后的工程价款加计 18%的代建管理费确认为最终的代建工程款。2020 年, XX经开投与XX经济开发区管理委员会签订《工程项目委托代建总体框架协议》, 业务模式和XX农森代建模式相同, 新的代建项目将在此框架协议下进行。

2019-2021 年公司工程施工业务收入持续增长, 主要来自织里镇人民医院项目、织里镇基础设施工程、织里镇清水兜村土地拆迁整理工程等; 毛利率方面, 近年工程施工业务毛利率小幅下滑, 主要系毛利率较低的土地整理项目收入占比提升所致。

下为担保人近三年已完工工程施工项目情况(单位: 万)。

年份	项目名称	营业收入	营业成本
2021 年	万邦德集团有限公司土地整理项目	66,418.07	63,490.64
	织里镇鹏飞路等 11 条市政道路工程	29,204.99	25,061.95
	污水管网工程	14,115.89	12,113.40
	大港路改造等 58 项工程项目	10,725.47	9,740.10
	织里镇区道路交通信号灯及指路系统工程	6,452.30	5,536.98
	晟织路南区 743、白鹤 744 线路改造工程	5,092.62	4,370.18
	织里镇老小区周边升山-祥瑞 110KV 线路上改下工程	4,910.26	4,213.69
	潮州市织里社会治理展示中心展示馆工程	4,676.64	4,013.21
	吴兴经开代建业务	30,696.88	26,035.64
合计	172,293.13	154,575.79	
2020 年	织里镇人民医院项目	61,033.76	55,439.00
	织里镇基础设施工程	27,176.16	23,326.20
	漾西工业园区土地整理项目	13,881.58	13,272.74
	湖织公路(白龙桥-三新线)建设工程	11,510.04	9,879.45
	织里镇绿化工程	7,343.35	6,303.04
	其他零星项目(含吴兴经开投工程施工项目)	44,883.49	38,208.45
合计	165,828.38	146,428.88	
2019 年	织里镇清水兜村土地拆迁整理工程	24,419.27	22,063.02
	湖州嘉盛实业有限公司土地拆迁整理工程	19,522.22	17,638.50
	消防西路建设工程	17,477.15	15,001.22
	浙江佳雪微特电机集团有限责任公司土地拆迁整理工程	16,151.25	14,592.80
	织里镇秧宅村土地拆迁整理工程	12,547.56	11,336.83
	湖州金洁实业有限公司土地拆迁整理工程	11,442.86	10,338.72
	湖州联天纺织有限公司土地拆迁整理工程	10,531.00	9,514.85
	织里镇消防整治工程	10,045.33	8,622.24
	湖州通益集团有限公司土地拆迁整理工程	6,075.95	5,489.67
	其他零星项目	29,898.28	25,694.55
	合计	158,110.86	140,292.40

下为担保人 2021 年末主要在建项目情况(单位: 万)。

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

项目类型	项目名称	预计总投资	已投资
工程代建项目	织里小城镇环境综合整治和老旧小区改造提升工程项目	308,208.00	123,307.88
	织里镇老街工程	150,000.00	56,928.77
	吴兴大道改扩建工程	60,098.00	38,650.82
	湖州北大培文学校建设工程	58,964.00	26,656.52
	湖织公路改扩建工程	53,000.00	17,578.93
	织里镇文体中心项目	83,500.00	14,061.11
	吴兴区实验小学项目	24,499.34	14,416.39
	南北横塘区域水系综合整治工程（太湖片一期）	23,400.00	18,376.01
	织里镇水产路东延，李义坝至义阜公路提升改造工程	6,593.76	6,072.87
	利济文化公园四期	8,500.00	7,673.25
	老虎潭河道及周边水系综合整治工程	33,900.00	11,797.31
	小羊山新农村建设	25,000.00	24,867.20
	美妆小镇二期工程	18,000.00	17,440.61
	上强新村三期	27,992.00	4,836.02
	联山社区	25,000.00	24,247.07
	小计	906,655.10	406,910.76
	土地整理项目	织里镇大和村土地整理	120,000.00
织里镇大河村土地整理		100,000.00	81,230.56
织里镇织里村土地整理		100,000.00	86,409.71
织里镇旧馆村土地整理		100,000.00	91,063.81

3.2 房屋销售业务

担保人XX国投商业房产销售业务主要由XX新投的子公司XX织里童装园区经营管理有限公司(以下简称“童装园区管理公司”)和XX织里童装产业投资发展有限公司(以下简称“童装产业投资公司”)负责运营,其中童装园区管理公司主要负责经营织里童装产业园工程项目;童装产业投资负责经营标准化厂房项目。公司自主建设童装产业园、标准化厂房等项目,建设完毕后对外销售及出租,童装产业园、标准化厂房的销售及租赁对象主要为当地从事童装生产、加工和销售的企业以及个体经营者。此外,公司还负责当地安置房的建设,主要由子公司XX织里小城市建设投资有限公司(以下简称“小城市建设”)和XX绿地置业有限公司(以下简称“绿地置业”)负责运营,公司安置房业务采取市场化运作模式,安置房建设所需土地均为招拍挂购入,并由公司自行建设并向安置户进行销售。2019年公司实现房屋销售收入1.83亿,全部来自织里童装产业园一期工程;2020年公司改变经营策略,将尚未销售的标准化厂房、童装产业示范园的商铺等转为投资性房地产自持并出租,故未确认房屋销售收入;2021年公司实现房屋销售业务收入1.88亿,主要系子公司绿地置业将投资性房地产中的土地使用权销售给XX新投房地产开发有限公司(以下简称“XX新投房开”)实现收入18,685.25万,该土地使用权面积为14,631.00平方米,用途为城镇住宅用地,以及销售部分商铺获得收入89.53万。

截至2021年末,公司无在售安置房,剩余可销售房产仅为子公司XX市织里国际童装城股份有限公司(以下简称“织里童装城”)的部分商铺房产,账面价值为0.25亿。截至2021年底,公司在建房屋项目包括织南安置小区一期、织西商业综合体项目、织里童装产业园二期等项目,

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

预计总投资 51.03 亿， 已投资 30.45 亿。下为 2021 年末担保人在建房屋项目 (单位： 亿) 。

项目名称	项目实施主体	计划总投资	已完成投资
织南安置小区一期	湖州织里小城市建设投资有限公司	8.58	7.23
织西商业综合体项目	湖州绿地置业有限公司	7.20	4.93
织西小区	湖州绿地置业有限公司	4.46	3.84
轧村安置小区	湖州织里小城市建设投资有限公司	2.72	1.89
织里晟舍商业街	湖州织里小城市建设投资有限公司	2.62	2.00
织里童装产业园二期	湖州织里童装园区经营管理有限公司	10.11	9.27
织里童装产业园三期	湖州织里童装园区经营管理有限公司	15.34	1.29
合计	-	51.03	30.45

