

JG 国际信托有限责任公司

JG•睿享 304 号集合资金信托计划

尽职调查报告

业务经办部门：

信托经理及项目组成员：

联系电话：

填报时间：2023 年 8 月 31 日

（报告完成日期：【2023】年【8】月【31】日）

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《JG 国际信托有限责任公司受托责任尽职指引》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	5
二、发行人-WXCT	8
(一) 基本情况	8
(二) 财务状况	20
(三) 财务指标	42
(四) 有息债务及担保情况	44
(五) 评级情况	57
(六) 资信情况	57
三、保证人-STJS	58
(一) 基本情况	58
(二) 财务状况	67
(三) 财务指标	82
(四) 有息债务及担保情况	84
(五) 评级情况	89
(六) 资信情况	89
四、区域情况	90
五、还款来源	97
(一) 第一还款来源	97
(二) 第二还款来源	98
六、信托概述	98
(一) 信托要素	98
(二) 交易结构	101
八、风险资本及效益测算	102
(一) 计提风险资本测算	102
九、风险措施	102
十、资金来源/发行方案	105
十一、南商行合作	105
十二、尽调方式	105
十三、期间管理	106
十四、结论建议	107

一、项目概况

JG 国际信托有限责任公司（以下简称“JG 信托”或“受托人”）拟设立“JG·睿享 304 号集合资金信托计划”（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 HZWXRCCY 投资发展集团有限公司（以下简称“WXCT”或“发行人”或“债务人”，AA+评级）进行永续债/可续期债权式权益性投资。HZSTJS 发展有限公司（以下简称“STJS”或“担保人”，AA 发债主体）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 月内到期的金融机构借款或者债券。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，资金使用后提供用款凭证。

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 WXCT 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 STJS 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	842	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	115.22
2	HZWX 国有资本投资发展有限公司	30.00	759	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	36.65
3	HZ 新型城市投资发展集团有限公司	20.00	559	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	48.30
4	HZWXRCCY 投资发展集团有限公司	30.00	473	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	32.20
5	HZWX 南太湖建设投资集团有限公司	40.00	398	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。	69.00
6	HZSTJS 发展有限公司	20.00	314	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。	32.10

7	HZWX 新业建设投资集团有限公司	20.00	266	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	29.90
---	-------------------	-------	-----	----	----	-------------------	------	--------------------------	-------

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“WX 城投”），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“南太湖建投”）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“WX 国投”），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 WXCT，定位为南太湖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 HZ 南太湖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

二、发行人-WXCT

(一) 基本情况

1、概况

中文名称:	HZWXRCCY 投资发展集团有限公司
法定代表人:	
注册资本:	300,000.00 万元
实缴资本:	300,000.00 万元
成立日期:	
统一社会信用代码	
住所:	
邮政编码:	313000
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

债务人的控股股东为 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。

2、历史沿革

债务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	2017/9/25	其他	公司更名为“HZWX 产业投资发展有限公司”。
2	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。
3	2017/12/29	其他	公司更名为“HZWX 产业投资发展集团有限公司”。
4	2018/3/2	增资、改制	公司增加注册资本 290,000 万元，增资后 WX 区国资中心持有发行人 65% 股权，张创元祐资产管理（杭州）有限公司持有发行人 35% 股权，发行

			人公司类型变更为有限责任公司（国有控股）。
5	2018/12/11	其他	张创元祐资产管理（杭州）有限公司将其持有的发行人 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。
6	2021/6/28	其他	发行人股东通过股东决议，同意发行人修改公司章程，发行人注册资本 300,000.00 万元全部改为货币形式出资。
7	2023/8/8	其他	公司更名为“HZWXRCCY 投资发展集团有限公司”。

3、全资及控股公司

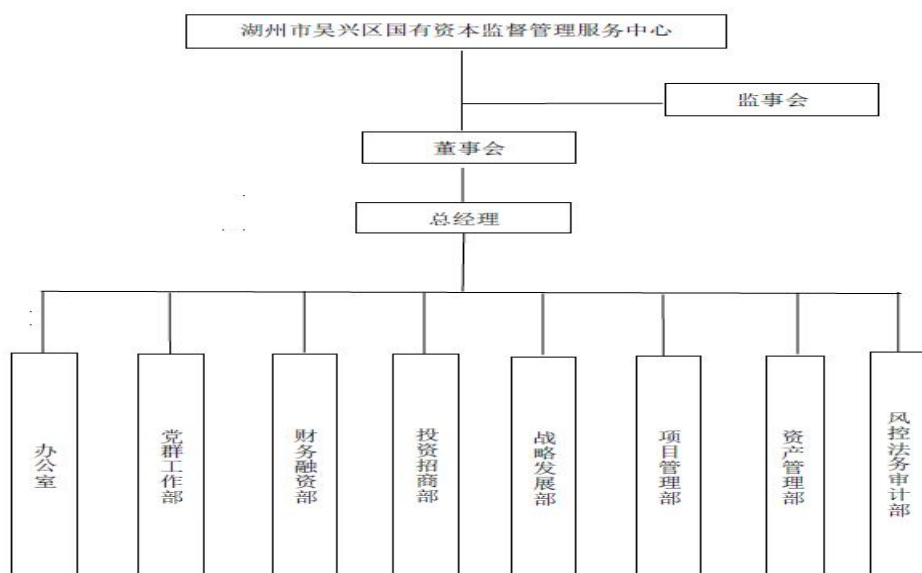
债务人主要子公司共 2 家，截至 2022 年末情况如下：

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	基础设施建设、土地开发、安置房销售	100.00%	313.63	189.15	124.48	18.91	1.53
2	HZ 南太湖高新园区开发有限公司	安置房销售	100.00%	114.55	66.62	47.93	0.86	0.83

4、公司治理及主要管理人员

截至目前，债务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。

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
杨勇	董事长	2023 年 8 月 8 日至今	是	否
褚屹东	副董事长、总经理	2023 年 3 月 23 日至今	是	否
金嘉杰	副董事长、副总经理	2017 年 9 月 7 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
杨进	董事	2023 年 3 月 23 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
王越	监事会副主席	2023 年 3 月 23 日至今	是	否
杨聪聪	监事	2023 年 3 月 23 日至今	是	否
卞兆明	职工监事	2022 年 4 月 29 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

发行人营业收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年1-6月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	-	-	16,470.90	6.94	30,089.25	11.27	36,806.16	17.72
土地开发	43,552.90	32.15	87,105.80	36.69	117,794.21	44.12	63,540.48	30.59
安置房销售	-	-	71,129.71	29.96	-	-	-	-
贸易	73,022.01	53.90	24,363.65	10.26	86,193.80	32.29	78,848.34	37.96
其他	18,911.65	13.96	38,328.87	16.15	32,900.35	12.32	28,513.11	13.73
合计	135,486.56	100.00	237,398.93	100.00	266,977.61	100.00	207,708.08	100.00

债务人营业毛利润情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年1-6月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	-	-	2,678.19	8.53	4,892.56	15.38	5,984.74	24.56
土地开发	7,081.77	45.77	14,163.54	45.10	19,153.53	60.22	10,331.78	42.39
安置房销售	-	-	1,901.06	6.05	-	-	-	-
贸易	120.55	0.78	369.78	1.18	824.84	2.59	590.56	2.42
其他	8,270.67	53.45	12,292.52	39.14	6,933.17	21.80	7,464.16	30.63
合计	15,473.00	100.00	31,405.09	100.00	31,804.10	100.00	24,371.24	100.00

债务人营业毛利率情况如下：

单位：%

业务板块	2023年1-6月	2022年	2021年	2020年
基础设施建设	-	16.26	16.26	16.26
土地开发	16.26	16.26	16.26	16.26
安置房销售	-	2.67	-	-
贸易	0.17	1.52	0.96	0.75
其他	43.73	32.07	21.07	26.18
综合毛利率	11.42	13.23	11.91	11.73

主要业务板块分析

1、基础设施建设业务

发行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 区内重要的基础设施建设项目实施主体，发行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。2020-2022 年及 2023 年 6 月，发行人基础设施建设业务收入分别为 36,806.16 万元、30,089.25 万元、16,470.90 万元和 0.00 万元，毛利润分别 5,984.74 万元、4,892.56 万元、2,678.19 万元和 0.00 万元。2023 年 1-6 月，发行人未确认基础设施建设业务收入，主要系该业务所涉项目均集中在年末结算所致。

STJS 与 HZ 南太湖高新技术产业园区管委会（现“HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会”）签署了《基础设施建设项目回购框架协议》，HZ 市南太湖高新区管委会授权 STJS 从事 HZ 高新区的道路和园区配套设施等基础设施建设业务。根据对 HZ 高新区的整体规划及投资建设需求，每年发行人会制定当年度的基础设施建设计划，并上报相关部门。发行人基础设施建设业务主要运营模式如下：

HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会将区域内基础设施建设项目委托给发行人进行建设，发行人负责按质、按量、按期完成相应基础设施项目建设；待项目竣工验收后，由 HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会按照项目实际发生成本加成不超过 20% 的价格安排回购。

2020-2022 年及 2023 年 6 月，HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会与发行人采用委托代建模式开展合作，双方按照基础设施建设实际成本加成一定比例利润的方式一次性进行结算确认，不存在高新区管委会承担逐年回购责任的情形，发行人依法开展基础设施建设业务，严格按照国家及地方法律、法规与规范性文件的规定从事相关业务，符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2012〕463 号等规定。

最近三年，发行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	已确认收入	委托方	收入确认时间
1	农业园区基础设施	11,916.04	高新区管委会	2022 年度
2	农业园区建设项目	4,554.86	高新区管委会	2022 年度

序号	项目名称	已确认收入	委托方	收入确认时间
	2022 年度合计	16,470.90		
1	幻溇风情小镇建设整治工程	5,100.73	高新区管委会	2021 年度
2	水产路	7,032.48	高新区管委会	2021 年度
3	杨溇圩区、大溇圩区	1,017.60	高新区管委会	2021 年度
4	万亩太湖蟹生态示范基地	416.18	高新区管委会	2021 年度
5	环渚乡道路项目	16,522.25	高新区管委会	2021 年度
	2021 年度合计	30,089.25		
1	南太湖大道北延	5,424.12	高新区管委会	2020 年度
2	纬七路	352.46	高新区管委会	2020 年度
3	经七路	1,690.05	高新区管委会	2020 年度
4	太湖幼儿园	3,069.53	高新区管委会	2020 年度
5	城市雕塑工程	289.98	高新区管委会	2020 年度
6	澄海路道路桥梁工程	2,118.32	高新区管委会	2020 年度
7	幻溇风情小镇建设整治工程	23,861.71	高新区管委会	2020 年度
	2020 年度合计	36,806.16		

截至 2022 年末，公司主要在建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元、年

序号	项目名称	已投资金额	拟完工时间	项目类型	是否签订相关合同协议
1	万亩千亿项目	60,946.36	2024	政府性项目	是
2	湖织大道二期	32,845.97	2023	政府性项目	是
3	高新园区	23,194.36	2024	政府性项目	是
4	常溪爱山小学	22,374.21	2023	政府性项目	是
5	常溪片区中学	15,245.38	2023	政府性项目	是
	合计	154,606.28			

截至 2022 年末，公司基础设施建设主要拟建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资
1	横三路（经九路-经十路）道路工程	3,000.00
2	湖织大道拓宽改造亮化提升	2,000.00
3	环渚路改造提升	2,000.00

序号	项目名称	总投资
	合计	7,000.00

随着 HZ 市 WX 区的发展，基础设施建设需求仍然较大，公司在建、拟建项目较多，未来公司基础设施建设业务带来的收入和利润将逐步提升，整体盈利能力及抗风险能力将持续增强。

2、 土地开发业务板块

发行人土地业务主要由 STJS 负责。2020-2022 年及 2023 年 6 月，公司土地开发业务收入分别为 63,540.48 万元、117,794.21 万元、87,105.80 万元和 43,552.90 万元，毛利润分别 10,331.78 万元、19,153.53 万元、14,163.54 万元和 7,081.77 万元，呈波动趋势。发行人土地开发业务主要运营模式如下：

STJS 就土地开发业务与 HZ 南太湖高新技术产业园区管委会（现“HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会”）签署了《土地一级开发整理委托协议》，运营主体为 HZSTJS 发展有限公司。HZ 南太湖高新区西起申苏浙皖高速环渚连接线（含延伸），东至申苏浙皖高速织里连接线，南起湖城纬五路（含东部光电产业园），北至滨湖大道，总面积约 71 平方公里。根据委托协议，发行人接受 HZ 高新区管委会的委托，对 HZ 南太湖高新技术产业园区范围内拟开发土地进行征地、拆迁、土地平整等开发工作。相关项目土地开发整理工作完成后，发行人将符合条件的项目土地移交给园区管委会。园区管委会按照土地开发整理成本的 120%为结算基础，向发行人支付土地开发整理费用。发行人每一年度依据与 HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会的确认文件，确认公司的土地开发业务收入。

2020-2022 年及 2023 年 6 月，HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会与发行人按照土地开发成本加成一定比例利润的模式进行结算，与土地出让金无关。发行人依法开展土地开发整理业务，严格按照国家及地方法律、法规与规范性文件的规定从事相关业务，不涉及土地储备等行为，符合国发〔2010〕19 号文、财综〔2016〕4 号文等规定。

最近三年，发行人土地业务收入具体确认情况如下表所示：

单位：万元、亩

序号	地块名称	总投资额	面积	收入确认金额	收入确认时间
1	吴土让字（2021）-08号	3,398.35	33.39	4,058.23	2022年度
2	吴土让字（2021）-20号	8,139.83	79.97	9,720.38	2022年度
3	吴土让字（2021）-21号	7,711.71	75.76	9,209.13	2022年度
4	吴土让字（2021）-22号	7,133.21	70.08	8,518.30	2022年度
5	吴土让字（2021）-25号	5,337.69	52.44	6,374.14	2022年度
6	吴土让字（2021）-31号	5,027.45	49.39	6,003.65	2022年度
7	吴土让字（2021）-36号	3,314.84	32.57	3,958.49	2022年度
8	吴土让字（2021）-37号	25,956.06	255.00	30,996.07	2022年度
9	吴土让字（2021）-46号	3,974.11	39.04	4,745.78	2022年度
10	吴土让字（2021）-53号	2,949.01	28.97	3,521.64	2022年度
	2022年度合计	72,942.26	716.61	87,105.80	
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	2021年度
3	吴土 2021（工）-12号	5,331.77	54.86	6,367.06	2021年度
4	吴土 2021（工）-13号	3,504.51	36.06	4,184.99	2021年度
5	吴土 2021（工）-14号	5,129.13	52.77	6,125.07	2021年度
6	吴土 2021（工）-15号	55,134.00	567.28	65,839.63	2021年度
7	吴土 2021（工）-26号	9,705.59	99.86	11,590.17	2021年度
8	吴土 2021（工）-33号	9,712.29	99.93	11,598.17	2021年度
	2021年度合计	98,640.68	1,014.93	117,794.21	
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	2020年度
3	北溇港单元 ZX-04-01-03D-2 号地块	2,773.12	34.86	3,311.59	2020年度
4	环渚单元 HD-04-02-01G-4 号地块	4,955.97	62.30	5,918.30	2020年度
5	常溪单元 01-10H 号地块	4,068.99	51.15	4,859.08	2020年度
6	北溇港单元 ZX-04-01-03D-3 号地块	4,156.49	52.25	4,963.58	2020年度
7	常溪单元 HD-05-01-050-6 号地块	1,194.05	15.01	1,425.90	2020年度
8	戴山单元 01-05D 号地块	16,587.79	208.52	19,808.72	2020年度
9	常溪单元 HD-05-01-050-5 号地	1,890.91	23.77	2,258.07	2020年度

	块				
10	常溪单元 01-10H 号地块	4,068.99	51.15	4,859.08	2020 年度
11	北溇港单元 ZX-04-01-02C 号地 块	7,398.96	93.01	8,835.65	2020 年度
	2020 年度合计	53,208.69	668.87	63,540.48	

截至 2022 年末，发行人主要正在整理的地块情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	已投资金额	拟完工时间	项目类型	是否签订相关合同协议
1	HD-04-01-04E	49,065.75	2023	政府性项目	是
2	HD-04-01-04A	48,624.71	2024	政府性项目	是
3	BLD-03-02-02F	38,039.74	2023	政府性项目	是
4	BLD-03-01-03A	37,267.92	2023	政府性项目	是
5	ZX-04-02-01B	32,195.95	2024	政府性项目	是
6	ZX-01-02-06A	31,313.87	2023	政府性项目	是
7	ZX-01-02-04B	30,872.83	2023	政府性项目	是
8	ZX-01-02-05C	22,272.54	2025	政府性项目	是
9	ZX-04-02-03A	18,633.96	2024	政府性项目	是
10	ZX-01-02-02D	15,105.64	2024	政府性项目	是
	合计	323,392.92			

截至 2022 年末，发行人主要拟整理的地块情况如下：

单位：万元

序号	地块名称	预计总投资额	预计开工时间	预计竣工时间
1	ZD-04-01-05C	14,000.00	2023	2024
2	BLD-03-03-03B-2	9,200.00	2024	2025
3	ZD-04-01-03C	8,700.00	2023	2024
4	BLD-03-03-04A-1	6,000.00	2023	2024
	合计	37,900.00		

3、安置房建设业务板块

发行人主要负责 HZ 市 WX 区的安置房项目建设运营，项目建成后分别按照相应拆迁安置政策用于安置拆迁户。2020 年及 2021 年发行人未确认安置房销

售业务收入,主要系相关安置房项目尚在建设中或完工时间较短尚未开始销售。发行人安置房销售业务的主要业务模式如下:

公司安置房业务主要由子公司 STJS 和园区公司负责。发行人主要负责 HZ 南太湖高新区范围内多个片区的安置房业务,包括项目前期工作(含立项、批复、招标代理等)、工程建设管理(含主体工程、基础设施、公共配套设施等)、工程竣工验收及移交、工程资料收集归档等的组织、协调和管理工作;待项目竣工验收后,根据不同项目安置方式,面向安置户销售或由高新区管委会作为统一购房人,与发行人签订相关协议进行认购,发行人确认收入。

2020-2022 年及 2023 年 6 月,发行人已完工并确认收入的主要保障房项目情况如下:

单位: m²、万元

序号	项目主体	项目名称	建设面积	建设时间	总投资	已销售面积	累计收入确认情况
1	STJS	戴山农民社区安置房(二期)工程	158,091.00	2017-2022 年	52,813.33	107,428.38	49,279.07
2	STJS	郑港农民社区安置房(一期)A 工程	94,134.00	2017-2022 年	36,021.45	35,200.54	16,147.04
3	STJS	郑港农民社区安置房(一期)B 工程	27,807.00	2019-2022 年	9,950.00	9,723.24	4,460.20
合计			280,032.00		98,784.78	152,352.16	69,886.31

截至 2022 年末,公司主要在建的安置房项目情况如下:

单位: m²、万元

序号	项目名称	建设时间	总建筑面积	总投资	已投资金额
1	幻溇社区安置房二期工程	2020-2023 年	132,708.60	53,513.11	26,097.82
2	HZ 高新区常溪农民社区安置房(四期)工程	2020-2024 年	268,083.00	92,000.00	50,855.00
合计			400,791.60	145,513.11	76.952.82

4) 贸易业务板块

发行人贸易业务由子公司湖盛贸易和湖盛供应链经营，目前湖盛贸易主要销售的产品为电解铜，湖盛供应链主要销售的产品为火法铅。2020-2022 年及 2023 年 6 月，发行人贸易业务板块分别形成主营业务收入 78,848.34 万元、86,193.80 万元、24,363.65 万元和 73,022.01 万元，分别形成毛利润 590.56 万元、824.84 万元、369.78 万元和 120.55 万元。发行人贸易业务的主要业务模式如下：

