

## 号集合资金信托计划

### 尽职调查报告

## 报告概要：

### 一、项目方案

我部拟设立 号集合资金信托计划，规模拟定为 1.5 亿元，分期发行，各期期限不超过 2 年，信托资金用于投资\*\*投资发展集团有限公司（以下简称“\*\*”或融资人，主体信用评级 AA+，YY 评级 6-，非隐债主体）设立的专项债权，资金用于偿还\*\*借款。\*\*\*\*建设投资集团有限公司（以下简称“\*\*”或保证人，主体信用评级 AA，YY 评级 7+，）为\*\*的偿付义务提供连带责任保证担保。

资金总成本暂定 7.9%/年，以合同约定为准。

### 二、项目内容摘要

\*\*为\*\*核心平台公司，公开发债主体，其唯一股东为\*\*国有资本监督管理服务中心，截至 2022 年末，公司总资产 842.18 亿元，资产负债率 68.44%，2022 年营业收入 48.10 亿元，净利润 2.06 亿元。

\*\*为\*\*100%控股的重要子公司，公开发债主体，截至 2022 年末，公司总资产 398.23 亿元，资产负债率 57.68%，2022 年营业收入 26.43 亿元，净利润 0.69 亿元。

\*\*是\*\*下辖区，2022 年 GDP 897.3 亿元，市内排名第 1，一般预算收入 62.49 亿元，市内排名第 3。

### 三、风控措施摘要

1. \*\*为\*\*的偿付义务提供连带责任保证担保。
2. 交易合同办理签约公证。

## 目录

1	信托要素.....	5
2	城投企业重点关注事项对照表.....	错误!未定义书签。
3	产品分级.....	错误!未定义书签。
4	尽调工作介绍.....	错误!未定义书签。
5	业务模式.....	7
5.1	交易结构.....	7
5.2	放款条件.....	7
6	区域情况.....	8
6.1	**经济财政状况.....	8
6.2	**经济状况.....	12
6.3	**财政状况.....	15
6.4	**主要平台情况.....	16
7	融资人—**投资发展集团有限公司.....	18
7.1	基本情况.....	18
7.2	经营情况.....	25
7.3	财务情况.....	39
7.4	现金流分析.....	60
7.5	盈利能力分析.....	61
7.6	偿债能力.....	65
7.7	有息负债.....	66
7.8	对外担保.....	78
7.9	政府支持.....	84
7.10	征信及其他事项.....	84
8	保证人—****建设投资集团有限公司.....	86
8.1	基本情况.....	86

8.2	经营情况 .....	90
8.3	财务情况 .....	95
8.4	主要财务数据和指标 .....	100
8.5	现金流分析 .....	114
8.6	盈利能力分析 .....	116
8.7	偿债能力 .....	118
8.8	有息负债 .....	119
8.9	对外担保 .....	121
8.10	征信及其他事项 .....	125
9	风险处置预案 .....	错误!未定义书签。
9.1	资产处置准备 .....	错误!未定义书签。
9.2	常规处置方式及流程安排 .....	错误!未定义书签。
10	可行性结论 .....	127

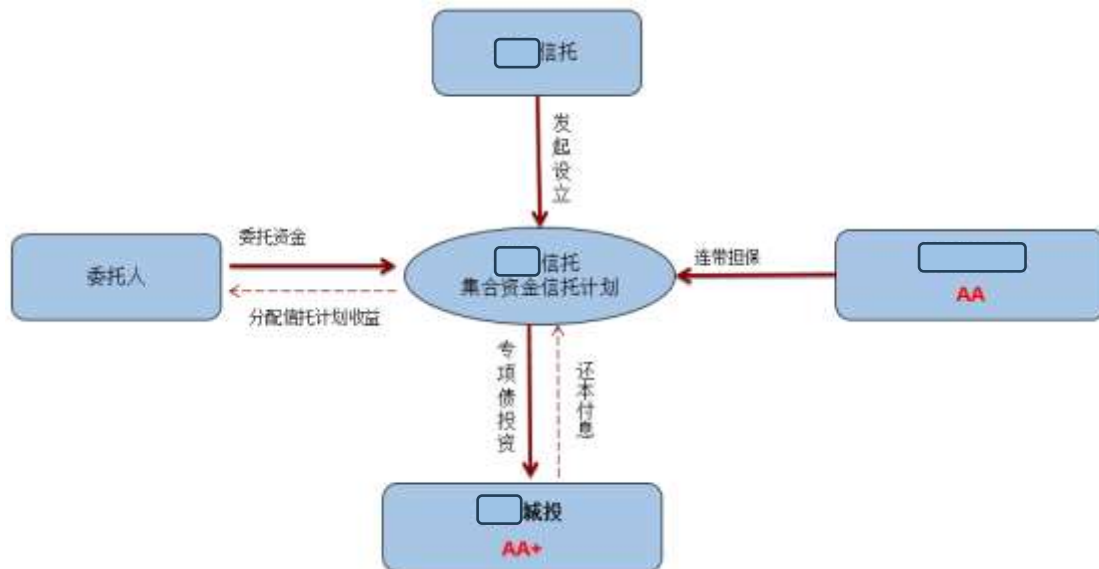
## 1 信托要素

信托要素	内容
信托名称	号集合资金信托计划
信托资金用途	信托资金用于投资**投资发展集团有限公司（AA+）设立的专项债权，资金用于偿还**借款。
信托规模	1.5亿元(可分期发行，以实际募集资金规模为准)
信托期限	各期期限均为2年
项目来源	自主开发
信托项目资金安排	银行、证券、期货、保险、有牌照的基金销售公司等金融机构代销及机构直投，拟选择代销机构有方德保险代理有限公司等
风控措施	1. **为**的偿付义务提供连带责任保证担保。 2. 交易合同办理签约公证。
项目风险评级	中等风险 R3
融资总成本	暂定7.9%/年
增值税的承担方式	由信托财产承担
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法：	合格投资人，具体待定。
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法：	待定
推介机构名称、推介费计算方法、支付期间及方法	待定
信保基金的缴纳方式	由融资方于每笔放款后5个工作日内认缴。
项目放款/成立条件	1. 合同签署完毕并办理签约公证； 2. 融资人、保证人出具决议； 3. 委托人交付当期信托资金。
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	受托人以信托资金用于投资**设立的专项债权，资金用于偿还融资人借款。
信托财产管理中风险的揭示和承担：	受托人管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临各种风险，包括但不限于法律、政策风险、经营投资风险、信用风险、市场风险、管理风险

		<p>及其他风险等；受托人对管理、运用和处分信托财产的盈亏不提供任何承诺。有关参与本信托计划可能面临的各种风险，详见《认购风险说明书》；受托人依据本信托合同约定管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担。受托人因违背本合同、处理信托事务不当而造成信托财产损失的，由受托人以固有财产赔偿；但受托人赔偿以信托财产的实际损失为上限，并不得超过信托财产本身。不足赔偿时，由投资者自担；受托人承诺以受益人的最大利益为宗旨处理本信托计划的信托事务并谨慎管理信托财产，但不承诺信托资金不受损失，亦不承诺信托资金的最低收益。</p>	
信托当事人约定的其他事项：		无	
是否签署信托计划的代销协议：	是	是否关联交易：	否
是否异地推介：	否	是否创新业务：	否

## 2 业务模式

### 交易结构



### 信托资金投入

我司与\*\*签署《专项债权投资合同》并办理签约公证。

我司与\*\*签署《保证合同》并办理签约公证。

### 信托资金的退出

\*\*清偿专项债权；

\*\*履行担保责任。

### 后续管理

对本信托承担主动管理职责，业务人员将定期对交易对手进行投后检查，并收集资金用途凭证。

### 放款条件

- 1) \*\*与签署《专项债权投资合同》；
- 2) \*\*签署《保证合同》；
- 3) 交易合同办理签约公证；
- 4) 融资人、保证人出具内部决议。

### 3 区域情况

#### 3.1 \*\*经济财政状况

\*\*是一座有着 100 万年人类活动史、2300 多年建城史的国家历史文化名城，也是环太湖地区唯一因湖得名的江南城市。全市辖\*\*、\*\*两区和\*\*、\*\*、\*\*三县，面积 5820 平方公里，2021 年常住人口 340.7 万人。近年来，\*\*先后获得国家环保模范城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、中国魅力城市、全国城市综合实力百强市、国家森林城市、中国最幸福城市等荣誉称号，并成为全国首个地市级生态文明先行示范区。

\*\*全市辖\*\*、\*\*、\*\*三县和\*\*、\*\*两区，总面积 5818 平方公里。交通便利、区位优势明显。\*\*地处长三角中心区域，是沪、杭、宁三大城市的共同腹地，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市，离杭州 75 公里、上海 130 公里、南京 220 公里。\*\*拥有全国一流的铁路、公路、内河水运中转港，交通十分便捷。

城市	GDP	GDP 增速	公共财政预算收入
浙江省	77,715	3.1	8,263



市	18,753	3.6	2,450
市	15,704	7.6	1,680
市	8,029	5.9	573
市	7,351	8.2	540
市	6,739	6.0	596
市	6,040	4.4	440
市	5,562	3.9	489
	<b>3850</b>	<b>5.6</b>	<b>387</b>
市	2,003	6.8	173
市	1,951	14.5	156
市	1,830	7.1	170

近年来，\*\*发展势态良好，2019-2022 年分别实现地区生产总值 3,122.4 亿元、3,201.4 亿元、3,644.9 亿元和 3,849.95 亿元，按可比价计算同比分别增长 7.9%、3.3%、9.5%和 3.30%。2022 年，\*\*第一产业增加值 161.1 亿元；第二产业增加值 1966.2 亿元；第三产业增加值 1722.7 亿元。规模以上工业实现增加值 1324.9 亿元，按可比价计算，比上年增长 3.0%，其中轻工业 487.4 亿元、重工业 837.5 亿元，分别下降 6.1%和增长 8.6%。33 个大类行业中，有 15 个行业增加值实现增长。从重点产业看，高新技术产业 870.2 亿元，增长 4.1%，占比为 65.7%；战略性新兴产业 515.7 亿元，增长 3.0%，占比为 38.9%；装备制造业 466.9 亿元，增长 14.4%，占比为 35.2%。

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额 (亿)	增速 (%)	金额 (亿)	增速 (%)	金额 (亿)	增速 (%)
地区生产总值	3,850	5.6	3,645	9.5	3,201	3.3
人均地区生产总值	112,902	2.7	107,534	8.2	95,579	
规模以上工业增加值	1,324.9	3.0	1,246	13.3	978	5.1
三产结构	4.2: 51.1: 44.7		4.1:51.251.2:44.7		4.4:49.6:46.0	
固定资产投资		9.1		14.0		6.6
房地产开发投资	704	3.1	683	8.6	629	7.3
房屋施工面积 (万平方米)	4,251	-1.8	4,329	1.4	4,271	16.1
商品房销售面积 (万平方米)	568	-35.3	880	-1.8	896	8.8
商品房销售额					1,100.1	11.7
社会消费品零售总额	1,594.7	2.5	1,556.2	9.2	1,424.4	1.0
进出口总值 (亿美元)	1,629.6	9.3	1,490.9	31.8	1,132.2	20.4

同期，固定资产投资额比上年增长 9.1%。民间投资增长 5.6%；交通投资增长 4.4%；高新技术产业投资增长 18.6%；生态环保、城市更新和水利设施增长 26.9%。房地产开发投资完成 704.1 亿元，比上年增长 3.1%。全年房屋施工面积 4251.3 万平方米，下降 1.8%，其中新开工面积 488.1 万平方米，下降 46.4%；商品房销售面积 568.9 万平方米，下降 35.3%，其中住宅 475 万平方米，下降 39.5%。

\*\*房地产市场持续向好。2022 年全年，\*\*中心城市新建商品住宅成交 15942 套，成交面积 192.68 万 m<sup>2</sup>，成交金额 259.17 亿元，成交均价约 13451 元/m<sup>2</sup>。截至 2022 年末，\*\*中心城市的显性库存为 31790 套，338.6 万 m<sup>2</sup>。按照 2022 年的月均去化速度，即约 1329 套/月，去化周期约 24 个月。

为有效提振房地产市场需求，2022 年第二季度开始，\*\*楼市利好不断。

为了满足购房者刚需和改善的合理住房需求，在中心城市购买住房的非本市户籍家庭，不再有连续缴纳社保时限的要求。公积金贷款政策为新引进人才和新就业大学生上浮了可贷额度，因疫情逾期还贷的记录将不计入征信系统。

6 月，\*\*自然资源和规划局在开展“三聚三保三落实”助企纾困稳进提质攻坚行动的基础上，就加强自然资源要素保障助力稳经济，出台 18 项政策措施。减轻房企压力，精准有序地保障宅地供应。

8 月，五年期以上的 LPR 利率也出现了 15 个基点的下调，而银行房贷利率下调则从年初就已经开始，直至 LPR 下调，最低的贷款利率已经下探到 4.1%附近，与去年动辄 6.0%的房贷形成鲜明对比。个别银行甚至开始支持 20%的首付比例。多措并举之下，购房者的买房压力得到一定程度的缓解。

在月度成交方面，前三个季度较少，合计成交占比全年不足六成，而在地产新政出台后，月度成交维持在 2000 套以上，单季度成交量大幅攀升，占到全年成交四成以上，房地产市场已回归至正常水平。

2022 年，\*\*全年财政总收入 674.5 亿元，其中一般公共预算收入 387.3 亿元，同口径分别比上年增长 7.5%和 1.4%。一般公共预算收入中的税收收入 343.5 亿元，下降 0.9%；从主要税种看，增值税 114.8 亿元，增长 14.6%；企业所得税 70.1 亿元，增长 19.5%，个人所得税 32.3 亿元，增长 21.6%。全年财政支出 601.9 亿元，增长 14.8%，其中民生改善支出 443.6 亿元，增长 16.0%。

项目	2020 年	2021 年	2022 年
----	--------	--------	--------

一般公共预算收入	336.56	413.52	387.30
税收收入	312.93	379.59	343.50
政府性基金收入	529.25	646.31	546.19
国有土地出让	468.46	578.94	503.83
一般公共预算支出	484.42	524.49	601.92
财政自给率	69.48%	78.84%	64.34%
政府债务余额	837.47	1023.41	1189.34
一般债务	539.51	555.44	554.31
专项债务	297.96	467.97	634.93
债务率	67.98%	68.63%	85.35%
负债率	26.14%	28.08%	30.89%

截至 2022 年末，\*\*全市地方政府债务余额为 1189.34 亿元，其中一般债务余额 554.31 亿元，专项债务余额 634.93 亿元。

总体而言，2022 年，\*\*经济财政实力继续增强，良好的经济和财政状况为公司发展提供了良好的外部环境。

### 3.2 \*\*经济状况

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

\*\*地处长江三角洲 15 个城市的中心位置，东距上海 150 公里，南接杭州 86 公里，西连南京 230 公里，北隔太湖与苏州、无锡相望，是\*\*这一国务院确定的长江三角洲“先行规划、先行发展”的 15 个重点城市之一的中心城市所在地，是全市的政治、经济、文化中心。

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



2022 年\*\*下辖 5 个区县 GDP 排名中，\*\*位列第一。

排行	区域	2022年GDP（亿元）	2022年增速（%）
1	**	897.3	3.5
2	**县	853.4	4.2
3	**县	658.2	3.8
4	**县	582.4	0.9
5	**区	559.2	3.5
6	**新区	297.9	3.2

\*\*2022年实现地区生产总值（GDP）897.3亿元，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123420元，增长2.6%。

项目	2022年		2021年		2020年	
	金额（亿）	增速（%）	金额（亿）	增速（%）	金额（亿）	增速（%）
地区生产总值	897.30	3.5	853.2	9.7	752.8	3.3
人均地区生产总值			118,415	7.9	105,635	
三产结构	2.8:46.9:50.3		2.6:46.9:50.5		3.0:45.4:51.6	
规模以上工业增加值	175.8	2.5	169.4	12.5	117	4.6
固定资产投资		5.4		25.6		7.4
社会消费品零售总额	759.70		743.89	9.1	668.81	-6.1
进出口总值（亿美元）	272.20	26.70	213.6	80	118.6	3