3.3 矿石及塘渣业务

担保人XX国投采矿业务为2020年7月新增的业务， 主要由下属孙公司XXXX美妆小镇建设管理有限公司（以下简称“建管公司”）负责。 目前， 建管公司拥有XX市XX区埭溪镇美妆小镇小羊山场平工程建筑用凝灰岩矿的采矿权， 系建管公司于2020年3月以4.10亿购入。 矿区位于XX市中心城区南约22公里处， 矿区面积1.114平方公里。 建管公司将小羊山场平资源开采、运输、加工服务外包给XX骏远实业有限公司， 并按22.98元/吨单价确定服务费， 按月结算。 建管公司、XX骏远实业有限公司与下游客户签订三方采购合同， 约定销售矿种， 销售单价等要素， 矿石销售价格参照每月XX市矿业协会公布的XX市建筑石料销售价格信息通报以及湖州造价信息网公布的市场信息价定价， 公司采矿业务的客户主要为浙江天立新材有限公司、XX南浔圣船混凝土有限公司等XX区当地及周边的建筑类企业， 货款结算方面， 公司与下游客户以银行转账或银行承兑汇票方式进行月结。 截至2021年末， 公司已开采凝灰岩710.99万吨， 剩余凝灰岩储量约435.44万吨。 下为担保人近两年矿石销售前五大客户信息 (单位： 万) 。

年份	公司名称	销售金额	销售占比
2021年	浙江天立新材有限公司	11,983.18	38.80%
	湖州美信佳商品混凝土有限公司	2,587.05	8.38%
	湖州刚强混凝土有限公司	2,370.02	7.67%
	湖州建臣建材有限公司	1,639.58	5.31%
	湖州南浔圣船混凝土有限公司	1,458.35	4.72%
	合计	20,038.19	64.88%
2020年	浙江天立新材有限公司	8,203.60	27.42%
	湖州建臣建材有限公司	4,238.21	14.17%
	湖州刚强混凝土有限公司	2,932.04	9.80%
	杭州瑞鼎建材有限公司	2,330.57	7.79%
	湖州南浔圣船混凝土有限公司	2,297.56	7.68%
合计	20,001.97	66.87%	

3.4 商品销售业务

2021年担保人XX国投新增商品销售业务， 主要由子公司XXXX盛港供应链管理有限公司（以下简称“盛港供应链”）和建管公司负责运营， 其中建管公司主要负责乙二醇、原木的销售，

盛港供应链主要负责PTA的销售。2021年公司实现商品销售收入2.37亿，为公司提供一定收入贡献，但该业务毛利率微薄。公司商品销售业务供应商和客户均为XX市区域内的民营企业，供应商主要包括XX昊昂贸易有限公司、浙江逸兴贸易有限公司等，客户主要包括XX市睿赢供应链科技服务有限公司、XXXX骏杰贸易有限公司等。结算方面，公司与上游供应商及下游客户均采用电汇或银行承兑汇票方式进行月结，款到发货。

3.5 租赁业务

担保人XX国投租赁业务主要由童装园区管理公司、童装产业投资公司、XX织里新型城镇建设发展有限公司（以下简称“织里城建”）和XX雅博实业发展有限公司（以下简称“雅博实业”）等4家子公司负责运营，对外出租的物业主要有标准化厂房、雅博实业建材城和停车场，2019-2021年，公司租赁收入逐年增长，其中2021年，随着建材城商铺出租率提升以及童装园区商业配套新增部分租金，租赁收入增至1.24亿，但该业务毛利率持续下滑，主要系近两年受疫情影响，公司给予租户一定的返租赁补贴计入营业成本所致。

四、其他重要情况

4.1 融资和担保情况

1、融资情况(截止2022年6月30日)

(1) 总有息负债方面，担保人在106家机构的总有息负债余额是380.2亿，平均余额3.59亿。

A.交易机构方面：金融机构(银行、信托、金租)共195.1亿占比51.32%；证券公司(债券)共94.58亿占比24.88%；其余机构共90.52亿23.80%。

B.负债类型方面：银行融资共123.24亿占比32.41%；债券融资94.58亿，占比24.88%；信托融资47.67亿，占比12.54%；其余114.71亿占比30.17%。

C.到期时间方面：2023年到期90.34亿，占总息负债的23.76%；2024年到期72.83亿，占比19.16%；2025年到期74.73亿，占比19.66%；2026年到期16.09亿，占比4.23%；2027年及以后到期126.21亿，占比33.19%。

(2) 金融机构(银行、信托、金租)融资方面，融资人在49家金融机构的融资余额是195.1亿，平均余额3.98亿。

(3) 当地金融机构(银行、信托、金租)融资方面，融资人在32家当地机构的融资余额是143.97亿，平均余额4.5亿，当地金融机构融资规模占比=当地机构融资余额/(总有息负债余额-债券余额)=143.97/285.62=50.41%。

(4) 信托公司融资方面，融资人在12家信托公司的融资余额是47.67亿，平均余额3.97亿。其中，华鑫信托存续13.47亿、浙金信托8.15亿、国投泰康信托存续4.5亿位居前列。

(5) 短期负债/总有息负债=(短期借款+一年内到期非流动负债)/总有息负债=(23.87+71.72)

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

/308.2=25.14%。

归纳整理如下 (单位: 亿) :

	余额	机构数	平均余额
总有息负债	380.2	106	3.59
金融机构融资	195.10	49	3.98
当地机构融资	143.97	32	4.50
信托公司融资	47.67	12	3.97

下为担保人融资明细 (单位: 万) :

期限	金额 (万)	借款方	借款类型	当地金融
2017-7-24--2022-7-24	22,000.00	发行公司债券	券商	
2017-11-24--2024-11-24	90,000.00	发行企业债券	券商	
2021-8-2--2022-8-8	50,000.00	发行公司债券	券商	
2020-1-21--2023-1-21	16,800.00	发行公司债券	券商	
2020-5-26--2023-5-26	55,300.00	发行公司债券	券商	
2020-7-31--2023-7-31	45,000.00	发行公司债券	券商	
2021-3-26--2024-3-26	38,000.00	发行公司债券-停车场债	券商	
2021-7-27--2024-7-27	25,000.00	发行公司债券	券商	
2021-11-29--2024-11-30	55,000.00	发行公司债券	券商	
2021-12-14--2025-2-9	93,500.00	发行自贸区离岸债券	券商	
2022-1-4--2025-1-4	127,302.00	发行美元债	券商	
2022-3-11--2025-3-11	82,900.00	发行公司债券	券商	
2022-4-28--2025-4-28	67,100.00	发行公司债券	券商	
2018-2-2--2028-2-2	46,000.00	建行XX支行	银行	是
2019-8-26--2024-8-15	12,132.61	华融金融租赁	金租	
2018-4-25--2023-4-24	6,000.00	华夏租赁	融资租赁	
2020-11-20--2022-11-20	9,970.00	光大兴陇信托有限责任公司	信托	
2019-5-21--2026-5-21	13,500.00	工行织里支行	银行	是
2021-1-18--2023-1-19	24,918.00	浙江金融资产交易中心股份有限公司	金交所	
2021-8-20--2023-8-21	29,937.00		金交所	
2020-10-14--2022-10-14	15,961.00		金交所	
2021-10-21--2023-9-28	24,918.00		金交所	
2021-11-18--2023-11-7	44,820.00		金交所	
2019-11-25--2024-11-25	4,121.98	江苏金租租赁	金租	是
2020-1-22--2029-12-20	9,200.00	宁波银行XX分行	银行	是
2020-9-30--2023-9-30	20,000.00		银行	是