采购方面，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。

最近三年，公司贸易业务的主要上、下游单位情况如下：

2020年度贸易业务主要供应商

单位：万元

供应商名称	产品	金额	占比
江苏新春兴再生资源有限责任公司	火法铅	60,721.16	77.59%
东方集团有限公司上海分公司	电解铜	7,287.64	9.31%
上海周秀实业有限公司	电解铜	2,502.47	3.20%
上海归藏投资管理有限公司	电解铜	1,812.20	2.32%
济源市舒望贸易有限公司	电解铜	1,418.95	1.81%
合计		73,742.42	94.23%

2020年度贸易业务主要销售客户

单位：万元

客户名称	产品	金额	占比
------	----	----	----

浙江新威能源贸易有限公司	火法铅	61,217.18	77.64%
HZ 久立电气材料科技发展有限公司	电解铜	9,369.22	11.88%
HZ 久立实业投资有限公司	电解铜	5,299.10	6.72%
合计		75,885.50	96.24%

2021年度贸易业务主要供应商

单位：万元

供应商名称	产品	金额	占比
江西齐劲材料有限公司	火法铅	52,024.45	60.94%
江苏新春兴再生资源有限责任公司	负板铅	23,924.23	28.02%
浙江恒禾贸易有限公司	精对苯二甲酸	7,964.60	9.33%
合计		83,913.28	98.29%

2021年度贸易业务主要销售客户

单位：万元

客户名称	产品	金额	占比
浙江新威能源贸易有限公司	火法铅、负板铅	76,585.48	88.85%
华祥（中国）高纤有限公司	精对苯二甲酸	8,126.89	9.43%
合计		84,712.36	98.28%

2022年度贸易业务主要供应商

单位：万元

供应商名称	产品	金额	占比
浙江华越贸易有限公司	精对苯二甲酸	8,849.56	36.88%
杭州拱联供应链服务有限公司	螺纹钢	3,815.45	15.90%
宁波市晶阳物资有限公司	螺纹钢	2,461.93	10.26%
浙江露熙科技有限公司	VR 游戏装备	1,524.66	6.35%
安徽超威环保科技有限公司	火法铅	1,331.19	5.55%
合计		17,982.79	74.95%

2022年度贸易业务主要销售客户

单位：万元

客户名称	产品	金额	占比
华祥（中国）高纤有限公司	精对苯二甲酸	9,011.44	36.99%
HZ 妮威贸易有限公司	镍、餐具	3,470.12	14.24%
浙江大东吴集团建设有限公司	螺纹钢	2,423.68	9.95%
浙江同泰建设集团有限公司	螺纹钢	2,359.88	9.69%
浙江新威能源贸易有限公司	火法铅、电铅、 负板铅	2,295.99	9.42%
合计		19,561.12	80.29%

（二）财务状况

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对债务人 2020 年-2022 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。债务人 2023 年 6 月财务数据未经过审计。

合并资产负债表（单位：元）

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	7,566,637,795.73	5,539,011,854.51	5,226,469,046.43	2,200,891,169.99
交易性金融资产	16,309,200.00	22,809,200.00	29,022,000.00	-
应付票据	10,000,000.00	-	-	-
应收账款	7,483,754,390.71	7,015,010,540.52	5,559,321,950.90	4,384,775,081.40
预付款项	488,583,451.57	414,307,456.12	81,214,876.01	217,919,418.68
其他应收款	9,619,745,940.85	9,245,339,668.10	8,316,648,985.23	6,725,477,554.66
存货	19,681,944,530.16	17,805,255,951.23	13,919,892,219.28	12,087,929,916.23
持有待售资产		-		-
一年内到期的非流动资产		-		-
其他流动资产	157,965,223.48	48,671,722.35	28,662,402.59	6,380,241.58
流动资产合计	45,024,940,532.50	40,090,406,392.83	33,161,231,480.44	25,623,373,382.54
非流动资产：				
可供出售金融资产				805,415,196.08
持有至到期投资				-
长期应收款	880,403,530.23	462,960,112.23	467,962,000.00	-
长期股权投资	1,196,223,682.13	1,196,093,682.13	111,304,800.80	21,360,637.44

其他权益工具投资		-		-
其他非流动金融资产	1,768,911,776.08	1,451,399,776.08	1,188,968,243.13	-
投资性房地产	3,789,540,800.00	3,789,540,800.00	3,334,830,539.70	3,326,626,841.80
固定资产	129,816,579.19	92,719,331.06	37,657,563.20	8,574,608.81
在建工程	273,950.40	273,950.40		-
无形资产	3,545,979,029.19	146,318,923.10	265,934.13	-
开发支出		-		-
商誉		-		-
长期待摊费用	18,491,122.60	16,393,021.00	21,187,224.11	6,618,329.25
递延所得税资产	8,763,485.52	8,763,485.52	7,630,855.02	7,579,283.92
其他非流动资产		0.00		-
非流动资产合计	11,338,403,955.34	7,164,463,081.52	5,169,807,160.09	4,176,174,897.30
资产总计	56,363,344,487.84	47,254,869,474.35	38,331,038,640.53	29,799,548,279.84
流动负债：				
短期借款	5,420,106,900.91	4,909,818,673.15	3,045,997,335.28	2,081,000,000.00
应付票据	1,915,256,528.65	1,597,618,960.94	1,809,838,005.38	210,317,894.00
应付账款	737,152,600.29	750,896,741.29	386,449,754.09	500,646,326.37
预收账款	8,860,866.25	9,023,269.96	11,267,381.22	50,805,007.50
合同负债	510,729,096.91	136,848,291.79	229,030,228.44	-
应付职工薪酬	529,138.93	4,631,983.65	2,128,764.51	355,617.56
应交税费	407,881,102.11	439,480,929.80	357,045,775.65	352,188,955.74
其他应付款	936,964,367.19	1,410,697,959.91	1,820,924,047.50	2,043,323,503.94
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债	6,720,032,382.52	5,123,685,286.93	4,542,545,048.91	2,395,776,884.73
其他流动负债	10,901,712.55	10,901,712.55	4,278,160.00	1,687,420.00
流动负债合计	16,668,414,696.31	14,393,603,809.97	12,209,504,500.98	7,636,101,609.84
非流动负债：				
长期借款	8,632,651,600.00	8,164,739,700.00	4,789,808,622.00	5,870,780,235.40
应付债券	6,178,439,077.08	4,387,587,378.97	3,985,259,971.90	3,361,007,704.84
长期应付款	4,358,811,119.00	2,796,358,726.16	2,339,453,700.85	1,187,322,529.40
预计负债		-		-
递延收益	5,024,351.76	5,024,351.76	5,024,351.76	13,636,640.76
递延所得税负债	444,465,149.17	444,465,149.17	409,542,552.54	407,491,628.06
其他非流动负债		-		-
非流动负债合计	19,619,391,297.01	15,798,175,306.06	11,529,089,199.05	10,840,238,738.46
负债合计	36,287,805,993.32	30,191,779,116.03	23,738,593,700.03	18,476,340,348.30
所有者权益（或股东权益）：				

实收资本（股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	1,027,000,000.00
其他权益工具	1,669,300,000.00	1,509,100,000.00	694,400,000.00	-
资本公积	12,368,332,016.56	9,220,862,687.20	8,684,573,806.03	8,147,532,446.72
其他综合收益	1,102,737,721.29	1,102,737,721.29	1,031,731,842.40	1,031,731,842.40
专项储备				-
盈余公积				-
未分配利润	443,745,911.56	747,018,454.83	780,338,884.64	719,375,225.92
归属于母公司所有者权益合计	18,584,115,649.41	15,579,718,863.32	14,191,044,533.07	10,925,639,515.04
少数股东权益	1,491,422,845.11	1,483,371,495.00	401,400,407.43	397,568,416.50
所有者权益合计	20,075,538,494.52	17,063,090,358.32	14,592,444,940.50	11,323,207,931.54
负债和所有者权益总计	56,363,344,487.84	47,254,869,474.35	38,331,038,640.53	29,799,548,279.84

近两年主要资产科目分析：

项目	2023年6月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	756,663.78	13.42	553,901.19	11.72	522,646.90	13.64	220,089.12	7.39
交易性金融资产	1,630.92	0.03	2,280.92	0.05	2,902.20	0.08	-	-
应收票据	1,000.00	0.02	-	-	-	-	-	-
应收账款	748,375.44	13.28	701,501.05	14.85	555,932.20	14.50	438,477.51	14.71
预付款项	48,858.35	0.87	41,430.75	0.88	8,121.49	0.21	21,791.94	0.73
其他应收款	961,974.59	17.07	924,533.97	19.56	831,664.90	21.70	672,547.76	22.57
存货	1,968,194.45	34.92	1,780,525.60	37.68	1,391,989.22	36.31	1,208,792.99	40.56
其他流动资产	15,796.52	0.28	4,867.17	0.10	2,866.24	0.07	638.02	0.02
流动资产合计	4,502,494.05	79.88	4,009,040.64	84.84	3,316,123.15	86.51	2,562,337.34	85.99
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	80,541.52	2.70
长期应收款	88,040.35	1.56	46,296.01	0.98	46,796.20	1.22	-	-
其他非流动金融资产	176,891.18	3.14	145,139.98	3.07	118,896.82	3.10	-	-
长期股权投资	119,622.37	2.12	119,609.37	2.53	11,130.48	0.29	2,136.06	0.07
投资性房地产	378,954.08	6.72	378,954.08	8.02	333,483.05	8.70	332,662.68	11.16
固定资产	12,981.66	0.23	9,271.93	0.20	3,765.76	0.10	857.46	0.03
在建工程	27.40	0.00	27.40	0.00	-	-	-	-

无形资产	354,597.90	6.29	14,631.89	0.31	26.59	0.00	-	-
长期待摊费用	1,849.11	0.03	1,639.30	0.03	2,118.72	0.06	661.83	0.02
递延所得税资产	876.35	0.02	876.35	0.02	763.09	0.02	757.93	0.03
非流动资产合计	1,133,840.40	20.12	716,446.31	15.16	516,980.72	13.49	417,617.49	14.01
资产总计	5,636,334.45	100.00	4,725,486.95	100.00	3,833,103.86	100.00	2,979,954.83	100.00

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人的资产总额分别为 2,979,954.83 万元、3,833,103.86 万元、4,725,486.95 万元及 5,636,334.45 万元，资产规模随业务发展稳步增加。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。截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，公司流动资产分别为 2,562,337.34 万元、3,316,123.15 万元、4,009,040.64 万元和 4,502,494.05 万元，占总资产比例分别为 85.99%、86.51%、84.84%和 79.88%。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、其他非流动金融资产和投资性房地产构成。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，非流动资产分别为 417,617.49 万元、516,980.72 万元、716,446.31 万元和 1,133,840.40 万元，占比分别为 14.01%、13.49%、15.16%和 20.12%。

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

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人的货币资金分别为 220,089.12 万元、522,646.90 万元、553,901.19 万元及 756,663.78 万元，分别占总资产的 7.39%、13.64%、11.72%及 13.42%，发行人的货币资金主要为银行存款和其他货币资金。2021 年末，公司货币资金较上年增加 302,557.79 万元，增幅为 137.47%，主要系当年公司收到的实收资本增加、有息负债增加，使得公司留存资金增加。2023 年 6 月末，公司货币资金较上年增加 202,762.59 万元，增幅为 36.61%，主要系公司为满足公司日常经营所需，扩大融资规模所致。

截至 2023 年 6 月末，公司使用受限的货币资金为 277,257.24 万元，主要系用于质押的定期存单和保证金。

最近三年及一期未发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
银行存款	598,368.57	460,436.00	383,191.04	206,331.71
其他货币资金	155,478.20	90,648.18	137,300.52	13,757.41
未到期应收利息	2,817.00	2,817.00	2,155.34	-
合计	756,663.78	553,901.19	522,646.90	220,089.12

(2) 应收账款

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，公司应收账款账面价值分别为 438,477.51 万元、555,932.20 万元、701,501.05 万元和 748,375.44 万元，占总资产的比例分别为 14.71%、14.50%、14.85%和 13.28%。2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人应收账款比上一年度分别增长 117,454.69 万元、145,568.85 万元和 46,874.39 万元，增幅分别为 26.79%、26.18%及 6.68%，主要系随着业务开展，应收高新区管委会基础设施建设及土地开发整理款项增加及应收 HZ 焕兴建设发展有限公司安置房销售款所致。

截至 2023 年 6 月末，公司应收账款金额前五名情况如下：

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占比	款项性质
HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	661,860.39	88.44	基础设施建设、土地整理及安置房结算款项
HZ 焕兴建设发展有限公司	76,176.08	10.18	安置房业务收入结算款
浙江大东吴集团建设有限公司	1,958.88	0.26	贸易收入结算款
HZ 市 WX 区人民政府办公室	947.84	0.13	贸易收入结算款
浙江中吴建设有限公司	892.72	0.12	贸易收入结算款
合计	741,835.91	99.13	

发行人应收账款均为经营性应收款项，主要系来自 HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会的基础设施建设、土地整理及安置房结算款项。最近三年，

发行人来自 HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会应收账款累计回款金额为 80,398.45 万元。截至 2023 年 6 月末，发行人应收高新区管委会应收账款账面余额为 661,860.39 万元，根据高新区管委会出具的《关于对 HZWX 产业投资发展集团有限公司应收款项的情况说明及解决措施的批复》，相关款项将在 2027 年之前逐步回款。

(3) 其他应收款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，公司其他应收款账面价值分别为 672,547.76 万元、831,664.90 万元、924,533.97 万元及 961,974.59 万元，占总资产的比例分别为 22.57%、21.70%、19.56%和 17.07%。截至 2021 年末和 2022 年末，公司其他应收款账面价值较上年末分别增加 159,117.14 万元和 92,869.07 万元，增幅分别为 23.66%和 11.17%，主要系当年对 HZWX 国有企业的暂借款和对高新区管委会的暂借款增加所致。

2023 年 6 月末发行人其他应收款（不含应收利息）前五名情况

单位：万元、%

项目	关联关系	业务背景	性质	账面余额	占比	账龄
HZ 现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	非关联方	押金保证金、暂借款、代垫款	经营性、非经营性	358,121.54	37.14	5 年以内, 5 年以上
HZ 焕兴建设发展有限公司	非关联方	暂借款	经营性、非经营性	263,582.09	27.33	2 年以内, 3-4 年
HZWX 双枫建设有限公司	关联方	暂借款	经营性	73,679.02	7.64	2 年以内
HZWX 湖晟建设开发集团有限公司	非关联方	暂借款	非经营性	52,481.06	5.44	4 年以内
HZ 八里店村镇建设有限公司	非关联方	暂借款	非经营性	25,818.15	2.68	2 年以内
合计				773,681.85	80.23	

(4) 存货

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年及 2023 年 6 月末，公司存货余额分别为 1,208,792.99 万元、1,391,989.22 万元、1,780,525.60 万元和 1,968,194.45 万元，占总资产的比例分别为 40.56%、36.31%和、37.68%和 34.92%，为公司

流动资产的重要组成部分。公司存货主要为开发成本，其中开发成本主要由在建项目及待开发土地构成。2021 年末，公司存货账面价值较上年年末增长 183,196.23 万元，增幅为 15.16%，主要系对发行人基础设施建设、土地开发以及安置房项目的投入持续增加，导致存货账面价值上升。2023 年 6 月末，公司存货账面价值较上年年末增长 187,668.86 万元，增幅为 10.54%，主要系公司开发成本增加。公司未对存货计提减值准备，主要系在资产负债表日通过计算存货的可变现净值并与账面价值进行比较，未发现减值迹象。

最近三年及一期末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存商品	228.85	257.31	257.31	285.46
开发产品	91,691.50	83,029.68	-	-
开发成本	1,876,274.10	1,697,238.60	1,391,731.91	1,208,507.54
合计	1,968,194.45	1,780,525.60	1,391,989.22	1,208,792.99

截至 2022 年末，发行人存货中工程项目构成情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	报告期内已确认收入	项目类型	是否签订相关合同协议	开工时间	预计主体完工时间
	一、基础设施建设项目	369,552.94					
1	万亩千亿项目	60,946.36		政府性项目	是	2021	2024
2	湖织大道二期	32,845.97	-	政府性项目	是	2017	2023
3	高新园区	23,194.36	-	政府性项目	是	2017	2024
4	常溪爱山小学	22,374.21	-	政府性项目	是	2018	2023
5	常溪片区中学	15,245.38		政府性项目	是	2021	2023
6	其他	214,946.67					
	二、土地开发整理项目	707,945.17					
1	HD-04-01-04E	49,065.75	-	政府性项目	是	2018	2023
2	HD-04-01-04A	48,624.71	-	政府性项目	是	2018	2024
3	BLD-03-02-02F	38,039.74	-	政府性项目	是	2018	2023
4	BLD-03-01-03A	37,267.92	-	政府性项目	是	2019	2023
5	ZX-04-02-01B	32,195.95	-	政府性项目	是	2017	2024
6	ZX-01-02-06A	31,313.87	-	政府性项目	是	2019	2023

7	ZX-01-02-04B	30,872.83	-	政府性项目	是	2019	2023
8	ZX-01-02-05C	22,272.54	-	政府性项目	是	2019	2025
9	ZX-04-02-03A	18,633.96	-	政府性项目	是	2017	2024
10	ZX-01-02-02D	15,105.64	-	政府性项目	是	2017	2024
11	其他	384,552.25					
	三、安置房片区开发项目	172,838.06					
1	常溪社区安置片区	112,289.24	-	市场化经营性项目	是	2013	2024
2	郑港社区安置片区	26,457.29	20,607.24	市场化经营性项目	是	2017	2022
3	幻楼社区安置片区	26,097.82	-	市场化经营性项目	是	2020	2023
4	戴山社区安置片区	7,993.71	49,279.07	市场化经营性项目	是	2017	2022
	四、物业开发项目	241,789.02					
1	溪望府项目	102,354.72	-	市场化经营性项目	否	2022	2024
2	鸿鹄商品房项目	45,249.04	-	市场化经营性项目	否	2022	2027
3	高端装备智能制造产业园	33,136.58	-	市场化经营性项目	否	2021	2024
4	WX 云数据中心	28,931.75	-	市场化经营性项目	否	2016	2023
5	高新区创意生活广场	23,113.51	-	市场化经营性项目	否	2020	2025
6	其他	9,003.43					
	五、拟出让土地	288,143.08					
	小计	1,780,268.28					

截至 2022 年末,发行人存货中土地使用权账面价值共计 428,714.51 万元,均已取得土地使用权证。其中,17 宗为有证出让地,账面价值 425,686.48 万元;14 宗为有证划拨地,账面价值 3,028.03 万元。具体情况如下:

单位:万元、平方米、万元/亩

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否已缴纳土
----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	--------

				型							地出让金
1	出让	吴土国用(2015)第 001351 号	HZ 市高新区横二路以北,澄海路以东(织西分区 ZX12-1 号地块)	出让	工业用地	9,003.89	326.48	成本法	24.17	否	是
2	出让	浙(2020)HZ 市(WX)不动产权第 0061152 号	HZ 市 WX 区常溪单元 02-05F 号地块	出让	城镇住宅用地	83,203.00	7,605.09	成本法	60.94	否	是
3	出让	浙(2020)HZ 市(WX)不动产权第 0092280 号	HZ 市 WX 区常溪单元 HD-05-01-04C 号地块	出让	商务金融用地	20,998.00	3,544.92	成本法	112.55	是	是
4	出让	浙(2021)HZ 市(WX)不动产权第 0140195 号	HZ 市 WX 区常溪控规单元 HD-05-01-04B-2 号地块	出让	商务金融用地	25,400.00	8,806.50	成本法	231.14	是	是
5	出让	浙(2021)HZ 市(WX)不动产权第 0079105 号	HZ 市 WX 区高新区,西隔河流临外溪路,南临欣安路(环渚单元 HD-04-02-04D-3 号地块)	出让	工业用地	32,928.00	2,111.50	成本法	42.75	是	是
6	出让	浙(2022)HZ 市(WX)不动产权第 0067137 号	HZ 市 WX 区常溪单元 HD-05-01-04B-2 号地块与常溪单元 HD-05-01-04C 号地块间	出让	交通服务场站用地	1,297.00	22.67	成本法	11.65	否	是
7	出让	浙(2022)HZ 市(WX)不动产权第 0163692 号	HZ 市 WX 区高新区,北侧为欣安路,西侧为常溪北路(环渚单元 HD-04-02-07A-8 号地块)	出让	工业用地	67,816.00	6,492.15	成本法	63.82	否	是
8	出让	浙(2022)HZ 市(WX)不动产权第 0103865 号	HZ 市 WX 区高新区,南侧为欣安路,东侧靠近树庄路,西侧靠近外溪路(环渚单元 HD-04-02-04D-5 号地块)	出让	工业用地	58,585.00	5,433.83	成本法	61.83	是	是
9	出让	浙(2022)HZ 市(WX)不动产权第 0104940 号	HZ 市 WX 区高新区,南侧为塔山路,东侧为河流(戴山单元 BLD-03-02-03A-1 号地块)	出让	公用设施用地	8,517.00	422.51	成本法	33.07	否	是
10	出让	浙(2022)HZ 市(WX)不动产权第 0001569 号	HZ 市 WX 区环渚控规单元 HD-04-02-07H 号地块	出让	商务金融用地	10,672.00	3,152.57	成本法	196.94	是	是