2022年，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%。

商品房施工面积1139.5万平方米，同比下滑1.9%，商品房竣工面积66.1万平方米，同比增长84.6%。住宅销售面积156.2万平方米，下滑16.7%，住宅销售额188.4亿元，下滑25.2%，待售面积40.3万平方米。限额以上商品销售额889.9亿元，同比增长26.7%。其中，限上批发业销售额641.1亿元，限上零售业销售额248.8亿元，金属材料类、日用品类销售情况良好，分别实现商品销售额251.2亿元、14.3亿元，增长41.2%和48.4%。

完成外贸进出口总额 272.2 亿元，同比增长 26.5%，其中，出口 249.0 亿元，增长 32.2%。出口商品结构进一步优化，机电产品出口增长 27.3%，占比 41.7%，为全区第一大出口产业。出口市场更趋多元化，对东盟等新兴市场出口增长 24.8%，其中，对“一带一路”沿线国家出口增长 25.8%；同期对传统市场出口增长 61.5%，其中欧美市场增长 71.3%。

时间	2021 年	2020 年	2019 年
成交土地数量(宗)	156.00	121.00	125.00
住宅用地	21.00	24.00	25.00
商服用地	43	40	21
成交土地面积（万m <sup>2</sup> ）	630.32	538.00	580.40
住宅用地	132.47	176.96	153.67
商服用地	81.12	88.77	46.1
成交土地规划建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	1,174.19	1,121.28	1,000.29
住宅用地	239.86	367.92	283.19
商服用地	140.47	262.15	77.8
成交总价(亿元)	210.34	166.09	165.65
住宅用地	157.51	111.03	132.62
商服用地	29.37	35.21	16.02
楼面价（元/m <sup>2</sup> ）	1,791.32	1,481.30	1,656.08
住宅用地	6,566.61	3,017.90	4,683.12
商服用地	2091.18	1343.04	2059.73

\*\*土地出让情况近年来迅速扩张。2019-2021 年，全市土地出让面积分别为 580 万 m<sup>2</sup>、538 万 m<sup>2</sup>和 630 万 m<sup>2</sup>，2021 年增速 17%。同期，全市土地出让成交价分别为 165.65 亿元、166.09 亿元和 210.34 亿元，2021 年增速 27%。同期住宅用地的楼面价分别为 4683 元/平米、3018 元/平米和 6567 元/平米。

#### \*\*四大标志性产业集群

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

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

的时尚童装产业集群。

金属新材料产业集群。大力发展高性能不锈钢棒材（线材）、高性能铝合金材料、航空核电用特种材料、半导体材料、军工用特殊钢材、高性能特种电子线材等金属新材料，着力推动生产智能化、产品高新化，全面提升金属材料产业质量效益，打造长三角知名的金属新材料基地。

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

\*\*上市公司情况表

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

### 3.3 \*\*财政状况

2022年，\*\*下辖5个区县财政收入排名中，\*\*排名第4。

排行	区域	2022年一般公共预算收入
1	**县	81.88
2	**县	79.84
3	**	62.49

4	**县	62.48
5	**区	39.55

财政收入方面，2022 年，\*\*一般公共预算收入完成 62.49 亿元，其中税收收入 56.07 亿元；从税收结构上看，\*\*税收收入以增值税、企业所得税、土地增值税、耕地占用税和契税为主。

项目	2022 年	2021 年	2020 年
财政总收入			
一般公共预算收入	62.49	63.44	51.2
税收收入	56.07	60.06	48.38
政府性基金收入	74.45	81.21	102.06
国有土地出让	60.93	77.24	71.59
一般公共预算支出	69.12	58.4	46.35
财政自给率	90.40%	108.63%	110.46%
政府债务余额	171.44	148.46	99.54
一般债务	57.50	55.6	43.18
专项债务	113.94	92.86	56.36
债务率	125.19%	74.04%	64.69%
负债率	19.11%	17.40%	9.93%

\*\*政府性基金收入以国有土地使用权出让金收入为主，2022 年全区政府性基金收入 72.45 亿元。

财政支出方面，2022 年，\*\*一般公共预算支出 69.12 亿元，\*\*一般公共预算收入对一般公共预算支出的覆盖程度较强，近三年的财政自给率分别为 110%、108%和 90%。

2022 年末，\*\*地方政府债务余额为 171.44 亿元，较上年小幅增加。债务率和负债率分别为 125.19%和 19.11%，政府债务率较高。

### 3.4 \*\*主要平台情况

\*\*主要平台公司 7 家，\*\*投资发展集团有限公司（本项目融资人）公司作为\*\*重要的基础设施建设主体，主要从事\*\*全域范围内的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务，是\*\*最重要的平台公司。



序号	公司名称	主体信用评级	YY 评级	主要承担业务	备注
1	**投资发展集团有限公司	AA+	6-	**的基建设施及安置房建设、土地开发整理等	
2	****产业投资发展集团有限公司	AA+	7+	**高新区内的城投业务	
3	****国有资本投资发展有限公司	AA+	7+	工程施工、房屋销售及租赁等	
4	****建设投资集团有限公司	AA	7+	**东部新区的基建、土地整理和安置房建设业务	**子公司
5	****新业建设投资集团有限公司	AA	7+	**八里店镇内的基础设施建设、园区开发	**子公司
6	**新型城市投资发展集团有限公司	AA	7+	**内的道路桥梁建设、园林绿化建设、工业厂房建设等基建工程	**国投子公司
7	**申太建设发展有限公司	AA	7+	**高新区内的城投业务	**产投子公司

\*\*\*\*产业投资发展集团有限公司。\*\*产投成立于 2013 年 6 月 13 日，主要经营范围为：产业投资、投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），物业管理，自有房屋租赁，产业园区的投资运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年末，公司资产总额 472.55 亿元，净资产 170.63 亿元，资产负债率 63.89%，2022 年度，公司实现营业收入 23.74 亿元，净利润 1.45 亿元。\*\*产投已发行未兑付债券 26.67 亿元。

\*\*\*\*国有资本投资发展有限公司。\*\*国投成立于 2017 年 9 月 27 日，主要经营范围：\*\*范围内国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），下设\*\*新型城市投资发展集团有限公司及\*\*\*\*经开建设投资发展集团有限公司两家子公司。

截至 2022 年末，公司资产总额 758.88 亿元，净资产 256.98 亿元，资产负债率为 66.14%，2022 年度，公司实现营业收入 31.22 亿元，净利润 2.38 亿元。\*\*国投已发行未兑付债券包括私募公司债券 24.85 亿元，非公开定向债务融资工具（PPN）10 亿元，境外债 1.05 亿美元。

## 融资人—\*\*投资发展集团有限公司

### 3.5 基本情况

#### 3.5.1 企业基本信息

公司名称： \*\*投资发展集团有限公司

成立日期： 2004 年 1 月 14 日

注册资本： 人民币 60 亿元

统一社会信用代码： 91330500758071312Y

住所： 浙江省\*\*区府路\*\*A 幢 22-23 楼

法定代表人： \*\*

公司类型： 有限责任公司（国有独资）

经营范围： 实业投资，城市基础设施建设，农业开发，矿山生态开发，土地整治和社会公益设施的建设、开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

#### 3.5.2 历史沿革

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

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

#### 3.5.3 股权情况

\*\*投资发展集团有限公司是国有控股企业，控股股东为\*\*国有资本监督管理

服务中心。

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

### 3.5.4 公司治理

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

#### 1、出资人

\*\*财政局(国资办)履行区级国有资产的监管职能，其下属的\*\*国有资本监督管理服务中心受\*\*人民政府授权，履行出资人职责。出资人依法享有以下权利：

- (1) 批准公司的章程及章程修改方案；
- (2) 依照法定程序任免(或建议任免)公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定有关董事、监事和高级管理人员的薪酬；
- (3) 建立公司负责人业绩考核制度，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；
- (4) 审核公司的战略发展规划；
- (5) 审核、审批公司重大事项的报告，审核公司重大投资、融资计划；
- (6) 审核、审批公司财务预决算报告以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；
- (7) 批准增减注册资本企及发行公司债券的方案；
- (8) 决定与审核公司国有资产转让、决定转让全部国有资产的，或者转让部分国有资产致使国家对该企业不再具有控股地位的，报请区政府批准；
- (9) 按有关规定批准不良资产处置方案；
- (10) 审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案，重大事项并报区政府批准；
- (11) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；
- (12) 审批公司《投资担保管理办法》，并监督实施；

(13) 法律法规规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会，董事会由 4 名董事成员组成，公司董事会每届任期为 3 年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。公司设董事长 1 人，董事 2 人，职工代表董事 1 人。董事长由区财政局（国资办）在董事会成员中指定，每届任期与董事任期相同。董事会对区财政局（国资办）负责，在法律、法规规定和区财政局（国资办）授权范围内行使以下职权：

- (1) 执行区财政局（国资办）的相关规定、决定，并向其报告工作；
- (2) 拟订公司章程及章程修改方案，报区财政局（国资办）批准；
- (3) 制定公司发展战略规划，报区财政局（国资办）审核；
- (4) 按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报区财政局（国资办）审核和备案；
- (5) 决定公司经营方针及经营计划；
- (6) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报区国资监管中心审核；
- (7) 决定公司的投资、资本运营及融资方案，并报区国资监管中心备案；
- (8) 依法享有对其出资企业的资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权利；
- (9) 审议公司年度财务预算方案，报区财政局（国资办）审核；
- (10) 审议公司年度财务决算方案，报区财政局（国资办）批准；
- (11) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报区财政局（国资办）批准；
- (12) 制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案，报区财政局（国资办）批准；
- (13) 决定公司内部管理机构设置方案；
- (14) 制定公司各项基本规章制度；
- (15) 依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；

(16) 决定为子公司及区内国有公司提供担保；

(17) 法律法规规定和区财政局（国资办）授权的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 名。监事会成员除职工代表监事外由区财政局（国资办）按有关规定派出，职工代表监事根据有关规定由职工代表大会选举产生。监事会设主席 1 人，副主席 1 人，由区财政局（国资办）在监事会成员中指定。本公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届 3 年。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时董事会会议；

(5) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

(7) 法律法规和区财政局（国资办）规定的其他职权。

### 4、经营管理层

公司设总经理一人，总经理人选由区财政局（国资办）提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

(3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

(4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

(5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

(6) 制定公司具体管理制度；

(7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审

议；

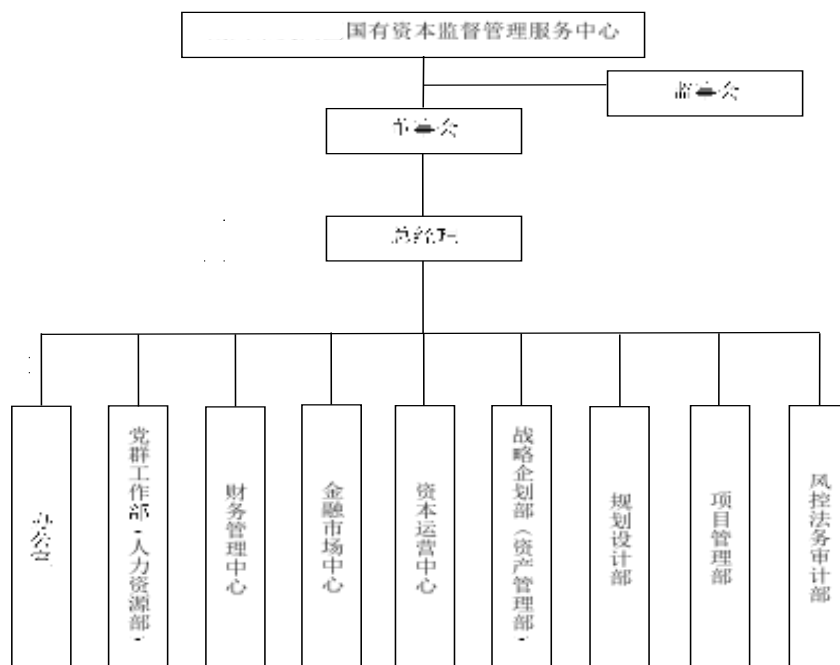
(8) 聘任或解聘除应由区财政局（国资办）、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

(9) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

(10) 总经理列席董事会会议；

(11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

公司组织结构图如下：



### 3.5.5 公司高管

截至本报告日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

姓名	现任职务	任期
	董事长	2017年9月至今
	副董事长、总经理	2023年2月至今
	董事、副总经理	2020年10月至今
	职工董事	2021年2月至今
	监事会主席	2020年4月至今
	监事会副主席	2020年4月至今
	专职监事	2020年4月至今
	职工监事	2018年2月至今
	职工监事	2018年2月至今
	财务负责人	2018年6月至今

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

2、\*\*先生，中国国籍，1988年10月生，研究生学历。曾任\*\*\*\*县良棚镇城建办公室干部，\*\*道场乡城建办公室干部、副主任、团委书记、村镇建设办公室副主任，共青团浙江省\*\*委员会委员、常委、副书记、党组成员，\*\*人民政府外事工作办公室副主任，\*\*人民政府办公室副主任，\*\*飞英街道党工委副书记、三级主任科员、办事处主任。现任公司副董事长、总经理。

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

4、\*\*，男，1982年1月出生，本科学历。曾任浙江省\*\*新世纪外国语学校初中科学教师，\*\*\*\*发改与经济贸易局工业经济科干部、副科长，\*\*\*\*发改和经济委员会工业经济科副科长，\*\*\*\*发改和经济委员会办公室主任、监察审计科科长，浙江省\*\*妙西镇副镇长，\*\*金融工作办公室党组成员、副主任，\*\*\*\*发展和

改革委员会党组成员、副主任，\*\*飞英街道主任、党组副书记，浙江晶日照明科技有限公司副总经理，浙江三科智能科技有限公司总经理。现任本公司职工董事、子公司\*\*\*\*资产管理有限公司董事长。

### 3.5.6 公司重要子公司情况

序号	公司名称	成立时间	经营范围	注册资本	持股比例
				(万元)	(%)
1	****建设投资集团有限公司	2003/5/8	实业投资，受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理，区域土地开发，新农村建设,停车场经营。	400,000.00	100
2	****新业建设投资集团有限公司	2012/11/16	一般项目：实业投资；建筑材料销售；林业产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营	200,000.00	100
3	**浙兴投资发展集团有限公司	2017/4/1	实业投资；基础设施项目的投资、开发；土地整理开发；资产管理	100,000.00	100
4	****升农投资建设发展有限公司	2013/9/18	新农村建设投资，土地整治、开发、复垦，现代农业园建设，水利设施建设、城镇化建设,停车场建设与管理，苗木与建材销售。	80,000.00	100
5	新业商业保理有限公司	2016/3/28	一般经营项目是：保付代理；从事担保业务（不含融资性担保业务）；股权投资；供应链管理	5,000.00	100
6	**菰城融资租赁有限公司	2018/6/22	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询	\$3,000.00	65
7	**新瑞产业发展有限公司	2019/1/16	体育文化产业投资，实业投资，房地产开发经营，商业街区建设，自有房屋租赁，商业地产项目的策划	1,000.00	100
8	****资产管理集团有限公司	2018/7/4	一般项目：资产管理、投资管理、私募股权投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业资产重组、并购咨询服务；企业管理	17,000.00	51
9	****商业运营管理有限公司	2021/2/4	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；会议及展览服务；市场营销策划；非居住房地产租赁；住房租赁；广告设计、代理	500	100
10	****科技创业投资有限公司	2015/10/19	对高新技术企业和高新技术项目的创业投资、创业投资管理、创业投资咨询；中小创新项目的引进、创业服务、科技投资	10,000.00	100



11	**（香港）有限公司	2018/6/13	-	-	100
----	------------	-----------	---	---	-----

### 1、\*\*\*\*建设投资集团有限公司

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

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

### 2、\*\*\*\*新业建设投资集团有限公司

该公司成立于 2012 年 11 月 16 日，法定代表人为\*\*，公司注册地址为浙江省\*\*八里店路村村部（湖盐公路与外环南路口）202 办公室，其经营范围为：一般项目：实业投资；建筑材料销售；林业产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动；旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

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

## 3.6 经营情况

### 7.2.1 主要经营情况

公司主营业务收入主要来自于项目开发（城市基础设施建设）、土地开发整理、安置房销售、检测及测绘、贸易业务和物业开发等六大主要业务板块。2019-2022 年度，公司主营业务板块运营情况如下：

