

记录编号:

央企·XX700号集合资金信托计划

尽职调查报告

第一节 项目要点介绍

一、信托概况

中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”或“受托人”）拟发起设立“央企·XX700号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），本信托计划总规模不超过【5】亿元；信托计划无固定期限，信托计划分期设立，各期期限为1+N年，每期信托计划的初始投资期限均为1年。信托计划所募集资金用于投资湖州WXXY建设投资集团有限公司（简称“WXXY”或“发行人”）发行的永续债权权益投资计划（简称“永续债”），发行人将资金用于偿还其自身或其全资子公司的金融机构借款。发行前发行人提供会计师事务所出具的关于本永续债认定为权益工具的专项意见，并作为权益工具科目列入所有者权益，以及上级主管单位出具同意发行人发行本永续债的批复。

发行人有权在各期资金放款日起届满1年之日（简称“初始投资期限届满日”）及其后每个付息日行使赎回权，选择提前赎回对应该期永续债并支付永续债本息，对应的该期信托计划自动终止；同时，发行人亦有权不行使赎回权，信托计划自动递延。永续债投资期间内，若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续债权、支付永续债本息，本信托计划终止。

永续债投资期限内，发行人于每自然年度3月21日、9月21日、初始投资期限届满日、后续各投资期限届满日支付利息；除非发生强制付息事件，永续债投资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我司，且每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升50bp累计计息；我司在扣除信托费用后每半年度分配一次信托收益（每年3月21日、9月21日、初始投资期限届满日、后续各投资期限届满日起10个

工作日之内进行分配)，若发行人选择递延支付某期或某几期利息，则我司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。

初始投资期限内，永续债权投资利率为不低于 6%/年（暂定，以实际签署合同约定为准）；初始投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，则从初始投资期限届满日(含初始投资期限届满日)及其后每满 1 年（每 1 年为一个投资周期）重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加 200bp, 即重置利率=上一投资周期投资利率+200bp, 且封顶利率不超过 12%。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）。若发行人在某一计息期间递延支付投资收益，则递延利率从下一个付息周期起自当期投资收益率基础上调升 50BP，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止，递延利率上限为不超过 12%。初始投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，则从初始投资期限届满日(含初始投资期限届满日)起每满 1 年重置一次受益人收益率，受益人利率重置后收益率每次增加不超过 150bp，最高不超过 11%/年。

本信托计划信托报酬包含固定信托报酬和浮动信托报酬，固定信托报酬不低于 0.3%/年（不含税）；信托收益扣除相关税费、固定信托报酬、托管费、受益人收益和发行费后剩余部分作为浮动信托报酬。印花税双方各自按责承担，我司因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费、律师费和第三方等中介机构费用由信托财产承担。

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

增信方式：本信托计划由湖州 WX 城市投资发展集团有限公司（以下简称“WX 城投”或“担保人”）为发行人在本永续债权投资项下的支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

二、区域平台公司分析

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

序号	名称	资产规模 (亿元)	外部 评级	控股股东	功能定位及主营 业务	发债余 额 (亿元)
1	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	842.18	AA+	湖州市 WX 区财政局	基础设施建设	115.22
2	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司	758.88	AA+	湖州市 WX 区人民政府	基础设施建设	34.85
3	湖州新型城市投资发展集团有限公司	559.34	AA	浙江省湖州市 WX 区人民政府	土地开发整理	50.80
4	湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	472.55	AA+	湖州市 WX 区财政局	土地开发整理	32.20
5	湖州 WX 南太湖建设投资集团有限公司	398.23	AA	湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心	土地开发整理	54.00

公开信息查询，湖州市 WX 区现有市本级平台 9 家，其中 AA+评级平台 3 家，AA 评级平台 4 家，暂无 AAA 评级平台，发行人总资产 266.13 亿元、排名第 7，担保人总资产 842.18 亿元、排名第 1。经查询公开信息，暂无湖州市 WX 区区域平台出现债务违约情况（包括技术性债务违约或实质性违约），区域整体信用较好。经与交易对手尽调访谈，政府对当地平台举债融资有统一管控，由公司根据自身需求自定，需要报融资计划。

第二节 交易主体分析-发行人

一、基本情况

公司名称：湖州 WXXY 建设投资集团有限公司

法定代表人：XX

成立日期：2012 年 11 月 16 日

注册资本：200,000.00 万元人民币

住所 浙江省湖州市 WX 区八里店路村村部(湖盐公路与外环南路口)202 办公室

经营范围：一般项目:实业投资;光伏发电设备租赁;建筑材料销售;林业产品销售;农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营;(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:建设工程施工;旅游业务;发电业务、输电业务、供(配)电业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。

(一) 历史沿革

湖州 WXXY 建设投资集团有限公司原名湖州 WXXY 建设投资有限公司,系由为湖州 WX 滨湖新农村建设有限公司于 2012 年 11 月投资设立的有限责任公司,公司注册资本 1,000.00 万元,实收资本 1,000.00 万元。2021 年 3 月 2 日变更为现名。

公司股权结构为如下:

单位:万元, %

股东	注册资本认缴额	出资比例
湖州 WX 城市投资发展集团有限	200,000.00	100.00

合计	200,000.00	100.00
----	------------	--------

截至目前，发行人的注册资本为人民币 200,000.00 万元，发行人的控股股东为湖州 WX 城市投资发展集团有限公司，持股比例 100.00%。

（二）子公司情况

截至 2022 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共 22 家，具体情况如下：

单位：%

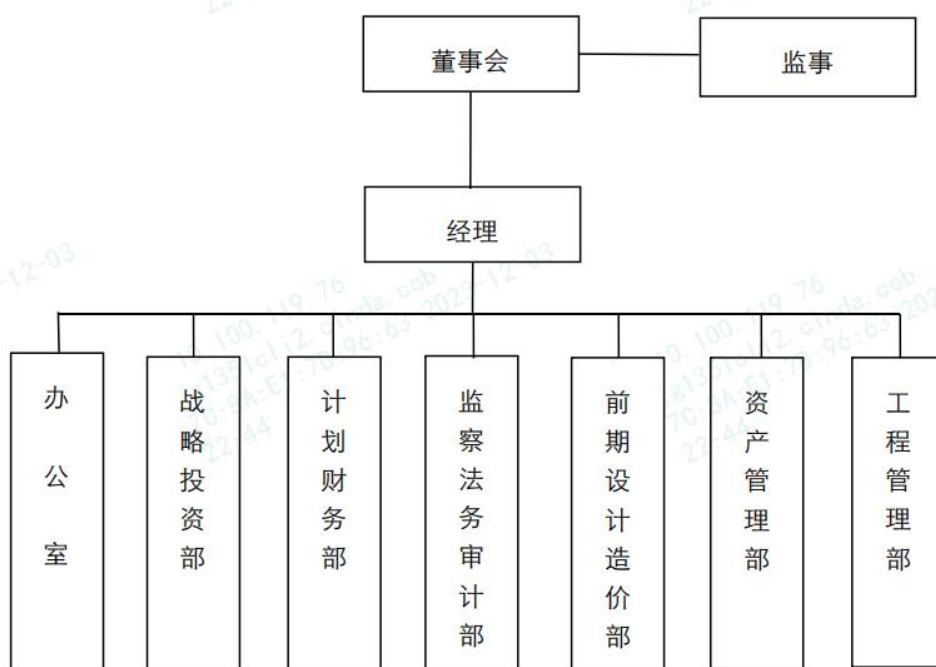
子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	直接	间接
湖州WX湖颖物业管理有	一级	湖州	湖州	广播、电视、	100	
湖州WX盈创贸易有限公	一级	湖州	湖州	批发业	100	-
湖州WX新创建设发展有	二级	湖州	湖州	公共设施业	-	100
湖州WX东部新农村	一级	湖州	湖州	商务服务业	100	
湖州WX晟吴置业有限公	一级	湖州	湖州	房地产业	100	-
湖州WX吴天投资发展有	一级	湖州	湖州	商务服务业	100	-
湖州WX吴力投资发展有	一级	湖州	湖州	商务服务业	100	-
湖州WX吴屹投资发展有	一级	湖州	湖州	商务服务业	100	-
湖州WX兴德投资发展有	一级	湖州	湖州	商务服务业	100	-
湖州WX兴创投资发展有	一级	湖州	湖州	商务服务业	100	-
湖州WX东成测绘有限公	一级	湖州	湖州	专业技术服务	100	-
湖州东成建设工程检测	一级	湖州	湖州	商务服务业	80	-
青川湖兴建设发展有限	一级	广元	广元	房地产业	100	-
湖州湖盛融资租赁有限	一级	湖州	湖州	货币金融服务	75	-
湖州WX城投智慧停车管	一级	湖州	湖州	商务服务业	100	-
湖州WX智创科技文化发	一级	湖州	湖州	商务服务业	100	
湖州WX新测建设有限公	一级	湖州	湖州	公共设施业	90	10
湖州新智科技有限公司	一级	湖州	湖州	制造业	70	
湖州WX城合通能	一级	湖州	湖州	零售业	100	
湖州WX和新建设发展有	一级	湖州	湖州	房屋建筑业	100	
湖州湖鸿建筑工程设计	一级	湖州	湖州	专业技术服务	100	
WX浙石油综合能源销售	一级	湖州	湖州	批发业	48	

（三）控股股东及实际控制人情况

发行人的控股股东为吴湖州 WX 城市投资发展集团有限公司，出资比例占公司注册资本的 100.00%。湖州市 WX 区国资中心持有吴湖州 WX 城市投资发展集团有限公司 100% 股权，发行人实际控制人为湖州市 WX 区财政局。截至本报告出具之日，发行人股权均不存在被质押或冻结等情况。

（四）组织架构

发行人组织结构图如下：



湖州 WXXY 建设投资集团有限公司内设 7 个职能机构，各部门职责明确、运转良好。

（五）高管介绍

发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	职务	性别	任职时间
XX	董事长、总经理	男	2018 年 6 月至今
XX	董事	男	2021 年 8 月至今
XX	董事	男	2021 年 8 月至今
XX	监事	女	2018 年 6 月至今

二、 经营情况

（一）主营业务概述

发行人作为湖州市 WX 区重要的基础设施建设主体，主要从事 WX 区八里店镇范围内的基础设施建设及 WX 区的项目开发、检测业务、测绘业务、贸易业务等。公司业务具有较强的区域专营性，在资产注入等方面得到了政府等相关各方支持。

1、城市基础设施建设业务

担保人基础设施建设的承载实体为担保人下属子公司——东部新农村公司。该公司系 WX 区八里店镇基础设施建设的实施主体，主要承担了区域内道路桥梁建设、保障性住房建设、园林绿化建设等基础设施工程施工的重要任务。

2、物业开发经营业务

担保人的物业开发经营业务由公司本级负责，主要为园区、工业厂房的开发、建设、运营管理。其盈利模式主要为：①将所开发项目面向市场进行销售，取得销售收入；②将自持物业对外出租，取得租金收入。当前，担保人开发经营的物业项目主要为小微企业产业园一期工程项目和湖州市八里店南片小微企业产业园项目。

3、监测和测绘业务情况

公司检测和测绘业务分别由东成检测和东成测绘有限公司开展，主要负责工程测量、地理信息测绘、不动产测绘、土地勘测等业务。东成检测和东成测

绘按照合同约定，向被检测单位提供工程质量检测及相关测绘服务，并收取费用。

4、贸易业务情况

担保人贸易业务由子公司——盈创贸易经营，目前主要销售产品为电解铜等有色金属。2018 年末，盈创贸易并入担保人合并范围。

（二）营业收入情况

公司作为 WX 区重要的基础设施建设主体，从事 WX 区八里店镇内的基础设施建设以及物业开发、检测测绘、贸易等业务，新增 WX 区八里店镇范围内的土地开发整理业务。2022 年，公司营业收入较上年基本持平，仍主要来自贸易和基础设施建设业务，新增的土地开发整理业务亦是公司收入的重要补充。同期，公司毛利润及综合毛利率略有下降，主要系物业开发业务盈利水平降幅较大。最近三年及一期，公司主营业务运营情况如下表所示：

近三年发行人营业收入构成情况

单位：亿元、%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	6.24	32.89	5.87	36.48	4.61	27.15	-	-
土地开发整理					3.54	20.89	-	-
物业开发	0.45	2.37	0.58	3.61	0.43	2.51	0.19	5.40
贸易业务	8.65	45.65	8.61	53.49	7.27	42.84	2.72	77.27
检测业务	0.14	0.76	0.14	0.88	0.11	0.64	0.06	1.70
测绘业务	0.15	0.81	0.07	0.46	0.04	0.22		
其他	3.32	17.52	0.82	5.08	0.97	5.75	0.54	15.34
营业收入合计	18.96	100.00	16.10	100.00	16.96	100.00	3.52	100.00

最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 18.96 亿元、16.10 亿元、16.96 亿元和 3.52 亿元，公司主营业务收入保持稳定，2023 年上半年公司主营业务收入 3.52 亿元，较 2022 年同期 2.89 亿元营业收入有所增长，同比增加 21.79%，主要系贸易业务收入增加所致。受公司业务类型影响，收入确认大部分放在年底时间节点，因此，导致公司上半年收入较全年收入占比不高。

近三年发行人营业利润情况

单位：万元、%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-6 月	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	0.88	14.06	0.83	14.09	0.52	11.24	-	-
土地开发整理	-	-	-	-	0.52	14.74	-	-
物业开发	0.35	77.87	0.36	61.73	0.04	8.37	0.11	57.44
贸易业务	0.01	0.12	0.001	0.06	0.02	0.30	0.001	0.06
检测业务	0.11	77.28	0.09	61.32	0.05	46.76	0.02	27.99
测绘业务	0.04	29.13	0.02	27.77	0.01	15.30		
其他	-0.03	-0.85	0.03	3.93	0.12	12.22	0.07	30.5
合计	1.37	7.20	1.33	8.26	1.27	7.50	0.20	5.74