11	出让	浙(2022)HZ市(WX)不动产权第0135009号	HZ市WX区常溪单元HD-05-02-03I地块	出让	城镇住宅用地	82,083.00	99,625.18	成本法	809.14	否	是
12	划拨	浙(2016)HZ市(WX)不动产权第0022572号	HZ市WX区湖织大道以北,经七路以西,经六路以东,北临河流	划拨	城镇住宅用地	1,640.83	30.49	成本法	12.39	否	是
13	划拨	浙(2016)HZ市(WX)不动产权第0022569号	HZ市WX区湖织大道以北,经七路以西,经六路以东,北临河流	划拨	城镇住宅用地	4,181.64	75.35	成本法	12.01	否	是
14	划拨	浙(2016)HZ市(WX)不动产权第0024064号	HZ市WX区湖织大道以南,东临姚家田路,西濒东林港,南濒南横塘	划拨	城镇住宅用地	15,943.00	440.10	成本法	18.40	否	是
15	划拨	浙(2017)HZ市(WX)不动产权第0032923号	HZ市WX区高新区织太路东侧,兴太路南侧	划拨	城镇住宅用地	1,395.48	60.46	成本法	28.88	否	是
16	划拨	浙(2017)HZ市(WX)不动产权第0113441号	HZ市WX区湖织大道南侧,常溪南路西侧,中唐港路北侧,地块西面、南面及东面为常溪安置社区	划拨	科教用地	42,944.00	695.23	成本法	10.79	否	是
17	划拨	浙(2017)HZ市(WX)不动产权第0119768号	HZ市WX区高新区幻溇村,东侧为幻溇港,南侧为拟建高新区太湖文化礼堂,西侧为兴太路	划拨	科教用地	10,328.00	94.50	成本法	6.10	否	是
18	划拨	浙(2017)HZ市(WX)不动产权第0067442号	HZ市WX区南太湖高新技术产业园区,南起工业路,北至欣安路	划拨	街巷用地	10,310.00	218.07	成本法	14.10	否	是
19	划拨	浙(2018)HZ市(WX)不动产权第0052997号	HZ市WX区湖织大道以南,地块东临姚家田路,西濒东林港,南濒南横塘,姚家田路以东为织里客运中心	划拨	城镇住宅用地	4,503.41	44.52	成本法	6.59	否	是
20	划拨	浙(2017)HZ市(WX)不动产权第0067441号	HZ市WX区南太湖高新技术产业园区,东起树庄路,西至外溪路	划拨	街巷用地	8,044.00	220.81	成本法	18.30	否	是
21	划拨	浙(2019)HZ市不动产权第0056921号	HZ市WX区高新区,北至宜居路,南至中兴大道	划拨	公路用地	4,004.00	238.83	成本法	39.77	否	是
22	划拨	浙(2019)HZ市不动产权第0054342号	HZ市WX区高新区,东至常溪南路,西至安格尔	划拨	公路用地	7,180.00	731.50	成本法	67.92	否	是
23	划拨	浙(2020)HZ市	HZ市WX区高新区幻溇	划拨	公共设施	1,885.00	65.00	成本	22.99	否	是

		(WX)不动产权第 0159900 号	村, 东侧为幻溇港, 北侧为拟建的高新区太湖幼儿园, 西侧为兴太路		用地				法			
24	划拨	浙(2022)HZ市(WX)不动产权第 0164155 号	HZ 市 WX 区湖东分区 HD08-C1 号地块, 南临工业路, 北临规划河流	划拨	公共设施用地	1,774.00	51.36	成本法	19.30	否	是	
25	划拨	浙(2022)HZ市(WX)不动产权第 0164158 号	HZ 市 WX 区南临工业路, 北邻规划河流(湖东分区 HD08-D1 号地块)	划拨	公共设施用地	2,746.00	61.81	成本法	15.01	否	是	
26	政府注入	吴土国用(2014)第 000005 号	HZ 市环渚乡工业园区常溪村(湖东分区 HD13-A4 号地块)	出让	城镇住宅用地	69,385.30	46,835.08	评估法	450.00	否	否	
27	政府注入	吴土国用(2013)第 002190 号	HZ 市八里店镇道村	出让	城镇住宅用地	103,303.00	69,729.53	评估法	450.00	否	否	
28	政府注入	吴土国用(2013)第 000112 号	HZ 市八里店镇曹报村、田庄村	出让	城镇住宅用地	152,385.94	94,212.56	评估法	412.17	否	否	
29	政府注入	吴土国用(2014)第 000125 号	HZ 市高新区常溪村 HD13-D 号地块	出让	城镇住宅用地	22,355.20	15,089.76	评估法	450.00	否	否	
30	政府注入	吴土国用(2013)第 001545 号	HZ 市八里店镇戴山村(八里店分区 BLD09-1 号地块)	出让	城镇住宅用地	25,995.20	17,572.76	评估法	450.67	否	否	
31	政府注入	吴土国用(2013)第 001546 号	HZ 市八里店镇田庄村(织西分区 ZX54-1 号地块)	出让	城镇住宅用地	66,325.50	44,703.39	评估法	449.33	否	否	
	合计					957,132.39	428,714.51					

(5) 投资性房地产

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年及 2023 年 6 月末, 投资性房地产分别为 332,662.68 万元、333,483.05 万元、378,954.08 万元及 378,954.08 万元, 占总资产比例分别为 11.16%、8.70%、8.02%和 6.72%。发行人的投资性房地产主要由发行人子公司 STJS、HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司和 HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司持有。

单位: 万元、平方米

名称	主要内容	面积	账面价值
现代物流研发中心	HZ 现代物流设备研发中心一期、二期办公楼及厂房	283,518.26	180,101.64
南太湖南苑	HZ 市 WX 区中横港路南太湖南苑商铺及办公用房	25,151.95	34,785.81
世仓智能仓库	HZ 市 WX 区蜀山路办公楼及厂房	59,473.11	26,922.12

南太湖西苑	HZ 市 WX 区中横港路南太湖西苑商铺及办公用房	22,056.10	23,694.62
砂洗城	砂洗城一期, 二期厂房、商铺、公寓	26,785.38	23,226.72
金龙家苑	HZ 市 WX 区井安路金龙家苑商铺及车位	14,445.22	21,717.02
南太湖东苑	HZ 市 WX 区中横港路南太湖东苑商铺及办公用房	17,782.51	20,783.03
翡翠华庭	HZ 市 WX 区八里店镇翡翠华庭商铺	11,093.00	17,994.91
戴山农贸市场	HZ 市 WX 区戴山北路 33 号农贸市场	13,090.51	12,435.98
御景新城	HZ 市 WX 区三环北路御景新城商铺	2,164.93	5,318.14
其他	-	12,708.37	11,974.09
合计		488,269.34	378,954.08

截至 2022 年末, 发行人投资性房地产中尚在办理产权的明细如下: 南太湖南苑 11 套房产, 价值 1,581.63 万元; 砂洗城 81 套房产, 价值 16,232.46 万元; 美和佳园 58 套, 价值 4,642.29 万元; 戴山家园 12 套, 价值 1,406.40 万元; 汇欣家园 10 套, 价值 1,657.57 万元, 戴山农贸市场账面价值 12,435.98 万元。

发行人投资性房地产主要是位于高新区的 HZ 现代物流设备研发创业中心及砂洗城的车间、厂房和位于高新区住宅小区的商铺及写字楼, 总体区位状况较优, 具有较好的发展潜力。发行人投资性房地产以公允价值计量, 每年均由专业资产评估机构出具评估报告, 保证入账价值合理合规。

(6) 无形资产

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年及 2023 年 6 月末, 发行人无形资产分别为 0.00 万元、26.59 万元、14,631.89 万元及 354,597.90 万元, 占总资产比例分别为 0.00%、0.00%、0.31%和 6.29%。2023 年 6 月末, 发行人无形资产较上年末大幅增长, 主要系 HZ 市 WX 区人民政府将部分工程项目建筑用石料矿产资源经营权无划拨给发行人及发行人购置部分停车收费管理项目特许经营权所致。截至 2023 年 6 月末, 发行人无形资产的具体明细如下:

单位: 万元

名称	账面价值
矿产资源	293,116.00
特许经营权	49,088.50
其他	12,393.40

合计	354,597.90
----	------------

负债明细分析：

近两年公司负债的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年6月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	542,010.69	14.94	490,981.87	16.26	304,599.73	12.83	208,100.00	11.26
应付票据	191,525.65	5.28	159,761.90	5.29	180,983.80	7.62	21,031.79	1.14
应付账款	73,715.26	2.03	75,089.67	2.49	38,644.98	1.63	50,064.63	2.71
预收账款	886.09	0.02	902.33	0.03	1,126.74	0.05	5,080.50	0.27
合同负债	51,072.91	1.41	13,684.83	0.45	22,903.02	0.96	-	-
应付职工薪酬	52.91	0.00	463.20	0.02	212.88	0.01	35.56	0.00
应交税费	40,788.11	1.12	43,948.09	1.46	35,704.58	1.50	35,218.90	1.91
其他应付款	93,696.44	2.58	141,069.80	4.67	182,092.40	7.67	204,332.35	11.06
一年内到期的非流动负债	672,003.24	18.52	512,368.53	16.97	454,254.50	19.14	239,577.69	12.97
其他流动负债	1,090.17	0.03	1,090.17	0.04	427.82	0.02	168.74	0.01
流动负债合计	1,666,841.47	45.93	1,439,360.38	47.67	1,220,950.45	51.43	763,610.16	41.33
非流动负债：								
长期借款	863,265.16	23.79	816,473.97	27.04	478,980.86	20.18	587,078.02	31.77
应付债券	617,843.91	17.03	438,758.74	14.53	398,526.00	16.79	336,100.77	18.19
长期应付款	435,881.11	12.01	279,635.87	9.26	233,945.37	9.86	118,732.25	6.43
递延收益	502.44	0.01	502.44	0.02	502.44	0.02	1,363.66	0.07
递延所得税负债	44,446.51	1.22	44,446.51	1.47	40,954.26	1.73	40,749.16	2.21
非流动负债合计	1,961,939.13	54.07	1,579,817.53	52.33	1,152,908.92	48.57	1,084,023.87	58.67
负债合计	3,628,780.60	100.00	3,019,177.91	100.00	2,373,859.37	100.00	1,847,634.03	100.00

2020年末、2021年末、2022年末及2023年6月末，公司的总负债分别为1,847,634.03万元、2,373,859.37万元、3,019,177.91万元和3,628,780.60万元，发行人总负债呈增长趋势，与总资产变动趋势一致。公司流动负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。截至2020

年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，公司流动负债分别为 763,610.16 万元、1,220,950.45 万元、1,439,360.38 万元和 1,666,841.47 万元，占总负债比例分别为 41.33%、51.43%、47.67%和 45.93%。2021 年末，发行人流动负债较上年末增长 457,340.29 万元，增幅为 59.89%，主要系应付票据及一年内到期的非流动负债增长所致。2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人流动负债较上年末分别增长 218,409.93 万元和 227,481.09 万元，增幅分别为 17.89%和 15.80%，主要系短期借款及一年内到期的非流动负债增长所致。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，公司非流动负债分别为 1,084,023.87 万元、1,152,908.92 万元、1,579,817.53 万元和 1,961,939.13 万元，占总负债比例分别为 58.67%、48.57%、52.33%和 54.07%。报告期内发行人非流动负债呈增长趋势，主要系由于业务经营的需要，发行人长期融资增加所致。

(1) 短期借款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，公司短期借款分别为 208,100.00 万元、304,599.73 万元、490,981.87 万元和 542,010.69 万元，占总负债的比例分别为 11.26%、12.83%、16.26%和 14.94%。2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人短期借款较上年末分别增加 96,499.73 万元、186,382.14 万元和 51,028.82 万元，增幅分别为 46.37%、61.19%和 10.39%，主要系由于随着经营业务的需要，发行人短期借款融资增加。截至 2023 年 6 月末，发行人短期借款中，银行借款规模为 484,046.21 万元，占比为 89.31%，其余为日常经营中形成的保理融资、信托及其他借款。

最近三年及一期发行人短期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
质押借款	67,500.00	57,300.00	15,455.86	25,250.00
抵押借款	32,000.00	34,500.00	32,000.00	32,000.00

借款类别	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
保证借款	344,306.48	324,907.48	200,157.64	150,850.00
信用借款	40,000.00	-	-	-
保证+抵押	33,000.00	12,000.00	37,000.00	-
保证+质押	19,500.00	19,500.00	19,500.00	-
理财直接融资	3,000.00	40,000.00	-	-
未到期应付利息	2,704.21	2,774.39	486.24	-
合计	542,010.69	490,981.87	304,599.73	208,100.00

(2) 其他应付款

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日,公司应付票据分别为21,031.79万元、180,983.80万元、159,761.90万元和191,525.65万元,占总负债比例为1.14%、7.62%、5.29%和5.28%。2021年末,发行人应付票据较上年末增长159,952.01万元,增幅为760.52%,主要系公司经营规模扩大,开立银行承兑汇票较多。

(3) 其他应付款

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日,公司其他应付款分别为204,332.35万元、182,092.40万元、141,069.80万元和93,696.44万元,占总负债的比重分别为11.06%、7.67%、4.67%和2.58%。发行人其他应付款主要系暂借款和押金保证金。2021年末、2022年末及2023年6月末,公司其他应付款较上年末分别减少22,239.95万元、41,022.61万元和47,373.36万元,降幅分别为10.88%、22.53%和33.58%,主要系公司归还部分暂借款所致。

(4) 一年内到期的非流动负债

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日,公司一年内到期的非流动负债分别为239,577.69万元、454,254.50万元、512,368.53万元和672,003.24万元,分别占总负债比例为12.97%、19.14%和16.97%和18.52%。2021年末,发行人一年内到期的非流动

负债较上年末增长 214,676.82 万元，增幅为 89.61%，主要系一年内到期的应付债券及长期应付款增加所致。2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 58,114.03 万元，增幅为 12.79%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。2023 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 159,634.71 万元，增幅为 31.16%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

最近三年及一期发行人一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

借款类别	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	344,815.30	207,622.93	230,803.36	192,183.36
一年内到期的应付债券	129,722.75	129,722.75	65,884.16	-
一年内到期的长期应付款	187,278.73	158,511.65	141,778.93	47,394.33
未到期应付利息	20,180.24	16,511.20	15,788.06	-
合计	681,997.02	512,368.53	454,254.50	239,577.69

(5) 长期借款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司长期借款分别为 587,078.02 万元、478,980.86 万元、816,473.97 万元和 863,265.16 万元，占总负债的比例分别为 31.77%、20.18%、27.04%和 23.79%。发行人长期借款以保证借款、质押借款以及保证+质押借款为主。

(6) 应付债券

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司应付债券余额分别为 336,100.77 万元、398,526.00 万元、438,758.74 万元和 617,843.91 万元，分别占总负债比例为 18.19%、16.79%、14.53%和 17.03%。发行人近年来扩大自身融资渠道，积极利用债券等公开市场融资产品进行融资，因此债券规模近年来呈上升趋势。

截至 2023 年 6 月末发行人应付债券情况

单位：万元、年、%

发行主体	证券名称	证券类别	发行期限	票面利率	起息日	账面余额
HZSTJS发展有限公司	19申太01	非公开发行公司债券	2+2+1	7.00	2019-9-16	54,826.30
HZSTJS发展有限公司	19申太02	非公开发行公司债券	2+2+1	6.80	2019-12-18	9,963.86
HZSTJS发展有限公司	21申太01	非公开发行公司债券	3	5.80	2021-8-25	9,956.81
HZSTJS发展有限公司	21HZ申太01	企业债	3+4	5.20	2021-9-9	89,430.26
HZSTJS发展有限公司	21HZ申太02	企业债	3+4	5.15	2021-9-30	29,807.85
HZWXRCCY投资发展集团有限公司	22吴投01	非公开发行公司债券	3+2	4.40	2022-3-18	75,507.88
HZWXRCCY投资发展集团有限公司	22吴投02	非公开发行公司债券	3+2	3.68	2022-8-15	65,536.26
HZWXRCCY投资发展集团有限公司	WXCT 4% N20250511	美元债	3	4.00	2022-5-11	103,729.53
HZWXRCCY投资发展集团有限公司	G23WXCT01		3	5.40	2023-1-11	76,644.26
HZWXRCCY投资发展集团有限公司	G23WXCT02		3	4.40	2023-3-22	22,893.74
HZWXRCCY投资发展集团有限公司	23吴投01		3+2	4.00	2023-6-9	79,547.17
合计						617,843.91

(7) 长期应付款

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，公司长期应付款余额分别为118,732.25万元、233,945.37万元、279,635.87万元和435,881.11万元，占总负债的比重分别为6.43%、9.86%、9.26%和12.01%。发行人长期应付款主要系信托及其他借款、融资租赁款。2021年末、2022年末及2023年6月末，公司长期应付款账面价值较上年末分别增加115,213.12万元、45,690.50万元和156,245.24万元，主要系根据业务经营需要增加的信托和融资租赁借款。

近三年及一期末发行人长期应付款构成情况

单位：万元、%

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
融资租赁借款	392,005.26	243,060.68	195,946.37	75,935.25

其他借款	43,875.85	36,575.19	37,999.00	42,797.00
合计	435,881.11	279,635.87	233,945.37	118,732.25

合并利润表

单位：元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	1,354,865,585.64	2,373,989,319.35	2,669,776,145.78	2,077,080,829.09
二、营业总成本	1,358,064,622.90	2,262,173,811.81	2,551,447,403.74	2,037,382,466.57
其中：营业成本	1,200,135,609.44	2,059,938,379.11	2,351,735,155.46	1,833,368,392.65
税金及附加	19,504,231.41	56,080,068.59	12,191,917.71	10,573,081.92
销售费用	1,136,069.86	6,269,671.11	18,950,031.35	11,772,965.97
管理费用	41,452,983.09	60,691,238.55	43,013,354.44	24,881,447.52
研发费用	-	-	-	-
财务费用	95,835,729.10	79,194,454.45	125,556,944.78	156,786,578.51
其中：利息费用	140,873,270.28	292,883,209.89	284,027,455.72	242,754,760.79
利息收入	60,592,487.13	233,810,038.95	156,436,646.58	87,205,524.70
加：其他收益	51,351,891.36	24,825,555.94	16,725,795.31	26,804,669.08
投资收益(损失以“-”号填列)	25,012,846.61	34,640,694.43	17,292,521.06	1,714,837.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	13,882,714.28	6,791,830.41	1,644,587.20
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	1,768,013.10	8,203,697.90	101,409,212.18
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-	26,546,205.61	-9,795,623.39	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-	23,645,891.29
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	73,165,700.71	199,595,976.62	150,755,132.92	193,272,973.06
加：营业外收入	2,568,601.09	508,580.35	7,759,638.11	15,200.90
减：营业外支出	5,356,691.34	3,865,173.50	4,235,566.55	364,951.49