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

2020-12-11--2023-12-11	14,000.00		银行	是
2022-3-31--2024-3-30	28,000.00	陆家嘴国际信托有限公司	信托	
2020-4-1--2025-4-1	4,508.22	长江联合金融租赁有限公司	金租	
2020-5-11--2023-4-20	10,000.00	浙江股权交易中心	金交所	
2020-4-2--2023-4-2	6,428.00	浙江物产融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-3-18--2023-3-18	15,000.00	华宝信托有限责任公司	信托	
2020-6-30--2025-6-28	12,609.19	浙江省空港融资租赁有限公司	融资租赁	
2020-6-21--2024-6-23	10,850.00	中拓融资租赁有限公司	融资租赁	
2020-6-1--2025-5-20	6,000.00	江苏省国际租赁有限公司	融资租赁	
2020-7-28--2025-7-28	20,591.55	无锡财通融资租赁有限公司	融资租赁	
2020-7-22--2025-7-22	13,697.57	XX湖盛融资租赁有限公司	融资租赁	
2020-9-10--2025-9-10	6,800.00	基石京信(天津)融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-2-7--2024-2-20	6,139.68	北京国资融资租赁股份有限公司	融资租赁	
2021-2-2--2024-2-2	4,105.07	常熟市德盛融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-2-5--2024-2-5	9,066.69	国泰租赁有限公司	融资租赁	
2021-2-20--2023-2-21	20,000.00	杭州银行XX分行	银行	是
2022-1-7--2023-1-4	9,500.00	杭州银行XX分行	银行	是
2021-3-17--2023-3-17	50,000.00	华鑫国际信托有限公司	信托	
2021-2-28--2023-2-28	29,920.00	华鑫国际信托有限公司	信托	
2021-3-17--2023-4-7	14,998.00	华鑫国际信托有限公司	信托	
2021-2-4--2024-2-4	12,104.16	通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	融资租赁	
2021-1-15--2024-1-15	8,211.14	浙江稠州金融租赁有限公司	金租	是
2021-2-5--2026-2-1	11,632.21	重庆鈞渝金融租赁股份有限公司	金租	
2020-12-28--2022-12-27	20,000.00	光大银行杭州分行	银行	是
2021-1-7--2026-1-14	8,241.68	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-3-30--2036-3-30	70,700.00	农发行	银行	是
2021-12-22--2022-12-21	20,000.00	农行织里支行	银行	是
2021-2-28--2023-2-28	45,000.00	国投泰康信托	信托	
2021-2-9--2024-2-9	28,000.00	XX银行和金华银行(XX北金所)	金交所	
2021-5-9--2024-5-9	8,334.72	上实融资租赁有限公司	融资租赁	
2022-6-28--2022-12-26	13,900.00	华夏银行XX分行	银行	是
2021-10-29--2022-10-29	6,100.00		银行	是
2021-7-19--2024-7-19	13,772.19	浙江浙银金融租赁股份有限公司	金租	是
2021-7-29--2022-7-27	5,500.00	恒丰银行XX分行	银行	是
2021-8-13--2025-8-13	8,324.47	浙江建设融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-9-28--2024-9-28	8,038.63	广州万宝租赁有限公司	融资租赁	
2021-9-29--2023-9-29	29,920.00	中建投信托股份有限公司	信托	
2021-11-10--2024-11-10	12,689.37	国药控股(中国)融资租赁有限公司	融资租赁	

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

2021-11-15--2024-11-15	33,832.40	信达金融租赁有限公司	金租	
2021-11-19--2023-7-29	30,000.00	天津信托有限公司	信托	
2021-12-18--2022-12-16	10,000.00	农行德清县支行	银行	是
2021-12-17--2022-12-16	6,000.00	浙江中大元通融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-12-31--2023-1-29	15,636.62	XX农商行织里支行	银行	是
2022-6-30-2023-6-30	5,000.00	XX农商行织里支行	银行	是
2022-1-26--2023-1-26	5,300.00	稠州银行(昕章融资租赁)	银行	是
2022-2-28--2023-2-28	7,900.00	稠州银行(昕章融资租赁)	银行	是
2022-1-26--2025-1-25	8,301.25	浙旅盛景融资租赁有限公司	融资租赁	
2022-2-17--2024-2-10	6,000.00	杭州银行XX分行	银行	是
2022-3-23--2023-3-21	10,000.00	工行XX织里支行	银行	是
2022-3-31--2024-3-30	20,000.00	光大兴陇信托有限责任公司	信托	
2022-5-7--2023-5-6	10,000.00	中国建设银行股份有限公司XX南浔支行	银行	是
2022-5-31--2024-5-29	6,000.00	广发银行XX分行	银行	是
2022-6-17--2023-12-17	21,710.00	五矿国际信托有限公司	信托	
2022-6-22--2025-6-14	30,000.00	国化融资租赁(天津)有限公司	融资租赁	
2022-6-29--2024-6-29	2,940.00	西部信托	信托	
2016-3-10--2031-3-9	9,879.00	国家发展基金有限公司	基金	
2020-6-17--2035-8-24	14,000.00	农行织里支行	银行	是
2021-6-18--2026-12-21	16,000.00	浦发银行有限公司	银行	是
2021-7-29--2022-7-28	4,750.00	恒丰银行XX分行	银行	是
2021-8-17--2022-8-17	5,500.00	上海浦东发展银行	银行	是
2021-8-11--2022-8-11	4,850.00	上海浦东发展银行	银行	是
2019-4-17--2023-4-17	2,262.75	国金租赁	融资租赁	
2019-9-15--2022-9-27	515.06	华宝都鼎租赁	融资租赁	
2020-2-25--2025-1-14	6,483.12	越秀租赁	融资租赁	
2020-2-15--2023-1-15	2,500.00	湖北金租	金租	
2020-1-19--2023-1-19	2,144.28	南京金旅	其他	
2021-10-20--2024-10-20	5,082.61		其他	
2020-3-15--2023-3-15	2,667.06	杭州金投融资租赁有限公司	融资租赁	
2020-4-16--2023-4-16	3,014.68	天能融资租赁	融资租赁	
2020-3-6--2024-3-5	4,274.78	江苏华文融资租赁有限公司	融资租赁	
2020-6-4--2024-6-20	6,376.47	浙银租赁	融资租赁	
2020-4-20--2023-4-16	15,000.00	浙江股权交易中心	金交所	
2020-5-18--2023-5-18	2,090.16	横琴金投国际融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-9-27--2022-9-26	5,000.00	兴业银行XX分行	银行	是
2021-12-10--2022-12-9	15,000.00		银行	是
2020-9-21--2022-9-1	2,000.00	民泰银行	银行	是