主营业务收入（单位：亿元、%）								
项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目开发 （含代建 管理费）	26.83	43.86	31.55	45.75	23.01	46.97	19.01	39.96
土地开发	12.84	21.00	21.26	30.84	8.53	17.42	15.05	31.63
安置房项目	16.65	27.22						0.00
检测及测绘业务	0.19	0.30	0.23	0.34	0.17	0.35	0.13	0.28
贸易业务	3.44	5.63	13.23	19.19	12.48	25.48	8.72	18.34
物业开发与经营	1.22	2.00	2.69	3.89	3.53	7.20	1.84	3.87
工程施工							1.14	2.39
其他业务					1.26	2.57	1.68	3.53
合计	61.17	100.00	68.96	100.00	48.99		47.58	100.00
主营业务成本（单位：亿元、%）								
项目开发 （含代建 管理费）	23.52	45.95	27.36	50.53	20.04	51.12	17.42	43.45
土地开发	7.54	14.73	11.35	20.97	3.18	8.12	9.27	23.13
安置房项目	16.05	31.34						
检测及测绘业务	0.1	0.2	0.1	0.18	0.08	0.2	0.08	0.20
贸易业务	3.44	6.72	13.22	24.41	12.47	31.79	8.68	21.66
物业开发与经营	0.55	1.07	2.12	3.91	2.38	6.08	2.03	5.05
工程施工							1.08	2.68
其他业务					1.05	2.68	1.54	3.83
合计	51.19	100.00	54.15	100.00	39.21	100.00	40.10	100.00
毛利润（单位：亿元、%）								
项目开发 （含代建 管理费）	3.31	33.14	4.19	28.27	2.96	30.32	1.59	21.28
土地开发	5.31	53.15	9.91	66.9	5.35	54.7	5.78	77.34
安置房项目	0.61	6.08						

检测及测绘业务	0.08	0.84	0.14	0.92	0.09	0.96	0.05	0.71
贸易业务	0	0.03	0.01	0.08	0.02	0.18	0.04	0.54
物业开发与经营	0.67	6.76	0.57	3.83	1.14	11.7	-0.19	-2.49
工程施工							0.06	0.80
其他业务					0.21	2.13	0.14	1.88
合计	9.98	100.00	14.81	100.00	9.78	100.00	7.47	100.00
<b>毛利率</b>								
项目开发 (含代建管理费)	12.33		13.28		12.89			8.36
土地开发	41.31		46.61		62.68			38.38
安置房项目	3.65							
检测及测绘业务	45.37		58.64		55.05			39.65
贸易业务	0.09		0.09		0.14			0.46
物业开发与经营	55.21		21.13		32.43			-10.12
工程施工								5.28
其他业务					16.67			8.35
合计	16.32		21.48		19.96			15.70

## 7.2.2 项目开发业务板块

### (1) 业务开展情况

最近两年，公司项目开发业务主要由\*\*建设和新业建设负责。作为\*\*重要的政府投资和重大基础设施建设项目实施主体，公司主要承担了区域内道路桥梁建设、旧城区改造、园林绿化建设等基础设施工程施工的重要任务。最近两年，公司基础设施建设业务板块形成主营业务收入 315,479.93 万元、230,091.67 万元，形成毛利润 41,886.95 万元、29,647.93 万元，毛利率分别为 13.28% 及 12.89%。

公司承建的主要基础设施建设项目均与政府或其他委托方签订委托代建协议，委托方委托公司开发建设区域内基础设施施工工程项目，由公司负责项目的策划、组织施工招标，并对工程设计、工程造价、工程进度、工程质量、施工安全等方面进行审核和监督。项目建设资金由公司自筹，其融资成本纳入资本化利息。工程项目完工达到可使用状态时，委托方将对公司完工项目进行验收，在验

收合格后确认结算价款并按约支付结算资金，结算价为经双方认可的项目审计造价加成一定比例（不超过 20%）的投资收益确定。

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：

单位：万元

序号	项目名称	收入确认金额	截至 2022 年末回款情况	项目委托方	业主单位	收入确认时间
1	常溪南路（纬五路—湖织大道）	19,324.85	5,547.49	湖晟建设	湖晟建设	2021 年度
2	**小城镇环境综合整治工程	106,871.74	-			
3	纬四路（经五路—**大道）	14,233.68	14,233.68			
4	EBD 总部自由港基础设施配套建设工程	11,699.46	11,699.46			
5	钱山漾丝绸文化交流中心建设工程	10,492.01	-			
6	纬六路（经五路—**大道）	8,753.08	8,753.08			
7	318 国道**至**段改建及配套工程	58,716.86	18,698.85			
	<b>合计</b>	<b>230,091.67</b>	<b>58,932.56</b>			
1	**八里店镇外环南路工程	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区	5,409.39	-			
3	八里店前村社区建设工程项目	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（汲道社区一期）	34,490.31	-			
6	社区房产配套工程	12,550.25	-			

序号	项目名称	收入确认金额	截至 2022 年 末回款情况	项目委 托方	业单 位	收入确认 时间
7	游侠汽车产业项目	15,747.51	-	高新区 管委会	**建设	
8	浮玉花园一期	81,286.34	-	**道场 乡人民 政府	东茗溪 公司	
	<b>合计</b>	<b>190,132.56</b>	<b>-</b>			

截至 2022 年 12 月 31 日，公司主要在建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设期间	总投资	已投资	已确 认收 入	已回 款金 额
1	**污水零直排及 污水处理厂技改 提升工程	住建局	2020-2023	54,222.00	14,055.10	-	-
2	中兴大道（三环 东路-**大道）交 通优化改造工程	住建局	2022-2023	9,800.00	4,501.16	-	-
3	张家田路（西湖 漾路-草荡漾路） 道路桥梁工程	湖晟建设	2022-2023	1,800.00	999.06	-	-
4	义山路	湖晟建设	2022-2023	3,500.00	1,182.77	-	-
5	西环三路（**大 道-叶堤漾路）改 造提升工程	湖晟建设	2022-2023	4,500.00	1,553.77	-	-
6	佳源南侧道路 （毓英路）	湖晟建设	2022-2024	1,800.00	140.69	-	-
7	永移线（湖浔公 路至鱼池坝桥南 侧）改造工程	湖晟建设	2022-2023	6,600.00	2,523.45	-	-
8	东林镇乡村人居 环境综合提升工 程	**东林镇 人民政府	2022-2024	100,856.00	994.04	-	-
9	**中医院	**卫生健 康局	2021-2023	68,900.00	34,860.40	-	-
10	**公共卫生中心 新建工程		2021-2023	11,300.00		-	-
11	**消防救援大队 搬迁工程	湖晟建设	2020-2023	14,200.00	8,847.45	-	-

序号	项目名称	委托方	建设期间	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
12	常潞家园	南部城镇	2019-2024	35,000.00	28,829.69	-	-
13	湖杭高铁**东站	湖晟建设	2020-2025	166,400.00	27,314.35	-	-
14	**八里店镇潞村 村落风貌改造	湖晟建设	2020-2023	25,880.00	23,803.57	-	-
			合计	<b>504,758.00</b>	<b>149,605.51</b>		

截至 2022 年 12 月 31 日，公司主要拟建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	预计总投资额	预计开工时间	未来投资计划
1	高铁站综合交通枢纽工程	15,000.00	2023	根据项目施工进度逐步安排资金
2	站前大道北延（新青年大道南延工程）	34,500.00	2023	
3	站前大道（湖盐公路-区府路）新建工程	35,000.00	2023	
4	新青年大道快速路（原区府路）改造工程	50,000.00	2023	
5	南塘漾路东延	7,500.00	2023	
6	**一塘十山十漾公园建设项目-升山公园及商业、升山塔亮化工程	12,500.00	2023	
7	东部新城人行道完善工程	5,300.00	2023	
8	东部新城道路沥青罩面完善工程	6,800.00	2023	
9	和悦路（漾影路-草荡漾路）	1,400.00	2023	
10	漾影路（贺家河路-乌山路）	1,100.00	2023	
11	乌巾桥路（佳源东侧道路）（叶堤漾路-318 国道）道路桥梁工程	3,000.00	2023	
12	东部新城桥梁防撞护栏工程	3,500.00	2023	
	合计	<b>175,600.00</b>		

## （2）行业地位及竞争情况

根据《2022 年\*\*政府工作报告》指出，在未来五年中，\*\*将以未来社区为样

板，着力推进有机更新，包括开展城乡风貌整治提升行动，建成 2 个城市风貌样板区和 1 个县域风貌样板区，打造更具\*\*辨识度的“新时代富春山居图”。全力推进中心城区未来社区建设，红树湾未来社区率先建成运营，闻波未来社区完成改建。发挥湖东纽带作用，推动城区更好联结，力争基本完成三环东路以东区块征迁。稳步实施上强社区板块征迁，全力打造镇级未来社区样本。扎实推进老城片区更新，有序实施碧浪、仪凤桥等 17 个老旧小区改造。基本完成环渚工业园区改造提升征收工作。高铁\*\*站核心片区完成征迁。推进织里老城区更新改造项目 12 个，加快织东平台一期开发。突出便利度、体验感、现代化，积极探索新建住宅小区未来社区星级评价标准，让居住更舒心、让生活更美好。启动乌山、西湖漾、万谦漾公园建设。全面提升三环东路、湖浔大道、\*\*大道等城市进出口道路路域环境，推进 19 个农村公路绿化亮化景观提升工程，真正实现“出门是绿、移步是景”。

公司项目开发业务属于城市基础设施建设行业。目前公司项目开发业务主要由子公司东部新农村负责。公司作为\*\*内重要的国有资产运营管理主体，担负着\*\*内八里店镇城市基础设施建设和运营管理的重要任务，在相关区域内城市建设领域居于主导地位，为实现\*\*内八里店镇基础设施建设与经济建设互动、提高城市化水平、促进经济持续发展做出了突出贡献。公司经过多年的发展与壮大，凭借其在城市建设领域雄厚的资本实力、人力资源优势和丰富的开发经验，树立了良好的口碑和品牌形象，在区域内具有一定的主导实力。公司目前在区域内基础设施及配套公共设施建设方面占有重要地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，公司目前的行业地位可能面临挑战。公司在该区域的业务具有一定的区域专营性和垄断性。

2020 年以来，受新冠肺炎疫情影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，国家及时出台一系列政策，适度加大基建逆周期调节的力度，明确基础设施建设投资重点方向，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持。2020 年 4 月，中央政治局常务会议提出加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用。2020 年 4 月，发改委印发《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务

务》，明确指出要增强中心城市和城市群综合承载、资源优化配置能力，推进一线城为重要载体的新型城镇化建设，促进大中小城市和小城镇协调发展。2020年6月，发改委印发《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》，明确公共资源重点投向县城新型城镇化建设，抓紧补上疫情暴露出的县城城镇化短板弱项，大力提升县城公共设施和服务能力等。

### 7.2.3 土地开发业务板块

#### (1) 业务开展情况

最近两年，公司土地整理业务主要由\*\*建设及新业建设负责。最近两年，公司土地开发业务收入为 85,323.00 万元和 150,518.48 万元，实现毛利润 53,476.30 万元和 57,771.31 万元，毛利率分别为 62.68%和 38.38%。土地开发业务具体业务模式为：

公司接受\*\*人民政府、高新区管委会、八里店人民政府和道场乡人民政府等委托方的委托，根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等，自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作，使得相关土地达到出让条件，而后交由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。收入实现方式分为两种：（1）根据\*\*人民政府办公室抄告单（吴办〔2006〕第 84 号）文件精神，待土地出让完成后，\*\*财政局将扣除相关税费和规费后的土地出让金按一定比例返还给公司，确认为土地整理业务收入；（2）根据经双方认可的土地整理发生成本加成一定比例（不超过 20%）的投资收益确认为土地开发收入。

会计处理方面，公司根据土地开发整理业务的实际支出金额确认存货金额，并在每期末分摊资本化利息。土地完成“招、拍、挂”程序后，公司根据上述收入实现方式确认营业收入，并结转成本，同时将应收土地结算款计入应收账款，待委托方回款后冲减应收账款。最近两年，公司土地整理业务收入确认情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块名称	委托方	总投资额	收入确认金额	截至 2022 年末回款情况	收入确认时间



1	**浮玉片区 FY-01-02-04E 号地块	道场乡人民政府	16,827.65	44,574.00	-	2021年度
2	**浮玉片区 FY-01-02-02A、B 号地块	道场乡人民政府	15,019.05	40,749.00	-	
	<b>合计</b>		<b>31,846.70</b>	<b>85,323.00</b>	<b>-</b>	
1	八百亩经编园区地块	八里店镇人民政府	23,960.93	27,980.80	-	2022年度
2	**鑫盛物业有限公司地块	八里店镇人民政府	6,246.08	7,448.07	-	
3	**西湖漾单元 02-02A 地块	八里店镇人民政府	12,172.52	42,820.00	-	
4	**角溪漾单元 BLD-06-01-04G-1 号地块	八里店镇人民政府	7,614.11	27,120.00	-	
5	**金洲石油天然气管道有限公司征迁地块	八里店镇人民政府	42,753.52	45,149.61	-	
			<b>92,747.17</b>	<b>150,518.48</b>		

截至 2022 年末，公司主要正在整理的地块情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块单元	地块名称	预计总投资额	截至 2022 年末已投资金额	面积	开工时间	预计竣工时间
1	尹家圩单元	CL-0201-02B 号地块	33,000.00	16,295.82	330	2020	2024
2		CL-0201-05B 号地块	17,100.00	8,461.94	171	2020	2023
3		CL-0201-06A 号地块	14,000.00	9,981.15	140	2019	2023
4		CL-0201-11B 号地块	5,925.00	3,421.18	79	2019	2023
5		CL-0201-08C 号地块	25,920.00	25,265.67	576	2020	2024
6	移沿山单元	CL-0402-01C 号地块	5,600.00	3,594.35	56	2019	2023
7		CL-0402-01H 号地块	23,900.00	19,501.90	239	2020	2024
8		CL-0401-03B 号地块	21,300.00	12,283.48	284	2020	2023
9		CL-0402-02B 号地块	12,000.00	9,240.26	160	2020	2023

10	CL-0402-05E 号地块	15,525.00	8,442.16	207	2021	2024
11	CL-0402-03I 号地块	3,000.00	1,633.80	40	2021	2023
12	CL-0401-03H 号地块	12,825.00	6,993.94	171	2021	2024
	合计	<b>190,095.00</b>	<b>125,115.65</b>	<b>2,453</b>		

截至 2022 年末，公司主要拟整理的地块情况如下：

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	-	<b>19,090.00</b>	<b>755.5</b>

## （2）行业地位及竞争情况

《\*\*国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，要深入实施“‘五未’土地处置+‘标准地’+‘全产业’”改革，推进低效用地再开发，大幅提升单位建设用地产出。同时强化资源能源集约节约利用，实行集约用地制度，健全工业、服务业“亩产效益”综合评价机制、履约评价和低效用地退出机制。根据《\*\*城市总体规划（2017-2035 年）》，到 2035 年，\*\*区城乡建设用地规模约 375 平方公里，其中中心城市约 248 平方公里。根据 2020 《\*\*统计年鉴》，截至 2019 年末，全市建成区面积为 249 平方公里，其中市区为 125 平方公里，因此，未来\*\*的土地开发整理仍将存在着较大的发展机遇。

公司作为\*\*内最重要的国有平台，承担着区域内土地整治的重要任务，在区域内具有一定专营性，但未来若国家土地政策变动，公司土地整理业务可能受到一定影响。

### 7.2.4 检测及测绘业务板块

#### （1）业务开展情况

公司检测和测绘业务由下属子公司——东成检测和东成测绘负责。最近两

年，公司检测及测绘收入分别为 1,711.86 万元和 1,328.81 万元，毛利润分别为 942.34 万元和 526.84 万元，毛利率分别为 55.05%和 39.65%。

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

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

## （2）行业地位及竞争情况

目前工程检测和测绘在服务科学决策、重大工程建设、精准扶贫、不动产统一登记、新型城镇化建设等工作中的保障作用日益凸显。随着信息革命的深入，工程检测和测绘的技术手段亦有大幅度提高，先进的技术工艺不断被应用到工程服务领域，产生了新的技术标准和检测/测绘方法，提升了服务能力，扩大了服务领域，为推动产业化进程奠定了基础。