四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	70,377,610.46	196,239,383.47	154,279,204.48	192,923,222.47
减: 所得税费用	12,460,603.62	50,853,229.63	47,960,791.82	45,857,760.76
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	57,917,006.84	145,386,153.84	106,318,412.66	147,065,461.71
归属于母公司所有者的净利润	56,570,656.73	124,576,135.86	103,993,884.97	144,604,160.03
少数股东损益	1,346,350.11	20,810,017.98	2,324,527.69	2,461,301.68
六、其他综合收益的税后净额	-	85,664,347.56	-	1,080,136,787.24
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益	-	83,808,852.31	-	1,031,731,842.40
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量表套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-32,386,877.18	-	-
6、其他	-	116,195,729.49	-	1,031,731,842.40
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	1,855,495.25	-	48,404,944.84
七、综合收益总额	57,917,006.84	231,050,501.40	106,318,412.66	1,227,202,248.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	56,570,656.73	208,384,988.17	103,993,884.97	1,176,336,002.43
归属于少数股东权益的综合收益总额	1,346,350.11	22,665,513.23	2,324,527.69	50,866,246.52

2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-6月，发行人营业收入分别为207,708.08万元、266,977.61万元、237,398.93万元及135,486.56万元，呈波动趋势。报告期内，基础设施建设业务、土地开发业务、安置房销售业务及贸易业务为发行人业务收入主要来源。2020年及2021年，发行人未确认安置房销售业务收入，主要系相关安置房项目尚在建设中或完工时间较短尚未开始销售。

2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-6月，发行人的毛利润分别为24,371.24万元、31,804.10万元、31,405.09万元及15,473.00万元，毛利率分别为11.73%、11.91%、13.23%及11.42%，呈波动趋势。报告期内，发行人贸易业务毛利率分别为0.75%、0.96%、1.52%及0.17%，毛利率呈波动趋势且总体较低，主要系该业务板块尚处于发展初期，为打开销售市场，目前公司以薄利多销的方式吸引客户所致，随着发行人贸易业务的逐步发展及业务模式的逐渐成熟，贸易业务毛利率将逐步提升。

合并现金流量表

单位：元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,546,689,779.32	1,032,838,257.56	1,797,235,346.62	1,064,703,890.42
收到的税费返还		61,383,413.72	40,454,704.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	444,716,168.30	1,312,077,163.91	693,457,690.16	325,276,009.12
经营活动现金流入小计	1,991,405,947.62	2,406,298,835.19	2,531,147,740.78	1,389,979,899.54
购买商品、接收劳务支付的现金	2,538,529,165.91	5,790,721,042.82	3,294,421,696.28	2,629,530,104.17
支付给职工以及为职工支付的现金	24,297,932.17	34,608,110.46	23,553,410.63	11,227,081.55
支付的各项税费	95,687,953.43	114,946,367.28	41,357,031.99	29,764,799.08
支付其他与经营活动有关的现金	340,208,069.87	655,400,746.97	1,005,337,687.29	198,859,478.60
经营活动现金流出小计	2,998,723,121.38	6,595,676,267.53	4,364,669,826.20	2,869,381,463.40
经营活动产生的现金流量净额	-1,007,317,173.76	-4,189,377,432.34	-1,833,522,085.41	-1,479,401,563.86
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	107,350,000.00	78,606,705.29	206,987,712.29	115,361,119.13
取得投资收益收到的现金	28,182,846.61	25,674,774.86	20,858,572.16	280,000.00
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		8,746,969.52	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	101,480,714.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	268,715,097.95	7,288,094,782.22	6,009,813,054.38	8,260,966,740.05
投资活动现金流入小计	404,247,944.56	7,401,123,231.89	6,339,140,052.83	8,376,607,859.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	366,417,228.00	169,943,306.54	18,098,841.32	6,896,063.21

投资支付的现金	421,662,000.00	1,410,678,400.00	481,394,796.00	1,099,398,191.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	5,562,900,332.91	9,933,906,319.70	11,575,252,540.03	15,812,741,701.53
投资活动现金流出小计	6,350,979,560.91	11,514,528,026.24	12,074,746,177.35	16,919,035,956.54
投资活动产生的现金流量净额	-5,946,731,616.35	-4,113,404,794.35	-5,735,606,124.52	-8,542,428,097.36
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	262,716,107.00	2,420,474,514.58	3,925,421,359.31	517,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,705,000.00	1,060,330,000.00	980,000.00	2,900,000.00
取得借款所收到的现金	11,083,909,391.00	13,510,629,174.13	8,027,378,578.00	6,240,980,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,624,104,523.89	11,416,111,840.87	11,447,457,731.86	13,142,176,763.94
筹资活动现金流入小计	16,970,730,021.89	27,347,215,529.58	23,400,257,669.17	19,901,056,763.94
偿还债务所支付的现金	5,942,544,079.43	7,803,906,813.40	6,969,691,613.40	3,716,076,633.45
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,367,027,428.49	1,253,782,755.49	1,014,791,330.31	972,989,867.68
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	798,485,262.09	9,773,588,373.47	6,376,612,084.19	4,457,208,938.31
筹资活动现金流出小计	8,108,056,770.01	18,831,277,942.36	14,361,095,027.90	9,146,275,439.44
筹资活动产生的现金流量净额	8,862,673,251.88	8,515,937,587.22	9,039,162,641.27	10,754,781,324.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,210,452.64	-840,244.15	-12,195.63	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,911,834,914.41	212,315,116.38	1,470,022,235.71	732,951,663.28
加：期初现金及现金等价物余额	3,182,230,522.08	2,969,915,405.70	1,499,893,169.99	766,941,506.71
六、期末现金及现金等价物余额	5,094,065,436.49	3,182,230,522.08	2,969,915,405.70	1,499,893,169.99

现金流分析如下：

1、经营活动产生的现金流量分析

在经营活动方面，最近三年及一期发行人经营活动产生的净现金流量分别为-147,940.16万元、-183,352.21万元-418,937.74万元及-100,731.72万元，波动较大且均为负值，主要是因为最近三年及一期发行人业务扩张、项目投入资金较多导致购买商品、接受劳务支付的现金较多所致。2020-2022年及2023年1-6月，发行人购买商品、接收劳务支付的现金分别为262,953.01万元、329,442.17万元、579,072.10万元和253,852.92万元，主要系区块产业开发（含基建及土地整理）、安置房、贸易业务及土地款形成。其中，2022年度区

块产业开发类业务对外支出约 266,064.59 万元，安置房业务对外支出约 57,392.68 万元，贸易类业务对外支出约 28,995.68 万元，土地摘牌费约 141,900.00 万元。由于基础设施建设、土地开发整理和安置房项目等业务均属于前期投入较大，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，因此公司近年来经营活动产生现金流量净额持续为负且下降较多。随着公司业务的进一步推进，发行人在建项目将逐步完工和验收，建设资金将逐渐进入回收期，发行人的经营性现金流状况可能有所改善。

2、投资活动产生的现金流量分析

在投资活动方面，最近三年及一期发行人实现投资活动产生的净现金流量分别为-854,242.81 万元、-573,560.61 万元、-411,340.48 万元及-594,673.16 万元。报告期内发行人投资活动产生的净现金流量呈流出趋势，主要为支付其他与投资活动有关的现金较多导致投资活动现金流出所致。

2021 年度和 2022 年度，公司投资活动现金流出分别为 1,207,474.62 万元和 1,151,452.80 万元，主要由支付其他与投资活动有关的现金组成。最近两年，发行人支付其他与投资活动有关的现金流分别为 1,157,525.25 万元和 993,390.63 万元，占投资性活动现金流出的比例分别为 95.86%和 86.27%，主要为对高新区管委会、湖晟建设、HZWX 上强工贸有限公司、WX 城投等 WX 区内国有公司的委托拆迁款、合作开发款和暂借款等，截至 2022 年末，发行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。目前实际回款情况相对良好。因此预计不能收回的可能性较低，对发行人偿债能力影响较小。

3、筹资活动产生的现金流量分析

在筹资活动方面，最近三年及一期发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,075,478.13 万元、903,916.26 万元、851,593.76 万元及 886,267.33 万元，其中筹资活动现金流入主要为发行人取得借款收到的现金和收到其他与

筹资活动有关的现金，现金流出主要为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。随着近年来发行人业务逐步开展，对于资金需求的增加使得筹资活动现金流净额呈增长态势。整体来看，发行人与银行等金融机构保持着长期稳定的合作关系，能够根据公司业务发展的资金需求合理安排筹资活动。

最近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 73,295.17 万元、147,002.22 万元、21,231.51 万元及 191,183.49 万元，总体呈波动趋势。考虑到发行人主营业务包括基础设施建设、土地开发及安置房销售等板块，存在项目建设时间久、资金回收周期长的特征，故报告期内购买商品、接受劳务支付的现金金额较大，导致经营活动产生的现金流量净额持续为负，同时报告期内发行人支付其他与投资活动有关的现金较多，投资活动产生的现金流量净额持续为负。未来随着发行人业务的进一步推进，发行人承接的项目将逐步完工和验收，建设资金将逐步进入回收期，发行人的现金及现金等价物净增加额将进一步改善。

（三）财务指标及政府补贴分析

1、偿债能力分析

项目	2023 年 6 月末	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
流动比率（倍）	2.70	2.79	2.72	3.36
速动比率（倍）	1.52	1.55	1.58	1.77
资产负债率（%）	64.38	63.89	61.93	62.00
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.25	0.51	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

从短期偿债能力来看，2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末公司流动比率分别为 3.36、2.72、2.79 和 2.70，流动资产对流动负债的覆盖倍数高于 1；速动比率分别为 1.77、1.58、1.55 和 1.52。报告期内，发行人流动

比率及速动比率总体保持稳定，流动资产对流动负债保障程度较高，整体维持在行业正常区间内。

从长期偿债能力来看，2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，公司资产负债率分别为 62.00%、61.93%、63.89%和 64.38%，发行人资产负债率保持合理水平。随着发行人工程项目的陆续完工，工程款项资金的回笼等，发行人长期偿债指标预计将进一步提升。

2、政府补助分析

公司作为 WX 区重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体，WX 区政府每年对公司及下属子公司给予政府补助支持。最近三年，发行人获得政府补助分别为 8,850.12 万元、34,120.38 万元 61,836.35 万元。

根据 HZ 市 WX 区整体规划，未来较大规模的开发建设将为发行人提供较为充足的项目来源，为公司可持续发展打下了良好的基础。此外，发行人将在积极寻求利润增长点的同时，努力控制期间费用等经营成本的增长，以保证公司盈利能力稳步提升。总体而言，发行人业务持续增长，且拥有良好的净利润水平，体现了较好的成长性和盈利能力。

最近三年，公司获得的政府补助分别为 8,850.12 万元、34,120.38 万元和 61,836.35 万元，分别占利润总额的比例为 45.87%、221.16%和 315.11%，占归母净利润总额比例为 61.20%、328.10%和 496.37%。发行人近三年政府补助明细如下所示：

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
财政贴息	59,358.55	32,450.00	6,170.00
项目补助	2,443.14	1,634.92	1,837.48
专项资金	30.00	20.00	372.30
其他	4.67	15.46	268.34
合计	61,836.35	34,120.38	8,648.12

公司近三年政府补贴收入中，政府贴息占比较高，2020—2022 年政府贴息分别为 6,170.00 万元、32,450.00 万元和 59,358.55 万元，占当年度财政

补贴收入比重分别为 71.34%、95.10%和 95.99%。发行人作为 HZ 市 WX 区重要的国有基础设施建设运营和国有资产经营管理主体，主要从事 HZ 现代物流装备高新技术产业园区（简称“高新区”）的基础设施建设、土地整理、安置房建设、产业园开发运营等业务，同时也积极协助高新区推进招商引资工作，参与区域内产业引进、投资落地等工作。近年来，HZ 市大力推进高新区的基础设施建设及产业引进等工作，WX 区地处长三角中心区域，区位优势明显，为更好的融入长三角经济圈，沪苏湖高铁已于 2020 年开工建设，后续落成的 HZ 东站即位于 WX 区八里店境内，属于发行人所负责的高新区范畴。未来上海至 WX 区的高铁时长将缩短至 20 分钟，WX 区将完全融入长三角核心城市（上海、杭州、南京、苏州）1 小时交通圈。因此近年来区域内加大基础设施、产业园区及周边配套产业引进的力度。发行人作为区域内上述工作的重要载体，积极参与其中，包括配合区内推进万亩千亿产业项目，依托物流装备高新园区，落实省、市新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动，切实推进地区制造业提质扩量增效，加快制造业高质量赶超发展。为此公司近年来形成较大规模资本投入，并得到了区政府的大力支持。报告期内发行人政府补助金额呈上升趋势，主要系发行人承担前述建设任务及职能，地方政府为支持发行人发展而提供的财政贴息、建设项目补助上升所致。

（四）有息债务及担保情况

截至 2023 年 8 月末，发行人的有息债务【307.96】亿元，明细如下

债务单位	债权人	本期末数	放款时间			约定还款日			风控措施
			年	月	日	年	月	日	
HZSTJS 发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	3,427.26	2019	7	1	2024	7	1	南太湖建投担保
HZSTJS 发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	520.54	2019	12	16	2024	12	16	南太湖建投担保
HZSTJS 发展有限公司	长城证券	55,000.00	2019	9	16	2024	9	16	无
HZSTJS 发展有限公司	长城证券	10,000.00	2019	12	18	2024	12	18	无
HZSTJS 发展有限公司	永赢金融租赁有限公司	12,500.00	2020	4	14	2028	4	14	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	东兴证券	70,000.00	2020	9	23	2023	9	22	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	东兴证券	50,000.00	2020	12	30	2023	12	23	WX 城投担保

HZSTJS 发展有限公司	东兴证券	10,000.00	2021	8	26	2024	8	26	WX 城投担保, 借新还旧 (19 申太 01 还本 6000 万, 利息配套使用 4000 万)
HZSTJS 发展有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	8,083.97	2020	12	1	2025	12	1	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	浙江海洋租赁股份有限公司	10,708.25	2021	1	8	2026	1	7	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	8,057.45	2021	1	20	2025	1	20	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	渝农商	15,000.00	2021	2	2	2026	2	2	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	茅台租赁	2,313.54	2021	3	8	2024	3	8	WX 城投+WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	华融金融租赁股份有限公司	23,431.32	2021	4	26	2026	4	10	WXCT+织里新投担保
HZSTJS 发展有限公司	华鑫国际信托有限公司	14,760.00	2021	6	4	2024	4	13	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	浙江府城融资租赁有限公司	2,121.15	2021	6	1	2024	6	1	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	6,666.68	2021	6	30	2024	6	30	WXCT+织里新投担保
HZSTJS 发展有限公司	浦发银行 HZ 支行	12,940.00	2021	6	29	2030	12	29	WXCT 担保+华为云抵押
HZSTJS 发展有限公司	长城证券	90,000.00	2021	9	14	2028	9	13	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	长城证券	30,000.00	2021	10	12	2028	10	11	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	5,000.00	2022	1	7	2024	1	6	WXCT5520 万存单质押
HZSTJS 发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	4,900.00	2022	1	11	2024	1	10	WXCT5410 万存单质押
HZSTJS 发展有限公司	上海元晟融资租赁有限公司	10,000.01	2022	1	20	2025	1	20	织里新投担保
HZSTJS 发展有限公司	安徽国元信托	13,004.00	2022	2	25	2024	2	25	织里新投担保
HZSTJS 发展有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	28,000.00	2022	3	29	2024	3	31	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	浙江国金融资租赁股份有限公司	5,714.84	2022	3	30	2026	3	30	织里新投担保
HZSTJS 发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	10,000.00	2022	4	1	2024	3	24	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	20,000.00	2022	5	16	2024	5	16	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	浙金中心	11,850.00	2022	5	20	2024	12	25	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	浙江浙银金融租赁有限公司	16,460.36	2022	7	1	2027	7	1	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	16,000.00	2022	8	31	2026	8	30	WXCT 担保

HZSTJS 发展有限公司	国投泰康信托有限公司	29,998.00	2022	9	9	2024	10	28	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	茅台（上海）融资租赁有限公司	7,632.76	2022	10	8	2025	9	29	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	国投泰康信托有限公司	14,768.00	2022	11	11	2024	12	21	织里新投担保
HZSTJS 发展有限公司	光大银行	14,900.00	2022	11	23	2024	11	21	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	8,453.84	2022	11	30	2025	11	20	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	光大兴陇信托	19,960.00	2022	12	7	2024	12	7	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	物产中大商业保理(天津)有限公司	7,500.00	2022	12	14	2024	12	14	WXCT 担保
HZSTJS 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	2023	12	20	南太湖建投担保
HZSTJS 发展有限公司	宁波通商银行	5,000.00	2023	1	1	2024	1	1	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	中交融资租赁有限公司	15,000.00	2023	1	9	2023	12	20	无
HZSTJS 发展有限公司	中交融资租赁有限公司	18,466.40	2023	5	11	2026	5	11	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	HZ 银行南园支行	10,000.00	2023	7	4	2023	12	15	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	HZ 银行南园支行	10,000.00	2023	7	31	2024	4	30	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	农行理财直融（国投泰康通道）	30,000.00	2023	7	31	2024	3	26	WXCT 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	40,000.00	2015	1	21	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	苏银金融租赁股份有限公司	7,891.80	2020	8	31	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	恒丰银行股份有限公司 HZ 分行	8,150.00	2022	12	21	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	2023	10	31	WXCT 担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	光大银行	18,000.00	2023	3	17	2023	9	24	WX 城投担保
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	2024	6	6	WXCT 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	7,662.80	2022	9	30	2025	9	30	STJS 担保
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	2023	12	20	南太湖建投担保
HZ 申太新农村建设投资有限公司	HZ 民融	3,000.00	2022	12	27	2023	10	31	WXCT 担保
HZ 申太新农村建设投资有限公司	永赢金租	10,000.00	2023	4	28	2028	4	28	合同未到

HZ 申大新农村建设投资有限公司	光大银行	18,000.00	2023	6	28	2024	6	20	1.9 亿存单质押 (2 年期)
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	7,200.00	2021	8	19	2024	8	18	WXCT 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	2023	9	25	WXCT 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	2023	10	26	申大东苑, 西苑抵押
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	HZ 民融	3,000.00	2023	1	5	2023	10	31	WXCT 担保
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	光大银行	10,000.00	2023	3	22	2024	3	17	新港 1.05 亿存单质押
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	民泰银行	1,500.00	2023	6	7	2025	6	30	新港 1500 万存单质押
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	1,778.64	2021	1	29	2024	1	29	STJS+WX 城投担保
HZ 世仓建设发展有限公司	绍兴银行	9,300.00	2023	1	13	2027	12	7	世仓厂房抵押
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	25,000.00	2023	6	21	2026	6	21	产投+申太担保
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	14,005.00	2022	1	7	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	兴业银行 HZ 分行	30,000.00	2022	11	29	2032	11	20	产投担保+抵押
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	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	农业银行 WX 支行	11,400.00	2021	12	30	2038	12	27	WXCT 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	10,000.00	2022	10	26	2023	10	25	申大房产西苑东苑抵押
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	宁波银行	9,025.00	2023	1	4	2032	12	3	WXCT 担保+恒大抵押
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	2035	9	29	STJS+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	2035	10	19	STJS+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	2035	10	19	STJS+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	2035	12	24	STJS+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	2036	1	8	STJS+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	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	江苏银行	47,500.00	2022	9	5	2037	9	4	WXCT 担保+土地抵押
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	华夏银行 HZ 分行	7,000.00	2021	2	10	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	广州越秀融资租赁有限公司	6,761.20	2023	1	3	2026	1	3	WXCT 担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	工行 HZ 分行	38,563.66	2020	6	22	2032	11	21	WX 城投担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	工行	25,000.00	2023	1	19	2037	12	21	WXCT 担保+土地抵押
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	光大银行杭州分行	40,000.00	2023	2	22	2025	4	1	土地抵押
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	9,126.54	2023	2	23	2028	2	28	WXCT 担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	20,000.00	2023	3	21	2028	3	15	STJS 担保
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	农行	1,000.00	2023	3	27	2024	3	22	无
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	农商行	3,000.00	2023	4	27	2028	4	26	WXCT 担保+戴山单元抵押
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	华融金融租赁股份有限公司	46,175.45	2023	5	4	2026	5	10	无
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	海发宝诚租赁	15,000.00	2023	7	11	2023	12	30	产投+申太担保, 只到了半年期合同
HZ 南太湖高新园区开发管理有限公司	中建投信托股份有限公司	20,000.00	2023	8	11	2025	8		产投+申太担保
HZ 绿建市政工程有限公司	兴业银行 HZ 分行	10,000.00	2022	10	19	2023	10	18	STJS 抵押
HZ 绿建市政工程有限公司	嘉兴银行 HZ 分行	10,000.00	2023	2	8	2032	12	25	WXCT 担保
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	2023	2	21	2024	2	21	园区 1 亿存单质押
HZ 绿建市政工程有限公司	光大银行杭州分行	6,800.00	2023	2	23	2025	12	20	WXCT 担保
HZ 绿建市政工程有限公司	农商行	1,000.00	2023	3	31	2024	3	30	STJS 担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	华夏银行 HZ 分行	29,500.00	2021	1	5	2024	1	5	申太担保+申大科一抵押
HZWX 产业投资发展集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	6,000.00	2021	3	31	2026	3	31	STJS+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	12,000.00	2021	5	25	2026	5	25	STJS+织里新投担保