最近三年及一期，发行人公司毛利润分别为 1.37 亿元、1.33 亿元、1.27 亿元和 0.20 亿元，主营业务毛利率分别为 7.2%、8.26%和 7.5%。报告期内公司毛利润及综合毛利率略有下降，主要系物业开发业务盈利水平降幅较大。公司 2023 年上半年实现毛利润 0.20 亿元，较 2022 年同期毛利润 0.45 亿元有所下降，主要原因系物业开发业务营收下降导致。

近三年公司基础建设业务收入分别为 6.24 亿元、5.87 亿元、4.61 亿元，毛利润分别为 0.88 亿元、0.83 亿元、0.52 亿元，公司基础设施建设业务仍主要由子公司湖州 WX 东部新农村建设投资有限公司负责经营，主要是负责 WX 区八里店镇范围内道路桥梁、保障性住房、园林绿化等基础设施建设，业务仍具有较

强的区域专营性。公司基础设施建设业务仍采取委托代建模式，较上年无重大变化。截至 2022 年末，公司在建的基础设施项目主要为常潞家园、湖杭高铁湖州东站配套工程等项目，计划总投资额 28.15 亿元，尚需投资金额 18.76 亿元；拟建项目主要为高铁东站综合交通枢纽工程和站前大道北延等，计划总投资合计 8.45 亿元。

截至 2022 年末公司在建和拟建基础设施项目情况表

项目	总投资	已投资	尚需投资	预计竣工
常潞家园	3.50	2.88	0.62	2024
湖杭高铁湖州东站配套工程	16.64	2.73	13.91	2025
湖州市八里店镇潞村村落风貌改造二期工程	2.59	2.38	0.21	2023
WX 区污水零直排及污水处理厂技改提升工程	5.42	1.41	4.02	2023
在建项目合计	28.15	9.40	18.76	
高铁东站综合交通枢纽工程	1.50		1.50	2023
站前大道北延(新青年大道南延工程)	3.45		3.45	2023
站前大道(湖盐公路-区府路)新建工程	3.50		3.50	2023
拟建项目合计	8.45		8.45	

近三年公司物业开发收入分别为 0.45 亿元、0.58 亿元、0.43 亿元，截至 2022 年末，公司主要对外出租的物业主要为自持的总部自由港写字楼、西溪堂、滨河路 666 号大润发和祥和花园西区商铺，可供租赁面积合计 33.80 万平方米，年平均租金为 303 元/平方米~511 元/平方米。2022 年，受减免部分租金的影响，公司物业开发业务收入同比减少 0.15 亿元；毛利率为 8.37%，较上年大幅下降主要系一次性计提子公司（湖州宏城石油有限公司）资产增值部分的折旧，以及装修费摊销增长所致。由于公司用于出租的投资性房地产以公允价值计量不计提折旧，该业务往年毛利率水平较高。

近三年公司贸易业务收入分别为 8.65 亿元、8.61 亿元、7.27 亿元，主要贸易产品为电解铜等有色金属。2022 年，公司贸易产品主要采购自湖州市交通投

资集团贸易发展有限公司（占比 82.45%），销售对象主要包括湖州久立电气材料科技发展有限公司和浙江久立电气材料有限公司 3（合计占比 82.25%），上下游客户集中度很高。同期，公司实现贸易业务收入 7.27 亿元，为营业收入的重要来源；毛利率为 0.30%，盈利能力较弱。

三、 财务情况

根据发行人提供的 2020 年、2021 年及 2022 年的审计报告及 2023 年 1-6 月财务数据。发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、资产负债表

发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动资产合计	2,322,408.64	2,008,453.16	1,375,113.16	1,278,050.55
货币资金	290,418.29	157,494.46	186,045.08	174,294.01
应收票据及应收账款	150,023.94	158,225.72	150,281.01	93,605.61
应收账款	150,023.94	158,225.72	150,281.01	93,605.61
预付款项	884.32	260.54	1,858.08	24.24
其他应收款	1,289,728.66	1,225,426.43	595,942.18	619,979.50
存货	555,384.78	460,315.09	425,452.53	386,371.61
一年内到期的非流动资产	-	-	-	
其他流动资产	35,968.65	6,730.92	15,534.29	3,775.59
非流动资产合计	1,003,250.31	652,883.52	505,370.11	360,371.78
可供出售金融资产	-	-	-	31,971.28
长期股权投资	98,011.15	97,981.15	97,980.67	31,940.54
其他权益工具投资	94,915	94,915	2,075	
其他非流动金融资产	29,721.28	29,721.28	29,896.28	
投资性房地产	305,964.31	302,584.25	283,540.93	275,839.80
在建工程	3.80	-	-	
固定资产合计	7,503.06	7,885.36	5,028.62	1,460.86
无形资产	388,285.73	35,360.46	31,607.64	32.23

商誉	2,159.45	2,159.45	-	
长期待摊费用	6,614.89	6,614.89	5,842.92	3,492.50
递延所得税资产	333.98	333.98	253.24	205.27
其他非流动资产	69,737.64	75,327.70	49,144.80	15,429.30
资产总计	3,325,658.95	2,661,336.68	1,880,483.28	1,638,422.33
流动负债合计	910,996.94	702,916.48	512,141.71	386,654.68
短期借款	102,529.81	121,564.30	94,501.25	176,794.13
应付票据	232,453.33	106,161.01	90,025	18,600
应付账款	16,454.94	16,944.43	12,628.68	16,583.39
预收款项	904.34	1,074.03	11.35	14.99
合同负债	17,600.92	15,995.88	64.78	
应付职工薪酬	36.23	216.28	195.63	299.75
应交税费	6,232.43	9,252.93	7,612.38	5,243.23
其他应付款	71,450.13	70,220.23	76,477.93	113,131.88
一年内到期的非流动负债	461,750.73	360,053.57	230,624.71	55,987.32
其他流动负债	1,584.08	1,433.81	.	
非流动负债合计	1,065,438.37	959,943.38	611,767.41	531,130.44
长期借款	408,332.90	385,459.90	178,140.90	94,251
应付债券	297,807.43	148,426.28	297,591.98	213,572.36
长期应付款合计	327,775.56	394,380.93	109,152.74	198,591.87
长期应付款	-	394,380.93	109,152.74	198,591.87
递延收益	1,669.38	1,669.38	1,298.59	1,057.30
递延所得税负债	29,853.11	30,006.90	25,583.19	23,657.91
负债合计	1,976,435.31	1,662,859.86	1,123,909.12	917,785.12
所有者权益				
归属于母公司所有者权益..	1,184,233.49	831,705.41	728,497.96	719,923.96
所有者权益(或股东权..	1,349,223.64	998,476.82	756,574.16	720,637.22
负债和所有者权益(或..	3,325,658.95	2,661,336.68	1,880,483.28	1,638,422.33
专项储备	132.42	121.83	50.55	
一般风险准备	343	343	200	
实收资本(或股本)	200,000	200,000	200,000	200,000
资本公积	906,318.45	552,727.45	456,887.45	453,937.45
其他综合收益	64,016.58	64,016.58	63,688.63	63,688.63
盈余公积	47.29	47.29	-	
未分配利润	13,375.74	14,449.25	7,671.33	2,297.88
少数股东权益	164, 990.16	166,771.41	28,076.20	713.26

2、合并利润表

发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
营业收入	35,353.47	169,621.19	160,973.03	189,576.82
营业总收入合计	35,353.47	169,621.19	160,973.03	189,576.82
营业成本	33,166.37	156,893.30	147,669.05	175,923.30
营业税金及附加	369.95	1,627.74	2,289.90	1,219.80
销售费用	617.48	1,425.46	1,320.87	
管理费用	559.11	1,136.65	740.58	879.39
资产减值损失	-	-	-	-1,655.74
信用减值损失	235.10	-1,332.28	-2,071.32	
财务费用	2,395.05	8,645.48	5,486.04	7,708.97
营业总成本合计	37,107.96	169,728.63	157,506.44	185,731.46
营业利润合计	-1,508.57	8,600.71	9,185.84	10,517.37
加:营业外收入	1.16	2.34	0.16	2.23
减:营业外支出	6.99	15.88	35.87	251.39
利润总额合计	-1,514.41	8,587.18	9,150.13	10,268.22
减:所得税费用	25.37	2,686.94	3,852.28	2,632.97
净利润总额合计	-1,539.78	5,900.24	5,297.85	7,635.24

3、合并现金流量表

发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
经营活动产生的现金流量净额	-74,273	-2,438.02	-34,311.11	-158,371.85
经营活动现金流入小计	49,214.42	214,823.17	112,511.58	129,858.27
销售商品、提供劳务收到的现金	49,015.36	191,403.08	107,212.09	120,971.93
收到的税费返还	-	2,380.13	2,148.71	3,760.88
收到其他与经营活动有关现金	199.06	21,039.97	3,150.77	5,125.46
经营活动现金流出小计	123,487.42	217,261.20	146,822.69	288,230.12
购买商品、接受劳务支出现金	118,651.17	207,506.47	141,590.42	277,721.96
支付给职工以及为职支付的现金	716.41	1,769.56	1,540.06	929.15
支付的各项税费	2,933.29	2,995.42	2,434.95	2,678.89
支付其他与经营活动有关的现金	1,186.56	4,989.75	1,257.26	6,900.12
投资活动产生的现金流量净额	-436,108.15	-978,082.71	-458,825.52	-799,093.22
投资活动现金流入小计	269,834.51	88,102.35	359,803.91	336,471.98
收回投资收到的现金	1,580	12,223.25	28,765	15,000

取得投资收益收到的现金	-	-	5,460.79	483.37
处置固定资产、无形资产和其他长期..	-	270.40	209.93	
收到其他与投资活动有关的现金	268,254.51	75,608.69	359,593.98	320,988.61
投资活动现金流出小计	705,942.66	1,066,185.05	818,629.43	1,135,565.20
购建固定资产、无形资产和其他长期..	1,527.81	24,647.71	31,043.36	58,120.08
投资支付的现金	29,530	26,300	118,000	2,056
支付其他与投资活动有关的现金	674,884.86	1,010,337.71	669,586.07	1,075,267.16
取得子公司及其他营业单位支付的现金	-	4,899.63	-	121.95
筹资活动产生的现金流量净额	537,717.49	960,047.37	471,102.61	1,010,645.82
筹资活动现金流入小计	1,201,277.54	1,743,429.37	1,326,252.32	1,581,532.41
吸收投资收到的现金	-	150,084	32,556.18	103,500
取得借款收到的现金	593,604.36	949,889.11	608,873.39	894,610.13
收到其他与筹资活动有关的现金	607,673.18	643,456.26	684,822.75	583,422.29
筹资活动现金流出小计	663,560.05	783,382	855,149.71	570,886.59
偿还债务支付的现金	400,687.81	477,438.09	422,363.24	289,578.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,992.95	57,298.37	60,755.16	36,121.28
支付其他与筹资活动有关的现金	212,879.29	248,645.54	372,031.31	245,186.81
现金及现金等价物				
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	1.18	-162.05	106.50
现金及现金等价物净增加额	27,336.34	-20,472.18	-22,196.07	53,287.25
加:期初现金及现金等价物余额	29,356.74	49,828.93	72,025	18,737.74
期末现金及现金等价物余额	56,693.08	29,356.74	49,828.93	72,025

近三年及一期，随着公司承担的基础设施建设及安置房建设规模不断增加，发行人总资产分别为 3,325,658.95 万元、2,661,336.68 万元、1,880,483.28 万元和 1,638,422.33 万元，公司总资产不断增加。从资产结构看，公司资产以货币资金、应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产为主。

近三年及一期，公司营业收入分别为 35,353.47 万元、169,621.19 万元、160,973.03 和 189,576.82 万元，基本稳定。同期，发行人净利润分别为-1,539.78 万元、5,900.24 万元、5,297.85 万元和 7,635.24 万元。

近三年及一期，发行人资产负债率分别为 59.43%、62.48%、59.77%和 56.02%，公司资产负债率保持稳健。

（一）资产分析

近三年一期发行人总资产分别为 3,325,658.95 万元、2,661,336.68 万元、1,880,483.28 万元和 1,638,422.33 万元，公司总资产不断增加。从资产结构看，公司资产以货币资金、应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产为主。公司资产结构以流动资产为主。同期，公司流动资产占总资产的比例分别为 69.83 %、75.47 %、73.13 %和 78.00 %。

（1）货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金分别为 290,418.29 万元、157,494.46 万元、186,045.08 万元和 174,294.01 万元，占总资产的比例分别为 8.73 %、5.92 %、9.89 %和 10.64 %。公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

2022 年末，货币资金余额较 2021 年末减少主要系偿还债务支付的现金规模较大。2023 年 6 月末货币资金余额较 2023 年初增加较多，主要系期间公司取得借款等原因导致。

（2）应收账款

近三年及一期末，公司应收账款分别为 150,023.94 万元、158,225.72 万元、150,281.01 万元和 93,605.61 万元，占总资产的比例分别为 4.51 %、5.95 %、7.99 %和 5.71 %，公司应收账款主要为应收委托方的项目结算款，账龄基本集中在 2 年以内。