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

2020-9-25--2023-8-15	1,000.00	金华银行	银行	是
2021-12-15--2022-12-10	990.00	XX农商行织里支行	银行	是
2021-1-27--2024-1-27	3,024.62	香溢租赁	融资租赁	
2021-10-27-2022-10-27	5,300.00	恒丰银行XX分行	银行	是
2021-8-13--2024-8-13	6,850.23	中建投融资租赁(上海)有限公司	融资租赁	
2021-11-19--2024-11-15	8,437.90	杭州金投融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-8-27--2022-8-27	9,500.00	绍兴银行	银行	是
2021-12-30--2023-6-30	10,000.00	杭州工商信托股份有限公司	信托	是
2022-1-4--2026-1-4	20,000.00	上海元晟融资租赁有限公司	融资租赁	
2022-1-20--2023-1-16	4,807.50	华夏银行织里支行(昕章(杭州)融资租赁有限公司)	融资租赁	
2022-1-25--2025-1-25	2,850.00	绍兴银行XX分行	银行	是
2022-1-4--2024-1-4	3,800.00	南京银行杭州分行	银行	是
2022-4-7--2024-4-12	40,000.00	浙商金汇信托股份有限公司	信托	是
2022-4-13--2023-4-12	2,700.00	兴业银行	银行	是
2022-5-7--2023-5-7	10,000.00	莫干山融资租赁(天津)有限公司	融资租赁	
2022-5-31--2023-3-1	1,500.00	XXXX永邦民间资金管理股份有限公司	其他	
2022-6-27--2024-6-26	1,000.00	北京银行股份有限公司杭州分行	银行	是
2018-3-27--2042-12-26	78,970.00	农行织里支行(中国银行)	银行	是
2020-6-16--2025-6-5	6,425.52	上海越秀融资租赁有限公司	融资租赁	
2020-7-1--2023-7-1	15,000.00	浙江股权交易中心	金交所	
2021-10-27--2022-10-27	4,800.00	恒丰银行XX分行	银行	是
2021-1-27--2024-1-27	2,736.71	常熟市德盛融资租赁有限公司	融资租赁	
2020-7-30--2023-7-15	7,500.00	冀银金融租赁股份有限公司	金租	
2021-9-15--2024-9-15	11,501.01	横琴华通金融租赁有限公司	金租	
2022-1-29--2023-1-17	6,000.00	兴业银行XX分行	银行	是
2021-7-29--2022-7-27	5,000.00	恒丰银行XX分行	银行	是
2021-11-25--2022-10-6	13,689.00	中信银行XX分行	银行	是
2021-11-29--2022-10-6	10,401.00	中信银行XX分行	银行	是
2022-1-24--2027-1-22	7,600.00	浙江省富浙融资租赁有限公司	融资租赁	
2022-1-26--2022-10-6	5,000.00	中信银行XX分行	银行	是
2022-3-4--2024-3-12	18,000.00	安徽国元信托有限责任公司	信托	
2022-6-21--2024-6-20	1,000.00	北京银行杭州分行	银行	是
2019-12-31--2033-11-21	32,000.00	工行织里支行	银行	是
2021-2-1--2035-10-1	51,000.00	工行织里支行	银行	是
2021-2-4--2026-2-4	8,225.78	上海越秀融资租赁有限公司	融资租赁	
2019-4-19--2035-12-31	6,450.00	农行织里支行	银行	是
2021-7-23--2035-4-1	2,800.00	农行织里支行	银行	是

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

2021-10-28--2036-10-28	21,000.00	中国银行XX支行	银行	是
2022-1-10--2027-5-21	12,000.00	工行织里支行	银行	是
2022-1-31--2035-10-1	12,000.00	工行织里支行	银行	是
2022-6-21--2024-6-20	1,000.00	北京银行杭州分行	银行	是
2020-1-9--2022-12-20	26,000.00	光大银行杭州分行	银行	是
2022-3-17--2023-3-14	4,200.00	宁波银行XX分行	银行	是
2022-5-6--2022-11-1	3,932.67	浦发银行德清支行	银行	是
2022-6-27--2024-6-26	1,000.00	北京银行杭州分行	银行	是
2022-6-24--2023-6-23	1,000.00	兴业银行XX分行	银行	是
2020-6-17--2035-8-24	23,700.00	农行织里支行	银行	是
2021-3-15--2022-10-13	11,880.00	浙商金汇信托	信托	是
2021-11-12--2026-11-12	4,572.63	苏州金融租赁股份有限公司	金租	是
2021-11-30--2026-11-30	13,726.88	苏银金融租赁股份有限公司	金租	是
2022-1-24--2025-1-24	13,826.47	浙江浙银金融租赁股份有限公司	金租	是
2022-2-28--2023-2-15	500.00	金华银行	银行	是
2021-12-24--2039-12-24	99,500.00	农行织里支行	银行	是
2021-8-20--2023-8-19	20,000.00	光大银行杭州分行	银行	是
2022-1-4--2023-1-4	500.00	华夏银行织里支行	银行	是
2022-4-29--2022-11-1	2,900.00	XX农商行织里支行	银行	是
2019-1-29--2024-1-29	7,600.00	永赢租赁	融资租赁	
2019-9-30--2029-9-20	15,000.00	宁波银行XX分行	银行	是
2020-11-3--2023-11-3	6,300.00	XX市飞英融资租赁有限公司	融资租赁	
2020-9-18--2023-9-18	6,000.00	XX市飞英融资租赁有限公司	融资租赁	
2020-11-30--2023-11-30	20,000.00	浙江省股权交易中心	金交所	
2021-09-15--2023-09-16	5,000.00	浙北融资租赁(天津)有限公司	融资租赁	
2021-10-29--2024-10-29	16,857.49	杭州金投融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-12-29--2022-12-28	2,900.00	XX农商行织里支行	银行	是
2022-2-18--2023-2-18	2,000.00	XX银行织里支行	银行	是
2022-5-31--2023-5-23	5,000.00	XXXX永邦民间资金管理股份有限公司	其他	
2022-6-21--2024-6-20	1,000.00	北京银行杭州分行	银行	是
2022-6-21--2023-6-21	1,000.00	华夏银行XX分行	银行	是
2021-12-15--2022-12-10	990.00	XX农商行织里支行	银行	是
2021-06-23--2024-06-18	980.00	嘉兴银行织里支行	银行	是
2021-06-25--2024-06-24	995.00	嘉兴银行织里支行	银行	是
2021-12-15--2022-12-10	990.00	XX农商行织里支行	银行	是
2022-5-23--2025-5-23	1,000.00	华夏股份织里支行	银行	是
2022-6-27--2024-6-26	1,000.00	北京银行杭州分行	银行	是
2022-6-21--2025-6-20	1,000.00	华夏银行XX分行	银行	是