HZWX 产业投资发展集团有限公司	湖北金租	5,700.00	2021	4	19	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	10,980.07	2021	9	24	2026	9	24	STJS+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	20,000.00	2021	9	29	2023	9	29	申大担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	杭州银行 HZ 分行	11,000.00	2021	11	26	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	7,807.22	2022	1	4	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	2024	1	5	WX 城投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	浙商证券	76,000.00	2022	3	18	2025	3	18	无, 借新还旧
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	2024	4	22	申大担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	浙商证券	66,000.00	2022	8	15	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	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	13,450.00	2022	12	9	2024			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	24,360.00	2023	3	15	2025			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	20,000.00	2023	7	10	2025	7		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	5,260.00	2023	8	9				合同未到
HZWX 产业投资发展集团有限公司	宁波通商银行	12,000.00	2022	12	13	2023	12	13	申大担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	8,400.00	2023	1	5	2028	1	5	STJS+新投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	财达证券	77,000.00	2023	1	6	2026	1	6	无
HZWX 产业投资发展集团有限公司	财达证券	23,000.00	2023	3	17	2026	3	17	无
HZWX 产业投资发展集团有限公司	稠州银行	25,000.00	2023	1	19	2024	1	18	申大担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	南京银行	40,000.00	2023	2	10	2024	2	10	无
HZWX 产业投资发展集团有限公司	上海爱建信托有限责任公司	30,000.00	2023	3	24	2023	3	24	国投担保

公司	司								
HZWX 产业投资发展集团有限公司	建设银行德清支行	10,000.00	2023	3	29	2024	3	28	STJS 担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	温州银行杭州分行	20,000.00	2023	4	20	2024	4	18	STJS 担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	宁波通商银行杭州分行	8,000.00	2023	4	21	2024	4	21	STJS 担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	宁波银行 HZ 分行	12,000.00	2023	4	24	2024	5	21	织里新投担保+STJS 抵押
HZWX 产业投资发展集团有限公司	稠州金租	13,000.00	2023	6	1	2026	6	10	织里新投担保
HZWX 产业投资发展集团有限公司	浙商证券	80,000.00	2023	6	7	2028	6	7	无
HZWX 产业投资发展集团有限公司	浙商银行	25,000.00	2023	6	7	2024	6	6	国投担保 2.5 亿
HZWX 产业投资发展集团有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	30,000.00	2023	6	28	2027	6	27	无
产投湖盛	海通中金	100,000.00	2022	5	11	2025	5	11	WXCT 担保+上海银行保函
产投湖盛	上证国际	70,000.00	2023	3	29	2024	3	29	WXCT 担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	金华银行 HZ 分行	1,000.00	2020	10	14	2023	9	15	南大湖担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	华夏 HZ 银行	21,550.00	2021	12	30	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	华夏银行	9,700.00	2022	2	25	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	温州银行杭州支行	19,000.00	2022	7	1	2025	6	29	WXCT 担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	民泰银行 HZ 分行	2,000.00	2022	7	13	2025	5	1	WXCT 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	8,015.97	2022	10	13	2025	10	13	WXCT 担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	HZWX 农商行	6,000.00	2022	12	22	2023	12	21	申大担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	南京银行	5,000.00	2022	12	30	2023	12	26	WXCT 担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	农行	4,900.00	2023	1	4	2024	1	3	抵押 (产投剑桥名门+南大湖东方花园)
HZWX 湖盛贸易有限公司	农商行	1,600.00	2023	1	5	2024	1	4	抵押 (产投御景新城)
HZWX 湖盛贸易有限公司	嘉兴银行 HZ 分行	3,400.00	2023	1	17	2024	1	16	WXCT 担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	嘉兴银行 HZ 分行	2,600.00	2023	1	19	2024	1	18	WXCT 担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	中信银行	19,500.00	2023	1	19	2024	1	19	WX 城投 1.2 亿担保+产投+1 亿存单
HZWX 湖盛贸易有限公司	广发银行 HZ 分行	9,500.00	2023	3	30	2024	3	29	WXCT 担保
HZWX 湖盛贸易有限公司	宁波银行	3,000.00	2023	5	31	2024	6	30	WXCT 担保+现代农业抵押

									(南太湖东苑)
HZWX 湖盛贸易有限公司	浙商银行	25,000.00	2023	6	9	2024	6	6	产投担保+国投担保 0.5 亿+ 申太名下抵押(环渚街道)
HZWX 湖盛贸易有限公司	HZ 银行	4,500.00	2023	6	9	2024	6	6	WXCT 担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责 任公司	华夏 HZ 银行	7,700.00	2021	12	10	2024	12	8	国投担保
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	2025	1	2	WXCT 担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责 任公司	HZ 银行	3,300.00	2023	2	14	2024	1	15	WXCT 担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责 任公司	HZ 银行	5,600.00	2023	3	14	2024	3	10	WXCT 担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责 任公司	温州银行杭州支行	19,000.00	2022	7	1	2025	6	29	WXCT 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	2023	12	28	WXCT 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	2023	12	26	WXCT 担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责 任公司	农商行	5,000.00	2023	1	5	2024	1	4	申太担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责 任公司	宁波银行	3,995.00	2023	1	9	2024	2	9	WXCT 担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责 任公司	邮储	2,000.00	2023	1	12	2024	1	11	WXCT 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	2023	12	19	申太担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责 任公司	宁波银行	1,000.00	2023	5	26	2024	6	26	WXCT 担保
HZWX 湖盛供应链管理有限责 任公司	农行	5,000.00	2023	8	23	2024	8	22	合同未到
HZWX 湖盛开源建设发展有限 公司	农行	50,000.00	2021	12	31	2039	12	20	WXCT 担保
HZWX 湖盛开源建设发展有限 公司	农行	25,000.00	2022	1	6	2039	12	20	WXCT 担保
HZWX 湖盛开源建设发展有限 公司	农行	50,000.00	2022	12	7	2040	9	30	WXCT 担保
HZWX 湖盛开源建设发展有限 公司	农行	22,600.00	2022	12	9	2040	9	30	WXCT 担保
HZWX 湖盛开源建设发展有限 公司	农行	11,500.00	2022	12	9	2040	9	30	WXCT 担保
HZWX 湖盛开源建设发展有限	农行	21,400.00	2023	1	7	2040	9	30	WXCT 担保

公司									
浙江湖盛融资租赁有限公司	稠州银行舟山支行	3,200.00	2022	4	22	2024	1	20	WXCT 担保
浙江湖盛融资租赁有限公司	无锡市城发商业保理有限公司	1,988.57	2022	10	21	2024	5	23	WXCT 担保
浙江湖盛融资租赁有限公司	无锡市城发商业保理有限公司	36,794.61	2023	6	16	2025	5	1	WXCT 担保
浙江湖盛融资租赁有限公司	中信信托有限责任公司	27,721.55	2023	7	3	2025	7		WXCT 担保
HZWX 湖盛实业投资有限公司	华夏 HZ 银行	397.50	2022	3	29	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	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	2032	3	24	WX 交投担保
浙江国盛新能源有限公司	浦发银行	9,290.00	2022	3	31	2036	12	31	WXCT+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	2035	8	29	WXCT 担保
浙江国盛新能源有限公司	农行	2,000.00	2023	3	24	2024	3	22	
HZ 卓源兴晟建设发展有限公司	宁波银行	10,000.00	2022	3	25	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	2032	3	21	WXCT 担保
HZ 卓源兴晟建设发展有限公司	华夏银行	10,967.50	2023	1	9	2037	12	29	WXCT 担保
浙江物芯数科信息产业有限公司	农行	743.00	2022	12	29	2031	11	30	WXCT 担保
浙江物芯数科信息产业有限公司	宁波银行	1,000.00	2023	7	6	2024	8	6	WXCT 担保
HZ 湖盛工程设备有限公司	宁波银行	1,000.00	2023	1	19	2024	2	19	WXCT 担保
HZ 湖盛工程设备有限公司	远东租赁	16,600.00	2023	3	24	2024	9	24	产投+申大担保
HZ 湖盛工程设备有限公司	远东租赁	11,000.00	2023	4	26	2024	10	20	产投+申大担保
HZ 湖盛工程设备有限公司	HZ 银行	1,000.00	2023	6	14	2024	6	10	STJS 担保
HZWXCT 数据管理有限责任公司	南京银行	1,000.00	2022	9	28	2023	9	25	WXCT 担保
HZWX 湖盛智慧停车管理股份有限公司	股交中心	20,000.00	2022	12	29	2025	1	10	申大担保
HZWX 兴晟供应链管理有限公司	宁波银行	5,000.00	2022	12	29	2025	12	29	WXCT 担保
HZWX 兴晟供应链管理有限公司	WX 农商行	2,900.00	2023	1	1	2023	12	31	申大担保
HZWX 兴晟供应链管理有限公司	浦发银行	5,000.00	2023	1	13	2023	11	11	WXCT 担保+南苑抵押
HZWX 兴晟供应链管理有限公司	邮储银行	2,000.00	2023	3	13	2024	3	12	WXCT 担保+园区担保

司									
HZWX 兴晟供应链管理有限公司	HZ 银行	1,000.00	2023	3	24	2024	3	15	WXCT 担保
HZ 湖盛餐饮管理服务有限公司	华夏银行	997.50	2023	1	19	2025	12	29	WXCT 担保
HZ 湖盛餐饮管理服务有限公司	HZ 银行	1,000.00	2023	3	24	2024	3	15	STJS 担保
HZ 湖盛餐饮管理服务有限公司	宁波银行	1,000.00	2023	8	3	2024	8	2	WXCT 担保
HZ 鸿裕房地产开发有限公司	建设银行	40,000.00	2023	3	10				WXCT 担保
HZWX 湖盛新能源发展有限公司	HZ 银行	1,000.00	2023	3	24	2023	3	15	STJS 担保
HZWX 泓源科技发展有限公司	宁波银行	9,000.00	2023	8	31	2033	8		合同未到

截至 2023 年 8 月末，公司有息债务主要来自银行借款与公司债券，占比分别为 45.09%、20.68%，非标融资占比较少仅为 1/3 左右，各类融资工具结构分布如下：

单位：亿元

项目	截至 2023 年 8 月末	
	余额-亿元	占有息负债的比重
银行借款	138.86	45.09%
公司债券	63.70	20.68%
信托	32.13	10.43%
融资租赁	47.57	15.45%
保理等非标融资	25.71	8.35%
合计	307.96	100.00%

截至 2023 年 8 月末，债务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：亿元

到期期限	有息负债
------	------

	金额-亿元	占比
2023年	36.50	11.85%
2024年	86.31	28.03%
2025年	68.57	22.27%
2026年	34.19	11.10%
2027年及以后	82.39	26.75%
合计	307.96	100.00%

2023-2025 年期间有息债务累计到期 191.38 亿元，占比 62.14%。流动性压力存在但是兑付压力不大。

对外担保情况

截至 2023 年 8 月 31 日，公司对合并范围外单位提供担保 57.20 亿元，担保方式全部为对区域内国企的保证担保，没有对民营企业的担保，具体情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保方式	要求担保事由及用途、贷款银行	担保总额（万元）	担保余额（万元）
STJS	HZ 市 WX 区水利投资发展有限公司	保证	兴业银行（兴业国际信托）	200000.00	125000.00
WXCT	HZWX 城市投资发展集团有限公司	保证	华夏银行流贷	14000.00	13600.00
WXCT	HZWX 盈创贸易有限公司	保证	华夏银行流贷	23000.00	22400.00
STJS	湖颖物业管理有限公司	保证	恒丰银行杭州分行	6750.00	6750.00
STJS	HZWX 新业建设投资有限公司	保证	恒丰银行杭州分行	7550.00	7550.00
STJS	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	20000.00	5650.00
STJS	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	9000.00	3141.88
STJS	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	15000.00	2686.56
WXCT	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	18000.00	6335.20
STJS	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	19000.00	14736.86
WXCT	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	重庆渝金融租赁股份有限公司	20000.00	14571.93
WXCT	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	30000.00	22500.00

WXCT	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	30000.00	30000.00
WXCT	HZ 新投供应链管理有限责任公司	保证	华夏银行 HZ 分行	8000.00	7900.00
WXCT	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	20000.00	18000.00
WXCT	HZ 织里童装园区经营管理有限公司	保证	国泰融资租赁有限公司	15000.00	12687.02
WXCT	HZ 新型城市投资发展集团有限公司	保证	宁波银行 HZ 分行	20000.00	20000.00
WXCT	HZ 织里童装园区经营管理有限公司	保证	华夏银行 HZ 分行	5000.00	4950.00
WXCT	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	10000.00	9500.00
WXCT	HZ 绿地置业有限公司	保证	华融金融租赁股份有限公司	48000.00	41870.71
WXCT	HZ 新型城市投资发展集团有限公司	保证	湖北金租	10000.00	9205.71
WXCT+国投	浙江宏深德贸易有限公司	保证	HZ 银行股份有限公司织里支行(敞口银承)	20,000.00	10,000.00
WXCT+国投	浙江宏深德贸易有限公司	保证	HZ 银行股份有限公司织里支行	10,000.00	10,000.00
WXCT	HZWX 国有资本投资发展有限公司	保证	平安银行 HZ 分行(敞口)	10,000.00	10,000.00
WXCT	HZWX 旅游建设发展有限公司	保证	建行	19000.00	8950.00
WXCT	HZWX 旅游建设发展有限公司	保证	建行		9000.00
WXCT	HZWX 骏杰供应链管理有限责任公司	保证	华夏银行	9000.00	4888.00
WXCT	HZWX 骏杰供应链管理有限责任公司	保证	平安银行	10000.00	10000.00
WXCT	HZWX 骏杰贸易有限公司	保证	华夏银行	4999.00	5000.00
WXCT	HZWX 交通旅游投资发展集团有限公司	保证	杭州银行 HZ 分行(自贸区债)	30000.00	30000.00
WXCT	HZWX 交通旅游投资发展集团有限公司	保证	宁波银行 HZ 分行(理财直融)	10,000.00	10000.00
WXCT	HZWX 交通旅游投资发展集团有限公司	保证	宁波通商行	10,000.00	10000.00
STJS	HZWX 西山漾建设投资有限公司	保证	恒丰银行	4,350.00	4,350.00
STJS	HZ 八里店生态农业发展有限公司	保证	恒丰银行	1,000.00	1,000.00
STJS	HZWX 交通旅游投资发展集团有限公司	保证	恒丰银行	6,750.00	6,750.00
STJS	HZWX 高新全域建设开发有限公司	保证	HZ 银行 WX 支行	15000.00	13000.00
STJS	HZWX 双枫建设有限公司	保证	HZ 银行 WX 支行	10000.00	10000.00
STJS	HZWX 双枫建设有限公司	保证	光大兴陇(湖行资金)	20000.00	20000.00

公司与各大商业银行建立了良好的合作关系。公司根据实际经营需要向各银行申请贷款。截至 2023 年 6 月 30 日,发行人共获得银行授信 3,082,492.50

万元，已使用 2,171,599.16 万元，未使用额度为 910,893.34 万元。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人共获得的银行授信情况如下：

银行授信明细表

单位：万元

机构名称	总额	已使用金额	余额
中国建设银行	147,400.00	118,900.00	28,500.00
中国工商银行	125,000.00	73,563.66	51,436.34
HZ 银行	63,500.00	60,900.00	2,600.00
温州银行	148,000.00	148,000.00	-
华夏银行	126,862.50	125,012.50	1,850.00
浙商银行	50,000.00	50,000.00	-
兴业银行	74,000.00	54,000.00	20,000.00
杭州银行	105,400.00	105,400.00	-
宁波银行	123,400.00	118,400.00	5,000.00
中国交通银行	46,800.00	46,800.00	-
中国光大银行	129,500.00	129,500.00	-
HZWX 农村商业银行	23,400.00	22,400.00	1,000.00
嘉兴银行	85,000.00	82,000.00	3,000.00
绍兴银行	66,700.00	66,500.00	200.00
中国农业银行	940,050.00	220,543.00	719,507.00
中信银行	19,500.00	19,500.00	-
宁波通商银行	41,000.00	41,000.00	-
北京银行	33,500.00	33,500.00	-
上海浦东发展银行	27,380.00	27,380.00	-
浙江稠州商业银行	54,450.00	53,400.00	1,050.00
南京银行	135,600.00	135,600.00	-
广发银行	10,000.00	9,500.00	500.00
浙江民泰商业银行	13,400.00	13,400.00	-
金华银行	16,000.00	16,000.00	-
恒丰银行	35,200.00	35,200.00	-
国家开发银行	125,000.00	50,000.00	75,000.00
江苏银行	99,750.00	98,500.00	1,250.00
平安银行	24,500.00	24,500.00	-
中国邮政储蓄银行	6,000.00	6,000.00	-
浙江富阳农村商业银行	46,000.00	46,000.00	-
浙江杭州余杭农村商业银行	15,000.00	15,000.00	-

渤海银行	61,000.00	61,000.00	-
宁波东海银行	10,000.00	10,000.00	-
江苏常熟农村商业银行	6,700.00	6,700.00	-
星展银行	23,500.00	23,500.00	-
福建海峡银行	24,000.00	24,000.00	-
合计	3,082,492.50	2,171,599.16	910,893.34

（五）评级情况

中证鹏元对其主体信用等级评为 AA+（2023 年 6 月），YY 评级 7+（保持不变）。

（六）资信情况

1、企业征信情况

经查询发行人的企业信用报告，截至该报告出具日（2023 年 9 月 27 日），公司无关注类和不良类。债务人与 26 家金融机构有过合作，未结清机构有 19 家，信贷余额 34.30 亿元，中长期借款 21.30 亿元，对外担保余额 147.35 亿元。

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。

暂停续作系统及反洗钱系统查询无记录。发行人不涉及隐债（财政隐债系统更新不及时，仍然显示之前的名字）

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-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:	20.00 亿元
实缴资本:	20.00 亿元
成立日期:	
统一社会信用代码	
住所:	
邮政编码:	313000
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

保证人的控股股东为 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。

3、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“WX 城投”) 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