（3）其他应收款

近三年及一期末，公司其他应收款分别为 1,289,728.66 万元、1,225,426.43 万元、595,942.18 万元和 619,979.50 万元，占总资产的比例分别为 38.78 %、46.05 %、31.69 %和 37.84 %。主要为公司与其他企业或单位的经营性往来款。

2022 年末其他应收款较 2021 年末增加较多，2022 年末，公司前五大其他应收款分别为湖州 WX 南太湖建设投资集团有限公司往来款 21.45 亿元、浙江祥新科技控股集团有限公司房地产项目合作开发款 20.43 亿元、湖州吴晟供应链管理有限公司往来款 16.06 亿元、湖州 WX 西山漾实业发展有限公司往来款 14.12 亿元和湖州 WX 南部城镇建设发展有限公司往来款 9.70 亿元，合计占其他应收款的比重为 74.60%；账龄在 2 年以内的占比为 83%，累计计提坏账准备 0.55 亿元，计提坏账比例较小系公司将政府部门或行政性投资主体的应收款项划分为无风险组合。其他应收款中对浙江祥新科技控股集团有限公司应收款 20.43 亿元，为对民企其他应收款，是与其合作开发房地产项目形成的应收合作开发款，存在一定回收风险，将持续关注资金回收风险。整体来看，应收类款项对公司形成一定资金占用

（4）存货

近三年及一期末，公司存货分别为 555,384.78 万元、460,315.09 万元、425,452.53 万元和 386,371.61 万元，占总资产的比例分别为 16.70 %、17.30 %、22.62 %和 23.58 %。

公司存货主要由待开发土地和开发成本构成，报告期内，公司存货余额呈逐渐增加趋势，主要系基础设施建设项目投入规模持续扩大，使得开发成本增加。

（二）负债分析

近三年及一期，公司负债总额分别为 1,976,435.31 万元、1,662,859.86 万元、1,123,909.12 万元和 917,785.12 万元，呈现持续增长趋势。发行人负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款和其它非流动负债等组成。

公司负债结构流动负债和非流动负债占比相当。同期公司流动负债分别为 910,996.94 万元、702,916.48 万元、512,141.71 万元和 386,654.68 万元，占负债总额的比例分别为 46.09%、42.27%、45.57% 和 42.13%；非流动负债分别为 1,065,438.37 万元、959,943.38 万元、611,767.41 万元和 531,130.44 万元，占负债总额的比例分别为 53.91 %、57.73 %、54.43 %和 57.87 %。

（1）短期借款

近三年及一期末，公司短期借款分别为 102,529.81 万元、121,564.30 万元和 94,501.25 万元和 176,794.13 万元，占总负债的比例分别为 5.19%、7.31%、8.41% 和 19.26%。

2022 年末，公司短期借款较 2021 年末增加，主要系质押借款、抵押保证借款增加。2023 年 6 月末，公司短期借款较 2022 年末减少，主要系归还到期借款所致。

（2）其他应付款

近三年及一期末，公司其他应付款分别为 71,450.13 万元、70,220.23 万元、76,477.93 万元和 113,131.88 万元，占总负债的比例分别为 3.62 %、4.22 %和 6.80 %和 12.33 %。公司其他应付款主要系暂借款和工程项目履约保证金。

(3) 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 16,454.94 万元、16,944.43 万元、12,628.68 万元和 16,583.39 万元，占负债总额的比例较低。应付账款主要为是代建项目工程款。

(4) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 461,750.73 万元、360,053.57 万元、230,624.71 万元和 55,987.32 万元，占总负债的比例分别为 23.36 %、21.65 %、20.52 %和 6.10 %。公司一年内到期的非流动负债有所增加，主要系一年内到期的长期应付款增加所致。

(4) 长期借款

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 408,332.90 万元、385,459.90 万元和 178,140.90 万元和 94,251 万元，占总负债的比例分别为 20.66 %、23.18 %和 15.85 %和 10.27 %。

2022 年末长期借款较 2021 年末增加主要系取得银行贷款等规模增加。

(5) 应付债券

近三年及一期末，公司应付债券分别为 297,807.43 万元、148,426.28 万元和 297,591.98 万元和 213,572.36 万元，占总负债的比例分别为 15.07 %、8.93 %

和 26.48%和 23.27%。2023 年 6 月，公司应付债券较 2022 年末增加 149381.15 万元，主要系新发债券所致。

（三）现金流量分析

（1）经营性现金流分析

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-74,273 万元、-2,438.02 万元和-34,311.11 万元和-158,371.85 万元。公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系支付的保证金和付现支出金额较大所致

公司经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金构成。其中销售商品、提供劳务收到的现金主要来自基础设施建设收入、租赁及服务收入、贸易业务收入、物业开发收入等；收到其他与经营活动有关的现金主要是往来款项、财政补贴等相关流入。

公司经营活动现金流出主要由购买商品、接收劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接收劳务支付的现金主要为公司承接工程、贸易业务及房地产项目支出的现金；其他与经营活动有关的现金主要与往来款项等相关。

（2）投资性现金流分析

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-436,108.15 万元、-978,082.71 万元和-458,825.52 万元和-799,093.22 万元，持续呈现现金净流出的态势，主要系支付的关联方往来款和支付的其他借款金额较大所致

（3）筹资性现金流分析

近三年及一期,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 537,717.49 万元、960,047.37 万元和 471,102.61 万元和 1,010,645.82 万元。公司每年筹资活动产生的现金流量净额均较大,主要系公司目前为满足项目建设的需要以及其他业务板块发展的资金需求,通过吸收投资、获取金融机构借款和企业间往来款等方式筹资所致。

(四) 偿债能力分析

发行人近三年及一期偿债能力指标

单位: %

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度/	2021 年度/	2020 年度/
流动比率	2.55	2.86	2.69	3.31
速动比率	1.94	2.20	1.85	2.30
资产负债率 (%)	59.43	62.48	59.77	55.99

总体来看流动比率和速动比率均较高,发行人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高,短期偿债能力较强。发行人资产负债率处于行业合理水平,较为稳健。总体来看,公司资产流动性处于较高水平,负债率处于行业较低水平,公司整体偿债能力良好。

(五) 盈利能力分析

发行人近三年及一期盈利能力情况表

单位: 万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年度	2020 年度
营业收入 (万元)	35,353.47	169,621.19	160,973.03	189,576.82
利润总额 (万元)	-1,514.41	8,587.18	9,150.13	10,268.22
净利润 (万元)	-1,539.78	5,900.24	5,297.85	7,635.24

最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 18.96 亿元、16.10 亿元、16.96 亿元和 3.52 亿元，公司主营业务收入保持稳定，2023 年上半年公司主营业务收入 3.52 亿元，较 2022 年同期 2.89 亿元营业收入有所增长，主要系贸易业务收入增加所致。最近三年及一期，发行人公司毛利润分别为 1.37 亿元、1.33 亿元、1.27 亿元和 0.20 亿元，主营业务毛利率分别为 7.2%、8.26%和 7.5%。报告期内公司毛利润及综合毛利率略有下降，主要系物业开发业务盈利水平降幅较大。公司 2023 年上半年实现毛利润 0.20 亿元，较 2022 年同期毛利润 0.45 亿元有所下降，主要原因系物业开发业务营收下降导致。

作为湖州市 WX 区重要的基础设施建设主体，公司在股权划拨和资金注入等方面继续得到了实际控制人及相关方的有力支持。股权划拨方面，2022 年，WX 区政府无偿划入湖杭铁路有限公司和湖州市交通投资集团有限公司股权，合计增加资本公积 9.28 亿元。资金注入方面，2022 年，湖州市 WX 区八里店镇人民政府将 0.30 亿元化债资金无偿注入子公司湖州 WX 东部新农村建设投资有限公司；公司收到财政贴息 2.00 亿元，全额冲减财务费用。考虑到未来公司将继续在 WX 区基础设施领域中发挥重要作用，实际控制人及相关各方将继续给予公司支持，其对公司的支持意愿很强整体看，公司主营业务突出，营业收入规模较大且保持增长态势，政府对公司支持力度较大，预计未来盈利能力将进一步提高。

（六）有息债务分析

截至2023年6月，根据发行人提供的融资明细表，公司有息负债合计 1,067,104.01万元。

截至 2023 年 6 月末发行人有息负债到期结构明细表

	2023 年及 2024 年到期	2025 年到期	2026 年及以后 到期	合计
金额（万元）	682439.58	115959.08	268705.35	1,067,104.01
比例	63.95%	10.87%	25.18%	100%

融资机构	合计金额（万元）	占比
银行	254790	23.88%
债券	299000	28.02%
信托	222140	20.82%
租赁及其他	291174.01	27.28%
合计	1,067,104.01	100.00%

综上，截至 2023 年 6 月末，公司有息债务合计 1,067,104.01 万元，未来 1 年到期债务占比集中。公司有息债务中，债券类和银行类融资占比合计 51.9%。整体来看，对外融资结构和成本较为稳健。信托融资中，按存续融资金额规模前三名分别为北京信托（49999 万元）、西部信托 43400 万元，渤海信托（39660 万元）。

（七）担保情况分析

截至 2023 年 6 月末，发行人对外担保余额为 631536.50 万元，发行人无对民营企业提供信用增进的或有事项，代偿风险较低。

（八）银行授信情况分析

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。公司共获得银行授信 127.33 亿元，未使用额度为 48.76 亿元。。

四、 资信情况

（一）企业信用及涉诉查询情况

经全国法院被执行人信息查询，公司不存在被执行信息。

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 湖州...集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 91330500056895026G

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: KQSP

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 91330500056895026G 湖州吴兴新业建设投资集团有限公司相关的结果。

经查询中国裁判文书网，没有涉及公司相关信息。

China Judgements Online

[首页](#)
[刑事案件](#)
[民事案件](#)
[行政案件](#)
[赔偿案件](#)
[执行案件](#)
[其他案件](#)
[民族语言文书](#)

高级检索 ▾ 输入案由、关键词、法院、当事人、律师 搜索 ?

关键字 > **已选条件:** 保存搜索条件 清空搜索条件
 案由 > 全文: 湖 > 有限公司 ✕
 法院层级 > 共检索到 0 篇文章
 地域及法院 >
 法院层级 ↓ 裁判日期 ↓ 审判程序 ↓ 全选 批量收藏
 裁判年份 > 暂无数据!
 审判程序 >
 文书类型 >
 案例等级 >

经查询发行人信用报告，截至 2023 年 10 月 13 日，发行人自 2012 年有首笔信贷交易记录，发生信贷交易的机构数为 45 家，当前有未结清信贷交易的机构数 34 家，借贷交易余额是 660159.02 万元，全部为正常类，无任何不良信用记录信息。

信用记录

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2012	45	34	2020

借贷交易		担保交易	
余额	660159.02	余额	11400
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

经国家企业信用信息公示系统查询，无行政处罚及经营异常信息。



国家企业信用信息公示系统(江苏) — 地方频道

National Enterprise Credit Information Publicity System

用时0.01秒，查询到0条信息

无相关数据

主办单位：江苏省市场监督管理局
 地址：南京市草场门大街107号 邮政编码：210036
[业务咨询与技术支持联系方式](#)



国家企业信用信息公示系统(江苏) — 地方频道

National Enterprise Credit Information Publicity System

- 经营异常名录公告
- 列入公告
- 移出公告
- 期满三年提醒公告
- 严重违法失信名单公告
- 拟列入送达公告
- 列入公告
- 移出公告
- 信用修复公告
- 拟撤销信用修复公告
- 撤销信用修复公告
- 失信联合惩戒信息
- 失信联合惩戒公告

公告标题

区域筛选 **不限** 江苏省

南京市 无锡市 徐州市 常州市 苏州市 南通市 连云港市 淮安市 盐城市
扬州市 镇江市 泰州市 宿迁市

经营异常名录列入公告 [更多...](#)

暂无列入公告

经营异常名录移出公告 [更多...](#)

暂无移出公告



国家企业信用信息公示系统(江苏) — 地方频道

National Enterprise Credit Information Publicity System

- 经营异常名录公告
- 列入公告
- 移出公告
- 期满三年提醒公告
- 严重违法失信名单公告
- 拟列入送达公告
- 列入公告
- 移出公告
- 信用修复公告
- 拟撤销信用修复公告
- 撤销信用修复公告
- 失信联合惩戒信息
- 失信联合惩戒公告

公告标题

区域筛选 **不限** 江苏省

南京市 无锡市 徐州市 常州市 苏州市 南通市 连云港市 淮安市 盐城市
扬州市 镇江市 泰州市 宿迁市

拟列入送达公告 [更多...](#)

暂无拟列入送达公告

严重违法失信名单列入公告 [更多...](#)

暂无列入公告

（二）评级情况

2023年6月15日，东方金诚对发行主体长期信用等级维持AA级，评级展望维持为稳定。

（三）反洗钱调查结果

经反洗钱系统查询，发行人的查询结果为未命中。

（四）暂停续作客户系统查询

经项目组查询，发行人未在集团暂停续做客户清单中。

（五）隐形债务查询

根据发行人提供的隐形债务查询截图，发行人无存续未结清的政府隐性债务。

（五）关联交易

五、本项目不涉及关联交易。

六、 交易对手小结

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

第三节 交易主体分析-担保人

一、 基本情况

公司名称：湖州 WX 城市投资发展集团有限公司

统一社会信用代码：91330500758071312Y

成立日期：2004 年 1 月 14 日

注册资本：600,000 万人民币

住 所：浙江省湖州市 WX 区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：XX

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

WX 城投是湖州市 WX 区下属国有独资企业。主要负责城市建设投融资、区域开发建设、城建资产经营和公共服务，授权对所属的国有资产进行管理和经营，负责城市基础设施和社会公益设施的建设、开发、经营和管理，确保国有资产保值增值。