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

2022-1-4--2023-1-4	500.00	华夏银行织里支行	银行	是
2021-06-25--2024-06-24	995.00	嘉兴银行织里支行	银行	是
2021-12-15--2022-12-10	990.00	XX农商行织里支行	银行	是
2022-6-27--2024-6-26	1,000.00	北京银行杭州分行	银行	是
2021-12-29--2022-12-28	2,900.00	XX农商行织里支行	银行	是
2022-6-21--2023-5-31	5,000.00	莫干山商业保理(天津)有限公司	保理	
2022-6-22--2024-6-21	1,000.00	北京银行杭州分行	银行	是
2022-1-29--2038-10-8	100,000.00	农行织里支行	银行	是
2022-4-28--2024-5-4	29,600.00	浙商金汇信托股份有限公司	信托	是
2022-1-4--2023-1-4	500.00	华夏银行织里支行	银行	是
2022-3-31--2023-3-30	3,000.00	XX农商行织里支行	银行	是
2022-6-21--2024-6-20	1,000.00	北京银行杭州分行	银行	是
2022-4-22--2023-4-18	1,933.37	XX银行	银行	是
2022-6-29--	14,300.00	嘉兴银行XX分行	银行	是
2021-10-29--2023-10-27	5,000.00	浙北融资租赁(天津)有限公司	融资租赁	
2021-10-29--2026-10-29	18,283.73	无锡财通融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-12-3--2024-12-3	100,000.00	发行债券 PPN001(中信建投证券)	券商	
2022-1-4--2027-1-4	18,237.81	重庆钤渝金融租赁股份有限公司	金租	
2022-1-11--2023-1-9	5,000.00	杭州银行XX分行	银行	是
2022-1-17--2027-1-17	30,000.00	渝农商金融租赁有限责任公司	金租	
2022-1-14--2024-1-21	39,800.00	华鑫国际信托有限公司	信托	
2022-4-7--2025-4-7	77,900.00	发行公司债券	券商	
2022-4-28--2024-4-28	20,000.00	光大兴陇信托有限责任公司	信托	
2021-2-4--2028-2-4	2,250.00	宁波银行XX分行	银行	是
2021-9-30--2022-9-9	10,000.00		银行	是
2020-11-18--2022-12-30	49,787.00	浙江金融资产交易中心股份有限公司	金交所	
2021-10-14--2022-9-20	2,800.00	XX农商行埭溪支行	银行	是
2021-8-16--2022-7-30	10,000.00	华夏银行XX分行	银行	是
2021-6-9--2024-6-9	13,687.43	中航纽赫融资租赁(上海)有限公司	融资租赁	
2021-11-2--2024-11-2	8,438.82	浙江桐州金融租赁有限公司	金租	是
2021-12-30--2025-12-30	21,499.85	中航国际租赁有限公司	融资租赁	
2022-1-14--2022-3-21	5,760.00	XX银行城南支行	银行	是
2022-1-27--2027-1-27	10,000.00	永赢金融租赁有限公司	金租	是
2022-2-1--2023-1-27	10,000.00	杭州银行XX分行	银行	是
2022-3-1--2027-3-1	10,000.00	江苏省国际租赁有限公司	融资租赁	
2022-3-17--2023-3-16	5,000.00	XXXX农商行埭溪支行	银行	是
2022-3-29--2026-3-29	4,722.28	浙江国金融资租赁股份有限公司	金租	是
2022-3-30--2025-3-30	92,683.72	上银国际有限公司	融资租赁	

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

2022-5-10--2025-5-9	20,000.00	浙江浙商融资租赁有限公司	融资租赁	
2022-5-31--2023-5-30	7,000.00	南京银行杭州分行	银行	是
2022-2-25--2023-2-25	1,000.00		银行	是
2021-11-17--2022-10-25	2,900.00	XX农商行埭溪支行	银行	是
2021-6-1--2035-11-21	6,926.00	工行XX支行	银行	是
2021-7-26--2022-7-22	5,000.00	工行南浔支行	银行	是
2020-8-31--2026-8-30	42,000.00	中国农业发展银行XX市分行	银行	是
2021-10-26--2023-10-25	4,607.00	XXXX民间融资服务中心有限公司	其他	
2022-1-7--2023-1-6	5,000.00	南京金旅融资租赁有限公司	融资租赁	
2022-1-7--2027-1-7	5,000.00	苏州金融租赁股份有限公司	金租	是
2022-1-15--2027-1-15	14,369.86	苏银金融租赁股份有限公司	金租	是
2022-2-25--2023-2-23	10,000.00	温州银行股份有限公司杭州分行	银行	是
2022-6-1--2025-5-30	7,000.00	XX飞英融资租赁有限公司	融资租赁	
2019-8-16--2023-8-15	4,101.30	杭州金投融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-12-20--2023-12-19	9,924.00	XX央融产业投资发展有限公司	其他	
2021-12-17--2022-12-17	7,500.00	恒丰银行XX分行	银行	是
2022-1-7--2027-1-15	5,000.00	苏州金融租赁股份有限公司	金租	是
2022-6-29--2023-6-28	1,000.00	北京银行杭州分行	银行	是
2020-6-5--2023-6-4	4,228.40	邦银金融租赁股份有限公司	金租	
2019-12-12--2024-12-12	3,500.12	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-12-17--2022-12-17	7,500.00	恒丰银行XX分行	银行	是
2020-1-15--2023-1-15	2,704.67	中航国际租赁有限公司	融资租赁	
2021-12-24--2024-12-24	3,382.24	浙江泰丰融资租赁有限公司	融资租赁	
2022-2-18--2023-1-17	1,000.00	宁波银行XX分行	银行	是
2021-12-27--2022-12-26	1,000.00		银行	是
2021-10-26--2023-10-25	4,994.00	XXXX民间融资服务中心有限公司	其他	
2021-12-31--2022-12-20	2,900.00	XX农商行埭溪支行	银行	是
2022-4-20--2023-4-13	5,000.00	XX银行城南支行	银行	是
2021-10-26--2023-10-25	4,999.00	XXXX民间融资服务中心有限公司	其他	
2022-1-24--2023-1-21	11,400.00	恒丰银行XX分行	银行	是
2021-3-1--2022-10-20	2,900.00	XX农商行埭溪支行	银行	是
2022-1-5--2023-1-5	12,000.00	华夏银行XX分行	银行	是
2022-2-22--2025-2-22	15,000.00	华宝都鼎融资租赁有限公司	融资租赁	
2022-3-12--2024-3-12	10,000.00	浙商金汇信托股份有限公司	信托	是
2022-6-18--2024-12-10	1,000.00	XX农商行埭溪支行	银行	是
2022-1-5--2023-1-5	2,890.00	华夏银行股份有限公司XX分行	银行	是
2022-2-28--2032-2-25	6,000.00	XX银行城南支行	银行	是
2022-2-28--2023-2-25	2,900.00	XX农商行埭溪支行	银行	是