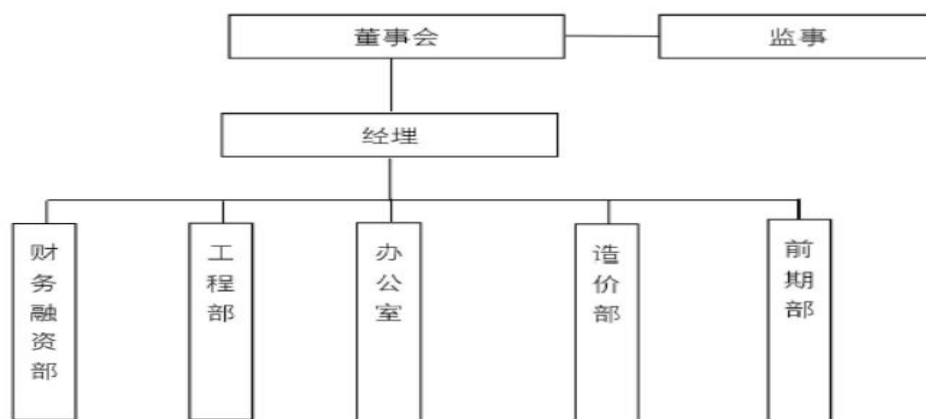
保证人子公司情况如下：

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
湖州申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，保证人组织结构情况如下：



5、主营业务情况

保证人营业收入情况如下：

近三年营业收入明细

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	87,105.80	46.06	117,794.21	74.64	63,540.48	53.35
基础设施建设	16,470.90	8.71	30,089.25	19.07	36,806.16	30.91
安置房销售	71,129.71	37.61				
代建管理费	3,104.81	1.64	1,315.75	0.83	768.21	0.65
出售物业	834.94	0.44			9,504.00	7.98
园区开发运营	10,244.21	5.42	8,367.91	5.30	8,470.79	7.11
其他	225.38	0.12	251.67	0.16	1.18	0.00
合计	189,115.75	100.00	157,818.79	100.00	119,090.82	100.00

【从近三年业务构成和资产明细可看出，保证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。】

近三年营业毛利润明细

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	14,163.54	58.76	19,153.53	73.47	10,331.79	54.41
基础设施建设	2,678.20	11.11	4,892.56	18.77	5,984.74	31.52
安置房销售	1,901.06	7.89				
代建管理费	3,104.81	12.88	1,315.75	5.05	768.21	4.05
出售物业	36.66	0.15			915.69	4.82
园区开发运营	2,197.16	9.12	617.30	2.37	988.12	5.20
其他	20.77	0.09	91.00	0.35	1.18	0.01
合计	24,102.19	100.00	26,070.14	100.00	18,989.73	100.00

近三年毛利率情况

单位：%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
土地开发	16.26	16.26	16.26
基础设施建设	16.26	16.26	16.26
安置房销售	2.67		
代建管理费	100.00	100.00	100.00
出售物业	4.39		9.63
园区开发运营	21.45	7.38	11.67
其他	9.22	36.16	100.00
合计	12.74	16.52	15.95

1) 项目开发业务（主要系基础设施建设业务，含代建管理费）

公司继续从事南太湖高新区内的基础设施建设，业务具有较强的区域专营性。

担保人与 HZ 南太湖高新技术产业园区管委会签署了《基础设施建设项目回购框架协议》，HZ 市南太湖高新区管委会授权发行人从事 HZ 高新区的道路和园区配套设施等基础设施建设业务。根据对 HZ 高新区的整体规划及投资建设需求，每年担保人制定当年度的基础设施建设计划，并上报相关部门。

担保人基础设施建设项目主要运营模式如下：HZ 南太湖高新技术产业园区管委会将区域内基础设施建设项目委托给担保人进行建设，担保人负责按质、按量、按期完成相应基础设施项目建设；待项目竣工验收后，由 HZ 南太湖高新技术产业园区管委会按照项目实际发生成本加成不超过 20% 的价格安排回购。此外，根据 HZ 市 WX 区住房和城乡建设局文件（吴建[2012]11 号），担保人每年按道路项目投入成本的 3% 收取道路建设管理费。

近三年，担保人基础设施建设业务实现代建收入 36,806.16 万元、30,089.25 万元和 16,470.90 万元，成本 30,821.42 万元、25,196.69 万元和

13,792.70 万元，毛利率维持在 16.26%。此外，担保人近三年实现代建管理费收入分别为 768.21 万元、1,315.75 万元和 3,104.81 万元。

近三年，担保人基础设施建设业务确认收入项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	已确认收入	委托方	收入确认时间
1	农业园区基础设施	11,916.04	高新区管委会	2022 年度
2	农业园区建设项目	4,554.86	高新区管委会	2022 年度
	2022 年度合计	16,470.90		
1	幻溇风情小镇建设整治工程	5,100.73	高新区管委会	2021 年度
2	水产路	7,032.48	高新区管委会	2021 年度
3	杨溇圩区、大溇圩区	1,017.60	高新区管委会	2021 年度
4	万亩太湖蟹生态示范基地	416.18	高新区管委会	2021 年度
5	环渚乡道路项目	16,522.25	高新区管委会	2021 年度
	2021 年度合计	30,089.25		
1	南太湖大道北延	5,424.12	高新区管委会	2020 年度
2	纬七路	352.46	高新区管委会	2020 年度
3	经七路	1,690.05	高新区管委会	2020 年度
4	太湖幼儿园	3,069.53	高新区管委会	2020 年度
5	城市雕塑工程	289.98	高新区管委会	2020 年度
6	澄海路道路桥梁工程	2,118.32	高新区管委会	2020 年度
7	幻溇风情小镇建设整治工程	23,861.71	高新区管委会	2020 年度
	2020 年度合计	36,806.16		

截至 2022 年末，主要在建基础设施项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	预计建设周期	总投资	截至 2022 年末已投资
1	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	140,822.00	63,742.36
2	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		
3	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		

序号	项目名称	预计建设周期	总投资	截至 2022 年末已投资
4	常溪片区规划中学（新城中学）项目	2021-2023	35,000.00	15,245.38
5	湖织大道（白龙桥-三环东路）改造提升工程	2020-2023	78,000.00	10,706.58
6	上河路（湖织大道-纬七路）	2022-2023	799.00	59.03
7	经九路（湖织大道-纬七路）	2022-2024	2,827.00	292.10
8	经十路（湖织大道-纬七路）道路工程项	2022-2024	938.59	3.43
	合计		258,386.59	90,048.88

截至 2022 年末，主要拟建基础设施项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	预计开工时间
1	湖织大道拓宽改造亮化提升	2,000.00	2023 年
2	环渚路改造提升	2,000.00	2023 年
3	横三路（经九路-经十路）道路工程	3,000.00	2023 年
	合计	7,000.00	

2) 土地开发业务板块

担保人就土地开发整理业务与 HZ 南太湖高新技术产业园区管委会签署了《土地开发整理委托协议》，该业务的运营主体为 HZSTJS 发展有限公司。HZ 南太湖高新区西起申苏浙皖高速环渚连接线（含延伸），东至申苏浙皖高速织里连接线，南起湖城纬五路（含东部光电产业园），北至滨湖大道，总面积约 71 平方公里。根据委托协议，担保人接受 HZ 高新区管委会的委托，对 HZ 南太湖高新技术产业园区范围内拟开发土地进行征地、拆迁、土地平整等开发工作。相关项目土地开发整理工作完成后，担保人将符合条件的项目土地移交给园区管委会。园区管委会按照土地开发整理成本的 120%为结算基础，向担保人支付

土地开发整理费用。担保人每一年度依据与 HZ 南太湖高新技术产业园区管委会的确认文件，确认公司的土地整理收入。

2020 年-2022 年，土地开发业务确认收入情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块名称	总投资额	面积	收入确认金额	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
2	戴东单元 ZX-01-02-03E-1 号地块	3,978.30	50.01	4,750.79	
3	北淡港单元 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	北淡港单元 ZX-04-01-03D-3 号地块	4,156.49	52.25	4,963.58	
7	常溪单元 HD05-01-050-6 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 HD05-01-050-5 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	北淡港单元 ZX-04-01-02C 号地块	7,398.96	93.01	8,835.65	
小计		53,208.69	668.87	63,540.48	
1	吴土 2021(工)-09 号	5,355.53	55.10	6,395.44	2021 年
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	
小计		98,640.68	1,014.93	117,794.21	
1	吴土让字(2021)-08 号	3,398.35	33.39	4,078.02	2022 年
2	吴土让字(2021)-20 号	8,139.83	79.97	9,767.79	

序号	地块名称	总投资额	面积	收入确认金额	收入确认时间
3	吴土让字(2021)-21号	7,711.71	75.76	9,254.06	
4	吴土让字(2021)-22号	7,133.21	70.08	8,559.85	
5	吴土让字(2021)-25号	5,337.69	52.44	6,405.23	
6	吴土让字(2021)-31号	5,027.45	49.39	6,032.94	
7	吴土让字(2021)-36号	3,314.84	32.57	3,977.80	
8	吴土让字(2021)-37号	25,956.06	255.00	31,147.27	
9	吴土让字(2021)-46号	3,974.11	39.04	4,768.93	
10	吴土让字(2021)-53号	2,949.01	28.97	3,538.82	
小计		72,942.26	716.61	87,530.71	

截至 2022 年末，在建的土地整理项目情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块名称	建设周期	面积	预计总投资	截至 2022 年末已投资金额
1	ZX-01-02-05C	2022-2025	202	36,000.00	22,272.54
2	BLD-03-03-02B	2022-2023	85	10,200.00	9,372.11
3	ZX-01-02-02D	2022-2024	137	18,000.00	15,105.64
合计			424	64,200.00	46,750.29

截至 2022 年末，拟整理的地块情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块名称	预计建设周期	面积	预计总投资
1	ZD-04-01-05C	2023-2025	175	14,000.00
2	ZD-04-01-03C	2023-2024	144	8,700.00
合计			319	22,700.00

3) 安置房建设业务板块

担保人主要负责 HZ 现代物流装备高新技术产业园范围内常溪、幻淞、郑港等多个片区的保障房业务，包括项目前期工作（含立项、批复、招标代理等）、工程建设管理（含主体工程、基础设施、公共配套设施等）、工程竣工验收及移交、工程资料收集归档等的组织、协调和管理工作；待项目竣工验收后，根据不同项目安置方式，面向安置户销售或由主管部门授权的单位作为统一购房人，与担保人签订相关协议进行认购。

2020 年度和 2021 年度安置房业务尚未有项目完工交付，故未确认安置房收入。2022 年，戴山农民安置社区（二期）项目和郑港农民安置社区（一期）项目分别完成销售 107,428.38 平方米和 44,923.78 平方米，销售单价均为 5000 元/平方米，合计实现销售收入 71,129.71 万元。

近三年完工的安置房项目情况如下：

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	建设周期	总建筑面积	总投资	已销售面积	已实现收入	已回款
1	郑港农民社区安置房（一期）	2017-2022	12.19	45,971.45	4.49	20,973.88	-
2	戴山农民社区安置（二期）	2017-2022	15.80	52,813.33	10.74	50,155.83	-
	合计		27.99	98,784.78	15.23	71,129.71	

截至 2022 年末，在建安置房项目情况如下：

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	预计建设周期	总建筑面积	总投资	已投资额
1	幻淞农民安置社区二期工程	2020-2023	13.27	53,513.00	26,097.82

(二) 财务状况

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对保证人 2020 年-2022 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。2023 年 6 月报表未经审计。

合并资产负债表

单位:万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产:				
货币资金	147,669.05	120,898.74	251,604.55	153,408.08
交易性金融资产	1,430.92	1,730.92	2,652.20	-
应收票据	1,000.00			
应收账款	626,127.67	580,079.01	448,584.42	380,889.13
预付款项	46,306.80	45,967.29	53,257.41	113,109.60
其他应收款	643,004.80	544,566.44	302,178.22	318,028.42
存货	1,535,519.96	1,462,148.41	1,291,102.05	1,163,128.33
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	902.99	1,039.44	620.48	414.08
流动资产合计	3,001,962.19	2,756,430.24	2,349,999.32	2,128,977.63
非流动资产:				
可供出售金融资产		-	-	25,575.00
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	7,479.37	7,596.37	468.47	1,276.07
其他非流动金融资产	26,949.82	26,821.82	27,097.47	0.00
投资性房地产	341,570.73	341,570.73	314,103.24	313,383.32
固定资产	2,729.77	2,758.78	2,954.79	695.17
在建工程	27.40	27.40	-	-
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产		-	-	-
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	915.42	440.21	602.36	585.13
递延所得税资产	640.47	640.47	763.09	757.93
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计	380,312.98	379,855.78	345,989.42	342,272.62

资产总计	3,382,275.16	3,136,286.01	2,695,988.74	2,471,250.25
------	--------------	--------------	--------------	--------------

表：发行人近三年末合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动负债：				
短期借款	113,337.24	115,394.43	146,806.86	75,200.00
应付票据	4,668.42	32,671.19	65,376.09	4,280.59
应付账款	64,261.35	65,625.30	33,710.51	49,922.34
预收款项	402.22	456.55	864.33	4,890.01
合同负债	4,587.24	4,608.39	3,892.25	-
应付职工薪酬		3.10	-	-
应交税费	29,851.00	33,955.78	25,281.04	24,916.45
其他应付款	836,334.02	563,780.33	167,738.07	123,254.34
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债	467,665.89	384,016.92	386,629.59	234,234.33
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计	1,521,107.38	1,200,511.99	830,298.74	516,698.05
非流动负债：				
长期借款	142,636.00	243,782.00	157,920.00	490,570.00
应付债券	193,985.08	193,985.08	398,526.00	340,606.59
长期应付款	244,565.07	209,089.26	194,669.67	114,935.25
预计负债		-	-	-
递延收益	502.44	502.44	502.44	1,363.66
递延所得税负债	43,596.11	43,596.11	40,113.83	39,933.85
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计	625,284.69	690,954.88	791,731.93	987,409.35
负债合计	2,146,392.07	1,891,466.87	1,622,030.67	1,504,107.40
所有者权益：				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	20,000.00
其他权益工具	40,000.00	40,000.00	40,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	40,000.00	40,000.00	40,000.00	-
资本公积	655,025.32	645,444.21	590,897.65	717,524.54
其他综合收益	113,512.46	113,512.46	103,173.18	103,173.18
专项储备		-	-	-
盈余公积	12,172.93	12,172.93	10,742.77	9,612.13
未分配利润	72,944.72	91,659.74	89,357.70	77,362.44

归属于母公司所有者权益合计	1,093,655.43	1,102,789.34	1,034,171.30	927,672.30
少数股东权益	142,227.67	142,029.80	39,786.77	39,470.55
所有者权益合计	1,235,883.10	1,244,819.14	1,073,958.07	967,142.84
负债和所有者权益总计	3,382,275.16	3,136,286.01	2,695,988.74	2,471,250.25

从资产规模来看，近三年末担保人资产总额分别为 2,471,250.25 万元、2,695,988.74 万元和 3,136,286.01 万元，2021 年末及 2022 年末担保人资产总额分别比上一年度末增长 224,738.49 万元和 440,297.28 万元，同比增长分别为 9.09%及 16.33%，担保人资产总量呈增长态势。2022 年担保人资产总额增幅较大，主要为应收账款、其他应收款及存货增长所致。

担保人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点。近三年末，担保人流动资产合计分别为 2,128,977.63 万元、2,349,999.32 万元和 2,756,430.24 万元，占资产总额的比例分别为 86.15%、87.17%和 87.89%。近三年末，担保人非流动资产分别为 342,272.62 万元、345,989.42 万元和 379,855.78 万元，占资产总额的比例分别为 13.85%、12.83%和 12.11%。

主要资产科目明细分析

(1) 货币资金

公司的货币资金主要为银行存款、其他货币资金及未到期应收利息。近三年末，公司货币资金余额分别为 153,408.08 万元、251,604.55 万元和 120,898.74 万元，在总资产中的占比分别为 6.21%、9.33%和 3.85%。2021 年末公司货币资金较 2020 年末增加 98,196.47 万元，增幅为 64.01%，主要系其他货币资金规模增加所致。2022 年末公司货币资金较 2021 年末下降 51.95%，主要系当期购买商品、接受劳务支付现金增加导致银行存款余额下降 49.99%。

担保人近三年末货币资金构成明细表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
----	---------	---------	---------

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
银行存款	97,206.14	194,359.15	144,707.37
其他货币资金	23,292.09	55,996.99	8,700.71
未到期应收利息	400.50	1,248.40	-
合计	120,898.74	251,604.55	153,408.08

截至 2022 年末，担保人使用受限的货币资金为 52,292.09 万元，其中，银行存款中使用受限的金额为 29,000.00 元，主要是担保人质押的定期存单，其他货币资金中使用受限的金额为 23,292.09 万元，为存出的各类保证金。

2023 年 6 月末，担保人货币资金 147,669.05 万元，较年初增长 22.14%，主要明细如下：

项目	期末余额	占比
银行存款	142,379.73	96.42%
其他货币资金	5,289.32	3.58%
未到期应收利息	-	-
合计	147,669.05	100.00%

(2) 应收账款

近三年末，担保人应收账款余额分别 380,889.13 万元、448,584.42 万元和 580,079.01 万元，占当期资产总额的比例分别为 15.41%、16.64%和 18.50%，总体来看，担保人应收账款余额及占资产总额的比例呈增长趋势。

2021 年末和 2022 年末，担保人应收账款比上一年度分别增长 67,695.28 万元和 131,494.59 万元，增幅分别为 17.77%和 29.31%，主要系公司项目完工确认收入，确认应收款项增加所致。2023 年 6 月末，应收账款 626,127.67 万元，较年初增长 7.94%。

截至 2022 年末，担保人应收账款主要债务人情况如下：

单位：万元，%

单位名称	余额	款项的性质或内容	占应收账款比例	账龄	回款计划
HZ现代物流装备高新技术	435,458.07	基础设施建	75.07	1年内、1-2年、	2027年前完成

产业园区管理委员会		设、土地开发 结算款		2-3年、3年以 上	回款
HZ焕兴建设发展有限公司	76,176.08	安置房款	13.13	1年内	预计5年内完 成回款
HZ南太湖高新园区开发管 理有限公司	67,769.22	安置房款	11.68	3年以上	预计5年内完 成回款
小计	579,403.37		99.88		

(3) 其他应收款

近三年末，担保人其他应收款余额分别为 318,028.42 万元、302,178.22 万元和 544,566.44 万元，占资产总额的比例分别为 12.87%、11.21%和 17.36%。2022 年末，担保人其他应收款较上年末增加 242,388.22 万元，增幅为 80.21%，主要系增加 HZWX 湖盛供应链管理有限责任公司、HZWX 产业投资发展集团有限公司等企业的暂借款所致。截至 2023 年 6 月末，其他应回收款 643,004.80 万元，较年初提高 18.08%。

担保人 2022 年末其他应收款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	期末账面 价值	款项的性质 或内容	占其他应 收款比例
HZWX湖盛供应链管理有限责任公司	133,350.00	暂借款	24.49
HZ南太湖高新园区开发管理有限公司	74,756.09	暂借款	13.73
HZWX产业投资发展集团有限公司	67,690.00	暂借款	12.43
HZ焕兴建设发展有限公司	62,969.00	暂借款	11.56
HZ现代物流装备高新技术产业园区管理委 员会	303.48	代垫款	0.06
	20,901.78	押金保证金	3.84
	33,136.87	暂借款	6.09
小计	393,107.22	-	72.19

(4) 存货

担保人存货主要为开发成本和开发产品，近三年末担保人存货余额分别为 1,163,128.33 万元、1,291,102.05 万元和 1,462,148.41 万元，占当期资产总额的比例分别为 47.07%、47.89%和 46.62%，呈逐年增长趋势，主要系担保人在土地开发项目、基础设施建设项目等主营业务板块持续投入所致。

担保人 2022 年末存货明细

单位：万元

项目	账面余额
开发成本	1,379,118.73
开发产品	83,029.68
合计	1,462,148.41

截至 2022 年末，担保人存货中开发产品主要为完工的安置房项目，开发产品明细情况如下：

表：担保人 2022 年末开发产品明细

单位：万元，%

序号	项目名称	金额	占开发产品的比例
1	常溪农民社区（一期）	17,476.41	21.05
2	常溪农民社区（二期）	18,316.86	22.06
3	常溪农民社区（三期）	10,719.77	12.91
4	戴山农民社区（二期）	7,510.48	9.05
5	幻溇社区一期	7,510.54	9.05
6	郑港社区一期	21,495.63	25.89
合计	-	83,029.68-	100.00