（一）历史沿革

湖州 WX 城市投资发展集团有限公司为湖州市 WX 区财政局于 2004 年 1 月出资设立的国有独资公司，成立时公司名称为湖州市 WX 区国有资产投资控股有限责任公司，2018 年变更为现名。公司成立时注册资本为 1500.00 万元。

2004 年 2 月经湖州恒生会计师事务所审验并出具湖恒会验报[2004]第 21 号验资报告，公司增资(人民币)6,000 万元，本次增资后公司注册资本(人民币)7,500 万元，均由湖州市 WX 区财区财政局出资。

2017年12月23日,根据股东会决议及湖州市WX区国有资产管理委员会办公室(吴国资办[2017]345号)文件,湖州市WX区财政局将持有的本公司100%股权无偿划转给湖州市WX区国有资本监督管理服务中心。本次股权变更后,湖州市WX区国有资本监督管理服务中心出资(人民币)7,500万元,占注册资本的100%。

根据2018年2月9日股东决定,公司增资(人民币)292,500万元,本次增资后公司注册资本(人民币)300,000万元,均由湖州市WX区国有资本监督管理服务中心出资。

根据2020年12月14日股东决定,公司增资(人民币)300,000万元,本次增资后公司注册资本(人民币)600,000万元,均由湖州市WX区国有资本监督管理服务中心出资。

截至2022年末,公司注册资本和实收资本均为60.00亿元,WX区财政局(WX区人民政府国有资产监督管理办公室)(以下简称“WX区财政局(国资办)”)履行区级国有资产监督职能,其下属的湖州市WX区国有资本监督管理服务中心(以下简称“WX区国资中心”)受湖州市WX区人民政府(以下简称“WX区政府”)授权,履行出资人职责,持有公司100.00%股权,为公司唯一股东。湖州市WX区财政局为公司实际控制人。公司股权结构变更为如下:



（二）子公司情况

截至 2022 年末，担保人纳入合并范围的一级子公司主要 11 家，具体情况如下：

单位：万元、%

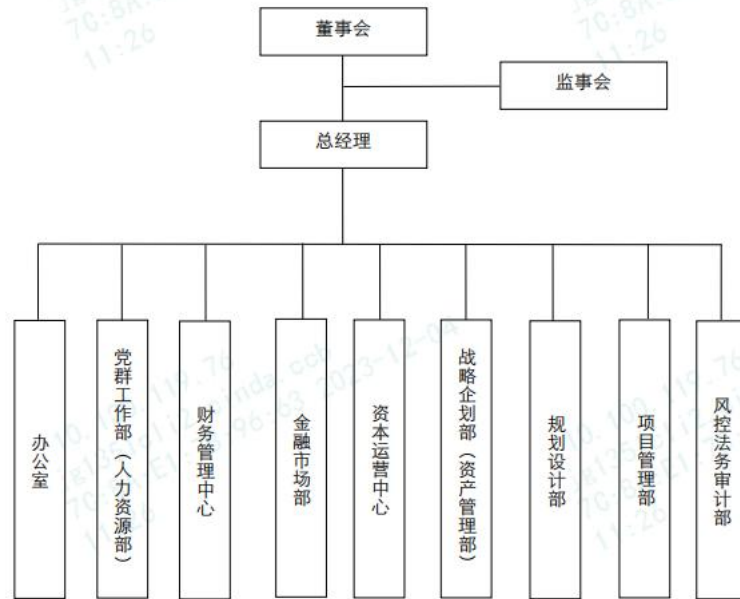
序	企业名称	业务性质	成立日期	集团持股	取得方式
1	湖州 WX 南太湖建设投资集团有限公	基础设施业	2003-05-08	100.00	投资设立
2	湖州 WXXY 建设投资集团有限公司	建筑业	2012-11-16	100.00	投资成立
3	湖州 WX 升农投资建设发展有限公司	基础设施行	2013-09-18	100.00	同一控制
4	XY 商业保理有限公司	租赁和商务	2016-03-28	100.00	非同一控
5	湖州菰城融资租赁有限公司	租赁和商务	2018-06-22	65.00	投资设立
6	湖州 WX 城投资产管理集团有限公司	服务及投资	2018-07-04	51.00	非同一控
7	湖州新瑞产业发展有限公司	租赁和商务	2022-03-07	100.00	投资设立
8	WX 城投（香港）有限公司	-	2018-09-12	100.00	投资成立
9	湖州浙兴投资发展集团有限公司	基础设施行	2017-04-01	100.00	同一控制
10	湖州 WX 区科技创业投资有限公司	租赁和商务	2020-08-03	100.00	同一控制
11	湖州 WX 城投商业运营管理有限公司	商务服务业	2020-11-10	100.00	投资设立

（三）控股股东及实际控制人情况

湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心持有担保人 100% 股权。担保人的实际控制人均为 WX 区财政局。截至本报告出具之日，WX 财政局持有的担保人 100.00% 股权，均不存在被质押或冻结等情况。

（四）组织架构

担保人组织结构图如下：



二、 经营情况

(一) 营业收入情况

担保人的营业收入主要包括城市基础设施建设、土地开发、贸易、安置房建设等。2020-2021年，公司营业总收入波动下降。其中，公司项目开发收入波动下降，2021年同比下降较多，主要系原子公司湖州申太建设发展有限公司（以下简称“申太建设”）于2020年末划出，以及公司项目开发和结算进度放缓所致。公司土地开发收入波动下降，系土地市场行情波动以及申太建设不再纳入合并范围所致。2020年以来，公司未实现安置房项目收入，主要系无完工结算的安置房项目所致。公司贸易业务收入波动增长，物业租赁及经营、出售物业收入持续扩大。

近三年一期担保人营业收入构成及利润情况

单位：亿元、%

业务类型	2020年		2021年		2022年		2023年1-6月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	31.55	41.79	23.01	46.88	19.01	39.53	-	-
土地开发整理	21.26	28.17	8.53	17.38	15.05	31.29	8.36	46.99
贸易业务	13.23	17.53	12.48	25.43	8.72	18.14	4.29	24.11
其他	9.45	12.51	5.06	10.30	5.31	11.04	5.14	28.90
营业收入	75.49	100.00	49.08	100.00	48.10	100.00	17.79	100

近三年及一期，担保人营业收入分别为 75.49 亿元、49.08 亿元、48.10 亿元和 17.79 亿元，呈持续增加趋势，2022 年，公司营业收入较上年基本持平，仍主要来自基础设施建设、土地开发整理和贸易业务，其中土地开发整理业务收入增幅较大。2023 年上半年实现营业收入 17.79 亿元，同比 2022 年上半年增加较多，主要原因系土地开发和贸易业务增加较多。同期，公司毛利润及综合毛利率有所下降，主要系收入占比较高的基础设施建设和土地开发整理业务毛利率下降所致。

近三年担保人营业利润及毛利率情况

单位：亿元、%

业务类型	2020年		2021年		2022年		2023年1-6月	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利	毛利润	毛利
基础设施建设	4.19	13.28	2.96	12.89	1.59	8.36	-	-
土地开发整理	9.91	46.61	5.35	62.68	5.78	38.38	6.31	75.48
贸易业务	0.01	0.09	0.02	0.14	0.04	0.46	0.02	0.47
其他	1.10	11.60	1.47	29.15	0.33	6.18	0.68	15.67
合计	15.21	20.14	9.80	19.98	7.73	16.08	7.01	41.26

(二) 主营业务概述

担保人承担湖州 WX 区基础设施建设任务,主营业务包括城市基础设施建设、房地产开发、贸易、租赁及服务、土地整理等。

1、基础设施建设业务

公司承担了 WX 区的基础设施项目建设业务,主要在建项目尚需投资规模大;项目开发业务主要已完工项目回款滞后,对公司造成一定的资金占用。公司基础设施建设业务主要由子公司南太湖集团和 XY 集团负责,采用委托代建模式,委托方主要是 WX 区或乡镇政府、街道办事处、行政事业单位等或者湖州 WX 湖晟建设开发有限公司(该公司股东为 WX 区国资中心)。委托方需按照代建协议约定的付款进度支付结算资金,结算价为经双方认可的项目审计造价加成一定比例的金额。会计处理方面,公司工程项目在建设过程中发生的支出计入存货科目,项目竣工验收后公司根据具体结算协议确认收入,同时结转成本,并将应收结算款计入应收账款,待委托方回款后冲减应收账款。最近两年,公司已确认收入的基础设施项目情况如下:

序	项目名称	收入确认金额	截至 2022 年末	项目委托	业主单位	收入确认时
1	常溪南路(纬五路—湖	19,324.85	5,547.49	湖晟建设	湖晟建设	2021 年度
2	WX 区小城镇环境综合整	106,871.74	-			
3	纬四路(经五路—南太	14,233.68	14,233.68			
4	EBD 总部自由港基础配	11,699.46	11,699.46			
5	钱山漾丝绸文化交流中	10,492.01	-			
6	纬六路(经五路—南太	8,753.08	8,753.08			
7	318 国道南浔至 WX 段改	58,716.86	18,698.85			
	合计	230,091.67	58,932.56			
1	WX 区八里店镇外环南路	11,535.34	-	湖晟建设	湖晟建设	2022 年度
2	八里店尹家圩农村新社	5,409.39	-			
3	八里店前村社区建设工	23,385.26	-			
4	道路基础设施工程项目	5,728.16	-			
5	八里店农民社区二期	34,490.31	-			
6	社区房产配套工程	12,550.25	-			
7	游侠汽车产业项目	15,747.51	-	高新区管	南太湖建	

序	项目名称	收入确认金额	截至 2022 年末	项目委托	业主单位	收入确认时
8	浮玉花园一期	81,286.34	-	湖州市 WX	东茗溪公	
	合计	190,132.56	-			

截至 2022 年末，公司项目开发业务主要已完工项目收入确认金额 42.02 亿元，已回款 5.89 亿元。

2、土地开发业务

公司土地开发整理业务未来土地出让和收入实现情况易受当地土地市场行情影响。公司土地整理业务主要由子公司负责。公司接受 WX 区人民政府等委托方的委托，自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作，使得相关土地达到出让条件，交由地方土地主管部门按照土地供应计划组织出让。土地出让完成后，属地财政局将扣除相关税费和规费后的土地出让金按一定比例返还给公司，公司确认为土地整理业务收入。对于财综〔2016〕4 号文后新开工的项目，待竣工结算后将根据经双方认可的整理发生成本加成一定比例（不超过 20%）的投资收益确认为土地开发收入。公司土地出让和收入实现情况易受当地土地市场行情影响。

截至 2022 年末，公司在开发整理地块为尹家圩单元和移沿山单元合计 12 个地块的土地整理项目，预计总投资额 19.01 亿元，已投资额 12.51 亿元。具体情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块单元	地块名称	预计总投资	截至 2022 年末已投	面积	开工	预计竣
1	尹家圩单元	CL-0201-02B 号	33,000.00	16,295.82	330	2020	2024
2		CL-0201-05B 号	17,100.00	8,461.94	171	2020	2023
3		CL-0201-06A 号	14,000.00	9,981.15	140	2019	2023
4		CL-0201-11B 号	5,925.00	3,421.18	79	2019	2023
5		CL-0201-08C 号	25,920.00	25,265.67	576	2020	2024
6	移沿山单	CL-0402-01C 号	5,600.00	3,594.35	56	2019	2023

7		CL-0402-01H 号	23,900.00	19,501.90	239	2020	2024
8		CL-0401-03B 号	21,300.00	12,283.48	284	2020	2023
9		CL-0402-02B 号	12,000.00	9,240.26	160	2020	2023
10		CL-0402-05E 号	15,525.00	8,442.16	207	2021	2024
11		CL-0402-03I 号	3,000.00	1,633.80	40	2021	2023
12		CL-0401-03H 号	12,825.00	6,993.94	171	2021	2024
		合计	190,095.00	125,115.65	2,453		

截至 2022 年末，公司主要拟整理的地块 5 个，预计总投资额 1.91 亿元，

具体明细如下：

单位：亩、万元

地块名称	整理期间	预计总投资额	面积
HD-07-02-05F	2023-2024	2,364.00	78.8
HD61	2023-2025	5,933.00	237.5
HD-07-02-06F	2023-2024	1,375.00	62.5
HD-07-02-06G	2023-2025	3,320.00	132.8
BLD-07-02-02E	2023-2025	6,098.00	243.9
合计	-	19,090.00	755.5

3、贸易业务

公司贸易业务以毛利率较低的电解铜等大宗金属贸易为主，供应商及客户集中度高。公司贸易业务主要产品为电解铜、电解铅、汽车、化学纤维和涤纶丝、汽车等。采购方面，公司根据下游客户订单向上游供应商进行采购，采取银货两讫方式，产品由供应商发送至仓库，采购款结算主要采用电汇、承兑汇票的方式。

销售方面，电解铜贸易一般需要下游客户预先支付一定比例的保证金，尾款的回款周期一般在 14 天之内；电解铅、化学纤维和涤纶丝贸易一般采取银货

两讫的方式进行销售，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；汽车贸易的客户（主要是汽车经销商、4S店等）需要向公司支付一定比例的预付款或者保证金，余款在3个月之内付清，付清后公司再向客户发货，结算方式主要是电汇。公司在商品贸易流通环节通过加强对物流的监管和控制货权，以把控贸易业务风险。目前，发行人的贸易业务发展迅速，依托发行人在WX区内城市建设运营的主体地位，行业发展前景良好。