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

合计	3,801,979.34		
----	--------------	--	--

2、担保情况 (截止 2022 年 6 月 30 日)

担保人对外担保余额为 76.53 亿。经调查，被担保对象中有 XX 织里潘宏服饰有限公司为民营企业，担保金额为 128.7 万，其余被担保方均为当地平台公司或企事业单位。下为担保人对外担保明细 (单位：万)。

被担保单位	类型	金融机构	担保余额
XXXX 城市投资发展有限公司	保证	天津信托	50,000.00
XXXX 城市投资发展有限公司	保证	天津信托	
XXXX 城市投资发展有限公司	保证	天津信托	
XXXX 城市投资发展有限公司	保证	天津信托	
XXXX 城市投资发展有限公司	保证	天津信托	
XXXX 新业建设投资集团有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	10,000.00
XXXX 新业建设投资集团有限公司	保证	陕西省国际信托股份有限公司	4,000.00
XXXX 城市投资发展有限公司	保证	中国建设银行浙江省分行 (理财直融)	50,000.00
XX 南太湖现代农业综合区开发有限公司	保证	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	10,011.53
XXXX 产业投资发展集团有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	8,000.00
XX 南太湖高新园区开发管理有限公司	保证	建设银行 (常四项目)	66,500.00
XX 申太建设发展有限公司	保证	华融金融租赁股份有限公司	32,891.68
XX 南太湖高新园区开发管理有限公司	保证	浙商金汇信托股份有限公司	25,000.00
XX 申太建设发展有限公司	保证	冀银金融租赁股份有限公司	13,333.34
XXXX 产业投资发展集团有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	16,000.00
XX 申太建设发展有限公司	保证	安徽国元信托有限责任公司	13,004.00
XXXX 产业投资发展集团有限公司	保证	宁波银行 XX 分行	12,000.00
XXXX 产业投资发展集团有限公司	保证	广州越秀融资租赁有限公司	13,702.63
XXXX 产业投资发展集团有限公司	保证	华鑫国际信托有限公司	39,680.00
XXXX 湖盛供应链管理有限责任公司	保证	华夏银行股份有限公司 XX 分行	7,900.00
XXXX 湖盛贸易有限公司	保证	华夏银行股份有限公司 XX 分行	11,200.00
XXXX 产业投资发展集团有限公司	保证	浙江稠州金融租赁有限公司	12,667.61
XX 申太建设发展有限公司	保证	上海元晟融资租赁有限公司	20,000.00
XX 南太湖高新园区开发管理有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	20,000.00
XXXX 产业投资发展集团有限公司	保证	中国建设银行浙江省分行 (理财直融)	60,000.00
XXXX 湖盛贸易有限公司	保证	华夏银行股份有限公司 XX 分行	10,000.00
XX 申太建设发展有限公司	保证	浙江国金融资租赁股份有限公司	7,557.38
XXXX 西山漾建设投资有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	12,000.00
XX 八里店生态农业发展有限公司	保证	宁波银行 XX 分行	33,000.00
XXXX 旅游建设发展有限公司	保证	宁波银行 XX 分行	1,000.00
XXXX 交通旅游投资发展集团有限公司	保证	华夏银行 XX 分行	10,000.00
XXXX 交通旅游投资发展集团有限公司	保证	建行德清支行	10,000.00

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

XXXX交通旅游投资发展集团有限公司	保证	永赢金融租赁有限公司	10,000.00
XXXX西山漾建设投资有限公司	保证	南京银行杭州分行	15,000.00
XXXX旅游建设发展有限公司	保证	建行XX支行	4,000.00
XXXX骏杰贸易有限公司	保证	杭州银行XX分行	4,900.00
XX东林振东村镇建设发展有限公司	保证	农发行	22,000.00
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	华夏银行XX分行	2,940.00
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	XX银行织里支行	1,000.00
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	中国银行XX支行	700.00
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	2,700.00
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	3,600.00
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	11,500.00
XX织里园林绿化管理有限公司	保证	浙商银行XX分行	4,800.00
XX市织里市政工程公司	保证	华夏银行XX分行	1,940.00
XX市织里市政工程公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	3,600.00
XX织里宏业建设发展有限公司	保证	民泰银行	2,000.00
XX织里宏业建设发展有限公司	保证	XX农商行织里支行	4,000.00
XX织里宏业建设发展有限公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	3,500.00
XX织里宏业建设发展有限公司	保证	农行织里支行	3,000.00
XXXX织东新农村建设发展有限公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	8,700.00
XXXX织东新农村建设发展有限公司	保证	XX市飞英融资租赁有限公司	6,300.00
XX市织里镇资产经营有限公司	保证	工行XX织里支行	7,900.00
XX织里恒净环境卫生服务有限公司	保证	弘创租赁有限公司	7,000.00
XX织里恒净环境卫生服务有限公司	保证	中信银行XX分行	600.00
XX织里恒净环境卫生服务有限公司	保证	上海浦东发展银行股份有限公司	6,000.00
XX织里恒净环境卫生服务有限公司	保证	华夏银行XX分行	2,500.00
XX织里恒净环境卫生服务有限公司	保证	宁波银行XX分行	1,000.00
XX精信广告有限公司	保证	XX农商行织里支行	999.00
XX太湖溇港文化旅游发展有限公司	保证	中信银行XX分行	500.00
XX太湖溇港文化旅游发展有限公司	保证	弘创租赁有限公司	7,551.30
XX太湖溇港文化旅游发展有限公司	保证	苏银金融租赁股份有限公司	11,722.30
XX太湖溇港文化旅游发展有限公司	保证	南京银行杭州分行	1,000.00
XX织里产业投资运营集团有限公司	保证	XXXX民间融资服务中心有限公司	14,089.00
XX织里产业投资运营集团有限公司	保证	国金租赁	3,794.25
XX织里产业投资运营集团有限公司	保证	中信银行XX分行	1,000.00
XX织里产业投资运营集团有限公司	保证	XX农商行织里支行	2,900.00
XX广和物业管理有限公司	保证	XX农商行织里支行	990.00
XX织里潘宏服饰有限公司	保证	农业银行	128.70
			765,302.71

3、应付债券

(1) 外部评级

根据中证鹏元于2022年7月1日出具的信用评级公告, 评定担保人主体信用等级为AA+, 评级展望为稳定。

湖州吴兴国有资本投资发展有限公司 2022年主体信用评级报告

评级结果	评级依据
主体信用等级 AA+	<ul style="list-style-type: none"> 中证鹏元评定湖州吴兴国有资本投资发展有限公司(以下简称“吴兴国投”或“公司”)的主体信用等级为AA+, 该级别反映了公司偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响不大, 违约风险很低。 上述等级的评定是考虑到, 湖州吴兴区地处长三角中心区域, 既有传统特色的纺织、童装等支柱产业集群, 又有新兴战略性新兴产业布局, 经济发展态势较好, 为公司发展提供了良好的外部环境; 公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体之一, 工程施工业务可持续性较好, 获得的外部支持力度较大。同时中证鹏元也关注到了公司对子公司管控力度有待加强, 公司资产流动性较弱, 面临较大的资金压力和偿债压力, 到时存在一定或有负债风险等风险因素。
评级展望 稳定	
评级日期 2022-7-1	