截至 2022 年末，担保人存货中开发成本主要为担保人的土地开发项目、拟开发和出让的土地和代建项目。担保人存货中开发成本主要构成明细如下：

表：截至 2022 年末担保人开发成本主要构成明细

单位：万元，%

序号	项目性质	项目名称	金额	占开发成本的比例
1	土地开发	土地开发成本	690,418.63	50.06
2	土地开发	拟开发土地	171,578.47	12.44
3	土地开发	拟出让土地	116,564.61	8.45
4	代建项目	万亩千亿项目	63,742.36	4.62
5	代建项目	湖织大道	32,845.97	2.38
6	代建项目	招商项目	29,598.88	2.15
7	物业开发经营	WX 云数据中心（原华为云计算项目）	28,931.75	2.10

8	代建项目	省级物流装备平台拓展项目	26,808.49	1.94
9	代建项目	高新园区	23,194.36	1.68
10	代建项目	常溪爱山小学	22,374.21	1.62
合计	-	-	1,206,057.73	87.45

2023年6月末，存货规模1,535,519.96万元，较年初提高5.02%。

(5) 投资性房地产

近三年末，担保人投资性房地产分别为313,383.32万元、314,103.24万元和341,570.73万元，占总资产比例分别为12.68%、11.65%和10.89%。担保人的投资性房地产主要由担保人本级及子公司HZ南太湖现代农业综合区开发有限公司和HZ新港环保生态园区经营管理有限公司持有。担保人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，由具有专业资质的评估公司对投资性房地产进行评估，以确定公允价值。

2020年，担保人将部分用于销售的商业物业、写字楼、公寓及厂房转为自持租赁，遂将该部分存货转入投资性房地产，评估价值合计298,837.22万元。2021年末担保人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719.92万元，主要系投资性房地产增值所致。2022年末担保人投资性房地产账面价值较2021年末增长27,467.49万元，系当期将存货转为自持租赁，从而调整为按投资性房地产核算，新增的投资性房地产评估价值合计为29,972.77万元。2023年6月末，投资性房地产341,570.73万元，较年初无变化。

表：担保人 2022 年末投资性房地产分布情况

单位：平方米，万元

建筑名称	主要资产	建筑面积	账面价值
南太湖西苑	HZ市WX区中横港路南太湖西苑商铺及办公用房共284套	22,056.10	23,694.62
南太湖东苑	HZ市WX区中横港路南太湖东苑商铺及办公用房共79套	17,782.51	20,783.03
金龙家苑	HZ市WX区井安路金龙家苑商铺及车位共38套	14,445.22	21,717.02

御景新城	HZ 市 WX 区三环北路御景新城商铺共 7 套	1,072.06	2,633.51
美和佳园	HZ 市 WX 区织太路美和家园 3-10 幢商铺共 58 套	6,362.58	4,642.29
南太湖南苑	HZ 市 WX 区中横港路南太湖南苑商铺及办公用房共 91 套	25,151.95	34,785.81
现代物流研发中心	HZ 现代物流设备研发中心一期、二期办公楼及厂房共 16 套	283,518.26	180,101.64
砂洗城	砂洗城一期，二期厂房、商铺、公寓共 111 套	26,785.38	23,226.72
戴山家园	HZ 市 WX 区三角漾路戴山家园商铺共 12 套	1,849.84	1,406.40
汇欣家园	HZ 市 WX 区通益路汇欣家园商铺共 10 套	2,212.18	1,657.57
世仓智能仓库	HZ 市 WX 区蜀山路办公楼及厂房共 5 套	59,473.11	26,922.12
合计		460,709.19	341,570.73

截至报告期末，担保人投资性房地产中尚在办理产权的明细如下：南太湖南苑 11 套房产，价值 1,581.63 万元；砂洗城 81 套房产，价值 16,232.46 万元；美和佳园 58 套，价值 4,642.29 万元；戴山家园 12 套，价值 1,406.40 万元；汇欣家园 10 套，价值 1,657.57 万元。截至报告期末，担保人投资性房地产中因抵押受限的账面价值合计 216,418.65 万元。

截至 2022 年末，担保人投资性房地产主要物业租赁情况如下：

表：担保人 2022 年末投资性房地产主要物业租赁情况

项目	可供租赁面积 (m ²)	平均租金 (元/m ² /年)	出租率	定价方式
砂洗城	21,777.14	459.92	46.88%	公开拍租及协议出租
现代物流研发中心	288,916.65	65.86	19.95%	协议出租
金龙家苑	14,445.22	612.09	44.38%	公开拍租
南太湖东苑	27,539.19	453.74	23.87%	公开拍租及协议出租
南太湖南苑	28,763.61	489.69	60.21%	公开拍租及协议出租

南太湖西苑	23,414.71	182.84	90.28%	公开拍租及 协议出租
-------	-----------	--------	--------	---------------

主要负债科目明细分析

公司近三年末负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	115,394.43	6.10	146,806.86	9.05	75,200.00	5.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-	-	-
应付票据	32,671.19	1.73	65,376.09	4.03	4,280.59	0.28
应付账款	65,625.30	3.47	33,710.51	2.08	49,922.34	3.32
预收款项	456.55	0.02	864.33	0.05	4,890.01	0.33
合同负债	4,608.39	0.24	3,892.25	0.24	-	-
应付职工薪酬	3.10	0.00	-	-	-	-
应交税费	33,955.78	1.80	25,281.04	1.56	24,916.45	1.66
其他应付款	563,780.33	29.81	167,738.07	10.34	123,254.34	8.19
一年内到期的非流动负债	384,016.92	20.30	386,629.59	23.84	234,234.33	15.57
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	1,200,511.99	63.47	830,298.74	51.19	516,698.05	34.35
非流动负债：						
长期借款	243,782.00	12.89	157,920.00	9.74	490,570.00	32.62
应付债券	193,985.08	10.26	398,526.00	24.57	340,606.59	22.65
长期应付款	209,089.26	11.05	194,669.67	12.00	114,935.25	7.64
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延收益	502.44	0.03	502.44	0.03	1,363.66	0.09
递延所得税负债	43,596.11	2.30	40,113.83	2.47	39,933.85	2.65
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	690,954.88	36.53	791,731.93	48.81	987,409.35	65.65
负债合计	1,891,466.87	100.00	1,622,030.67	100.00	1,504,107.40	100.00

近三年末，担保人的总负债分别为 1,504,107.40 万元、1,622,030.67 万元和 1,891,466.87 万元，负债总额呈上升趋势。2021 年末和 2022 年末，担保人负债总额较上一年末分别增加 117,923.27 万元及 269,436.20 万元，增幅分别为 7.84%和 16.61%，与资产总额的变动趋势基本一致，主要系近年来公司通过外部融资方式筹集资金来满足业务经营的需要。

近三年末，担保人流动负债总额分别为 516,698.05 万元、830,298.74 万元和 1,200,511.99 万元，在总负债中的占比为 34.35%、51.19%和 63.47%。近三年末，担保人非流动负债总额为 987,409.35 万元、791,731.93 万元和 690,954.88 万元，分别占同期末负债总额的 65.65%、48.81%和 36.53%。报告期内，担保人流动负债占比逐年提升，主要系 2020 年-2021 年期间长期借款、应付债券等融资逐步偿付而重分类至流动负债，同时短期往来款增加所致。

(1) 短期借款

近三年末，担保人短期借款余额分别为 75,200.00 万元、146,806.86 万元和 115,394.43 万元，占负债总额的比例分别为 5.00%、9.05%和 6.10%。2021 年末，担保人短期借款较上年末增加 71,606.86 万元，增幅为 95.22%，主要系由于随着业务经营的需要，担保人短期借款融资增加。担保人短期借款总体占比较小，主要以保证借款与质押借款构成。

(2) 其他应付款

近三年末，担保人其他应付款分别为 123,254.34 万元、167,738.07 万元和 563,780.33 万元，占负债总额的比例分别为 8.19%、10.34%和 29.81%。2021 年末，担保人其他应付款较上年末增加 44,483.73 万元，同比增长 36.09%；2022 年末，担保人其他应付款较上年末增加 396,042.26 万元，同比增长 236.11%，主要系暂借款有所增加。

表：担保人 2022 年末大额其他应付款情况

单位：万元

序	单位名称	余额	款项性质或	余额占比
---	------	----	-------	------

号			内容	
1	HZWX 产业投资发展集团有限公司	246,922.99	暂借款	43.80%
2	HZWX 湖盛开源建设发展有限公司	157,297.31	暂借款	27.90%
3	HZ 绿建市政工程有限公司	22,803.14	暂借款	4.04%
4	HZ 卓源兴晟建设发展有限公司	15,500.00	暂借款	2.75%
	小 计	442,523.45		78.49%

(3) 一年内到期的非流动负债

近三年末，担保人一年内到期的非流动负债分别为 234,234.33 万元、386,629.59 万元和 384,016.92 万元，占负债总额的比例分别为 15.57%、23.84%和 20.30%。担保人 2021 年末一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 152,395.26 万元，主要系一年内到期的长期借款及一年内到期的应付债券增加所致。

(4) 长期借款

近三年末，担保人长期借款分别为 490,570.00 万元、157,920.00 万元和 243,782.00 万元，占负债总额的比例分别为 32.62%、9.74%和 12.89%。近三年末，担保人长期借款余额整体呈现波动下降趋势。担保人 2021 年末长期借款较 2020 年末减少 332,650.00 万元，主要系担保人一年内到期的长期借款增多，将该部分长期借款重分类至一年内到期的非流动负债核算所致。

(5) 应付债券

近三年末，担保人应付债券分别为 340,606.59 万元、398,526.00 万元和 193,985.08 万元，占负债总额的比例分别为 22.65%、24.57%和 10.26%。担保人近年来扩大自身融资渠道，积极利用债券等公开市场融资产品进行融资。由于担保人 2020 年发行的“20 申太 02”、“20 申太 03”等公司债券将于 2023 年到期，担保人将其重分类至一年内到期的非流动负债核算，故 2022 年末应付债券余额较上年末有所下降。

表：截至 2022 年末担保人已发行尚未兑付债券及债务融资工具情况

单位：亿元、年

发行主体	证券名称	证券类别	发行期限	票面利率	起息日	债券面值余额
HZSTJS发展有限公司	21HZ申太02	企业债	7(3+4)	5.15	2021-10-11	3.00
HZSTJS发展有限公司	21HZ申太01	企业债	7(3+4)	5.20	2021-09-13	9.00
HZSTJS发展有限公司	21申太01	私募债	3	5.80	2021-08-26	1.00
HZSTJS发展有限公司	20申太03	私募债	3	5.90	2020-12-23	5.00
HZSTJS发展有限公司	20申太02	私募债	3	5.60	2020-09-25	7.00
HZSTJS发展有限公司	19申太02	私募债	5(2+2+1)	6.30	2019-12-18	1.00
HZSTJS发展有限公司	19申太01	私募债	5(2+2+1)	6.30	2019-09-16	5.50
HZSTJS发展有限公司	18申太01	私募债	5(3+2)	8.00	2018-06-27	1.00
合计	-	-	-	-	-	32.50

(6) 长期应付款

近三年末，担保人长期应付款分别为 114,935.25 万元、194,669.67 万元和 209,089.26 万元，占负债总额的比例分别为 7.64%、12.00%和 11.05%。近三年末，担保人长期应付款余额整体呈现上升趋势，主要系新增融资租赁款所致。

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

2019-2020 年无永续债科目余额。截至 2022 年末，担保人其他权益工具为 40,000.00 万元。2021 年，担保人新增其他权益工具 40,000.00 万元，系华鑫国际信托有限公司通过设立信托计划对本公司进行永续债权式权益性投资所致。

合并利润表

项目	2023 年 6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	49,840.86	189,115.75	157,818.79	119,090.82
二、营业总成本		176,157.71	140,595.37	115,357.79
其中：营业成本	40,316.93	165,013.56	131,748.65	100,101.09
税金及附加	1,310.13	5,258.85	558.92	638.10
销售费用	2.92	47.63	47.80	62.43
管理费用	587.43	1,382.30	926.00	671.13
研发费用		-	-	-
财务费用	901.29	4,455.38	7,314.01	13,885.04
加：其他收益	818.12	2,438.30	1,635.24	2,316.18
投资收益（损失以“-”号填列）		449.89	8.08	3,459.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-48.84	41.14
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		136.89	719.92	8,393.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,910.10	-978.96	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-	2,385.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,540.29	18,893.23	18,607.70	20,287.97
加：营业外收入	16.05	35.06	62.66	1.36
减：营业外支出	89.18	11.58	185.68	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,467.17	18,916.70	18,484.68	20,289.33
减：所得税费用		3,664.92	4,182.05	4,516.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,467.17	15,251.79	14,302.62	15,773.20

近三年，担保人营业收入为 119,090.82 万元、157,818.79 万元和 189,115.75 万元，担保人营业收入呈逐年增长趋势。担保人 2021 年营业收入较 2020 年增长 38,727.97 万元，同比增长 32.52%，主要系担保人 2021 年度土地开发业务收入大幅增长所致。担保人 2022 年营业收入较 2021 年增加 31,296.96 万元，同比增长 19.83%，主要系担保人 2022 年度安置房业务结算确认收入所致。

近三年，担保人营业成本分别为 100,101.09 万元、131,748.65 万元和 165,013.56 万元，担保人 2021 年和 2022 年营业成本较上年度分别增长 31.62% 和 25.25%。2021 年，担保人营业成本较上年度上升趋势与营业收入较为匹配。2022 年，担保人营业成本较上年度增长比例高于营业收入，系担保人安置房业务毛利率相较于其他主营业务偏低，且安置房业务在当期占比较大所致。

近三年，担保人营业毛利润分别为 18,989.73 万元、26,070.14 万元和 24,102.19 万元，报告期内有所波动。2022 年，担保人营业毛利润较上年度下降 7.55%，系担保人安置房业务毛利率相较于其他主营业务偏低，且安置房业务在当期占比较大所致。

近三年，担保人综合毛利率分别为 15.95%、16.52%和 12.74%。2022 年，担保人综合毛利率较前两年度有所下滑，系担保人安置房业务毛利率相较于其他主营业务偏低，且安置房业务在当期占比较大所致。

近三年，担保人确认政府补助收入分别为 8,486.15 万元、25,634.92 万元和 47,039.46 万元，担保人从事的土地开发、安置房和基础设施建设业务得到政府支持力度较大。

合并现金流量表

项目	2023 年 6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,550.41	59,735.95	89,454.23	39,202.54
收到的税费返还		1,622.47	2,832.74	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,587.31	59,282.58	33,394.13	27,657.38
经营活动现金流入小计	7,137.72	120,640.99	125,681.10	66,859.92
购买商品、接受劳务支付的现金	22,747.56	182,415.29	73,689.06	249,662.23
支付给职工以及为职工支付的现金	357.53	529.15	310.81	-
支付的各项税费	4,262.23	8,519.81	2,061.62	2,079.87
支付其他与经营活动有关的现金	2,912.37	3,409.18	69,599.23	10,122.92
经营活动现金流出小计	30,279.69	194,873.43	145,660.72	261,865.02
经营活动产生的现金流量净额	-23,141.96	-74,232.44	-19,979.62	-195,005.10
二、投资活动产生的现金流量：				

收回投资收到的现金	300.00	1,595.67	16,114.50	1,536.11
取得投资收益收到的现金	117.00	74.29	56.92	28.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		874.70	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	47,700.00	108,670.47	106,334.25	119,261.08
投资活动现金流入小计	48,117.00	111,215.12	122,588.66	120,825.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	569.30	112.13	392.60	487.98
投资支付的现金	128.00	7,154.04	803.70	29,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	165,622.97	554,838.96	215,345.69	479,824.77
投资活动现金流出小计	166,320.27	562,105.13	216,541.99	509,312.75
投资活动产生的现金流量净额	-118,203.27	-450,890.00	-93,953.33	-388,487.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	9,581.11	154,544.45	165,704.14	30,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金	207,585.44	352,784.00	368,919.86	364,040.00
收到其他与筹资活动有关的现金	285,913.47	1,007,828.16	579,288.73	843,840.05
筹资活动现金流入小计	503,080.02	1,515,156.61	1,113,912.72	1,237,880.05
偿还债务支付的现金	192,574.14	551,571.86	493,040.00	264,830.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,891.03	75,705.11	73,383.87	88,533.60
支付其他与筹资活动有关的现金		443,910.20	393,912.93	258,998.18
筹资活动现金流出小计	42,096.03	1,071,187.17	960,336.80	612,362.28
筹资活动产生的现金流量净额	318,561.19	443,969.44	153,575.92	625,517.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	43,173.58	-81,153.01	39,642.97	42,025.10
加：期初现金及现金等价物余额	68,206.14	149,359.15	109,716.18	67,691.07
六、期末现金及现金等价物余额	111,379.73	68,206.14	149,359.15	109,716.18

1、经营活动产生的现金流量分析

近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-195,005.10万元和-19,979.62万元和-74,232.44万元。报告期内担保人部分项目尚处于前期投入和开发建设阶段，故购买商品、接受劳务支付的现金金额较大，而担保人主营

业务存在项目建设周期长、资金回收周期长的特点，目前回款较少，导致经营活动净现金流为负。

截至 2022 年末，担保人应收账款主要集中在两年以内，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、对担保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，担保人的经营性现金流状况将得到改善。

2、投资活动产生的现金流量分析

近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-388,487.56 万元、-93,953.33 万元和-450,890.00 万元，担保人现金流保持净流出状态，主要系担保人支付其他与投资活动有关的现金较多，该部分资金用于对 WX 区内国有公司暂借款或代垫款。

3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 625,517.76 万元、153,575.92 万元和 443,969.44 万元。公司 2021 年度的筹资活动现金流量净额较 2020 年度减少 471,941.84 万元，同比下降 75.45%，主要系当期债务集中到期，担保人偿还债务支付的现金增加所致。整体来看，担保人与银行等金融机构保持着长期稳定的合作关系，能够根据公司业务发展的资金需求合理安排筹资活动。

（三）财务指标

担保人近三年主要偿债指标

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
流动比率（倍）	2.30	2.83	4.12
速动比率（倍）	1.08	1.28	1.87

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
资产负债率 (%)	60.31	60.16	60.86
EBITDA (万元)	26,689.44	28,503.74	37,387.89
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.42	0.40	0.44

近三年，担保人流动比率分别为 4.12 倍、2.83 倍和 2.30 倍，流动资产对流动负债的覆盖程度较高；速动比率分别为 1.87 倍、1.28 倍和 1.08 倍，速动资产对流动负债的覆盖程度较好。总体上看，担保人流动比率和速动比率处于较为合理的水平，担保人的短期偿债能力较强，短期偿债能力有所保障。

近三年，担保人资产负债率分别为 60.86%、60.16%和 60.31%，资产负债率基本保持稳定。随着担保人业务的不断发展，资金需求不断增加，担保人通过银行贷款和发行债券等方式借入资金，负债规模有所增加，但同时担保人股东投入也逐年增长，因此负债率总体处于较为合理的水平。

近三年，担保人 EBITDA 分别为 37,387.89 万元、28,503.74 万元、26,689.44 万元，EBITDA 近年呈波动下降趋势，主要系由于政府财政贴息增加，担保人计入财务费用的利息支出逐年减少所致；担保人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.44 倍、0.40 倍和 0.42 倍，担保人主营业务具有资金投入大的特点，导致担保人有息债务规模和利息支出较高，进而使得担保人 EBITDA 利息保障倍数在报告期内均小于 1。

整体上来看担保人债务结构较为合理，与各大金融机构建立了良好的合作关系，企业信用记录良好，融资渠道畅通，公司偿债能力有较好保障，能够支撑各项债务的按时偿还，具有良好的抗风险能力。

担保人近三年营运能力指标

单位：万元、次

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
应收账款周转率	0.37	0.38	0.35
存货周转率	0.12	0.11	0.09

总资产周转率	0.06	0.06	0.05
--------	------	------	------

担保人近三年应收账款周转率分别为 0.35、0.38 和 0.37，存货周转率分别为 0.09、0.11 和 0.12，总资产周转率分别为 0.05、0.06 和 0.06。