2021年及2022年，公司贸易业务供应商和客户集中度高，下游客户主要是WX区当地的电气材料企业。其中2022年度，公司贸易业务主要采购情况如下：

单位：元/吨、元/辆、吨、辆

产品	2022年度	
	平均采购单价（不含税）	采购量
电解铜	58,092.48	10,283.53
汽车	101,465.64	1,052.00

同期，公司贸易业务主要产品平均销售单价、销售量及毛利率情况如下：

单位：元/吨、元/辆、吨、辆、万元

产品	2022年度			
	平均销售单价（不含税）	销售量	销售金额	毛利率
电解铜	58,124.92	10,283.53	59,772.95	0.06%
汽车	102,373.90	1,052.00	10,769.73	0.90%

2022年度，公司金属贸易业务的主要上、下游单位情况如下：

单位：万元

供应商	产品	金额	占比
湖州市交通投资集团贸易发展有限公司	电解铜	59,739.60	68.79%
合计		59,739.60	68.79%

单位：万元

客户	产品	金额	占比
浙江久立电气材料有限公司	电解铜	49,300.81	82.48%
湖州久立电气材料科技发展有限公司	电解铜	10,472.15	17.52%
合计		59,772.96	100.00%

4、安置房建设

公司已完工安置房项目回款滞后，由于无完工结算的安置房项目，2020年起未确认安置房收入。公司受地方政府或国有企业的委托，负责湖州市WX区的城区安置房和农村拆迁安置房的建设。项目验收通过后，公司主要采用成本加成的模式结算和确认收入，即公司根据经委托方和公司双方认可的项目审计造价加成一定比例的投资收益结算和确认收入。

公司主要已完工安置房项目已投资 6.31 亿元，截至 2022 年 6 月末已确认收入 7.21 亿元，尚未回款。截至 2022 年末，公司主要在建安置房项目为镇沈家本 历史文化产业园装修布展和海南(国家级)水产物流交易中心，总投资额 3.69 亿元，已投资 3.69 亿元；拟建中海金洲项目计划总投资额 20 亿元，尚处于规划阶段。

三、 财务情况

担保人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、资产负债表

担保人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：				
货币资金	726,938.41	408,995.61	594,629.71	374,800.52
交易性金融资产	11,662.35	13,639.05	13,595.44	
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	773,175.11	833,151.37	799,332.71	625,645.62
应收票据		38,600.00	30,000.00	
应收账款	773,175.11	794,551.37	769,332.71	625,645.62
应收款项融资	262.04	700.00		
预付款项	14,483.04	16,287.95	6,021.90	297.41
其他应收款(合计)	3,971,328.70	3,572,649.49	2,649,989.85	2,439,221.91
买入返售金融资产				
存货	2,301,565.50	1,960,803.98	1,956,336.45	2,166,408.90
其他流动资产	209,681.66	146,905.56	106,060.50	11,757.05
流动资产合计	8,011,112.99	6,953,133.01	6,125,966.55	5,618,131.41
非流动资产：				
可供出售金融资产				98,717.17
其他权益工具投资	115,568.30	115,568.30	23,478.30	
其他非流动金融资产	50,136.55	43,130.55	44,705.55	
长期股权投资	340,485.16	311,261.17	343,896.78	252,251.84
投资性房地产	741,935.66	727,435.59	453,912.43	400,685.26
固定资产(合计)	56,399.74	57,948.20	50,613.10	51,704.53
在建工程(合计)	37,461.44	36,968.02	32,514.41	2,653.89
在建工程		36,968.02	32,514.41	2,653.89
无形资产	585,765.86	41,957.36	33,183.77	4,979.24
商誉	8,742.26	7,907.82	2,009.74	2,009.74
长期待摊费用	13,214.37	13,145.41	9,577.08	4,783.97
递延所得税资产	9,076.32	9,076.32	4,565.54	2,869.39
其他非流动资产	89,629.34	104,308.87	206,269.45	177,350.11
非流动资产合计	2,048,415.00	1,468,707.62	1,204,726.15	998,005.15
资产总计	10,059,527.99	8,421,840.63	7,330,692.70	6,616,136.56
流动负债：				
短期借款	516,044.59	485,524.78	300,650.59	181,694.13
应付票据及应付账款	430,381.59	222,988.39	149,534.61	100,196.03
应付票据	341,447.33	147,263.07	88,371.74	21,200.00

应付账款	88,934.26	75,725.32	61,162.87	78,996.03
预收款项	1,887.31	1,547.73	450.28	16,635.28
合同负债	129,028.75	116,672.84	50,300.27	
应付职工薪酬	733.71	1,510.90	758.30	587.91
应交税费	64,820.69	60,685.84	39,961.60	22,892.94
其他应付款(合计)	437,157.91	373,831.94	469,790.47	460,135.83
应付利息				37,356.12
其他应付款		373,831.94	469,790.47	422,779.70
一年内到期的非流动负债	1,480,388.78	1,262,180.28	908,256.39	937,307.25
其他流动负债	12,021.63	11,102.49	4,507.50	
流动负债合计	3,072,464.97	2,536,045.20	1,924,210.01	1,719,449.38
非流动负债：				
长期借款	951,003.00	708,766.75	589,979.00	818,064.75
应付债券	1,779,152.22	1,401,143.91	1,746,309.17	1,052,200.60
长期应付款(合计)	1,066,655.58	1,036,992.66	616,417.53	847,427.76
长期应付款		1,036,796.16	616,221.03	847,231.26
专项应付款		196.50	196.50	196.50
递延所得税负债	52,253.53	53,085.27	41,073.62	33,801.40
递延收益-非流动负债	28,215.88	28,215.88	23,144.39	18,903.10
非流动负债合计	3,877,280.21	3,228,204.47	3,016,923.71	2,770,397.61
负债合计	6,949,745.17	5,764,249.67	4,941,133.72	4,489,846.99
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其它权益工具	138,555.00	218,045.00	134,020.00	50,000.00
永续债	138,555.00	218,045.00	134,020.00	
资本公积金	1,656,169.26	1,111,288.26	1,009,198.26	990,341.37
其它综合收益	46,561.43	52,321.94	67,890.23	63,881.30
专项储备	132.42	121.83	50.55	
盈余公积金	18.27	18.27	18.27	18.27
一般风险准备	1,589.47	1,589.47		
未分配利润	365,220.07	367,557.04	413,500.66	408,715.12
归属于母公司所有者权益合计	2,808,245.91	2,350,941.82	2,224,677.96	2,112,956.06
少数股东权益	301,536.90	306,649.14	164,881.02	13,333.52
所有者权益合计	3,109,782.82	2,657,590.95	2,389,558.98	2,126,289.57

2、合并利润表

担保人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

	2023-06-3	2022-12-3	2021-12-3	2020-12-3
营业总收入	177,917.70	480,970.73	490,802.01	754,885.02
营业总成本	168,009.74	455,228.53	488,553.33	756,045.57
营业成本	106,660.26	403,622.33	392,762.41	602,818.10
税金及附加	1,717.58	8,100.34	5,312.50	2,854.92
销售费用	745.89	1,487.26	2,181.10	63.01
管理费用	9,375.23	11,433.89	9,629.18	11,426.55
财务费用	49,510.77	30,584.70	78,668.13	138,882.99
其中：利息费用	108,774.87	122,085.90	159,017.59	192,961.91
减：利息收入	60,002.84	89,712.94	81,441.41	54,498.89
加：其他收益	76.31	287.13	239.50	2,447.89
投资净收益	12,204.04	7,293.85	20,699.54	13,421.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收	11,993.99	3,070.48	9,268.15	6,560.43
公允价值变动净收益	-2,054.49	34,326.86	28,911.00	37,600.80
资产减值损失				-7,358.61
信用减值损失	-5,637.06	-29,970.54	-15,209.65	
资产处置收益	-3.56	196.17	25.10	
营业利润	14,493.20	37,875.67	36,914.18	44,951.04
加：营业外收入	704.07	13.32	10.58	6,038.32
减：营业外支出	75.34	1,541.71	795.48	440.59
利润总额	15,121.93	36,347.28	36,129.28	50,548.77
减：所得税	6,978.08	15,708.20	17,605.88	20,455.33
净利润	8,143.85	20,639.08	18,523.40	30,093.44

3、合并现金流量表

担保人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

	2023-06-3	2022-12-31	2021-12-3	2020-12-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	220,937.05	556,611.61	372,432.94	346,404.90
收到的税费返还		8,055.46	3,253.49	5,161.84
收到其他与经营活动有关的现金	20,398.94	101,347.71	122,573.17	115,721.15
经营活动现金流入小计	241,335.99	666,014.78	498,259.60	467,287.89
购买商品、接受劳务支付的现金	432,425.35	386,032.48	325,480.85	1,026,410.14
支付给职工以及为职工支付的现金	4,012.57	6,504.15	5,418.36	3,250.47

支付的各项税费	7,366.19	15,106.22	7,695.31	6,621.91
支付其他与经营活动有关的现金	28,028.90	39,466.26	20,022.58	161,885.19
经营活动现金流出小计	471,833.01	447,109.10	358,617.10	1,198,167.71
经营活动产生的现金流量净额	-230,497.0	218,905.68	139,642.50	-730,879.81
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	28,427.27	123,047.53	28,765.00	22,890.69
取得投资收益收到的现金	564.00	601.15	5,460.79	771.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净		477.46	209.93	
收到其他与投资活动有关的现金	497,089.28	477,179.93	721,561.26	584,149.67
投资活动现金流入小计	526,080.55	601,306.07	755,996.97	607,811.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,940.38	109,444.79	61,592.74	96,029.10
投资支付的现金	111,833.08	147,935.27	166,613.62	305,631.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	16,112.47	12,785.99		15,240.64
支付其他与投资活动有关的现金	1,190,001.73	1,615,310.28	1,465,511.2	2,452,902.24
投资活动现金流出小计	1,328,887.6	1,885,476.33	1,693,717.6	2,869,803.51
投资活动产生的现金流量净额	-802,807.1	-1,284,170.2	-937,720.66	-2,261,992.0
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	21,930.00	240,915.00	462,409.03	495,712.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		147,640.00	99,200.00	
取得借款收到的现金	1,955,567.2	2,302,229.47	2,315,685.8	3,586,831.59
收到其他与筹资活动有关的现金	792,673.38	926,905.26	997,576.36	1,702,155.42
筹资活动现金流入小计	2,770,170.6	3,470,049.73	3,775,671.2	5,784,699.00
偿还债务支付的现金	1,054,318.6	1,697,734.84	1,902,208.5	1,632,007.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	132,454.49	345,068.39	326,626.72	372,715.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,450.00		
支付其他与筹资活动有关的现金	452,199.12	487,997.40	641,832.01	765,403.64
筹资活动现金流出小计	1,638,972.2	2,530,800.63	2,870,667.2	2,770,126.99
筹资活动产生的现金流量净额	1,131,198.4	939,249.11	905,003.98	3,014,572.02
汇率变动对现金的影响	467.80	1,125.75	-1,258.99	105.98
现金及现金等价物净增加额	98,362.06	-124,889.73	105,666.82	21,806.10
期初现金及现金等价物余额	145,808.20	270,697.93	165,031.11	143,225.01
期末现金及现金等价物余额	244,170.27	145,808.20	270,697.93	165,031.11

近三年及一期，随着公司承担的基础设施建设及安置房建设规模不断增加，公司资产总额分别为 10,059,527.99 万元、8,421,840.63 万元、7,330,692.70 万元、6,616,136.56 万元，公司总资产不断增加。

近三年及一期，公司分别实现营业收入 177,917.70 万元、480,970.73 万元、490,802.01 万元和 754,885.02 万元，营业利润分别为 14,493.20 万元、37,875.67 万元、36,914.18 万元和 44,951.04 万元，公司营业收入及利润基本保持稳定。

近三年及一期，担保人资产负债率分别为 69.08%、68.44%、67.40%和 67.86%，公司资产负债率保持稳定。

（一）资产分析

近三年及一期，担保人资产总额分别为 10,059,527.99 万元、8,421,840.63 万元、7,330,692.70 万元、6,616,136.56 万元，呈现持续增长趋势。担保人资产主要由货币资金、其他应收款、存货和投资性房地产等组成。

项目	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	6,953,133.01	82.56%	6,125,966.55	83.57%	5,618,131.41	84.92%
非流动资产	1,468,707.62	17.44%	1,204,726.15	16.43%	998,005.15	15.08%
资产总计	8,421,840.63	100.00%	7,330,692.70	100.00%	6,616,136.56	100.00%
所有者权益	2,657,590.95	31.56%	2,389,558.98	32.60%	2,126,289.57	32.14%

公司资产结构以流动资产为主。报告期各期末，担保人流动资产分别为 8,011,112.99 万元、6,953,133.0 万元、6,125,966.55 万元、5,618,131.41 万元，占同期资产总额的比重分别为 79.63%、82.56%、83.57%、84.92%。

WX 城投流动资产结构

单位：万元、%

项目	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	408,995.61	5.88%	594,629.71	9.71%	374,800.52	6.67%
应收账款	794,551.37	11.43%	769,332.71	12.56%	625,645.62	11.14%
预付款项	16,287.95	0.23%	6,021.90	0.10%	297.41	0.01%

存货	1,960,803.98	28.20%	1,956,336.45	31.94%	2,166,408.90	38.56%
流动资产合计	6,953,133.01	100%	6,125,966.55	100%	5,618,131.41	100%