(2) 截至2022年9月25日, 担保人存续债券有4只, 存续金额人民币32.83亿, 其中, 今年新增发行债券3只, 合计规模约人民币22.78亿。同时, 上述4只债券到期时间至少均在2年以上。下为担保人存续直接债务融资工具发行情况(单位: 万)。

证券代码	证券简称	证券类别	剩余期限	币种	当前余额(亿元)	最新债项评级	名义主体最新	上市地点	发行日期
194990.SH	22吴资02	私募债	2.8274+2	CNY	7.2100	AA+	AA+	上海	2022-07-22
194292.SH	22吴资01	私募债	2.5315+2	CNY	7.7900	AA+	AA+	上海	2022-04-07
032191393.IB	21吴兴国投PPN001	定向工具	2.1945+2	CNY	10.0000		AA+	银行间	2021-12-03
5284.HK	湖州吴兴国投5.45%海外债		2.6986	USD	1.0500		AA+	香港联交所	2022-06-08
数据来源: Wind					26.0500				

值得注意的是, 担保人XX国投仅有本信托计划融资人XX投发1个发债子公司, 后者存续债券13只债券合计约人民币77.68亿, 则担保人及其子公司截止2022年9月25日合计存续债券17只, 金额约人民币77.68+32.83=110.51亿。

4.2 征信情况

根据担保人XX国投2022年9月13日的征信报告, 信息主体于2022年首次有信贷交易记录, 报告期内共在5家金融机构办理过信贷业务, 目前在5家金融机构有未结清贷款, 余额为9.17亿, 全部为正常类。已结清贷款中, 无关注类或不良类贷款记录。

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
2022	5	5	2021

借贷交易		担保交易	
余额	91737.81	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	7	86737.81	0	0	0	0	7	86737.81
短期借款	1	5000	0	0	0	0	1	5000
合计	8	91737.81	0	0	0	0	8	91737.81

4.3 诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至2022年10月31日，担保人XX国投无被执行信息。



五、总体评价

经过查询担保人XX国投工商注册资料和注册信息，其主体真实合法有效。担保人XX国投外部评级AA+，是浙江省XX市XX区最核心的政府投融资平台，当地政府对其支持力度极大。同时，担保人本身资产体量较大，具备较好的营收能力，还款能力较好。近年来，担保人经营稳健，持续经营能力较好，同时从外部看，公司融资渠道畅通。总体看，担保人XX国投资信水平较高，担保能力较强。

第四部分 区域经济

一、行政级别

- 1、省级及一线城市(省级、直辖市、北上广深) ()
- 2、地市级及以上 ()
- 3、省会城市下属区县级及全国 50 强县 ()
- 4、全国 50-100 强县 ()
- 5、一般县区级 ()

(根据平台所属行政级别勾选相应选项，明确此单业务所对应的政府层级)

二、地区排名

交易对手所处区域为浙江省XX市XX区，为我司谨慎开展区域。

其中：

- 1、浙江省在全国省级区域(含直辖市)的 GDP 排名为4 名； (与去年无变化)
- 2、XX市在该省地市级 GDP 的排名为8 名； (与去年无变化)
- 3、XX区在该市 GDP 的排名为 1 名； (与去年无变化)
- 4、XX区在该市一般公共预算收入的排名为 1 名。 (与去年无变化)

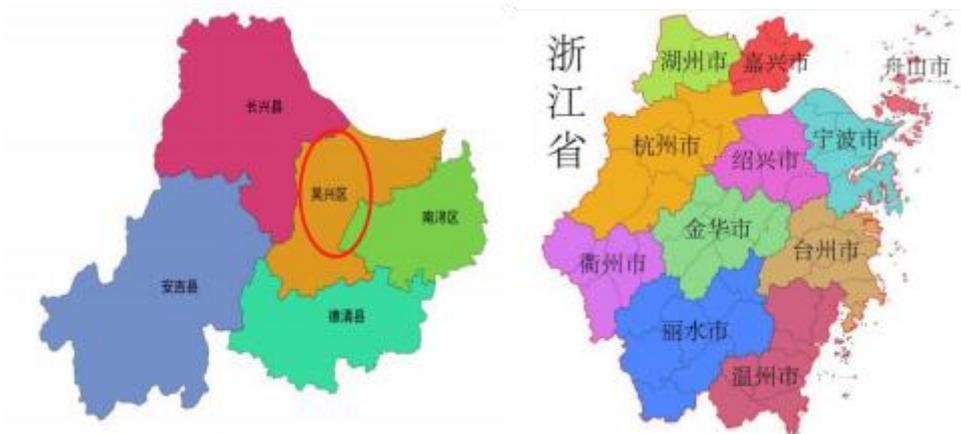
(1) 主要经济数据

1) 区域概况

XX市，浙江省辖地级市，地处浙江北部，浙苏皖三省交汇处，是环杭州湾大湾区核心城市、G60 科创走廊中心城市，是浙江省和全国的粮食、蚕茧、淡水鱼、毛竹的主要产区和重要生产基地，截至 2021 年末，XX市常住人口为 341 万人。

XX区，隶属于浙江省XX市，为XX市的核心城区，是浙江高质量发展建设共同富裕示范区第二批试点地区之一，为中国智慧城市百佳县市和全国百强区(县)。

XX区位图如下：



2) XX市和XX区经济发展情况及对比(2021 年)

政 X3 号 (XXXX) 集合资金信托计划之尽职调查报告

根据《2021 年 XX 区国民经济和社会发展统计公报》，2021 年，XX 区实现地区生产总值 853.18 亿，按可比价计算，同比增长 9.7%。其中，第一产业增加值 22.23 亿，同比增长 3.4%；第二产业增加值 400.31 亿，同比增长 11.3%，其中工业增加值 354.48 亿，同比增长 12.0%；第三产业增加值 430.64 亿，同比增长 8.7%。三次产业结构由上年的 3.0:45.4:51.6 调整为 2.6:46.9:50.5。

XX 市 GDP 为 3644.9 亿，在浙江省 11 个地级市中排名第 8，增长率为 9.50%；一般公共预算收入 413.52 亿，在浙江省排名第 8，增长率为 22.87%。

XX 区 GDP 为 853.18 亿，在 XX 市 5 个区县中排名第 1，增长率为 -14.82%；一般公共预算收入 63.44 亿，在 XX 市排名第 1，增长率为 23.91%。