担保人的主营业务为土地开发、保障房建设和基础设施建设等，公司项目投资建设周期较长，投资规模较大。因此，担保人所处行业和业务结构特征等因素导致担保人的应收账款周转率、存货周转率等营运指标相对偏低。

（四）有息债务及担保情况

截至 2023 年 8 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。保证人的有息债务 99.57 亿元，有息债务规模较年初基本持平，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	本期末数	放款时间			期限 (月)	约定还款日			风控措施
			年	月	日		年	月	日	
HZSTJS 发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	3,427.26	2019	7	1	60	2024	7	1	南太湖建投担保
HZSTJS 发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	520.54	2019	12	16	60	2024	12	16	南太湖建投担保
HZSTJS 发展有限公司	长城证券	55,000.00	2019	9	16	36+24	2024	9	16	无
HZSTJS 发展有限公司	长城证券	10,000.00	2019	12	18	36+24	2024	12	18	无
HZSTJS 发展有限公司	永赢金融租赁有限公司	12,500.00	2020	4	14	96	2028	4	14	WX 城投担保
HZSTJS 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
HZSTJS 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
HZSTJS 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（19 申大 01 还本 6000 万，利息配套使用 4000 万）
HZSTJS 发展有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	8,083.97	2020	12	1	60	2025	12	1	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	浙江海洋租赁股份有限公司	10,708.25	2021	1	8	60	2026	1	7	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	8,057.45	2021	1	20	48	2025	1	20	WX 城投担保

HZSTJS 发展有限公司	渝农商	15,000.00	2021	2	2	60	2026	2	2	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	茅台租赁	2,313.54	2021	3	8	36	2024	3	8	WX 城投+WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	华融金融租赁股份有限公司	23,431.32	2021	4	26	60	2026	4	10	WXCT+织里新投担保
HZSTJS 发展有限公司	华鑫国际信托有限公司	14,760.00	2021	6	4	24	2024	4	13	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	浙江府城融资租赁有限公司	2,121.15	2021	6	1	36	2024	6	1	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	6,666.68	2021	6	30	36	2024	6	30	WXCT+织里新投担保
HZSTJS 发展有限公司	浦发银行 HZ 支行	12,940.00	2021	6	29	114	2030	12	29	WXCT 担保+华为云抵押
HZSTJS 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
HZSTJS 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
HZSTJS 发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	5,000.00	2022	1	7	24	2024	1	6	WXCT5520 万存单质押
HZSTJS 发展有限公司	杭州银行 HZ 分行	4,900.00	2022	1	11	24	2024	1	10	WXCT5410 万存单质押
HZSTJS 发展有限公司	上海元晟融资租赁有限公司	10,000.01	2022	1	20	36	2025	1	20	织里新投担保
HZSTJS 发展有限公司	安徽国元信托	13,004.00	2022	2	25	24	2024	2	25	织里新投担保
HZSTJS 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	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	浙江国金融资租赁股份有限公司	5,714.84	2022	3	30	48	2026	3	30	织里新投担保
HZSTJS 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
HZSTJS 发展有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	20,000.00	2022	5	16	24	2024	5	16	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	浙金中心	11,850.00	2022	5	20	30	2024	12	25	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	浙江浙银金融租赁有限公司	16,460.36	2022	7	1	60	2027	7	1	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	16,000.00	2022	8	31	48	2026	8	30	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	国投泰康信托有限公司	29,998.00	2022	9	9	24	2024	10	28	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	茅台（上海）融资租赁有限公司	7,632.76	2022	10	8	36	2025	9	29	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	国投泰康信托有限公司	14,768.00	2022	11	11	24	2024	12	21	织里新投担保
HZSTJS 发展有限公司	光大银行	14,900.00	2022	11	23	24	2024	11	21	WX 城投担保
HZSTJS 发展有限公司	上海越秀融资租赁有限	8,453.84	2022	11	30	36	2025	11	20	WXCT 担保

	公司									
HZSTJS 发展有限公司	光大兴陇信托	19,960.00	2022	12	7	24	2024	12	7	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	物产中大商业保理（天津）有限公司	7,500.00	2022	12	14	24	2024	12	14	WXCT 担保
HZSTJS 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
HZSTJS 发展有限公司	宁波通商银行	5,000.00	2023	1	1	12	2024	1	1	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	中交融资租赁有限公司	15,000.00	2023	1	9	11	2023	12	20	无
HZSTJS 发展有限公司	中交融资租赁有限公司	18,466.40	2023	5	11	36	2026	5	11	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	HZ 银行南园支行	10,000.00	2023	7	4	5	2023	12	15	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	HZ 银行南园支行	10,000.00	2023	7	31	9	2024	4	30	WXCT 担保
HZSTJS 发展有限公司	农行理财直融（国投泰康通道）	30,000.00	2023	7	31	8	2024	3	26	WXCT 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	40,000.00	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	苏银金融租赁股份有限公司	7,891.80	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	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	10	2023	10	31	WXCT 担保
HZ 南太湖现代农业综合区开发有限公司	光大银行	18,000.00	2023	3	17	6	2023	9	24	WX 城投担保
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	WXCT 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	7,662.80	2022	9	30	36	2025	9	30	STJS 担保
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	南太湖建投担保
HZ 申太新农村建设投资有限公司	HZ 民融	3,000.00	2022	12	27	10	2023	10	31	WXCT 担保
HZ 申太新农村建设投资有限公司	永赢金租	10,000.00	2023	4	28	60	2028	4	28	合同未到
HZ 申太新农村建设投资有限公司	光大银行	18,000.00	2023	6	28	12	2024	6	20	1.9 亿存单质押（2 年期）
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	7,200.00	2021	8	19	36	2024	8	18	WXCT 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	WXCT 担保
HZ 新港环保生态园区经营管	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

理有限公司										
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	HZ 民融	3,000.00	2023	1	5	10	2023	10	31	WXCT 担保
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	光大银行	10,000.00	2023	3	22	12	2024	3	17	新港 1.05 亿存单质押
HZ 新港环保生态园区经营管理有限公司	民泰银行	1,500.00	2023	6	7	24	2025	6	30	新港 1500 万存单质押
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	1,778.64	2021	1	29	36	2024	1	29	STJS+WX 城投担保
HZ 世仓建设发展有限公司	绍兴银行	9,300.00	2023	1	13	5	2027	12	7	世仓厂房抵押
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	25,000.00	2023	6	21	36	2026	6	21	产投+中大担保
		995,671.60								

融资渠道：

融资渠道以低息的债券及银行为主，金额分别为 31.5 亿元、27.67 亿元，占比 31.64%、27.79%，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 26.34 亿元、信托融资 14.05 亿元。

渠道	债券	银行	信托	租赁保理等其他非标
金额（亿）	31.5	27.67	14.05	26.34
占比	31.50%	27.79%	14.11%	26.45%

期限分布：

2023 年底、2024 年底、2025 年分别到期 20.42 亿元、39.67 亿元和 9.93 亿元，预计信托存续期限累计到期 70%，流动性风险较大，但是考虑到保证人履约记录良好、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	2026	2027 及后
金额	20.42	39.67	9.93	11.43	18.12
占比	20.51%	39.84%	9.97%	11.48%	18.20%

同业合作情况：

截至 2023 年 6 月，前三大合作信托主要为光大、陆家嘴和国投信托，我部门睿享 53 号自 2023 年 10 月开始投放。

债务单位	债权人	本月期末数	放款时间			期限 (月)	约定还款日			风控措施
			年	月	日		年	月	日	
湖州中大建设发展有限公司	华鑫国际信托有限公司	14,760.00	2021	6	4	24	2024	4	13	吴兴城投担保
湖州中大建设发展有限公司	安徽国元信托	13,004.00	2022	2	25	24	2024	2	25	织里新投担保
湖州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	吴兴产投担保
湖州中大建设发展有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	20,000.00	2022	5	16	24	2024	5	16	吴兴产投担保
湖州中大建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	29,998.00	2022	9	9	24	2024	10	28	吴兴产投担保
湖州中大建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	14,768.00	2022	11	11	24	2024	12	21	织里新投担保
湖州中大建设发展有限公司	光大兴陇信托	19,960.00	2022	12	7	24	2024	12	7	吴兴产投担保

对外担保情况

截至 2023 年 8 月 31 日，STJS 对并表范围外单位提供担保余额合计 22.06 亿元，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

担保单位	被担保单位	担保方式	要求担保事由及用途、贷款银行	币种	担保总额	担保余额
STJS	HZ 市 WX 区水利投资发展有限公司	保证	兴业银行（兴业国际信托）	人民币	200000.00	125000.00
STJS	湖颖物业管理有限公司	保证	恒丰银行杭州分行	人民币	6750.00	6750.00
STJS	HZWX 新业建设投资有限公司	保证	恒丰银行杭州分行	人民币	7550.00	7550.00
STJS	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	人民币	20000.00	5650.00
STJS	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	人民币	9000.00	3141.88
STJS	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	人民币	15000.00	2686.56
STJS	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	人民币	19000.00	14736.86
STJS	HZWX 西山漾建设投资有限公司	保证	恒丰银行	人民币	4,350.00	4,350.00
STJS	HZ 八里店生态农业发展有限公司	保证	恒丰银行	人民币	1,000.00	1,000.00
STJS	HZWX 交通旅游投资发展集团有限公司	保证	恒丰银行	人民币	6,750.00	6,750.00
STJS	HZWX 高新全域建设开发有限公司	保证	HZ 银行 WX 支行	人民币	15000.00	13000.00
STJS	HZWX 双枫建设有限公司	保证	HZ 银行 WX 支行	人民币	10000.00	10000.00
STJS	HZWX 双枫建设有限公司	保证	光大兴陇（湖行资金）	人民币	20000.00	20000.00

银行授信方面，STJS 作为 WXCT 核心子公司，目前不单独统计银行授信明细。截至 2022 年 12 月（项目组已获得的最新披露数据），总授信额度 80.16 亿元，已使用授信额度 22.33 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（2023 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

经查询保证人的企业信用报告，截至该报告出具日（2023 年 9 月 27 日），公司无关注类和不良类的借贷余额和担保交易。保证人目前和 39 家金融机构开展过业务，目前有 20 家机构信贷业务未结清。借贷交易余额 32.77 亿元，中长期借款 26.35 亿元，担保余额 55.04 亿元。

\

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:  验证码正确! 查询

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。经查询，担保人不涉及隐债。

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



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。

浙江省各地级市主要指标 (部分地市的预算指标为 2022 年预算数, 如温州等)											
	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, 南太湖新区也涵盖了该街道; 八里店镇则是 WX 区政府驻地, 南太湖高新技术产业园区主要位于该镇。

(1) 南太湖新区—WXCT 展业区域

2019 年 6 月 2 日, 南太湖新区正式挂牌成立, 新区总面积 225 平方公里, 空间范围包括原来 HZ 南太湖产业集聚区核心区、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长兴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。

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

在《HZ 南太湖新区发展“十四五”规划》里, 南太湖新区希望构建“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。

在南太湖新区，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流域的喜来登酒店，也被称为“月亮酒店”。

2021年，南太湖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%。

至于南太湖新区未来是否从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，南太湖新区已被纳入与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。



(2) HZ 现代物流装备高新技术产业园区（南太湖高新技术产业园区）-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（即幻漉、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。

在高新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，高新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，高新区是 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。

织里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，织里镇已经把不少“前店后厂”童装小企业都转移到了其他省市，而把织里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。

织里镇定位于“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，织里镇的战略新兴产业、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 区和长兴县稳居前二，两者都在 800 亿元以上。德清县排名第三，GDP 在 600 亿元以上。安吉县和南浔区排名第四到五位，两者都在 500 亿元以上。南太湖新区排名第六，GDP 接近 300 亿元。

从 HZ 市各区县 2022 年 GDP 增速排名来看，长兴县高居榜首，增速在 4% 以上。德清县排名第二，增速为 3.8%。WX 区和南浔区并列第 3，增速均为 3.5%。南太湖新区排名第五，增速为 3.2%。安吉县排名第六，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

c



(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	449.85	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	85.98	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 区指标（GDP 系不含南太湖高新区口径）	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

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 304 号集合资金信托计划；
- 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：JG 国际信托有限责任公司；
- 交易对手：WXCT（发行人）、STJS（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：本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为 2+N 年。每期信托计划初始投资期限为 2 年，发行人有权在每期永续债权权益投资计划初始投资期限届满日行使赎回权。初始投资期限届满日，发行人如

未行使赎回权赎回全部永续债权权益投资计划的，则信托自动递延进入第二个投资周期，第二个投资周期为 1 年。第二个投资周期届满日，发行人有权行使赎回权，如发行人未行使赎回权赎回全部永续债权的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为 1 年，以此类推……第 N 个（N）投资周期。初始投资期限届满日后每 1 年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于 1 个月书面通知受托人，并于初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生加速清偿条款/强制赎回等情形，受托人有权要求发行人赎回全部各期永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划收益，则信托终止。

- **信托资金用途：**信托财产的运用方式为向 WXCT 进行永续债权式权益性投资，WXCT 将所得资金用于【WXCT 或 STJS 或归还金融机构借款或偿还债券等】，发行人不得将信托资金用于自身及相关子公司固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩等国家禁止生产、经营的领域和用途，我司有权对资金用途情况进行追踪，放款前提供用款材料依据，放款后提供用款凭证。

- **永续债权权益投资计划：**指发行人定向向 JG 信托发行的永续债权权益投资计划，每 1 元永续债权权益投资计划的认购金额为人民币 1 元，JG 信托向发行人支付合同约定的认购对价款后，JG 信托即相应取得对发行人的永续债权权益投资计划，发行人按照合同约定的利率向 JG 信托偿还永续债权权益投资计划本息（永续债权权益投资计划本金即认购对价款），并承担合同约定的其他责任；

- **永续债权权益投资计划发行利率：**永续债权权益投资计划初始投资期限内，预计不低于【】%/年（暂定），初始投资期限届满日或后续各投资期限届满日若发行人未赎回全部永续债权，则于第 2 个至第 N 个投资周期投资日进行利率重置；

- **赎回权：**在任何一个赎回日，发行人有权按本金加应付利息（包括所有

递延支付的利息) 赎回本信托持有的永续债权益投资计划; 同时, 发行人亦有权不行使赎回权。永续债权益投资计划的赎回权归发行人所有;

● **永续债权益投资计划重置利率:** 如果发行人在初始投资期限届满日不行使赎回权, 则从初始投资期限届满日起每 1 年重置一次利率, 每次重置后的利率为上期利率基础上增加【200】BPs, 最高年重置利率不超过【12.5】%, , 利率封顶价格参考《永续债相关会计处理的规定》要求动态调整(该条内容在合同中为非必须落实项);

● **永续债权益投资计划利息支付:** 永续债权益投资计划期限内, 发行人于每自然季度末月 10 日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日(适用于永续债权益投资计划发生递延情形) 支付;

● **递延支付利息:** 除非发生强制付息事件, 永续债权益投资计划期限内的每个付息日, 发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付; 前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息; 但发行人需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知 JG 信托, 每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升【200】Bps, 递延利率调升上限为【12.5%】, 递延支付的调升利息部分扣除税费后向受益人分配;

● **受益人业绩比较基准:** 如果发行人在初始投资期限届满日不行使赎回权, 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【150】BPs, 最高不超过【11】%/年;

● **托管费:** 不超过【】%/年, 托管银行暂定光大银行青岛分行(具体以合同约定为准);

● **信托报酬:** 本项目固定信托报酬不低于【】%/年(不含增值税), 信托财产分配后如有剩余作为浮动信托报酬;

● **信托利益来源:** 偿债主体按照合同约定支付永续债权益投资计划本息, 保证人提供连带责任担保的担保款;

● **信托利益分配方式:** 受托人在扣除信托费用后每自然半年末月 10 日、

初始资期限届满日、后续各投资周期届满日（适用于永续债权权益投资计划发生递延情形）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；

● **信托业保障基金**：由发行人或指定的第三方认购，认购份额按本信托规模的 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；

● **增值税及附加**：印花税双方各自按责承担，律师费和第三方等中介机构费用由信托财产承担，受托人因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费由信托财产承担。

● **关联交易**：本信托计划不涉及关联交易。

（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 304 号集合资金信托计划”；

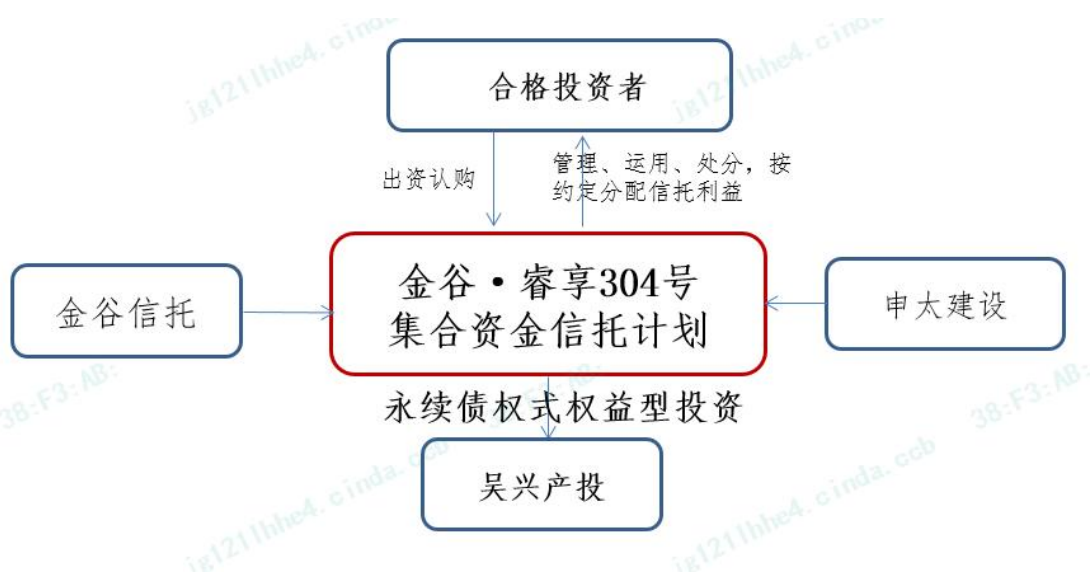
（2）JG 信托与各方签署《信托合同》、《永续债权投资合同》、《保证合同》、《资金保管协议》等相关文件；

（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。

交易结构图：



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 ）

HZSTJS 发展有限公司（以下简称“STJS”或“担保人”，AA 评级）提供连带责任保证担保。

- 4、交易合同强制执行公证（ 是 否 ）

5、强制付息安排

若在某一投资收益支付日前的投资期限内触发以下情形的，发行人应支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息（如有）：

（1）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其股东分红或分配股息（包括做出关于向股东分红或分配股息的有效决议，上缴国有资本收益除外）；

（2）该投资收益支付日前 12 个月发行人减少注册资本（包括做出关于减少注册资本的有效决议）；

（3）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划永续债权权益投资计划/永续债权）支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为（包括做出关于实施偿还的有效决议）。

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债权权益投资计划）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，发行人应及时与 JG 沟通，JG 根据具体情况有权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债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

（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。

8、强制赎回情形或加速清偿条款

若发生下列任一情形时，JG 信托有权宣布本笔永续债权益投资计划提前到期/停止投放，并收回本息：

- (1) 发行人、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债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；或未能清偿到期应付的任何金融机构到期债务；
- (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) 负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续债权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益；
- (4) 因会计政策、监管政策变化导致本信托计划不再被认定为权益投资业务的；
- (5) 本笔永续债权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的；
- (6) 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。

9、本信托发行前，WXCT 就发行永续债权益投资计划事宜提供内部有权机构的有效决议，保证人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、保证人分别出具承诺函，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、其他约定事项

在相关合同中约定，发行人确保信托资金不用于固定资产、股权、房地产领域、不用于国家禁止生产、经营的领域和用途。

相关合同文本明确提示：发行人破产清算时，信托计划项下的投资价款本金和投资利息（包括递延支付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债务和其他普通债务。

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

2023年8月17日，JG信托信托经理刁冠文和尚明君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。