(1) 货币资金

近三年及一期末，公司的货币资金余额分别为 726,938.41 万元、408,995.61 万元、594,629.71 万元、374,800.52 万元，占流动资产比重分别为 9.07%、5.88%、9.71%和 6.67%，总额呈波动趋势。公司货币资金主要包括银行存款及其他货币资金。截至 2022 年末，公司货币资金金额较上年末减少 185,634.10 万元，减少 31.22%，主要系公司 2022 年底支付工程款以及归还借款等较多，导致银行存款减少所致。

(2) 应收账款

近三年及一期末，担保人其他应收款账面价值分别为 773,175.11 万元、794,551.37 万元、769,332.71 万元和 625,645.62 万元，分别占公司同期流动资产 9.65%、11.43%、12.56%和 11.14%。截至 2022 年末，公司应收账款较 2021 年末增加 25,218.66 万元，增加 3.28%，系 2022 年新增确认收入尚未回款所致。担保人其他应收款主要为工程款，账龄集中在 1 年以内及 1~2 年，对公司资金形成一定占用。

(3) 存货

近三年及一期末，担保人存货余额分别为 2,301,565.50 万元、1,960,803.98 万元、1,956,336.45 万元及 2,166,408.90 万元，占流动资产比重分别为 28.72%、28.20%、31.94%和 38.56%，主要系基础设施建设项目持续投入，使得开发成本增

加所致。公司存货主要包括开发成本和待开发土地，造成一定资金沉淀，对其资产变现能力造成一定影响。

项目	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	727,435.59	49.53%	453,912.43	37.68%	400,685.26	40.15%
长期股权投资	311,261.17	21.19%	343,896.78	28.55%	252,251.84	25.28%
固定资产	57,948.20	3.95%	50,613.10	4.20%	51,704.53	5.18%
非流动资产合计	1,468,707.62	100.0%	1,204,726.15	100.0%	998,005.15	100.0%

(4) 长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 340,485.16 万元、311,261.17 万元、343,896.78 万元和 252,251.84 万元，占非流动资产比重分别为 16.62%、21.19%、28.55%和 25.28%。2022 年末，WX 城投长期股权投资余额 311,261.17 万元，占流动资产 21.19%，截至 2022 年末，公司长期股权投资较上年末减少 32,635.61 万元，主要系减少对湖州 WX 泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）及对湖州 WX 兴卓投资发展有限公司投资所致。

长期股权投资主要公司明细如下：

单位：万元、%

被投资公司名称	2022年末	
	股权价值	占比
湖州WX泽惠企业管理咨询合伙企业	107,882.00	34.66%
湖州仁祥实业有限公司	50,000.00	16.06%
湖州产诚实业发展有限公司	98,000.00	31.48%
合计	191,970.16	61.67%

(5) 投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 741,935.66 万元、727,435.59 万元、453,912.43 万元及 400,685.26 万元，占非流动总资产比重分别为 36.22%、49.53%、37.68%和 40.15%，公司投资性房地产主要是出租的房屋商铺和公司所持有的土地使用权。截至 2022 年末，公司投资性房地产较 2021 年末增长 273,523.16 万元，增长 60.26%，主要系新增湖州市 WX 区文商综合体、青川县竹园镇庄子产业园和湖州市仁皇山生活广场 AB 座等投资性房地产。

截至 2022 年末，公司投资性房地产构成情况如下：

单位：万元

名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值
湖州总部自由港写字楼 E 幢圣泉大厦	浙(2018)湖州市不动产权第 0048223 号	湖州市 WX 区东城大厦	商务金融用地/商业(办公)	土地使用权面积 9,617.00 m ² ，房屋建筑面积 34,490.22 m ² ，地下室建筑面积 4,002.79 m ² ，车库建筑面积 2,674.01 m ²	30,629.23
湖州总部自由港写字楼 H 幢天成国际	浙(2017)湖州市不动产权第 0100976 号等 20 层房产权证，浙(2017)湖州市不动产权第 0105853 号等 85 个车位产权证	湖州市 WX 区天成国际 1-20 层	商务金融用地/商业(办公)	土地使用权面积 9,457.81 m ² ，房屋建筑面积 34,122.46 m ² ，车库建筑面积 1,081.2 m ²	30,873.84
湖州总部自由港写字楼 G 幢东吴开元商务楼	浙(2017)湖州市不动产权第 0044317 号	湖州 WX 区区政府后路 558 号东吴开元商务楼	商务金融用地/商业(办公)	土地使用权面积 10,016.00 m ² ，房屋建筑面积 40,383.86 m ² ，车位建筑面积 2,111.52 平方米(车位无证)	35,639.52
湖州总部自由港写字楼 D 幢中屹大厦	浙(2017)湖州市不动产权第 0042929 号等 17 层房产权证，浙(2017)湖州市不动产权第 0037965 号等 65 个车位产权证	湖州市 WX 区 WX 大道 501 号中屹大厦 1-20 层	商务金融用地/商业(办公)	土地使用权面积 9,818.84 m ² ，房屋建筑面积 32,141.21 m ² ，车位建筑面积 826.80 平方米	27,379.28

名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值
湖州总部自由港写字楼F幢盈创大厦	浙(2017)湖州市不动产权第0036879号,浙(2017)湖州市不动产权第0038778号等122个车位产权证	湖州市WX区盈创大厦	商务金融用地/商业(办公)	土地使用权面积10,016.00 m ² ,房屋建筑面积42,521.90 m ² ,车位建筑面积1,551.84 m ²	37,013.42
湖州总部自由港写字楼B幢银晨国际	浙(2017)湖州市不动产权第0067478号,浙(2017)湖州市不动产权第0069178号等130个车位产权证	湖州市WX区银晨国际	商务金融用地/商业(办公)	土地使用权面积11,055.00 m ² ,房屋建筑面积47,094.69 m ² ,车位建筑面积1,653.6 m ²	38,261.31
湖州总部自由港写字楼A幢全景大厦	浙(2020)湖州市(WX)不动产权第0164982号等18层房产证、浙(2020)湖州市(WX)不动产权第0165057号等87个车位产权证	湖州市WX大道399号(全景大厦)	商务金融用地/商业(办公)	土地使用权面积9,601.55 m ² ,房屋建筑面积28,802.54 m ² ,车位建筑面积1,106.64 m ²	29,663.37
湖州市现代广场	浙(2022)湖州市不动产权第0023502、0023503、0023504和0023505号	湖州市现代广场1幢B幢北宁长巷	批发零售用地/商业	房产建筑面积962.95 m ² ,土地使用权面积294.12 m ²	1,798.38
东方花园	浙(2021)湖州市不动产权第0106875号等51本产权证、浙(2018)湖州市不动产权第0076444号等3本产权证及浙(2021)湖州市不动产权第0106883号等17个车位产权证	湖州市WX区东方花园11幢	批发零售用地/商业	房产建筑面积6,955.72 m ² ,车位建筑面积224.4 m ²	7,971.75
东街387号等	浙(2022)湖州市不动产权第0023573号	湖州市东街387、389、391、393、395、397、399、401、403号	商务金融用地/办公	土地使用权面积592.00 m ² /房屋建筑面积1,552.18 m ²	1,579.31
东街迎春弄	浙(2022)湖州市不动产权第0023513号	湖州市东街迎春弄2幢106-109室	城镇住宅用地/其他	土地使用权面积55.70 m ² /房屋建筑面积314.08 m ²	339.27

名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值
翡翠华庭房产及车位	浙(2022)湖州市不动产权第0049758号等	翡翠华庭房产177间、车位213个	城镇住宅用地/住宅	土地使用权面积2,092.31 m ² /房屋建筑面积22,955.24 m ²	32,751.34
余杭区仓前街道西溪堂商务中心	浙(2022)杭州市不动产权第2006047号等40本产权证	余杭区仓前街道西溪堂商务中心3幢、4幢、6幢	商服用地/非住宅	土地使用权面积1,828.60 m ² /房屋建筑面积16,160.95 m ²	40,590.79
湖州市滨河路666号	浙(2021)湖州市不动产权第0097161号	湖州市滨河路666号CX1-1、CX1-2、F1001号营业房	批发零售用地/商业	土地使用权面积9,449.86 m ² /房屋建筑面积14,933.41 m ²	22,737.29
祥和花园	浙(2020)湖州市不动产权第0085337号	湖州市祥和花园西区31幢高富路293号	批发零售用地/商业	土地使用权面积157.66 m ² /房屋建筑面积321.60 m ²	546.18
科创园厂房	浙(2019)湖州市不动产权第0058672号	WX区八里店镇南塘漾路1239号	工业用地/工业	土地使用权面积144,955 m ² /房屋建筑面积201,120.3 m ²	90,092.19
湖州市湖盛大厦	浙(2021)湖州市不动产权第0145140号等	湖州市湖盛大厦	商务金融用地/商业	建筑面积11,537.83,车位50个	19,381.35
湖州总部自由港写字楼C幢华祥国际大厦	浙(2021)湖州市不动产权第0052938等26本产权证	湖州总部自由港写字楼C幢华祥国际大厦	商务金融用地/办公	土地使用权面积9,914.74 m ² /房屋建筑面积46,993.83 m ²	36,139.04
假日风情街9幢	浙(2021)湖州市不动产权第0170484、0170485、0170486号	湖州市假日风情街9幢假日风情街155、159号,湖州市假日风情9幢梅洲路351、357号	住宅餐饮用地/商业	土地使用权面积4,132.04 m ² /房屋建筑面积2,833.15 m ²	2,549.52
杭州市泛海国际中心1幢	浙(2021)杭州市不动产权第0226452-54号	杭州市泛海国际中心1幢601-604室	综合用地/非住宅	土地使用权面积53.90 m ² ,房屋建筑面积1487.39 m ²	4,727.52
小圆角人	浙(2021)湖州市不动产权第0000000号	湖州市WX区西	商务金融用	房屋建筑面积	12,464.29

名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值
才公寓	权第 0169267 号	湖漾路 22 号	地/商业	14,212.99 m ²	
湖州市 WX 区文商综合体	浙(2023)湖州市不动产权第 0018900 号	湖州市 WX 区八里店镇草荡漾路 1999 号	文体娱乐用地/文化	土地使用权面积 54,068.10 m ² , 房屋建筑面积 77,657.76 m ²	167,625.66
青川县竹园镇庄子产业园一期	川(2022)青川县不动产权第 0000087 号	青川县竹园镇庄子产业园	工业用地	土地使用权面积 12,035.83 m ² , 房屋建筑面积 7,667.63 m ²	7,566.60
青川县竹园镇庄子产业园二期	川(2021)青川县不动产权第 0118824 号	青川县竹园镇庄子产业园	工业用地	土地使用权面积 42,948.54 m ² , 房屋建筑面积 32,027.72 m ²	1,683.41
海口大同路 1 号第 1 层	琼(2022)海口市不动产权第 0299719 号	海口市龙华区大同街道大同路 1 号第 1 层	商业	土地使用权面积 1,410.15, 建筑面积 809.24	2,393.74
湖州市仁皇山生活广场 AB 座	浙(2022)湖州市不动产权第 0176881 号等	湖州市仁皇山生活广场 AB 座	商业	A 座建筑面积 30,625.17 m ² , B 座建筑面积 7,821.84 m ²	45,037.97
合计					727,435.59

(二) 负债分析

近三年及一期末, 担保人负债总额分别为 6,949,745.17 万元 5,764,249.67 万元、4,941,133.72 万元和 4,489,846.99 万元, 呈现持续增长趋势。担保人负债主要由短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券等组成。

截至 2023 年 6 月末, 公司负债结构中以非流动负债为主。报告期各期末, 担保人非流动负债分别为 3,877,280.21 万元、3,228,204.47 万元、3,016,923.71

万元和 2,770,397.61 万元，在总负债中占比分别为 55.79%、56.00%、61.06%和 61.70%。

WX 城投流动负债结构

单位：万元、%

项目	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	485,524.78	19.14%	300,650.59	15.62%	181,694.13	10.57%
应付票据	147,263.07	5.81%	88,371.74	4.59%	21,200.00	1.23%
一年内到期的	1,262,180.28	49.77%	908,256.39	47.20%	937,307.25	54.51%
流动负债合计	2,536,045.20	100.00%	1,924,210.01	100.00%	1,719,449.38	100.00%

(1) 短期借款

近三年及一期末，近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 516,044.59 万元、485,524.78 万元、300,650.59 万元和 181,694.13 万元，占流动负债的比重分别为 16.80%、19.14%、15.62%和 10.57%。2023 年上半年，公司短期借款较 2022 年末有所增加，主要系抵押借款及保证借款增加所致。

短期借款主要明细如下：

单位：万元、%

项目	借款余额	占比
保证借款	228,540.00	47.07%
信用借款	83,100.00	17.12%
质押借款	37,200.00	7.66%
合计	485,524.78	100.00%

(2) 应付票据

近三年及一期末，公司应付票据分别为 341,447.33 万元、147,263.07 万元、88,371.74 万元和 21,200.00 万元，占流动负债的比重分别为 11.11%、5.81%、4.59% 和 1.23%，截至 2022 年末，公司应付票据余额较 2021 年末增加 58,891.33 万元，主要系公司支付贸易采购款及工程款所开立的票据。

应付票据明细如下：

单位：万元

项目	2022年末
银行承兑汇票	107,263.06
商业承兑汇票	40,000.00
合计	147,263.07

(3) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债规模分别为 1,480,388.78 万元、1,262,180.28 万元、908,256.39 万元和 937,307.25 万元，占流动负债的比重分别为 48.18%、49.77%、47.20%和 54.51%。截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 353,923.89 万元，主要系一年内到期的应付债券增加。