目前公司积极拓展检测与测绘业务，努力吸引更多高水平人才，提升自身实力，未来该业务板块有望进一步发展。

### 7.2.5 贸易业务板块

#### （1）业务开展情况

公司贸易业务由子公司——盈创贸易、盈创供应链、\*\*湖融供应链管理有限公同、\*\*湖融供应链科技有限公司、\*\*供应链（杭州）有限公司和浙江湖融供应链管理有限公同经营，目前盈创贸易主要销售的产品为电解铜，盈创供应链主要销售的产品为电解铅、化学纤维和涤纶丝，\*\*湖融供应链管理有限公同、\*\*湖融供应链科技有限公司、\*\*供应链（杭州）有限公司、合肥湖融供应链管理有限公同和浙江湖融供应链管理有限公同主要销售的产品为辐射松原木和汽车。

最近两年，公司贸易业务板块分别形成主营业务收入 132,304.22 万元、

124,832.89 万元和 51,710.81 万元，分别形成毛利润 116.84 万元、177.29 万元和 126.24 万元，毛利率分别为 0.09%、0.14%和 0.24%。

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

销售方面，目前公司采取货到付款（回款周期一般在两周内）及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。

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：

### 2022 年度贸易业务主要供应商

单位：万元

供应商	产品	金额	占比
**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%

## 2022 年度贸易业务主要客户

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%
**久立电气材料科技发展有限公司	电解铜	10,472.15	17.52%
<b>合计</b>		<b>59,772.96</b>	<b>100.00%</b>

### (2) 行业地位及竞争情况

有色金属是国民经济发展的基础材料，航空、航天、汽车、机械制造、电力、通讯、建筑、家电等绝大部分行业都以有色金属材料为生产基础。随着现代化工、农业和科学技术的突飞猛进，有色金属在人类发展中的地位愈来愈重要。它不仅是世界上重要的战略物资，重要的生产资料，而且也是人类生活中不可缺少的消费资料的重要材料。未来中国铜、铝、锌等有色金属市场，需求体量规模依然巨大。

近年来，国家愈发重视大宗商品贸易行业。由于我国正处于高速发展时期，对于大宗商品的需求每年都在快速增长，我国已成为多种大宗商品的世界第一大进口国。而我国定价权的缺失，使得在国际贸易中受到较大的损失。因此，在国家各项政策中，关于大宗商品的决议也不断出现。大宗商品交易所数量开始激增，交易额也连续突破历史高点。可见大宗商品贸易行业在我国国民经济中的特殊地位。

有色金属行业主要受到国家产业政策、宏观基本经济面、市场有色金属的供给和消费等因素的影响，日前行业逐渐复苏，产品价格震荡上行。在供给方面，有色金属行业由于国家产业引导、铁腕环保政策等措施的影响，产能进一步缩小，供给竞争压力减轻。在需求方面，有色金属的购买需求体量规模依然巨大，特别是我国制造业、交通设施、房屋建筑的转型升级，大规模基础设施的建设，对有色金属的需求进一步增长。因此，预计未来该板块将逐步发展成为公司营业收入的重要来源和有益补充，但近年来国内金属贸易市场竞争加剧，行业整体毛利率较低。

目前，公司的贸易业务发展迅速，依托公司在\*\*内城市建设运营的主体地位，

行业发展前景良好。

### 7.2.6 物业开发与经营业务板块

#### (1) 业务开展情况

最近两年，公司的物业开发经营业务主要由新业建设和原子公司申太建设负责，主要为园区、工业厂房、办公楼及配套商铺的开发、建设、运营管理。其盈利模式主要为：（1）将所开发项目面向市场进行销售，取得销售收入；（2）将自持物业对外出租，取得租金收入。

截至2022年末，公司主要物业对外出租情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、元/m<sup>2</sup>/年、%

项目	可供租赁面积	平均租金	出租率	定价方式
总部自由港	306,550.21	裙楼 463.55	55.00	协议定价
		办公楼 302.95		
浙富西溪堂	16,160.95	511.00	61.59	协议定价
大润发超市	14,933.41	341.92	100.00	协议定价
祥和花园西区 商铺	321.60	379.60	100.00	协议定价
现代广场商铺	962.95	525.60	100.00	协议定价
东街 387-403 号商铺	1,552.18	262.80	100.00	协议定价
东街迎春弄	314.08	110.96	100.00	协议定价
东方花园	6,955.72	1-5 层 1,404.52	100.00	协议定价
		6 层 759.20		

截至2022年末，公司主要在建物业情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、万元

物业名称	预计总建筑面积	预计总投资	已投资金额	预计竣工时间
年产 10000 台机器人智能装备生产项目	102,017.33	69,600.00	25,808.16	2024
中国白酒文化艺术馆	4,060.00	10,500.00	1,415.37	2024
**奥青汇园区基础设施项目	129,175.00	217,839.00	-	2025

#### (2) 行业地位及竞争情况

公司名下持有\*\*总部自由港、湖盛大厦、杭州市西溪堂商务中心等投资性房地产，整体区位情况较好，未来周边配套较为完善，出租率及出售价格相对较高，为公司带来持续稳定的物业开发与经营收入，具有一定的客户粘性，但未来若周边有新增物业的逐步建造完成，可能区域性竞争将有所加剧。

### 7.2.7 其他业务

公司其他业务收入主要包括保理及融资租赁和油品及其他销售业务。

保理及融资租赁业务主要由公司下属子公司新业商业保理及湖盛融资租赁负责。新业商业保理主要面向\*\*内优质企业提供保理融资服务，债权人将其应收账款转让给新业商业保理，新业商业保理根据项目实际情况对相应应收账款进行充分尽调、确权并对其进行评估，对评估合格的应收账款则予以受让，并根据一定的折扣比例相应支付保理融资款，同时新业商业保理保留对债权人的追索权。湖盛融资租赁主要面向\*\*内优质企业提供融资租赁服务，公司在对客户单位进行充分尽调的基础上，对符合准入要求的企业通过售后回租的模式提供融资租赁服务，根据对方提供的资产清单进行相应评估，按照一定的折扣比例支付融资租赁款。

油品及其他销售业务主要由公司下属子公司浙江浙石油综合能源销售有限公司负责。浙江浙石油综合能源销售有限公司在\*\*内建立加油站，主要对外提供加油服务及充电桩充电服务。

## 3.7 财务情况

### 7.3.1 公司财务数据

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）依据企业会计准则对公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表分别进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

近三年合并财务报表

单位：万元

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：			
货币资金	408,995.61	594,629.71	374,800.52

交易性金融资产	13,639.05	13,595.44	
应收票据及应收账款	833,151.37	799,332.71	625,645.62
应收票据	38,600.00	30,000.00	
应收账款	794,551.37	769,332.71	625,645.62
应收款项融资	700.00		
预付款项	16,287.95	6,021.90	297.41
其他应收款(合计)	3,572,649.49	2,649,989.85	2,439,221.91
应收股利	153.94	269.11	200.00
应收利息			2,715.79
其他应收款	3,572,495.55	2,649,720.74	2,436,306.12
存货	1,960,803.98	1,956,336.45	2,166,408.90
其他流动资产	146,905.56	106,060.50	11,757.05
流动资产合计	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	23,478.30	
其他非流动金融资产	43,130.55	44,705.55	
长期股权投资	311,261.17	343,896.78	252,251.84
投资性房地产	727,435.59	453,912.43	400,685.26
固定资产(合计)	57,948.20	50,613.10	51,704.53
在建工程(合计)	36,968.02	32,514.41	2,653.89
无形资产	41,957.36	33,183.77	4,979.24
商誉	7,907.82	2,009.74	2,009.74
长期待摊费用	13,145.41	9,577.08	4,783.97
递延所得税资产	9,076.32	4,565.54	2,869.39
其他非流动资产	104,308.87	206,269.45	177,350.11
非流动资产合计	1,468,707.62	1,204,726.15	998,005.15
资产总计	8,421,840.63	7,330,692.70	6,616,136.56
流动负债:			
短期借款	485,524.78	300,650.59	181,694.13
应付票据及应付账款	222,988.39	149,534.61	100,196.03
应付票据	147,263.07	88,371.74	21,200.00
应付账款	75,725.32	61,162.87	78,996.03
预收款项	1,547.73	450.28	16,635.28
合同负债	116,672.84	50,300.27	
应付职工薪酬	1,510.90	758.30	587.91
应交税费	60,685.84	39,961.60	22,892.94
其他应付款(合计)	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	1,262,180.28	908,256.39	937,307.25
其他流动负债	11,102.49	4,507.50	
流动负债合计	2,536,045.20	1,924,210.01	1,719,449.38
非流动负债：			
长期借款	708,766.75	589,979.00	818,064.75
应付债券	1,401,143.91	1,746,309.17	1,052,200.60
长期应付款(合计)	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	53,085.27	41,073.62	33,801.40
递延收益-非流动负债	28,215.88	23,144.39	18,903.10
非流动负债合计	3,228,204.47	3,016,923.71	2,770,397.61
负债合计	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
其它权益工具	218,045.00	134,020.00	50,000.00
资本公积金	1,111,288.26	1,009,198.26	990,341.37
其它综合收益	52,321.94	67,890.23	63,881.30
专项储备	121.83	50.55	
盈余公积金	18.27	18.27	18.27
一般风险准备	1,589.47		
未分配利润	367,557.04	413,500.66	408,715.12
归属于母公司所有者权益合计	2,350,941.82	2,224,677.96	2,112,956.06
少数股东权益	306,649.14	164,881.02	13,333.52
所有者权益合计	2,657,590.95	2,389,558.98	2,126,289.57
负债和所有者权益总计	8,421,840.63	7,330,692.70	6,616,136.56

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>营业总收入</b>	<b>480,970.73</b>	<b>490,802.01</b>	<b>754,885.02</b>
营业收入	480,970.73	490,802.01	754,885.02
<b>营业总成本</b>	<b>455,228.53</b>	<b>488,553.33</b>	<b>756,045.57</b>
营业成本	403,622.33	392,762.41	602,818.10
税金及附加	8,100.34	5,312.50	2,854.92
销售费用	1,487.26	2,181.10	63.01
管理费用	11,433.89	9,629.18	11,426.55
财务费用	30,584.70	78,668.13	138,882.99
其中：利息费用	122,085.90	159,017.59	192,961.91
减：利息收入	89,712.94	81,441.41	54,498.89
加：其他收益	287.13	239.50	2,447.89

投资净收益	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益	3,070.48	9,268.15	6,560.43
<b>公允价值变动净收益</b>	<b>34,326.86</b>	<b>28,911.00</b>	<b>37,600.80</b>
<b>资产减值损失</b>			<b>-7,358.61</b>
<b>信用减值损失</b>	<b>-29,970.54</b>	<b>-15,209.65</b>	
<b>资产处置收益</b>	<b>196.17</b>	<b>25.10</b>	
营业利润	37,875.67	36,914.18	44,951.04
加：营业外收入	13.32	10.58	6,038.32
减：营业外支出	1,541.71	795.48	440.59
<b>利润总额</b>	<b>36,347.28</b>	<b>36,129.28</b>	<b>50,548.77</b>
减：所得税	15,708.20	17,605.88	20,455.33
<b>净利润</b>	<b>20,639.08</b>	<b>18,523.40</b>	<b>30,093.44</b>

	2022-12-31	2021-12-31	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	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	101,347.71	122,573.17	115,721.15
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>666,014.78</b>	<b>498,259.60</b>	<b>467,287.89</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	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	6,504.15	5,418.36	3,250.47
支付的各项税费	15,106.22	7,695.31	6,621.91
支付其他与经营活动有关的现金	39,466.26	20,022.58	161,885.19
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>447,109.10</b>	<b>358,617.10</b>	<b>1,198,167.71</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>218,905.68</b>	<b>139,642.50</b>	<b>-730,879.81</b>
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	123,047.53	28,765.00	22,890.69
取得投资收益收到的现金	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额	477.46	209.93	
收到其他与投资活动有关的现金	477,179.93	721,561.26	584,149.67
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>601,306.07</b>	<b>755,996.97</b>	<b>607,811.43</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	109,444.79	61,592.74	96,029.10
投资支付的现金	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	12,785.99		15,240.64
支付其他与投资活动有关的现金	1,615,310.28	1,465,511.28	2,452,902.24
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,885,476.33</b>	<b>1,693,717.63</b>	<b>2,869,803.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,284,170.26</b>	<b>-937,720.66</b>	<b>-2,261,992.08</b>
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	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	2,302,229.47	2,315,685.87	3,586,831.59
收到其他与筹资活动有关的现金	926,905.26	997,576.36	1,702,155.42
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,470,049.73</b>	<b>3,775,671.26</b>	<b>5,784,699.00</b>
偿还债务支付的现金	1,697,734.84	1,902,208.55	1,632,007.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	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	487,997.40	641,832.01	765,403.64
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,530,800.63</b>	<b>2,870,667.28</b>	<b>2,770,126.99</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>939,249.11</b>	<b>905,003.98</b>	<b>3,014,572.02</b>

### 2.3.2 公司资产情况

最近两年各期末，公司资产情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
流动资产：				
货币资金	408,995.61	4.86%	594,629.71	8.11%
交易性金融资产	13,639.05	0.16%	13,595.44	0.19%
应收票据	38,600.00	0.46%	30,000.00	0.41%
应收账款	794,551.37	9.43%	769,332.71	10.49%
应收款项融资	700.00	0.01%	-	-
预付账款	16,287.95	0.19%	6,021.90	0.08%
其他应收款	3,572,649.49	42.42%	2,649,989.85	36.15%
存货	1,960,803.98	23.28%	1,956,336.45	26.69%
其他流动资产	146,905.56	1.74%	106,060.50	1.45%
流动资产合计	6,953,133.01	82.56%	6,125,966.55	83.57%
非流动资产：				
长期股权投资	311,261.17	3.70%	343,896.78	4.69%
其他权益工具投资	115,568.30	1.37%	23,478.30	0.32%
其他非流动金融资产	43,130.55	0.51%	44,705.55	0.61%
投资性房地产	727,435.59	8.64%	453,912.43	6.19%
固定资产	57,948.20	0.69%	50,613.10	0.69%
在建工程	36,968.02	0.44%	32,514.41	0.44%
无形资产	41,957.36	0.50%	33,183.77	0.45%
商誉	7,907.82	0.09%	2,009.74	0.03%

长期待摊费用	13,145.41	0.16%	9,577.08	0.13%
递延所得税资产	9,076.32	0.11%	4,565.54	0.06%
其他非流动资产	104,308.87	1.24%	206,269.45	2.81%
非流动资产合计	1,468,707.62	17.44%	1,204,726.15	16.43%
资产总计	8,421,840.63	100.00%	7,330,692.70	100.00%

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，非流动资产主要由长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和其他非流动资产等构成。截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司流动资产分别为 6,125,966.55 万元和 6,953,133.01 万元，占比分别为 83.57% 和 82.56%；非流动资产分别为 1,204,726.15 万元和 1,468,707.62 万元，占比分别为 16.43% 和 17.44%，具体分析如下：

### 1、货币资金

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司货币资金余额分别为 594,629.71 万元和 408,995.61 万元，分别占当期总资产比例分别为 8.11% 和 4.86%。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。

截至 2022 年末，公司货币资金情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
库存现金	6.52	0.00%
银行存款	297,387.02	72.71%
其他货币资金	106,865.75	26.13%
未到期应收利息	4,736.31	1.16%
合计	408,995.61	100.00%

### 2、应收账款

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司应收账款账面价值分别为 769,332.71 万元和 794,551.37 万元，占总资产的比例分别为 10.49% 和 9.43%。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。

最近两年，公司应收账款全部按信用风险特征组合计提坏账准备。截至 2022 年 12 月 31 日，公司主要应收账款情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款期末余额比例
****湖晟建设开发集团有限公司	项目开发结算款	282,261.82	2年以内	35.52%
**道场乡人民政府	项目开发结算款	209,069.35	3年以内	26.31%
**八里店镇人民政府	土地开发结算款	150,911.54	2年以内	18.99%
**财政局	土地开发结算款	101,496.04	3年以内	12.77%
**现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	项目开发结算款	15,764.63	1年以内	1.98%
<b>合计</b>		<b>759,503.39</b>		<b>95.59%</b>