三、财政实力

XX 区 2019-2021 年财力和负债情况如下所示 (单位： 亿)：

	2021	同比	2020	同比	2019
GDP	853.18	-14.82%	1001.63	3.75%	965.45
综合财力	144.65	-13.46%	167.15	36.06%	122.85
一般预算收入	63.44	23.91%	51.2	12.40%	45.55
其中： 税收收入	60.06	24.14%	48.38	20.02%	40.31
政府基金预算收入	81.21	-20.43%	102.06	32.03%	77.3
转移性支付收入	0		13.89		0
债务余额 (一般+专项)	148.46	49.15%	99.54	23.41%	80.66
债务率 (债务余额/综合财力)	102.63%	72.35%	59.55%	-9.30%	65.66%
负债率 (债务余额/GDP)	17.40%	75.10%	9.94%	18.95%	8.35%

综合来看，过去三年，XX 区地方综合财力分别为 122.85 亿、167.15 亿和 144.65 亿，均保持着稳定增长。

2021 年综合财力较 2020 年有所下降是因为过去三年中仅有 2020 年当地获得了上级的转移支付收入。同时，2021 年 XX 区政府基金预算收入和 GDP 受经济环境的影响有所下降，但当年其一般公共预算收入实现 23.91% 的显著增长。值得注意的是，过去三年 XX 区财政自给率均保持在 100% 以上，财政实现收支平衡同时有结余，说明自身实力较好且不依赖外部。

四、地方政府负债

截至 2021 年末，XX 区地方政府债务限额 148.46 亿，低于全区政府债务限额 148.81 亿，其中：一般债务 55.87 亿，占 37.5%；专项债务 92.94 亿，占 62.5%。同时，XX 区政府层面债务率 234.02% (地方政府债务余额/一般公共预算收入)，政府层面债务率 (从高到低) 在 XX 市 5 个区县中排名第 2 位。另，XX 区域投有息负债 922.03 亿，城投有息负债/一般公共预算收入比例

为 1453.39%、(从高到低)在XX市 5 个区县内排名第 3 位。

XX区 2021 年债务余额和负债指标均较 2021 年有较大增长,说明当地举债力度增大,但其债务率和负债率均很低,财政情况较为健康。

五、本级政府任期

现任区委书记赵如浪,男,汉族,1970年2月出生,浙江绍兴人,1993年12月加入中国共产党,1990年8月参加工作,省委党校研究生学历。历任绍兴市上虞市经贸局局长、发改委主任、副市长、绍兴市新昌县委常委/组织部部长、绍兴市越城区常委/常务副区长、绍兴市柯桥区委书记。2021年11月起,任XX市XX区委书记。

现任区委副书记、区长潘永锋,男,汉族,1976年10月出生,浙江安吉人,2000年8月加入中国共产党,1994年8月参加工作,中央党校大学学历,硕士。历任XX市安吉县经济贸易委员会党委书记/粮食局局长、发改委主任/物价局/竹产业发展局局长、XX市科学技术局党组成员、XX市环境保护局副局长、XX区副区长。2020年5月起,任XX区区委副书记、区长。

可见,当地主要领导均有经济工作基层和管理经验,且到任时间均不长,当地政治环境稳定。

第五部分 当地政府融资平台

一、举债机制

从制度上看,XX区目前所有平台公司均属以企业法人身份独立运营,公司存量及新增债务均按照市场化方式筹措并承担偿还责任,不涉及地方政府性债务,未列入国家审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

二、融资平台概况

截至 2021 年末,XX区主要政府平台有 7 家,其中,外部评级为AA+级的主体有 3 家,其余评级均为 AA。本案中,融资人XX投发和担保人XX国投外部评分分别为AA+和 AA。

从交易对手级别上来看,融资人XX投发和担保人XX国投都是区级平台,其中,融资人湖州投发是区二级平台,担保人XX国投是区一级平台。从XX区7家主要平台公司的总资产规模上来看,担保人XX国投排名第 2、融资人XX投发排名第 3。

下为XX区 2021 年末主要平台公司基本情况(单位: 亿)(源自 DM)。

序	企业名称	总资产	债券余额	主营收入	资产负债率	评级
1	XXXX城市投资发展集团有限公司	733.07	92.90	47.72	67.40%	AA+
2	XXXX国有资本投资发展有限公司	543.64	25.00	25.86	64.69%	AA+
3	XX新型城市投资发展集团有限公司	457.09	53.51	17.28	65.58%	AA
4	XXXX南太湖建设投资集团有限公司	383.11	49.00	25.67	56.32%	AA
5	XXXX产业投资发展集团有限公司	383.32	14.20	25.74	61.93%	AA+

6	XX申太建设发展有限公司	269.61	39.10	15.13	60.16%	AA
7	XX新业建设投资集团有限公司	188.05	29.90	15.43	59.77%	AA

三、违约情况

经调查，未发现XX市和XX区各级别平台存在对各类金融机构公开市场或非公开市场违约的记录。

第六部分 还款来源及区域介绍

一、第一还款来源分析

信托计划第一还款来源为融资人XX投发经营收入。

2021年，融资人营业收入17.28亿、净利润8.21亿，公司近年经营收入保持稳定增长，营业收入覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

二、第二还款来源分析

本信托计划由XX国投提供不可撤销的连带责任担保，故信托计划第二还款来源为XX国投的经营收入。

2021年，担保人XX国投营业收入25.86亿、净利润8.66亿，且近年来公司经营收入近年来稳步增长，营业收入可覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

三、其他还款来源分析

项目其他还款来源主要为当地政府的协调能力和XX区内平台公司资金。XX市及其辖属吴兴区作为我国经济强省浙江省所辖行政区域之一，其经济一直保持快速增长且财政自给率极高，同时其政府负债较低，当地有足够的实力作为第三还款来源的有力支撑。

第八部分 结论

一、交易对手主体资格/融资用途/增信措施真实合法有效性的结论

由上文可见，本项目交易对手资格、融资用途和增信措施方案均真实合法有效。

二、交易对手城投属性分析

1、融资人XX投发和担保人XX国投营业收入主要来源于工程施工（政府委托代建业务）业务及附带的旧城改造/安置房/园区厂房修建和销售业务，均占营业收入比例不低于90%；同时，二者对当地政府和平台公司的应收债权均不低于80%。

2、融资人XX投发和担保人XX国投董事长兼法人代表均为XXX，经调查，潘松斌为中共党员，有财政局和开发区担任领导的履历，同时其为系统内编制人员，非外部招聘人员，故具备相当的从业经历和内外协调能力。

3、融资人XX投发和担保人XX国投分别获得了96家机构、46家金融机构和106家机构、49家金融机构的信贷支持，特别是当地所有机构均对其有支持。

综上，交易对手是城投属性强劲的“真城投公司”。

三、交易区域分析

浙江省是我国经济大省，可以说是全国范围内城投业务最稳定、最安全的区域，而XX市2021年GDP为3644.9亿、一般收入413.52亿，均保持正增长。同时，XX区2021年债务率和负债率仅为102.63%和17.40%，且连续三年财政自给率保持在100%以上。

综上，交易区域实力强劲，具备极强的协调和支持能力。