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例
长期借款	238,837.25	18.92%	134,780.25	14.84%
应付债券	504,098.22	39.94%	29,913.26	3.29%
长期应付款	470,839.60	37.30%	695,169.95	76.54%
未到期应付利息	48,405.20	3.84%	48,392.92	5.33%
合计	1,262,180.28	100.00%	908,256.39	100.00%

WX 城投非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	708,766.75	21.96%	589,979.00	19.56%	818,064.75	29.53%
长期应付款	1,036,796.16	32.12%	616,221.03	20.43%	847,231.26	30.58%
应付债券	1,401,143.91	43.40%	1,746,309.17	57.88%	1,052,200.60	37.98%
非流动负债合计	3,228,204.47	100.00%	3,016,923.71	100.00%	2,770,397.61	100.00%

(4) 长期借款

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 951,003.00 万元、708,766.75 万元、589,979.00 万元和 818,064.75 万元，占非流动负债的比重分别为 24.53%、21.96%、19.56%和 29.53%。

长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2022年末	2021年末
保证借款	327,196.00	157,827.00
质押借款	166,695.75	229,327.00
抵押借款	23,800.00	24,300.00
抵押、保证借款	90,125.00	109,200.00
保证、抵押、质押借款	57,250.00	44,325.00
保证、质押借款	43,700.00	25,000.00
合计	708,766.75	589,979.00

(5) 应付债券

近三年及一期末，公司的应付债券 1,779,152.22 万元、1,401,143.91 万元、1,746,309.17 万元和 1,052,200.60 万元，占非流动负债的比重分别为 45.89%、43.40%、57.88%和 37.98%。

(6) 长期应付款

近三年及一期末，公司的长期应付款 1,066,655.58 万元、1,036,992.66 万元、616,417.53 万元和 847,427.76 万元，占非流动负债的比重分别为 27.51%、32.12%、20.43%和 30.58%。截至 2022 年末，公司长期应付款较 2021 年末增加 420,575.13 万元，主要系公司为满足经营需求，扩大融资规模所致。

长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2022年末	2021年末
信托及其他借款	790,942.00	385,972.00
融资租赁款	245,854.16	230,249.03
合计	1,036,796.16	230,249.03

(三) 现金流量分析

WX 城投现金流量构成情况

单位：万元

项目		2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量	流入	666,014.78	498,259.60	467,287.89
	流出	447,109.10	358,617.10	1,198,167.71
	净额	218,905.68	139,642.50	-730,879.81
投资活动产生的现金流量	流入	601,306.07	755,996.97	607,811.43
	流出	1,885,476.33	1,693,717.63	2,869,803.51
	净额	-1,284,170.26	-937,720.66	-2,261,992.08
筹资活动产生的现金流量	流入	3,470,049.73	3,775,671.26	5,784,699.00
	流出	2,530,800.63	2,870,667.28	2,770,126.99
	净额	939,249.11	905,003.98	3,14,572.02
现金及现金等价物		-124,889.73	105,666.82	21,806.10

(1) 经营性现金流分析

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-230,497.02 万元、218,905.68 万元、139,642.50 万元和-730,879.81 万元，报告期内为波动状态，且波动较大。

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

（2）投资性现金流分析

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-802,807.12 万元、-1,284,170.26 万元、-937,720.66 万元和 -2,261,992.08 万元。近年来公司自营项目以及对外股权和基金的持续投入致使其投资活动现金流出规模较大，近三年投资活动现金流呈现大幅净流出状态。

（3）筹资性现金流分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,131,198.41 万元、939,249.11 万元、905,003.98 万元和 3,014,572.02 万元。公司经营活动和投资活动的资金缺口较大，加之债务偿还金额逐年快速增长，进一步加剧了公司对外部融资的需求。公司主要依赖于银行借款和债券发行来弥补资金缺口。受益于政府的持续支持，整体看公司融资资金及获得拨款可以覆盖资金缺口。

（四）偿债能力分析

担保人近三年及一期偿债能力指标

单位：%

项目	2023年6月末	2022年度/ 2022年末	2021年度/ 2021年末	2020年度/ 2020年末
流动比率	2.61	2.74	3.18	3.27
速动比率	1.86	1.97	2.17	2.01
资产负债率(%)	69.09	68.44	67.40	67.86

近三年及一期，担保人流动比率和速动比率保持稳定，总体来看担保人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强。

近三年末，担保人资产负债率分别为 69.08%、68.44%、67.40%和 67.86%，公司资产负债率保持稳定，整体看公司资产流动性处于较高水平，负债率处于行业较合理水平，公司整体偿债能力良好。

（五）盈利能力分析

担保人近三年及一期盈利能力情况表

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年	2021年度	2020年度
营业收入（万元）	177,917.70	480,970.73	490,802.01	754,885.02
利润总额（万元）	15,121.93	36,347.28	36,129.28	50,548.77
净利润（万元）	8,143.85	20,639.08	18,523.40	30,093.44

近三年及一期，担保人营业收入分别为 75.49 亿元、49.08 亿元、48.10 亿元和 17.79 亿元，呈持续增加趋势，2022 年，公司营业收入较上年基本持平，仍主要来自基础设施建设、土地开发整理和贸易业务，其中土地开发整理业务收入增幅较大。2023 年上半年实现营业收入 17.79 亿元，同比 2022 年上半年增

加较多，主要原因系土地开发和贸易业务增加较多。公司营收规模较大，总体保持稳定。近三年及一期，公司实现净利润分别为 8,143.85 万元、20,639.08 万元、18,523.40 万元和 30,093.44 万元。整体看，公司经营情况稳定，持续盈利。

（六）有息债务分析

截至2023年6月，根据担保人提供的融资明细表，公司有息负债合计 5,829,211.63 万元

截至 2023 年 6 月末发行人有息负债到期结构明细表

	余额（万元）	占比
1 年以内	2,500,236.39	42.91%
1-2 年	1,224,293.84	21.01%
2-3 年	868,986.43	14.91%
3 年以上	1,233,094.97	21.16%
合计	5,829,211.63	100.00%

其中 1 年以内到期 250.02 亿元，占比 42.91%；1-2 年到期 122.43 亿元，占比 21.01%；2-3 年到期 86.90 亿元，占比 14.91%；3 年以上 123.31 亿元，占比 21.16%。

融资机构	合计金额（万元）	占比
银行	1,730,826.07	29.69%
债券	2,120,400.00	36.38%

信托	1,132,944.00	19.44%
租赁及其他	845041.56	14.5%
合计	5,829,211.63	100.00%

综上，截至 2023 年 6 月末，公司有息债务合计 5,829,211.63 万元，银行融资金额 173.08 亿元，占比 29.69%；债券融资余额 212.04 亿元，占比 36.38%；信托融资余额 113.29 亿元，占比 19.44%；融资租赁余额 70.78 亿元，占比 12.14%；其他融资余额 11.23 亿元，占比 1.93%；保理融资余额 2.49 亿元，占比 0.43%。债券类和银行类融资占比合计 66.07%。整体来看，对外融资结构和成本较为稳健。信托融资中，按存续融资金额规模前三名分别为华鑫信托（289750 万元）、陆家嘴信托 97960 万元，光大信托（69990 万元）。

（七）担保情况分析

截至 2023 年 6 月末，担保人对外担保余额为 1939980.19 万元，被担保单位主要为区域内国有企业担保，代偿风险较低。其中，公司对民营企业担保余额分别为 9.83 亿元，占公司担保总额的 5.06%。民营主要担保对象为浙江祥瑞房地产开发有限公司下属子公司，担保人因与被担保对象共同合作进行房地产项目开发原因为其进行担保，公司对上述房地产企业担保借款用途为房地产项目开发，部分借款同时由金成房地产集团有限公司（浙江祥瑞房地产开发有限公司的原股东）提供担保，或由被担保方以其持有的项目用地提供抵押担保。（八）

银行授信情况分析

担保人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至 2023 年 6 月末，公司银行授信总额为 522.1 亿元，未使用额度为 184.19 亿元。

四、 资信情况

（一）企业信用及涉诉查询情况

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



The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) search interface. The search criteria are: 被执行人姓名/名称: 湖北...集团有限公司; 身份证号码/组织机构代码: 91330500758071312Y; 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院); 验证码: zv6c. The search results section shows: 在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91330500758071312Y 湖州吴兴城市投资发展集团有限公司相关的结果.



The screenshot shows the 'China Judgment Document Network' (中国裁判文书网) search interface. The search criteria are: 高级检索; 输入案由、关键词、法院、当事人、律师; 搜索. The search results section shows: 共检索到 0 篇文章. The search filters include: 关键字, 案由, 法院层级, 地域及法院, 裁判年份, 审判程序, 文书类型, 案例等级. The search results are sorted by: 法院层级, 裁判日期, 审判程序. The search results are: 暂无数据!

经查询担保人信用报告，截至 2023 年 10 月 13 日，发行人自 2019 年有首笔信贷交易记录，发生信贷交易的机构数为 31 家，当前有未结清信贷交易的机构数 26 家，借贷交易余额是 909300.05 万元，全部为正常类，无任何不良信用记录信息。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2019	31	26	2016

借贷交易		担保交易	
余额	909300.05	余额	40000
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

[首页](#)
[企业信息填报](#)
[信息公告](#)
[使用帮助](#)
[材料下载](#)



国家企业信用信息公示系统(江苏) — 地方频道

National Enterprise Credit Information Publicity System

用时0.01秒，查询到0条信息

无相关数据

主办单位：江苏省市场监督管理局
 地址：南京市草场门大街107号 邮政编码：210036
 业务咨询与技术支持联系方式



（二）评级情况

2023年6月15日，东方金诚对担保人主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。

（三）反洗钱调查结果

经反洗钱系统查询，担保人的查询结果为未命中。

（四）暂停续作客户系统查询

经项目组查询，担保人未在集团暂停续做客户清单中。

五、 交易对手小结

本项目不涉及关联交易。

六、 交易对手小结

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

第三节 资金用途分析

信托计划所募集资金用于向湖州 WXXY 建设投资集团有限公司（简称“WXXY”或“发行人”）进行永续债权投资，资金由 WXXY 最终用于支付采购款或用于偿还其自身或其全资子公司的金融机构借款，信托资金不用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。

第四节 区域情况分析

一、 湖州市情况

2020-2022 年，湖州市经济水平和财政收入保持增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

湖州市处于浙江北部，太湖南岸，紧邻江苏、安徽两省。2022 年湖州实现地区生产总值（GDP）3849.45 亿元，居全国城市第 81 位，与江西九江、江苏宿迁、河南周口、广东江门等五市相差无几；在浙江省内 11 市中居第 8 位，属于后关段了。在全国综合实力百强城市排名中，湖州位于第 55 位，长兴、德清和安吉入选县域经济综合竞争力百强县。其中一产增加值 140.5 亿元，二产增加值 1587.6 亿元，三产增加值 1473.3 亿元，二产占约一半。

工业是湖州最主要的产业，也是湖州经济增长的支点，2022 年湖州规上工业实现营业收入 4900.7 亿元，比上年下降 2.5%；工业利润 355.7 亿元，增长 17.7%。湖州规上工业实现增加值 978.0 亿元，33 个大类行业中，有 20 个行业增加值实

现增长，其中增加值超过 100 亿的只有一个，即非金属矿物制品业 111.4 亿元；增加值在 50-100 亿的行业有 5 个，包括通用设备制造业 94.8 亿元，电气机械和器材制造业 82.1 亿元，家具制造业 80.7 亿元,纺织业 74.8 亿元，电力、热力的生产和供应业 73.6 亿元。

湖州一手抓新兴产业上量，一手抓传统产业升级。将数字产业、高端装备、新材料、生命健康列为战略新兴产业，加大支持力度，WX 物流装备、德清北斗地理信息和长兴新能源等产业已形成一定规模，具备一定影响力。同时开展“千企智联”行动，赋能纺织、家居、电梯、金属制品等传统产业优化升级，实施智能化技术改造。2022 年，湖州市新认定高新技术企业 289 家，累计有效高新技术企业 1611 家；新建省级高新技术研究开发中心 75 家、累计 627 家；全年经认定登记的技术成交金额 208.48 亿元，比上年增长 56.6%；全年每万人有效发明专利拥有量达 49.1 件，每万人高价值发明专利拥有量达 17.9 件，位居全省第 2 位。

2022 年湖州经济增长不乐观，实际增长为 3.3%，与金华地起居中全省最后两名；经济增量 204.05 亿，排浙江倒数第二名，仅强于衢州和丽水。

2022 年湖州实现财政总收入 441.7 亿元，地方财政收入（地方一般公共预算收入）336.6 亿元，分别比上年增长 7.7%和 6.5%。其中税收收入 312.9 亿元，占地方财政收入为 93.0%，占比较高，可持续性较强；地方财政支出 484.4 亿元，财政赤字不大，风险可控。

2022 年湖州金融机构年末本外币存款余额（资金总量）5956.6 亿元，比上年增长 13.9%；本外币贷款余额 5940.0 亿元，增长 22.7%。信贷资产质量居全省第 2 位，入选国家产融合作试点城市。截至 2022 年末，湖州市全市地方政府债务余额为 1,189.34 亿元，其中：一般债务 554.41 亿元，专项债务 634.93 亿。债务率 85.98%，负债率 30.89%。

	2022 年	2021 年	2020 年
GDP(亿元)	3,849.95	3,645.90	3,203.90

一般公共预算收入 (亿元)	387.30	413.52	336.56
政府性基金预算收入 (亿元)	546.19	646.31	529.25
地方政府债务余额 (亿元)	1,189.34	1,023.41	837.47
负债率 (%)	30.89	28.08	26.16
债务率 (%)	85.98	68.08	68.18
财政自给率 (%)	64.34	78.84	69.48