### 3、其他应收款

截至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，公司其他应收款明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收股利	153.94	269.11
应收利息	-	-
其他应收款	3,572,495.55	2,649,720.74
<b>合计</b>	<b>3,572,649.49</b>	<b>2,649,989.85</b>

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司其他应收款账面价值分别为 2,649,989.85 万元和 3,572,649.49 万元，占总资产的比重分别为 36.15% 和 42.42%，主要为公司与其他企业或单位的项目开发结算款、合作开发款、投资款以及往来款。截至 2022 年末，公司其他应收款较 2021 年末增加 922,659.64 万元，主要系增加项目投资款及与区域内其他企业的往来款、暂借款。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司前五大其他应收款明细如下：

单位：万元

单位名称	账面价值	占其他应收款总额比例	账龄	款项性质
****祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	631,319.26	17.67%	1 年以内 376,361.43 万元、1-2 年 73,143.56 万元、2-3 年 181,814.27 万元	投资款、往来款
****西山漾实业发展有限公司	480,562.01	13.45%	1 年以内 353,598.84 万元、1-2 年 118,963.17 万元、3-4 年 8,000.00 万元	股权转让款、往来款、合作开发款

**住房和城乡建设局	315,766.09	8.84%	2-3年 1,000.00 万元, 4-5年 92,584.30 万元, 5年以上 222,181.79 万元	项目开发结算款、往来款
**织里产业投资运营集团有限公司	257,052.07	7.19%	1-2年 2,098.02 万元, 2-3年 254,954.05 万元	合作开发款、往来款
浙江祥新科技控股集团有限公司	214,504.74	6.00%	1年以内 15,221.87 万元, 1-2年 34,021.10 万元, 2-3年 165,261.77 万元	合作开发款
合计	1,899,204.17	53.16%		

(1) 经营性与非经营性其他应收款分类

截至 2022 年 12 月 31 日, 公司其他应收款按经营性、非经营性分类明细如下:

单位: 万元

项目	款项性质	账面价值	比例
经营性	项目开发结算款、合作开发款、投资款、股权转让款、保证金、备用金等	2,180,126.42	61.02%
非经营性	往来款	1,392,523.07	38.98%
合计		<b>3,572,649.49</b>	<b>100.00%</b>

截至 2022 年末, 公司非经营性其他应收款金额为 1,392,523.07 万元, 占其他应收款总额的 38.98%, 占资产总额的 16.53%。

(2) 非经营性其他应收款前五大分析

截至 2022 年末, 公司非经营其他应收款前五大明细情况如下:

单位: 万元

单位名称	与本公司关系	形成原因	账面余额 (万元)	占其他应收款总额比例	回款计划	最近两年回款情况 (万元)
****西山漾实业发展有限公司	关联方	往来款	306,806.84	8.59%	2028 年底前	-
****祥惠企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	关联方	往来款	235,030.71	6.58%	2028 年底前	-
**吴晟供应链管理有限公司	关联方	往来款	187,352.86	5.24%	2028 年底前	

****湖晟建设开发集团有限公司	关联方	往来款	165,298.73	4.63%	2028 年底 前	-
**老恒和酿造有限公司	非关联方	暂借款	131,776.29	3.69%	根据实际情况回款	-
<b>合计</b>			<b>1,026,265.43</b>	<b>28.73%</b>		-

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

\*\*\*\*西山漾实业发展有限公司，成立于 2014 年 10 月 20 日，控股股东为\*\*\*\*湖晟建设开发集团有限公司，实际控制人为\*\*财政局。该公司注册资本 20,000 万元，经营范围包括：普种：绿化苗木、花卉生产、批发零售（生产地点为\*\*八里店 318 国道南侧江南物流东侧）；市政工程、园林绿化工程、房屋建筑工程的设计、施工；新农村、城乡基础设施建设；房屋拆迁服务；建材销售；水利环境整治；旅游景区开发、管理。截至 2022 年末，该公司总资产为 78.05 亿元，股东权益为 5.44 亿元；2022 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润-0.36 亿元。

\*\*\*\*祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙），成立于 2020 年 5 月 19 日，\*\*\*\*卓融管理咨询有限公司持股 99%，浙江鸿伟盈德控股集团有限公司持股 1%，由浙江鸿伟盈德控股集团有限公司担任执行事务合伙人，注册资本 70,000.00 万元，经营范围包括：一般项目：企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；软件开发；信息技术咨询服务；财务咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；咨询策划服务；企业形象策划；科技中介服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。截至 2022 年末，该公司总资产为 101.37 亿元，股东权益为 4.15 亿元；2022 年度实现营业收入 6.17 亿元，净利润 0.44 亿元。

\*\*\*\*湖晟建设开发集团有限公司，成立于 2014 年 9 月 24 日，控股股东为\*\*国有资本监督管理服务中心，实际控制人为\*\*财政局。湖晟建设注册资本 50,000.00 万元，经营范围包括：交通建设项目开发,城市基础设施建设,城市绿化工程建设,建筑材料的销售,旅游项目开发、建设,景区景点经营管理,酒店管理,旅

游信息咨询服务,初级食用农产品、工艺美术品的销售,投资管理。截至 2022 年末,该公司总资产为 193.17 亿元,股东权益为 7.19 亿元;2022 年度实现营业收入 0.00 亿元,净利润-0.48 亿元。

\*\*老恒和酿造有限公司,成立于 1979 年 7 月 1 日,控股股东为\*\*陈氏天酿实业有限公司,\*\*老恒和酿造有限公司为香港上市公司,为\*\*域内优质企业,注册资本 1,139.39 万元,经营范围包括:许可项目:食品生产;食品经营;货物进出口(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。截至 2022 年末,该公司总资产为 11.23 亿元,股东权益为 -18.08 亿元;2022 年度实现营业收入 2.72 亿元,净利润-4.86 亿元。

公司已对非经营性其他应收款进行了梳理,并与主要欠款方约定了还款计划,主要对手方均为\*\*内优质企业及国有企业,因此预计不能收回的可能性较低,对公司偿债能力不构成重大不利影响。

### (3) 非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制

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

### (4) 公司相关承诺

本期债券存续期内,公司承诺不再新增因非经营性往来占款或资金拆借而形成的其他应收款余额,本期债券募集资金不会用于资金拆借。公司将加强资金管控,督促往来单位按约履行偿还义务,并根据监管部门的有关规定在定期报告中披露,对于涉及重大事项的将按《债券受托管理协议》及有关法律法规规定进行



重大事项信息披露。

#### 4、存货

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司存货账面价值分别为 1,956,336.45 万元和 1,960,803.98 万元，占资产总额的比重分别为 26.69% 和 23.28%，是公司流动资产的重要组成部分。截至 2022 年末，公司存货账面价值较 2021 年末增加 4,467.54 万元，增幅 0.23%，变动较小，系公司基础设施建设、土地整理等业务投入增加所致。

最近两年，公司未对存货计提减值准备，主要原因系在资产负债表日，审计机构通过计算存货的可变现净值，并与账面价值进行比较，并未发现减值迹象。

最近两年各期末，公司存货构成明细如下所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
原材料	48.34	0.00	-	-
库存商品	14,932.12	0.76	583.52	0.03
开发成本	1,423,432.94	72.59	1,578,065.55	19.31
开发产品	518,916.70	26.46	377,687.38	80.66
合同履约成本	3,473.88	0.18	-	-
<b>合计</b>	<b>1,960,803.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,956,336.45</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 12 月 31 日，前十大开发成本-其他项目支出明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	是否完工
1	**重点交通建设项目	52,005.58	否
2	**中医院、公共卫生中心新建工程	34,860.40	否
3	道路整治工程	29,564.69	否
4	**八里店镇常澍家园项目	28,829.69	否
5	八里店镇棚户区（城中村）改造项目	27,795.33	否
6	全域乡村旅游提升项目	26,056.91	否
7	**机器人产业基地项目 （年产 10000 台机器人智能装备生产项目）	20,679.83	否
8	诸暨漾小学及幼儿园	19,433.53	否
9	**东部新城（养护、宣传、规划）	16,100.98	否
10	东部新城“四边三化”项目	16,011.60	否
	<b>合计</b>	<b>271,338.53</b>	

截至 2022 年 12 月 31 日，公司前十大开发产品明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	湖山大道项目	71,145.35
2	丝绸小镇美食城项目	60,231.51
3	**枫叶国际学校	38,757.52
4	经九路	26,875.51
5	污水处理厂	24,798.17
6	丝绸小镇	24,574.42
7	**实验幼儿园	14,197.36
8	东林小微企业产业园一期项目	13,991.47
9	**一中改扩建工程	11,038.84
10	经八路	10,999.18
	<b>合计</b>	<b>296,609.32</b>

### 5、其他权益工具投资

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司其他权益工具投资金额为 23,478.30 万元和 115,568.30 万元，占总资产比例为 0.32%和 1.37%。截至 2022 年 12 月 31 日，公司其他权益工具投资金额较上年末增加 92,090.00 万元，主要系增加湖杭铁路有限公司及\*\*交通投资集团有限公司股权投资。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司其他权益工具投资明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
****产业集聚区建设开发有限公司	6,000.00
**湖皖高速公路有限公司	11,676.68
湖杭铁路有限公司	63,840.00
**交通投资集团有限公司	29,000.00
**金韵置业有限公司	150.00
**金达置业有限公司	150.00
浙江九州云信息科技有限公司	150.00
**杼山生态旅游发展有限公司	2,000.00
****农合联资产经营有限公司	75.00
**市场发展有限公司	-
**织里环湖投资发展有限公司	2,501.62
****浙北金融中心有限公司	25.00

合计	115,568.30
----	------------

## 6、其他非流动金融资产

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司其他非流动金融资产金额为 44,705.55 万元和 43,130.55 万元，占总资产比例为 0.61%和 0.51%。截至 2022 年 12 月 31 日，公司其他非流动金融资产金额较上年末减少 1,575.00 万元，变动较小，截至 2022 年末，公司其他非流动金融资产明细如下：

单位：万元

项 目	期末数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产[预期持有 1 年以上]	43,130.55
其中：债务工具投资	-
权益工具投资	43,130.55
合 计	43,130.55

截至 2022 年 12 月 31 日，权益工具投资明细如下：

单位：万元

项 目	期末数
**金民产业投资合伙企业(有限合伙)	2,000.00
**大直产业投资合伙企业(有限合伙)	3,325.00
**新业哈工企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	26,396.28
浙江龙芯电驱动科技有限公司	2,000.00
**银江智慧产业投资合伙企业（有限合伙）	928.39
**亚商投资合伙企业（有限合伙）	5,562.74
**望舒丝尚创业投资合伙企业（有限合伙）	2,918.15
合 计	43,130.55

## 7、长期股权投资

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司账面价值分别长期股权投资为 343,896.78 万元和 311,261.17 万元，占总资产的比例分别为 4.69%和 3.70%。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\*\*\*\*泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）及对\*\*\*\*兴卓投资发展有限公司投资所致。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	关联关系	期末数
****祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	合营企业	40,418.89
****泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	合营企业	64,667.00
**上电科电器科学研究所有限公司	合营企业	4,551.59
**上电科自控装备有限公司	合营企业	1,265.04
海南海之港投资有限公司	合营企业	2,408.47
芜湖湖润信兴投资合伙企业（有限合伙）	合营企业	9,802.09
海南湖盈贝投资合伙企业（有限合伙）	合营企业	620.00
**海民投置业有限公司	联营企业	14,647.23
**仁祥实业有限公司	联营企业	46,964.28
**产诚实业发展有限公司	联营企业	97,981.15
**正策融资担保有限公司	联营企业	7,138.90
**中环水务有限责任公司	联营企业	3,852.73
****振兴乡村建设发展有限公司	联营企业	10,333.19
**晖泽海邦创业投资合伙企业(有限合伙)	联营企业	323.79
**悦城星盛商业运营管理有限公司	联营企业	149.19
斑马西西（**）新零售科技有限公司	联营企业	98.00
**申港建设投资有限公司	联营企业	4,355.47
**荣城睿云置业有限公司	联营企业	1,000.00
杭州东禄私募基金管理有限公司	联营企业	112.00
**湖平房产咨询合伙企业（有限合伙）	联营企业	572.15
<b>合计</b>		<b>311,261.17</b>

## 8、投资性房地产

截至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，公司投资性房地产账面价值分别为 453,912.43 万元和 727,435.59 万元，分别占总资产的比例为 6.19%和 8.64%，主要用于出租。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\*\*文商综合体、青川县竹园镇庄子产业园和\*\*仁皇山生活广场 AB 座等投资性房地产。

公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，由具有专业资质的评估公司对投资性房地产进行评估，以确定公允价值。\*\*正诚房地产资产评估有限公司、浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司分别对本公司 2022 年末投资性房地产进行评估并出具了湖正诚房估字（2023）第 034-1 至 034-14 号评估报告及浙中衡[2023]湖字第 D0025-D0029 号评估报告。

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
**总部自由港写字楼 E 幢圣泉大厦	浙（2018）**不动产权第 0048223 号	**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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 34,490.22 m <sup>2</sup> ，地下室建筑面积 4,002.79 m <sup>2</sup> ，车库建筑面积 2,674.01 m <sup>2</sup>	30,629.23
**总部自由港写字楼 H 幢天成国际	浙（2017）**不动产权第 0100976 号等 20 层房产权证，浙（2017）**不动产权第 0105853 号等 85 个车位产权证	**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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 34,122.46 m <sup>2</sup> ，车库建筑面积 1,081.2 m <sup>2</sup>	30,873.84
**总部自由港写字楼 G 幢东吴开元商务楼	浙（2017）**不动产权第 0044317 号	****区府后路 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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 40,383.86 m <sup>2</sup> ，车位建筑面积 2,111.52 平方米（车位无证）	35,639.52
**总部自由港写字楼 D 幢中屹大厦	浙（2017）**不动产权第 0042929 号等 17 层房产权证，浙（2017）**不动产权第 0037965 号等 65 个车位产权证	****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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 32,141.21 m <sup>2</sup> ，车位建筑面积 826.80 平方米	27,379.28
**总部自由港写字楼 F 幢盈创大厦	浙（2017）**不动产权第 0036879 号，浙（2017）**不动产权第 0038778 号等 122 个车位产权证	**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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 42,521.90 m <sup>2</sup> ，车位建筑面积 1,551.84 m <sup>2</sup>	37,013.42
**总部自由港写字楼 B 幢银晨国际	浙（2017）**不动产权第 0067478 号，浙（2017）**不动产权第 0069178 号等 130 个车位产权证	**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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 47,094.69 m <sup>2</sup> ，车位建筑面积 1,653.6 m <sup>2</sup>	38,261.31
**总部自由港写字楼 A 幢全景大厦	浙（2020）**（**）不动产权第 0164982 号等 18 层产权证、浙（2020）**（**）不动产权第 0165057 号等 87 个车位产权证	****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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 28,802.54 m <sup>2</sup> ，车位建筑面积 1,106.64 m <sup>2</sup>	29,663.37

名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值
**现代广场	浙(2022)**不动产权第0023502、0023503、0023504和0023505号	**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 <sup>2</sup> , 土地使用权面积294.12 m <sup>2</sup>	1,798.38
东方花园	浙(2021)**不动产权第0106875号等51本产权证、浙(2018)**不动产权第0076444号等3本产权证及浙(2021)**不动产权第0106883号等17个车位产权证	**东方花园11幢	批发零售用地/商业	房产建筑面积6,955.72 m <sup>2</sup> , 车位建筑面积224.4 m <sup>2</sup>	7,971.75
东街387号等	浙(2022)**不动产权第0023573号	**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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积1,552.18 m <sup>2</sup>	1,579.31
东街迎春弄	浙(2022)**不动产权第0023513号	**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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积314.08 m <sup>2</sup>	339.27
翡翠华庭房产及车位	浙(2022)**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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积22,955.24 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积16,160.95 m <sup>2</sup>	40,590.79
**滨河路666号	浙(2021)**不动产权第0097161号	**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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积14,933.41 m <sup>2</sup>	22,737.29
祥和花园	浙(2020)**不动产权第0085337号	**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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积321.60 m <sup>2</sup>	546.18
科创园厂房	浙(2019)**不动产权第0058672号	**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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积201,120.3 m <sup>2</sup>	90,092.19
**湖盛大厦	浙(2021)**不动产权第0145140号等	**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

名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值
**总部自由港写字楼 C 幢华祥国际大厦	浙（2021）**不动产权第 0052938 等 26 本产权证	**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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积 46,993.83 m <sup>2</sup>	36,139.04
假日风情街 9 幢	浙（2021）**不动产权第 0170484、0170485、0170486 号	**假日风情 9 幢假日风情街 155、159 号，**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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积 2,833.15 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 1487.39 m <sup>2</sup>	4,727.52
小圆角人才公寓	浙（2021）**不动产权第 0169267 号	**西湖漾路 22 号	商务金融用地/商业	房屋建筑面积 14,212.99 m <sup>2</sup>	12,464.29
**文商综合体	浙（2023）**不动产权第 0018900 号	**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 <sup>2</sup> ，房屋建筑物面积 77,657.76 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 7,667.63 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 32,027.72 m <sup>2</sup>	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
**仁皇山生活广场 AB 座	浙（2022）**不动产权第 0176881 号等	**仁皇山生活广场 AB 座	商业	A 座建筑面积 30,625.17 m <sup>2</sup> ，B 座建筑面积 7,821.84 m <sup>2</sup>	45,037.97
	合计				<b>727,435.59</b>

## 9、其他非流动资产

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司其他非流动资产账面价值分别为 206,269.45 万元和 104,308.87 万元，占资产总额的比重分别为 2.81%

和 1.24%。截至 2022 年末，公司其他非流动资产较 2021 年末减少 101,960.58 万元，减少 49.43%，主要系公司预付不动产购置款及预付股权转让款结转所致。

截至 2022 年末，公司其他非流动资产明细如下：

单位：万元

项目	金额
预付不动产购置款	62,433.87
债权资产包	9,115.00
融资租赁本金	32,760.00
合计	<b>104,308.87</b>

### 2.3.3 公司负债情况

最近两年，公司负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>				
短期借款	485,524.78	8.42%	300,650.59	6.08%
应付票据	147,263.07	2.55%	88,371.74	1.79%
应付账款	75,725.32	1.31%	61,162.87	1.24%
合同负债	116,672.84	2.02%	50,300.27	1.02%
预收账款	1,547.73	0.03%	450.28	0.01%
应付职工薪酬	1,510.90	0.03%	758.30	0.02%
应交税费	60,685.84	1.05%	39,961.60	0.81%
其他应付款	373,831.94	6.49%	469,790.47	9.51%
一年内到期的非流动负债	1,262,180.28	21.90%	908,256.39	18.38%
其他流动负债	11,102.49	0.19%	4,507.50	0.09%
<b>流动负债合计</b>	<b>2,536,045.20</b>	<b>44.00%</b>	<b>1,924,210.01</b>	<b>38.94%</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	708,766.75	12.30%	589,979.00	11.94%
应付债券	1,401,143.91	24.31%	1,746,309.17	35.34%
长期应付款	1,036,992.66	17.99%	616,417.53	12.48%
递延收益	28,215.88	0.49%	23,144.39	0.47%
递延所得税负债	53,085.27	0.92%	41,073.62	0.83%
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,228,204.47</b>	<b>56.00%</b>	<b>3,016,923.71</b>	<b>61.06%</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,764,249.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,941,133.72</b>	<b>100.00%</b>

从负债整体结构上看，短期借款、应付票据、合同负债、其他应付款、一



年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款为公司最近两年负债的主要构成部分，具体分析如下：

### 1、短期借款

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司短期借款分别为 300,650.59 万元和 485,524.78 万元，占总负债的比例分别为 6.08%和 8.42%。最近两年，公司短期借款余额持续增加，主要系扩大经营业务的需要，公司扩大融资规模所致。

公司短期借款以保证借款、质押借款为主。最近两年及一期末，公司短期借款构成情况如下：

单位：万元

借款类别	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	37,200.00	85,880.00
抵押借款	23,390.00	21,000.00
保证借款	228,540.00	134,697.15
信用借款	83,100.00	-
抵押+保证借款	62,500.00	4,500.00
保证+质押借款	10,246.36	9,002.97
商业承兑汇票贴现	38,600.00	44,600.00
未到期应付利息	1,948.42	970.47
<b>合计</b>	<b>485,524.78</b>	<b>300,650.59</b>

### 2、应付票据

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司应付票据分别为 88,371.74 万元和 147,263.07 万元，占总负债的比例分别为 1.79%和 2.55%。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，截至 2022 年末，公司应付票据明细如下：

单位：万元

票据种类	期末数
银行承兑汇票	107,263.07
商业承兑汇票	40,000.00
<b>合计</b>	<b>147,263.07</b>

### 3、合同负债

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司合同负债分别为 50,300.27

万元和 116,672.84 万元，占总负债的比例分别为 1.02%和 2.02%。截至 2022 年末，公司合同负债余额较 2021 年末增加 66,372.57 万元，主要系公司预收项目开发款金额增加。截至 2022 年末，公司合同负债明细如下：

单位：万元

项 目	金 额
预收项目开发款	96,085.64
预收货物销售款	18,714.85
预收不动产销售款	1,675.08
预收物业服务费	101.95
预收检测费	7.16
预收广告服务费	88.16
<b>合 计</b>	<b>116,672.84</b>

#### 4、其他应付款

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付股利	-	-
应付利息	-	-
其他应付款	373,831.94	469,790.47
<b>合计</b>	<b>373,831.94</b>	<b>469,790.47</b>

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司其他应付款余额分别为 469,790.47 万元和 373,831.94 万元，占总负债的比重分别为 9.51%和 6.49%。公司其他应付款主要系暂借款、应付暂收款和押金保证金。

截至 2022 年 12 月 31 日，前五大其他应付款情况如下：

单位：万元

项目名称	金额	占比	款项性质
**城市投资发展集团有限公司	45,638.67	12.21%	暂借款
****祥鑫矿业有限公司	41,173.00	11.01%	暂借款
远东国际租赁有限公司	25,126.39	6.72%	暂借款
****产业投资发展集团有限公司	22,194.14	5.94%	暂借款
**织里市政工程公司	20,000.00	5.35%	暂借款
<b>合计</b>	<b>154,132.19</b>	<b>41.23%</b>	

## 5、一年内到期的非流动负债

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债分别为 908,256.39 万元和 1,262,180.28 万元，分别占总负债比例为 18.38% 和 21.90%，包括一年内到期的长期借款、应付债券以及长期应付款。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。最近两年末，公司一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

借款类别	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	238,837.25	134,780.25
一年内到期的应付债券	504,098.22	29,913.26
一年内到期的长期应付款	470,839.61	695,169.95
未到期应付利息	48,405.21	48,392.93
<b>合计</b>	<b>1,262,180.28</b>	<b>908,256.39</b>

## 6、长期借款

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司长期借款分别为 589,979.00 万元和 708,766.75 万元，占总负债的比例分别为 11.94% 和 12.30%。

公司长期借款以保证借款、质押借款以及保证+抵/质押借款为主。截至 2022 年末，公司长期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
质押借款	166,695.75	23.52%
保证借款	327,196.00	46.16%
抵押借款	23,800.00	3.36%
保证+质押借款	43,700.00	6.17%
保证+抵押借款	90,125.00	12.72%
质押+抵押+保证借款	57,250.00	8.08%
<b>合计</b>	<b>708,766.75</b>	<b>100.00%</b>

## 7、应付债券

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司应付债券余额分别为 1,746,309.17 万元和 1,401,143.91 万元，分别占总负债比例为 35.34% 和 24.31%。

## 8、长期应付款

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长期应付款	1,036,796.16	616,221.03
专项应付款	196.50	196.50
<b>合计</b>	<b>1,036,992.66</b>	<b>616,417.53</b>

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司长期应付款余额分别为 616,417.53 万元和 1,036,992.66 万元，占总负债的比重分别为 12.48%和 17.99%。公司长期应付款主要系信托及其他借款、融资租赁款。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。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司长期应付款情况如下：

单位：万元

项目名称	金额
信托及其他借款	790,942.00
融资租赁款	245,854.16
<b>合计</b>	<b>1,036,796.16</b>

### 3.8 现金流分析

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	666,014.78	498,259.60
经营活动现金流出小计	447,109.10	358,617.10
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>218,905.68</b>	<b>139,642.50</b>
投资活动现金流入小计	601,306.07	755,996.97
投资活动现金流出小计	1,885,476.33	1,693,717.63
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,284,170.26</b>	<b>-937,720.66</b>
筹资活动现金流入小计	3,470,049.73	3,775,671.26
筹资活动现金流出小计	2,530,800.63	2,870,667.28
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>939,249.11</b>	<b>905,003.98</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-124,889.73</b>	<b>105,666.82</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>145,808.20</b>	<b>270,697.93</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

公司经营活动现金流入主要是收到销售商品、提供劳务收到的现金，经营活

动现金流出主要是购买商品、接收劳务支付的现金。2021 年度及 2022 年度，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 372,432.94 万元和 556,611.61 万元；购买商品、接收劳务支付的现金分别为 325,480.85 万元和 386,032.48 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为 139,642.50 万元和 218,905.68 万元。

最近两年，公司经营活动产生产生的现金流量持续为正，公司经营活动产生的现金流量状况相对较好。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

最近两年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-937,720.66 万元和-1,284,170.26 万元。

最近两年，公司支付其他与投资活动有关的现金分别为 1,465,511.28 万元和 1,615,310.28 万元，占投资活动现金流出的比例分别为 86.53%和 85.67%，为投资活动现金流出的主要组成部分，主要系为公司为\*\*内其他国有建设公司代垫的工程款及与\*\*内其他国有建设公司的往来款项等。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近两年，筹资活动产生的现金流量净额分别为 905,003.98 万元和 939,249.11 万元。最近两年，公司筹资活动产生的现金流量变动较小，公司融资渠道相对稳定。

### 3.9 盈利能力分析

2022 年度，公司项目开发业务较 2021 年度有所降低，主要系部分项目加成比例较低，导致整体毛利率降低。

2022 年度，公司土地开发毛利率为 38.38%，较 2021 年度减少 24.30%，系 2022 年公司部分土地采用成本加成模式结算，该结算方式毛利率较低，导致土地开发业务整体毛利率较低。

2022 年度，检测及测绘毛利率有所降低，主要系公司于 2022 年新建检测实验室，导致成本增加。

贸易业务的毛利率较低，2021 年度及 2022 年度，该板块毛利率分别为 0.14%和 0.46%，主要系公司对贸易业务采取薄利多销策略，因此毛利率相对较低。

2022 年度，公司物业开发与经营业务毛利率为负，较 2021 年度降低较多，主要系 2022 年度公司发挥国有企业社会责任，对租户提供 3-6 个月免租期，导致收入下降，同时免租期期间成本仍然发生，此外公司 2022 年度对部分物业进行修缮，装修费摊销增加，因此本年物业开发与经营收入成本上升，导致毛利率下降

最近两年，公司期间费用分别为 90,478.42 万元和 43,505.85 万元，主要为管理费用和财务费用。最近两年，公司财务费用有所降低，主要系公司收到财政贴息及控制融资成本所致。

最近两年，公司的政府补助（不含财政贴息）收入情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
其他收益	212.08	172.76
营业外收入-政府补助	-	-
<b>合计</b>	<b>212.08</b>	<b>172.76</b>

最近两年，政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
2020 年度体育发展事业省补助经费	-	11.00
2020 年度稳岗补贴	-	1.98
2021 年度稳岗补贴	-	0.28
2021 区先进基层党组织奖金	-	0.50
2020 年度（第一批）**服务业发展专项资金	-	2.00
**支持服务业企业促发展财政引导资金	-	4.00
2021 年度（第一批）**服务业发展专项资金	-	15.00
2021 年度（第一批）**服务业发展财政引导专项资金	-	24.00
2020 年度市本级服务业发展财政引导专项资金	-	10.00
**支持服务业企业促发展财政引导资金	-	4.00
文化产业发展专项资金	-	100.00
稳岗补贴	11.03	-
对口帮扶奖金	50.00	-

2022 年第一批区服务业发展专项资金	12.00	-
2022 年第二批区服务业发展专项资金	10.00	-
服务业企业促发展政策资金	41.00	-
2021 年浮玉一期城镇污水配套管网建设省补资金	1.26	-
****浙北金融中心企业入驻奖励	44.15	-
促进消费提质扩容奖励款	10.00	-
旅游发展补助资金	20.00	-
专利费补贴	12.64	-
<b>合计</b>	<b>212.08</b>	<b>172.76</b>

最近两年，公司分别实现投资收益 20,699.54 万元和 7,293.85 万元。2022 年度，公司投资收益较 2021 年度减少 13,405.69 万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益减少所致。最近两年，公司投资收益明细如下：

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	3,070.48	9,268.15
处置长期股权投资产生的投资收益	3,597.91	10.95
分步实现的非同一控制下企业合并，购买日之前持有的股权按公允价值重新计量产生的利得	-	4.36
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	55.33	148.02
债务重组收益	-	8,916.71
处置交易性金融资产产生的投资收益	20.25	-
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	138.79	2,161.90
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	407.03	189.45
其他投资收益	4.06	-
<b>合 计</b>	<b>7,293.85</b>	<b>20,699.54</b>

最近两年，公司非经常性损益明细如下：

2022 年度非经常性损益明细

单位：万元

科目	2022 年度金额	形成原因	属于非经常性损益的金额
信用减值损失	-29,970.54	坏账损失	-29,970.54
其他收益	287.13	与企业日常经营活动相关的政府补助	287.13
投资收益	7,293.85	权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益等	7,293.85

公允价值变动收益	34,326.86	投资性房地产公允价值变动	34,326.86
资产处置收益	196.17	资产处置收益	196.17
营业外收入	13.32	与企业日常经营活动无关的政府补助等	13.32
营业外支出	-1,541.71	对外捐赠、税收滞纳金等	-1,541.71
<b>合计</b>	<b>10,605.08</b>		<b>10,605.08</b>

2021 年度非经常性损益明细

单位：万元

科目	2021 年度金额	形成原因	属于非经常性损益的金额
信用减值损失	-15,209.65	坏账损失	-15,209.65
其他收益	239.50	与企业日常经营活动相关的政府补助	239.50
投资收益	20,699.54	权益法核算的长期股权投资收益、债务重组收益等	20,699.54
公允价值变动收益	28,911.00	投资性房地产公允价值变动	28,911.00
资产处置收益	25.10	资产处置收益	25.10
营业外收入	10.58	与企业日常经营活动无关的政府补助等	10.58
营业外支出	-795.48	对外捐赠、税收滞纳金等	-795.48
<b>合计</b>	<b>33,880.60</b>		<b>33,880.60</b>

由上表可见，最近两年，公司非经常性损益分别为 33,880.60 万元和 10,605.08 万元，其主要来源包括投资性房地产公允价值变动所带来的公允价值变动收益及对外投资带来的投资收益。

\*\*地处长三角 15 个城市的中心位置，东距上海，南接杭州，西达南京，北邻太湖，104、318 国道，宣杭铁路、杭宁、申苏浙皖高速公路以及长湖申黄金水道在此处汇合，交通十分发达，使得\*\*形成了长三角地区重要交通枢纽以及经济发展最迅速的区域之一。\*\*作为\*\*主城区，近年来经济增速稳步发展，财政实力逐渐增强，\*\*经济社会和谐发展，为公司提供了良好的发展环境。2022 年全区生产总值 897.30 亿元，比上年增长 3.50%；全年地方一般预算收入 62.49 亿元。与此同时，公司所处的\*\*配套设施日益完善，随着周边高铁项目逐渐完工，预计短期内投资性房地产将继续增值，为公司带来公允价值变动收益，但中长期看来，若未来经济下行或房地产政策变化，公司投资性房地产的公允价值将有所波动，



具有一定不确定性。

近年来，公司积极拓展对外投资，截至 2022 年末，公司长期股权投资金额达 311,261.17 万元，从最近两年来看，公司对外投资的标的公司运营状况良好，最近两年持续为公司带来投资收益，但若未来发生经济下行或相关行业形式变动，公司投资收益金额可能会产生波动。

综上，最近两年公司利润总额较为依赖公允价值变动收益及投资收益，短期内具有一定的可持续性，因此预计短期内对盈利稳定性影响较小；但中长期看来，若未来外部经济形势及相关政策的变动，公允价值变动收益及投资收益可能会有所波动，因此相对有一定不确定性，可能对盈利稳定性造成一定影响。