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

二、WX 区情况

2020-2022 年，WX 区经济水平和财政收入保持增长，为公司发展提供了良好的外部环境。WX 区地处湖州市中部、浙江省北部、太湖南岸，东与湖州市南浔区、苏州市吴江区接壤，南与德清县相接，西与安吉、长兴县交界，北滨太湖，与江苏省的苏州、无锡隔湖相望。

经查询政府统计公报，2022 年 WX 区实现地区生产总值(GDP)897.3 亿元(不包含南太湖新区数据)，2022 年南太湖新区 GDP297.9 亿元，如考虑南太湖新区合并到 WX 区，则 2022 年 WX 区实现地区生产总值 1195.2 亿元(DM 数据)。按可比价计算，同比增长 3.5%。分产业看，第一产业增加值 25.2 亿元，增长 4.9%；第二产业增加值 421.1 亿元，其中工业增加值 373.3 亿元，增长均为 2.6%；第三产业增加值 450.9 亿元，增长 4.2%。分产业结构看，一、二、三产结构调整调整为 2.8: 46.9: 50.3，产业结构继续优化。人均生产总值按常住人口计算为 12.342 万元，增长 2.6%。

2022 年，WX 区固定资产投资同比增长 5.4%，低于全市平均 3.7 个百分点。其中，工业投资增长 3.7%，交通投资和水利设施投资分别增长 4.8%和 16.1%。2022 年，WX 区实现公共财政预算总收入 100.2 亿元，同比增长 4.1%，其中地方一般

预算收入 62.5 亿元，下降 1.5%，地方财政税收收入 56.1 亿元，下降 6.6%。在地方税收中，实现增值税 15.2 亿元、企业所得税 12.1 亿元、个人所得税 2.8 亿元。全年公共财政预算支出 69.1 亿元，其中一般公共服务、公共安全、教育、科学技术、卫生健康分别增长 4.4%、-10.8%、-5.4%、16.1%和 37.4%。

2022 年，WX 区省级高新区正式挂牌，承办 2022 中国绿色低碳创新大会 CCUS 论坛，央地合作成功创建国家级学会服务站，首批国家级“科创中国”创新基地落户科学谷，科技创新综合实力进一步增强，在全国科技创新百强区中的位次提升至 47 位。新认定国家高新技术企业 37 家、省级科技型中小企业 152 家，入库国家级科技型中小企业 408 家。入选国家级引才计划火炬项目 3 项、省级引才计划 11 项，入选省领军型创新团队 1 个、省万人计划 1 人、省海外工程师 6 人。新认定省级研发中心 12 家、省级企业研究院 4 家。完成技术合同交易额超 46.5 亿元。

2022 年，WX 区开展技能培训 27137 人次，其中新增高技能人才 9426 人，位列全市第一。招引大学生 2.1 万人，总量排名全市第一。入选省“万人计划”青年拔尖人才 1 人，入选市“南太湖精英计划”创业团队 20 个，创业人才 3 名。新建省级博士后工作站 3 家，新进站博士后 17 人。

表：近年 WX 区经济指标

浙江省湖州市 WX 区	2022 年	2021 年	2020 年
GDP (亿元)	897.30	853.18	1,001.63
GDP 增速 (%)	3.50	9.70	3.50
税收收入 (亿元)	56.07	60.06	48.38
政府性基金收入 (亿元)	74.45	81.21	102.06
一般公共预算收入 (亿元)	62.49	63.44	51.20
地方政府债务余额 (亿元)	171.44	148.46	99.54
财政自给率 (%)	90.41	108.63	110.46
负债率 (%)	19.11	17.40	9.94
债务率 (%)	125.19	90.88	59.55

2023 年 1-9 月份，全区实现一般公共预算收入 59.54 亿元，比上年同期增长 6.24%；同期，完成政府性基金收入 52.14 亿元。

第五节 交易方案

一、 信托要素

- **信托名称：**央企·XX700号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- **信托类型：**主动管理类；
- **产品类型：**权益类
- **风险等级：**R3
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”）；
- **交易对手：**湖州 WXXY 建设投资集团有限公司（有限）公司（简称“WXXY”）
- **信托规模：**信托总规模不超过【5】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**信托计划无固定期限，可分期设立，各期期限均为 1+N 年，每期信托计划初始投资期限均为 1 年，初始投资期限届满后，发行人如未赎回全部永续债权，信托自动递延。发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日起届满 1 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日行使赎回权，赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资收益，对应的该期信托计划终止；若发生若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划收益，信托计划终止；
- **资金用途：**信托计划所募集资金用于投资湖州 WXXY 建设投资集团有限公司发行的永续债权权益投资计划，发行人将资金用于偿还其自身或其全资子公司的金融机构借款；

- **投资收益率：**初始投资期限内，永续债权投资利率为不低于6%/年（暂定，以实际签署合同约定为准）；初始投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，则从初始投资期限届满日(含初始投资期限届满日)起每满1年（每1年为一个投资周期）重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加200bp，即重置利率=上一投资周期投资利率+200bp，且封顶利率不超过12%。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）。若发行人在某一计息期间递延支付投资收益，则递延利率从下一个付息周期起自当期投资收益率基础上调升50BP，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止，递延利率上限为不超过12%。
- **付息安排：**本信托计划的付息日为每自然年度3月21日、9月21日、初始投资期限届满日、后续各投资期限届满日支付（即若永续债发生递延情形，投资收益支付日为每自然年度3月21日、9月21日、初始投资期限届满日、后续各投资期限届满日支付）。我司自放款之日起每自然年度3月21日、9月21日、初始投资期限届满日及各投资期限届满日起10个工作日之内分配一次信托费用及受益人的信托收益；
- **受益人业绩比较基准：**- 初始投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，则从初始投资期限届满日(含初始投资期限届满日)起每1年重置一次受益人收益率，受益人利率重置后收益率每次增加不超过150bp，最高不超过11%/年，具体以合同约定为准；
- **保管银行：**本项目保管行为招商银行苏州分行（暂定），保管费不高于【0.01】%/年，具体以合同约定为准；
- **信托报酬：**- 本信托计划信托报酬包含固定信托报酬和浮动信托报酬，固定信托报酬不低于0.3%/年（不含税）；信托收益扣除相关税费、固定信托报酬、托管费、发行费、受益人收益及本金后剩余部分作为浮动信托报酬；

- **信托利益来源及退出方式：**- 本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束；
- **信托利益分配方式：**自各期信托计划成立日起，受托人取得投资收益后进行分配，受托人在扣除相关税费、保管费、固定信托报酬等信托费用后向受益人分配信托利益及本金，如有剩余为浮动信托报酬；
- **信托业保障基金：**由发行人承担，按照信托计划规模的 1%由发行人缴纳；；
- **增值税及相关税费：**印花税（若有）双方各自按责承担，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。
- **增信方式：**本信托计划增信方式为由湖州 WX 城市投资发展集团有限公司（主体信用评级 AA+）为发行人在本永续债权权益投资项下的支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。
- **征信录入：**本项目为权益投资产品，交易对手不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

二、 交易方案及交易结构图

（一）交易方案

合作方式：投资发行人发行的永续债权权益投资计划

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

交易流程：

1、投入：

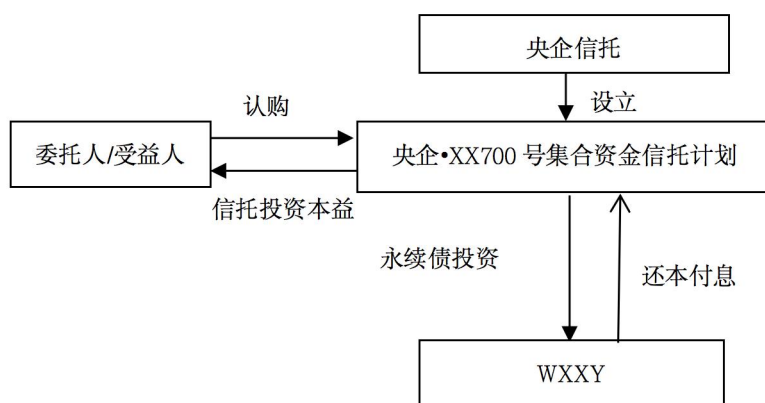
- (1) 受托人与交易对手签署《永续债权投资合同》；
- (2) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；
- (3) 委托人将合法所有资金委托给受托人央企信托设立“央企·XX700号集合资金信托计划”；
- (4) 受托人投资发行人发行的永续债权投资计划；
- (5) 受托人分次将信托资金支付至交易对手账户。

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

2、退出：

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

(二) 信托交易结构图



三、 永续债条款

发行前发行人需提供年审会计师事务所出具的本永续债权可以认定为权益工具的相关意见，以及上级主管单位出具的永续债批复文件。

若发行人未取得主审所年度审计报告将本永续债认定为权益工具，则我司有权要求发行人提前赎回全部永续债权。如因监管政策、会计处理政策变化等原因导致该笔投资不再认定为权益投资业务，则我司有权要求发行人提前赎回全部永续债权。

四、 平台名单查询

经查询，发行人为退出类平台。

五、 反洗钱查询

经查询，发行人无洗钱行为。

六、 暂停客户名单查询

经查询，交易对手未在集团暂停合作客户名单内。

七、 关联交易条款

本项目不涉及关联交易。

第六节 项目风险分析及控制措施

一、 项目风险评估

受托人将恪尽职守地管理信托财产，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，但受托人在管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临包括但不限于市场风险在内的各种风险，以下是对相关风险的具体分析：

1、市场风险

因宏观经济运行、货币政策、财政政策等国家政策的变化、金融市场利率的波动等，均可能对市场及发行人、担保人经营情况产生影响，从而影响标的资产价值；市场利率波动可能影响信托收益水平。

2、政策风险

国家对国有资本运营、市政建设行业政策有可能会改变，从而直接影响交易主体的履约能力。

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对货币市场、资本市场产生一定的影响，可能导致利率水平、市场价格波动，从而影响企业收益。

3、流动性风险

本信托计划项下信托财产变现主要依赖发行人日常营运收入，存在信托财产难以迅速变现进而影响履约能力的风险。

4、操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

5、其他风险

除以上所述风险外，本信托还存在尽职调查不能穷尽的风险以及其他因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响的风险。

二、项目风险控制措施

1、抵押担保（是 否）

2、质押担保（是 否）

3、保证担保（是 否）

4、交易合同强制执行公证（是 否）（如选择否，请说明原因）
不强制办理。

5、资金监管（是 否）

无。

4、其它措施：

i 强制付息事件

付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及已经递延的所有利息：

(1) 向股东分红或分配股息（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

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

ii 递延偿付投资利息条款

若发行人在某一计息期间递延支付投资收益，则递延利率从下一个付息季度起自当期投资收益率基础上调升 50BPs，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止。递延利率不重复调升。

iii 清偿顺序安排

发行人破产清算时，本合同项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿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券和其他普通债务。

iv 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) 向股东分红或分配股息（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

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

v 强制赎回情形或加速到期条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布本笔永续权益投资计划提前到期，并收回本息：

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

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

(3) 发行人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；

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

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的。

(6) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

vi 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，发行人应及时与我司沟通，我司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业务，以及银行贷款、承兑汇票、对金融机构债务等非公开发行业务；

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

(3) 发行人或其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。

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

第七节 风险资本及效益评价

一、 风险资本计提

集合资金风险资本计提系数为 1.5%，信托规模 50,000 万元测算，风险计提资本 750 万元。

二、 收益预测

本信托的信托报酬【0.3】%/年，按信托金额【5】亿计算，如各期不提前终止，则在信托期限内每年可获得固定信托报酬不低于【150】万元，浮动信托报酬（若有）另行计算。

第八节 后续工作

一、 信托计划成立前工作

本信托计划成立前，信托经理团队 将严格按照公司要求撰写相关文件并上报项目。

二、 信托计划成立后工作

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与运营管理总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：

2、主要职责：掌控信托资金的使用情况；定期跟踪交易对手经营和财务情况；定期走访交易对手企业，收集其财务报表，了解其财务状况、经营状况、

销售情况等，了解是否有重大事项发生；按约定向委托人/受益人进行信托利益分配；按约定向投资者/受益人披露相关信息等。

3、项目外派管理人员：无。

4、委托第三方管理：无。

（二）期间管理工作安排

1、管理资料的搜集与分析

掌握信托资金的使用情况，确认其用途是否符合规定，向交易对手收取资金用途相应用款依据。按季度收集交易对手财务报表原件，以对比的方式掌握其财务状况、经营情况的变化。

2、资金监管

详见风控措施。

3、抵（质）押物监测

不涉及。

4、现场检查

按季度走访交易对手了解其生产经营状况情况及是否有重大事项发生。

5、项目到期前管理

本信托到期前 30 日，走访企业，了解企业及项目建设情况、盈利情况、现金流情况，落实资金来源情况；了解对赌义务加入方为本信托履行代偿能力变动情况。

6、外派人员管理

无。

7、委托第三方管理

无。

8、信息披露

按季度披露信托资金管理报告、信托资金运用及收益情况以及其他重大临时信息。

第九节 部门意见及建议

1、本信托项目属于投资类业务，交易结构、产品设计符合监管规定，本信托产品所涉各方主体资质合法；

2、发行人 WXXY 外部评级 AA，担保人 WX 城投外部评级 AA+。发行人和担保人整体实力较强，资产实力和信用情况俱佳，信托资金安全保障性强。

3、湖州市和 WX 区经济和财政实力继续增强，为公司发展提供了良好的外部环境。

综上所述，本部门认为，本项目切实可行，建议公司实施。

二零二三年十一月