### 3.10 偿债能力

项目	2022 年度/ 2022 年 12 月 31 日	2021 年度/ 2021 年 12 月 31 日
总负债（亿元）	576.42	494.11
全部债务（亿元）	400.49	363.36
资产负债率（%）	68.44	67.40
债务资本比率（%）	60.11	60.33
EBITDA（亿元）	16.73	20.10
EBITDA 全部债务比	4.18	5.53
EBITDA 利息倍数	0.86	0.79

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司流动比率分别为 3.18 和 2.74，速动比率分别为 2.17 和 1.97，剔除占比较大的存货后，公司速动资产可以完全覆盖流动负债。从总体看，公司短期偿债能力较好。

截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，公司合并口径资产负债率分别为 67.40%和 68.44%。由于公司融资规模的增加，最近两年资产负债率有所上升，公司长期偿债能力减弱。但随着公司工程项目的陆续完工，工程款项资金的回笼等，公司长期偿债指标预计将有所好转。

从利息保障倍数来看，最近两年末，公司的利息保障倍数分别为 0.76 倍和 0.82 倍，虽有所提升，但息税前利润对利息的整体保障程度较弱。

从贷款偿还率来看，公司自成立以来，始终按期偿还有关债务。公司经营状况良好，且具有较好的发展前景，随着业务的经营，目前公司已与商业银行等金

融机构建立起良好的合作关系。公司的贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。

### 3.11 有息负债

截至 2023 年 4 月末，公司有息负债金额为 566.69 亿元，以长期债务为主。

序号	借款主体	金融机构	债务金额	债务到期日
1	**	农行湖行**支行银团借款	3,995.50	2032 年 12 月 31 日
2	**	农行湖行**支行银团借款	20,000.00	2041 年 12 月 31 日
3	**	农行**支行银团借款（农行）	18,673.75	2032 年 9 月 30 日
4	**	农行**支行银团借款（民生银行）	1,391.25	2027 年 6 月 30 日
5	**	农行**支行银团借款（农行）	30,000.00	2041 年 12 月 31 日
6	**	18 企业债（浙商证券）	90,000.00	2025 年 9 月 20 日
7	**	江苏金融租赁股份有限公司	1,071.82	2023 年 12 月 14 日
8	**	国金融资租赁	588.77	2023 年 5 月 9 日
9	新业建设	**银行南园支行	2,260.00	2024 年 3 月 28 日
10	新业建设	**银行南园支行	740.00	2024 年 3 月 28 日
11	区城投	永赢租赁	24,750.00	2024 年 7 月 1 日
12	**浙兴投资	****民间融资服务中心	66.00	2023 年 7 月 1 日
13	丝绸小镇婚庆	****民间融资服务中心	9,994.00	2023 年 9 月 29 日
14	新业建设	中国农业银行**支行	9,000.00	2024 年 9 月 1 日
15	新业建设	永赢租赁	8,000.00	2024 年 11 月 29 日
16	新业建设	永赢租赁	4,000.00	2025 年 4 月 30 日
17	区城投	青岛青银金融租赁有限公司	2,812.50	2023 年 12 月 12 日
18	**	华融融资租赁	18,790.17	2025 年 1 月 15 日
19	新业建设	长江金租	12,000.00	2025 年 3 月 31 日
20	区城投	长江金租	5,899.65	2026 年 1 月 5 日
21	新业建设	广州越秀融资租赁	5,424.86	2025 年 5 月 29 日
22	新业建设	20 新业 02 债（天风）	65,000.00	2023 年 12 月 15 日
23	新业建设	21 新业 01 债（天风）	74,000.00	2024 年 1 月 26 日
24	新业建设	21 新业 02 债（天风）	10,000.00	2024 年 3 月 23 日
25	**	中交融资租赁有限公司	5,416.96	2025 年 5 月 28 日
26	**	交通银行**分行	16,575.00	2030 年 11 月 27 日
27	区城投	冀银融资租赁有限公司	12,500.00	2025 年 5 月 15 日
28	区城投	20**01 公司债（浙商证券）	150,000.00	2023 年 8 月 6 日
29	区城投	20**02 公司债（浙商证券）	180,000.00	2023 年 9 月 29 日
30	区城投	20**03 公司债（浙商证券）	70,000.00	2023 年 12 月 24 日
31	**	20 南湖 01 公司债（中山证券）	200,000.00	2023 年 8 月 25 日
32	**	20 南湖 02 公司债（中山证券）	125,000.00	2023 年 11 月 16 日

33	**	21 南投 01 公司债（中山证券）	75,000.00	2024 年 1 月 15 日
34	盈创贸易	台湾凯基银行	4,499.00	2023 年 12 月 13 日
35	盈创贸易	杭州银行**分行	9,000.00	2024 年 5 月 30 日
36	**东苕溪新农村建设	广州越秀融资租赁有限公司	4,306.81	2025 年 10 月 25 日
37	**	稠州金融租赁有限公司	7,570.00	2026 年 1 月 4 日
38	新业建设	冀银融资租赁有限公司	12,000.00	2026 年 3 月 1 日
39	****新测建设	中国邮政储蓄银行、国开行银团	9,463.16	2040 年 2 月 8 日
40	****新测建设	中国邮政储蓄银行、国开行银团	5,000.00	2040 年 2 月 8 日
41	****新测建设	中国邮政储蓄银行、国开行银团	3,000.00	2040 年 4 月 8 日
42	****新测建设	中国邮政储蓄银行、国开行银团	5,000.00	2040 年 4 月 8 日
43	****新测建设	中国邮政储蓄银行、国开行银团	2,000.00	2040 年 4 月 8 日
44	升农投资建设	中国农业银行**支行	35,800.00	2026 年 2 月 2 日
45	****吴力投资发展有限公司	泰丰租赁	2,600.00	2024 年 4 月 27 日
46	**	江苏金融租赁股份有限公司	4,415.70	2024 年 5 月 12 日
47	区域投	粤财信托	10,000.00	2023 年 5 月 20 日
48	区域投	粤财信托	1,120.00	2023 年 9 月 24 日
49	区域投	华夏银行**分行	13,600.00	2024 年 4 月 15 日
50	新业建设	飞英融资租赁	6,580.00	2024 年 4 月 30 日
51	新业建设	飞英融资租赁	2,880.00	2024 年 8 月 17 日
52	新业建设	陕西省国际信托	4,000.00	2023 年 5 月 8 日
53	区域投	宁波银行、华夏银行（**PPN001）	90,000.00	2024 年 6 月 18 日
54	区域投	宁波银行、华夏银行（**PPN002）	50,000.00	2026 年 8 月 17 日
55	新业建设	天能租赁	1,485.13	2024 年 6 月 10 日
56	新业建设	天能租赁	3,581.10	2024 年 9 月 17 日
57	区域投	天津信托	9,760.00	2023 年 5 月 20 日
58	区域投	天津信托	4,740.00	2023 年 5 月 29 日
59	区域投	天津信托	13,280.00	2023 年 5 月 30 日
60	区域投	天津信托	2,220.00	2023 年 7 月 16 日
61	区域投	陆家嘴信托-启航 315	17,330.00	2023 年 5 月 21 日
62	区域投	陆家嘴信托-启航 315	7,060.00	2023 年 5 月 28 日
63	区域投	陆家嘴信托-启航 315	5,610.00	2023 年 6 月 3 日
64	**	宁波银行**分行	24,300.00	2024 年 6 月 28 日
65	新业建设	稠州银行**分行	47,000.00	2024 年 6 月 21 日
66	新业建设	邦银金融租赁	5,302.92	2024 年 6 月 25 日
67	**	永赢租赁	14,000.00	2026 年 5 月 25 日
68	湖盛租赁	华夏银行**分行	12,500.00	2024 年 6 月 20 日
69	区域投	光大银行、杭州银行（**PPN003）	50,000.00	2024 年 8 月 24 日
70	****科技创业投资	工商银行	43,750.00	2035 年 9 月 30 日

71	区域投	紫金信托有限责任公司	30,000.00	2023年9月26日
72	区域投	光大银行、杭州银行 (**PPN004)	80,000.00	2024年9月28日
73	城投(香港)	美元债	128,000.00	2024年9月9日
74	新业建设	浙江股权托管服务有限公司	1,250.00	2024年9月29日
75	新业建设	浙江股权托管服务有限公司	5,980.00	2024年9月29日
76	新业建设	浙江股权托管服务有限公司	2,215.00	2024年9月29日
77	新业建设	浙江股权托管服务有限公司	2,555.00	2024年9月29日
78	新业建设	中交融资租赁有限公司	4,702.66	2024年10月20日
79	盈创供应链	嘉兴银行**分行	1,000.00	2023年6月30日
80	区域投	光大银行、杭州银行 (**PPN005)	60,000.00	2024年11月11日
81	**	浙江股权托管服务有限公司	10,000.00	2024年11月10日
82	区域投	宁波银行、华夏银行 (**PPN006)	30,000.00	2026年11月25日
83	区域投	陆家嘴国际信托有限公司-启航 436	11,130.00	2023年11月26日
84	区域投	陆家嘴国际信托有限公司-启航 436	7,630.00	2023年12月30日
85	区域投	陆家嘴国际信托有限公司-启航 436	1,240.00	2024年1月6日
86	新业建设	信达租赁	15,126.61	2024年12月21日
87	区域投	华夏银行第四期债权融资计划(北金所)	44,000.00	2023年5月15日
88	区域投	宁波银行、华夏银行 (**PPN007)	80,000.00	2026年12月14日
89	**	浙江金融资产交易中心	23,869.00	2023年12月11日
90	**	浙江金融资产交易中心	993.00	2024年1月5日
91	区域投	-自营 116 号	10,000.00	2023年12月29日
92	区域投	-自营 116 号	10,000.00	2024年1月10日
93	区域投	-自营 116 号	10,000.00	2024年1月20日
94	新业建设	浙江浙银金融租赁股份有限公司	13,054.30	2025年1月20日
95	新业建设	茅台(上海)融资租赁有限公司	9,967.01	2025年1月20日
96	新智科技	兴业银行	40,000.00	2031年1月24日
97	新业建设	渤海信托(1号)	3,580.00	2024年1月25日
98	新业建设	渤海信托(1号)	900.00	2024年2月18日
99	新业建设	久实租赁	12,712.75	2025年1月26日
100	新业建设	久实租赁	4,237.00	2025年2月8日
101	区域投	兴业信托	12,730.00	2024年1月26日
102	区域投	兴业信托	13,942.00	2024年2月10日
103	区域投	兴业信托	3,328.00	2024年2月23日
104	盈创贸易	华夏银行**分行	22,600.00	2025年1月14日
105	新业建设	广州越秀融资租赁有限公司	10,287.81	2025年2月24日
106	新业建设	永赢租赁	9,800.00	2027年2月28日
107	城投(香港)	美元债	51,200.00	2025年3月2日
108	新业建设	渤海信托(1号)	1,700.00	2024年3月8日
109	新业建设	渤海信托(2号)	2,260.00	2024年3月10日
110	新业建设	湖北金租	12,320.78	2027年3月23日

111	**	广发银行**分行	14,400.00	2024年3月24日
112	区域投	陆家嘴信托（海逸51号）	28,000.00	2024年3月31日
113	新业建设	（鑫吴100）	20,000.00	2024年3月26日
114	区域投	（鑫吴95）	28,000.00	2024年3月31日
115	东部新农村	工行**支行	36,200.00	2024年3月23日
116	新智科技	浙商金汇信托	11,590.00	2024年4月1日
117	新智科技	浙商金汇信托	2,190.00	2024年4月7日
118	新智科技	浙商金汇信托	1,220.00	2024年4月13日
119	新业建设	平安信托	29,980.00	2024年4月2日
120	新业建设	西部信托（L25）	1,870.00	2024年7月12日
121	新业建设	西部信托（L25）	4,543.00	2024年7月15日
122	新业建设	西部信托（L25）	1,500.00	2024年7月22日
123	新业建设	西部信托（L25）	1,600.00	2024年8月13日
124	新业建设	西部信托（L25）	4,320.00	2024年9月17日
125	新业建设	西部信托（L25）	4,640.00	2024年9月24日
126	新业建设	西部信托（L25）	4,180.00	2025年3月2日
127	新业建设	西部信托（L25）	1,925.00	2025年3月23日
128	新业建设	西部信托（L25）	1,000.00	2025年3月29日
129	新业建设	西部信托（L25）	1,430.00	2025年4月13日
130	新业建设	西部信托（L25）	492.00	2025年4月16日
131	新业建设	光大信托	17,140.00	2024年4月22日
132	新业建设	光大信托	2,860.00	2024年4月29日
133	**	建信信托	24,700.00	2024年4月28日
134	新业建设	中交融资租赁有限公司	6,864.84	2025年4月28日
135	区域投	交银信托（融诚580A）	9,150.00	2023年10月29日
136	区域投	交银信托（融诚580A）	840.00	2023年11月18日
137	区域投	交银信托（融诚580B）	16,140.00	2024年4月29日
138	区域投	交银信托（融诚580B）	3,740.00	2024年5月18日
139	区域投	陆家嘴国际信托有限公司-启航436	15,470.00	2024年4月29日
140	区域投	陆家嘴国际信托有限公司-启航436	1,500.00	2024年5月7日
141	区域投	陆家嘴国际信托有限公司-启航436	3,030.00	2024年5月17日
142	区域投	上海信托	19,710.00	2024年5月7日
143	区域投	上海信托	290.00	2024年5月12日
144	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航464（2型）	5,180.00	2023年11月7日
145	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航464（3型）	3,000.00	2024年5月7日
146	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航464（1型）	10,000.00	2023年5月12日
147	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航464（2型）	2,980.00	2023年11月12日

148	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	3,270.00	2024 年 5 月 12 日
149	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	1,130.00	2024 年 5 月 20 日
150	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	4,210.00	2024 年 5 月 26 日
151	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	1,240.00	2024 年 5 月 30 日
152	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	3,230.00	2024 年 6 月 2 日
153	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (3 型)	1,000.00	2024 年 6 月 6 日
154	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (2 型)	1,800.00	2023 年 12 月 24 日
155	**	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464 (2 型)	2,920.00	2024 年 7 月 7 日
156	新业建设	渤海信托 (2 号)	17,740.00	2024 年 5 月 10 日
157	新业建设	渤海信托 (1 号)	9,630.00	2024 年 6 月 24 日
158	新业建设	渤海信托 (1 号)	3,850.00	2024 年 7 月 13 日
159	区域投	建设银行**支行 (泰普森)	10,000.00	2023 年 5 月 9 日
160	新业建设	杭州银行**分行	3,000.00	2024 年 5 月 26 日
161	东成测绘	宁波银行**分行	1,000.00	2023 年 5 月 31 日
162	新业建设	浙银租赁	5,000.00	2027 年 5 月 31 日
163	区域投	光大兴陇 (兴和 76 号)	12,380.00	2024 年 6 月 2 日
164	区域投	光大兴陇 (兴和 76 号)	3,870.00	2024 年 6 月 10 日
165	区域投	光大兴陇 (兴和 76 号)	3,330.00	2024 年 6 月 17 日
166	区域投	光大兴陇 (兴和 76 号)	420.00	2024 年 6 月 20 日
167	盈创供应链	交通银行**分行	5,000.00	2023 年 5 月 26 日
168	**	无锡财通融资租赁有限公司	12,676.86	2025 年 6 月 21 日
169	盈创供应链	天能 (天津) 商业保理有限公司	5,000.00	2024 年 6 月 21 日
170	盈创供应链	天能 (天津) 商业保理有限公司	5,000.00	2024 年 6 月 22 日
171	区域投	粤财信托	4,800.00	2023 年 10 月 29 日
172	盈创贸易	温州银行杭州分行	10,000.00	2025 年 6 月 23 日
173	盈创贸易	温州银行杭州分行	10,000.00	2025 年 6 月 23 日
174	新业建设	建设银行**分行	80,000.00	2024 年 6 月 24 日
175	区域投	22 吴城投专债	89,000.00	2029 年 6 月 29 日
176	盈创贸易	农行东部新城支行	9,900.00	2023 年 6 月 10 日
177	盈创贸易	农行东部新城支行	4,500.00	2023 年 6 月 20 日
178	区域投	紫金信托有限责任公司-恒盈 321 号	30,000.00	2024 年 6 月 27 日
179	城投物业	**民间融资服务中心有限公司	3,000.00	2023 年 6 月 28 日
180	城投资产管理	区民融 (朱利娟)	3,800.00	2023 年 6 月 26 日

181	城投资产管理	区民融（朱利娟）	200.00	2023年6月27日
182	菰城美丽乡村	农发行	10,000.00	2032年6月29日
183	菰城美丽乡村	农发行	60,000.00	2032年6月28日
184	丝绸小镇建设	嘉兴银行**分行	1,000.00	2023年6月29日
185	新业建设	**银行南园支行（钱小妹委贷）	20,000.00	2023年6月28日
186	新业建设	恒丰银行**分行	7,550.00	2023年6月28日
187	升农投资建设	华夏银行**支行	14,600.00	2023年6月13日
188	盈创供应链	**银行南园支行	7,200.00	2023年6月27日
189	盛杰置业	宁波银行**分行	6,300.00	2032年6月29日
190	新业建设	浙江稠州金融租赁有限公司	4,218.92	2025年6月30日
191	新业建设	浙江稠州金融租赁有限公司	8,433.52	2025年7月29日
192	新业建设	浙商金汇信托股份有限公司-汇城 249 号	10,000.00	2024年7月8日
193	新业建设	浙商金汇信托股份有限公司-汇城 249 号	15,120.00	2024年7月15日
194	新业建设	浙商金汇信托股份有限公司-汇城 249 号	5,650.00	2024年7月22日
195	新业建设	浙商金汇信托股份有限公司-汇城 249 号	3,420.00	2024年7月28日
196	新业建设	浙商金汇信托股份有限公司-汇城 249 号	810.00	2024年8月4日
197	区域投	中国建设银行****支行（巨龙电梯有限公司）	10,000.00	2023年7月13日
198	区域投	西部信托（L23）	1,870.00	2024年10月15日
199	区域投	西部信托（L23）	2,260.00	2024年10月29日
200	区域投	西部信托（L23）	4,783.00	2024年11月12日
201	盈创贸易	民泰银行**分行	2,000.00	2025年6月1日
202	城投资产管理	**飞英融资租赁有限公司	10,000.00	2023年7月5日
203	区域投	江苏银行-22****04	4,500.00	2023年8月8日
204	区域投	-鑫沪 399-b 类	9,150.00	2024年8月15日
205	区域投	-鑫沪 399-b 类	8,980.00	2024年8月17日
206	区域投	-鑫沪 399-b 类	1,800.00	2024年8月19日
207	城投物业	织里农商行	849.00	2023年8月14日
208	城投物业	织里农商行	1,000.00	2023年10月8日
209	城投物业	织里农商行	1,000.00	2023年8月14日
210	城投资产管理	**银行南园支行（浙江全美服装科技集团有限公司）	3,000.00	2023年8月14日
211	区域投	紫金信托有限责任公司-恒盈 343 号	30,000.00	2024年8月31日
212	区域投	兴业银行股份有限公司-城投 2022 年度第五期理财直接融资	30,000.00	2024年8月30日
213	新业建设	远东租赁	25,000.00	2023年9月7日
214	区域投	**银行南园支行（泰普森）	10,000.00	2023年9月8日
215	区域投	工商银行**支行（三星建材）	10,000.00	2023年9月8日
216	城投物业	杭州银行**分行	890.00	2023年9月7日
217	区域投	宁波银行直融	20,000.00	2023年9月16日

218	区域投	浙商银行**分行	14,900.00	2025年9月15日
219	盈创供应链	交通银行织里支行	15,000.00	2023年9月20日
220	**睿兴建设发展有限公司	浙江省富浙融资租赁有限公司	18,400.00	2027年9月25日
221	区域投	-鑫深99号	50,000.00	2025年9月30日
222	城投资产管理	宁波银行**分行	3,000.00	2032年8月26日
223	城投资产管理	****民间融资服务中心有限公司（私募备案6号）	11,833.00	2023年9月7日
224	城投资产管理	****民间融资服务中心有限公司（私募备案6号）	3,167.00	2023年10月15日
225	****和新建设发展有限公司	农业银行**支行	13,500.00	2025年9月21日
226	****和新建设发展有限公司	农业银行**支行	350.00	2025年9月21日
227	****和新建设发展有限公司	农业银行**支行	22,000.00	2025年11月29日
228	****和新建设发展有限公司	农业银行**支行	15,300.00	2025年9月30日
229	区域投	国投泰康	18,070.00	2024年9月16日
230	区域投	国投泰康	1,100.00	2024年9月30日
231	区域投	国投泰康	8,000.00	2024年9月30日
232	区域投	-鑫沪450号	1,690.00	2024年9月29日
233	区域投	-鑫沪450号	6,670.00	2024年9月23日
234	区域投	国投泰康	2,820.00	2024年10月13日
235	区域投	-鑫沪450号	2,970.00	2024年10月14日
236	区域投	-鑫沪450号	1,130.00	2024年10月21日
237	盈创供应链	海通恒信租赁	8,443.39	2025年10月19日
238	新业建设	海通恒信租赁	8,443.39	2025年10月19日
239	区域投	徽商银行（理财直融第七期）	33,000.00	2023年10月18日
240	区域投	南京银行（理财直融第八期）	20,000.00	2023年10月24日
241	区域投	南京银行（理财直融第九期）	10,000.00	2023年12月14日
242	区域投	杭州银行（粤财信托-声赫保理）	20,000.00	2024年10月27日
243	城投资产管理	**民间融资服务中心股份有限公司	6,500.00	2024年10月28日
244	城投资产管理	**民间融资服务中心股份有限公司	1,000.00	2024年10月27日
245	湖盛租赁	物产保理	5,600.00	2024年9月20日
246	区域投	浙商银行**分行	200.00	2025年10月31日
247	东成检测	浙江股权服务集团有限公司	20,000.00	2025年4月2日
248	城投资产管理	兴长融资租赁公司	2,007.00	2024年11月4日
249	城投资产管理	兴长融资租赁公司	6,993.00	2024年11月11日
250	新业建设	光大银行杭州分行	18,000.00	2024年11月6日
251	盈创供应链	兴长融资租赁公司	1,339.00	2025年11月11日



252	盈创供应链	兴长融资租赁公司	81.00	2025年11月14日
253	盈创供应链	兴长融资租赁公司	3,000.00	2025年11月16日
254	盈创供应链	兴长融资租赁公司	2,000.00	2025年11月17日
255	盈创供应链	兴长融资租赁公司	1,300.00	2025年11月21日
256	盈创供应链	兴长融资租赁公司	3,402.00	2025年11月30日
257	盈创供应链	兴长融资租赁公司	281.00	2025年11月30日
258	盈创供应链	兴长融资租赁公司	2,000.00	2025年12月1日
259	盈创供应链	兴长融资租赁公司	1,238.00	2025年12月1日
260	盈创供应链	兴长融资租赁公司	2,159.00	2025年12月2日
261	盈创供应链	兴长融资租赁公司	1,718.00	2025年12月2日
262	盈创供应链	兴长融资租赁公司	3,000.00	2025年12月2日
263	盈创供应链	兴长融资租赁公司	1,169.00	2025年12月2日
264	盈创供应链	兴长融资租赁公司	2,000.00	2025年12月2日
265	盈创供应链	兴长融资租赁公司	1,273.00	2025年12月5日
266	盈创供应链	兴长融资租赁公司	606.00	2025年12月5日
267	盈创供应链	兴长融资租赁公司	1,800.00	2025年12月5日
268	盈创供应链	兴长融资租赁公司	1,579.00	2025年12月6日
269	盈创供应链	兴长融资租赁公司	1,055.00	2026年1月3日
270	兴园科技	兴长融资租赁公司	2,694.00	2025年11月17日
271	兴园科技	兴长融资租赁公司	2,840.00	2025年11月18日
272	兴园科技	兴长融资租赁公司	1,656.00	2025年11月22日
273	兴园科技	兴长融资租赁公司	906.00	2025年11月23日
274	兴园科技	兴长融资租赁公司	204.00	2025年11月24日
275	兴园科技	兴长融资租赁公司	932.00	2026年1月11日
276	兴园科技	兴长融资租赁公司	2,123.00	2026年1月12日
277	兴园科技	兴长融资租赁公司	1,902.00	2026年1月18日
278	兴园科技	兴长融资租赁公司	3,023.00	2026年1月29日
279	兴园科技	兴长融资租赁公司	345.00	2026年1月30日
280	兴园科技	兴长融资租赁公司	75.00	2026年1月31日
281	区城投	西部信托（鑫恒10号）	21,734.00	2024年11月18日
282	区城投	- 号	2,410.00	2024年11月21日
283	区城投	- 号	1,050.00	2024年11月25日
284	区城投	- 号	800.00	2024年12月9日
285	区城投	- 号	1,770.00	2025年3月31日
286	区城投	- 号	2,330.00	2025年4月7日
287	区城投	- 号	4,320.00	2025年4月14日
288	区城投	- 号	1,590.00	2025年4月21日
289	区城投	- 号	1,540.00	2025年4月28日
290	****智慧停车管理有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	40,000.00	2024年11月25日

291	**湖融供应链科技有限公司	民泰银行**分行	1,000.00	2025年11月1日
292	**湖融供应链科技有限公司	宁波银行**分行	1,000.00	2023年12月30日
293	盈创供应链	宁波银行**分行	7,995.00	2023年12月1日
294	丝绸小镇建设	兴长融资租赁公司	607.00	2025年12月6日
295	丝绸小镇建设	兴长融资租赁公司	958.00	2026年1月3日
296	丝绸小镇建设	兴长融资租赁公司	1,233.00	2026年1月5日
297	丝绸小镇建设	兴长融资租赁公司	1,806.00	2026年1月6日
298	丝绸小镇建设	兴长融资租赁公司	2,714.00	2026年1月10日
299	丝绸小镇建设	兴长融资租赁公司	1,930.00	2026年1月30日
300	丝绸小镇建设	兴长融资租赁公司	2,501.00	2026年1月29日
301	丝绸小镇建设	兴长融资租赁公司	8,309.00	2026年2月2日
302	丝绸小镇建设	兴长融资租赁公司	6,262.00	2026年2月3日
303	丝绸小镇建设	兴长融资租赁公司	2,680.00	2026年2月7日
304	区域投	陕国投信托公司	3,000.00	2023年12月8日
305	**	浙江鑫长融资租赁有限公司	5,546.32	2025年12月16日
306	区域投	浙商银行**分行	5,000.00	2023年12月1日
307	区域投	浙商银行**分行	20,000.00	2023年12月18日
308	新业建设	浦发银行杭州分行	22,000.00	2032年12月15日
309	****晟吴置业有限公司	农商行织里支行	2,900.00	2023年6月1日
310	****新创建设发展有限公司	农商行织里支行	2,900.00	2023年6月1日
311	****吴盈建设发展有限公司	农商行织里支行	2,900.00	2023年6月1日
312	城投物业	南京银行杭州分行	500.00	2023年12月28日
313	城投物业	南京银行杭州分行	500.00	2024年1月17日
314	盈创贸易	**银行**支行	2,000.00	2023年12月15日
315	**	天能（天津）商业保理有限公司	5,000.00	2023年12月28日
316	湖颖物业	兴业银行**分行	1,000.00	2023年12月29日
317	城投资产管理	**银行南园支行	10,000.00	2023年6月30日
318	****乾城建设发展有限公司	农行**支行	28,000.00	2040年12月20日
319	****乾城建设发展有限公司	农行**支行（银团）	32,451.00	2040年12月20日
320	****乾城建设发展有限公司	农行**支行（银团）	46,500.00	2040年12月20日
321	****乾城建设发展有限公司	民生银行**分行（银团）	18,900.00	2040年12月31日

322	****乾城建设发展有限公司	民生银行**分行（银团）	35,160.00	2040年12月31日
323	新业建设	南京银行杭州分行	7,000.00	2023年12月30日
324	盈创贸易	南京银行杭州分行	5,000.00	2024年1月2日
325	盈创贸易	**银行**支行	1,600.00	2024年1月2日
326	区城投	浙商银行**分行	32,000.00	2024年1月2日
327	区城投	自贸区债	92,000.00	2026年1月6日
328	区城投	光大银行股份有限公司（理财直融）	20,000.00	2024年4月6日
329	新业建设	宁波银行**分行营业部	21,000.00	2038年1月9日
330	****科技创业投资	浙银金租	25,000.00	2028年1月11日
331	新业建设	中国环球租赁有限公司	39,000.00	2023年12月12日
332	城投资产管理	**银行南园支行（浙江全美服装科技集团有限公司）	2,000.00	2023年6月30日
333	城投资产管理	南京银行杭州分行	1,000.00	2024年1月17日
334	城投物业	宁波银行****支行	1,000.00	2024年1月16日
335	盈创贸易	平安银行	20,000.00	2024年1月17日
336	区城投	（鑫沪 508）	1,300.00	2025年1月19日
337	区城投	（鑫沪 508）	2,130.00	2025年1月31日
338	区城投	（鑫沪 508）	2,050.00	2025年2月3日
339	区城投	（鑫沪 508）	3,570.00	2025年2月10日
340	区城投	（鑫沪 508）	680.00	2025年2月17日
341	区城投	（鑫沪 508）	1,750.00	2025年2月24日
342	区城投	江苏银行理财直融	10,000.00	2024年2月1日
343	区城投	江苏银行理财直融（第三期）	5,000.00	2024年7月1日
344	区城投	江苏银行理财直融（第四期）	5,000.00	2023年10月9日
345	****新创建设发展有限公司	浙商银行**分行	10,000.00	2033年1月13日
346	****兴德投资发展有限公司	浙商银行**分行	16,000.00	2033年1月13日
347	****吴盈建设发展有限公司	浙商银行**分行	16,000.00	2033年1月13日
348	****吴屹投资发展有限公司	浙商银行**分行	11,000.00	2033年1月13日
349	****晟吴置业有限公司	浙商银行**分行	13,000.00	2033年1月13日
350	****兴创投资发展有限公司	浙商银行**分行	15,000.00	2033年1月13日
351	****吴天投资发展有限公司	浙商银行**分行	13,000.00	2033年1月13日
352	****吴力投资发展有限公司	浙商银行**分行	12,000.00	2033年1月13日

353	新业商业保理有限公司	厦门国际银行珠海拱北支行	3,000.00	2024年1月17日
354	东部新农村	工行**支行	21,000.00	2027年12月21日
355	区域投	长安国际信托股份有限公司（并表信托）	106,700.00	2026年1月13日
356	新业建设	华夏银行**分行	200.00	2024年12月30日
357	新业建设	华夏银行**分行	9,800.00	2025年1月3日
358	丝绸小镇婚庆	华夏银行**分行	20,000.00	2023年12月30日
359	**东苕溪新农村建设	中国农业发展银行**分行	49,900.00	2042年7月12日
360	区域投	浙商银行**分行	20,000.00	2024年2月1日
361	新业建设	北京银行杭州分行	10,000.00	2024年2月16日
362	区域投	徽商银行理财直融（第五期）	17,000.00	2024年2月23日
363	新业建设	茅台（上海）融资租赁有限公司	5,000.00	2026年2月27日
364	城投资产管理	**民间融资服务中心股份有限公司	2,500.00	2024年2月2日
365	城投资产管理	**民间融资服务中心股份有限公司	4,200.00	2024年2月13日
366	湖盛租赁	上海城邦商业保理有限公司	4,475.00	2024年2月25日
367	**供应链（杭州）有限公司(更名为杭州湖融物流科技有限公司)	宁波银行杭州城东支行	2,000.00	2023年8月6日
368	盈创贸易	农商行织里支行	3,000.00	2024年2月28日
369	****科技创业投资	华宝租赁	20,000.00	2026年3月1日
370	区域投	（鑫沪 518）	4,660.00	2025年3月7日
371	区域投	（鑫沪 518）	2,650.00	2025年3月10日
372	区域投	（鑫沪 518）	2,670.00	2025年3月15日
373	城投资产管理	区民融（中电太阳能）	10,000.00	2024年3月13日
374	区域投	光大兴陇（光泰 5 号）	6,740.00	2025年3月17日
375	区域投	光大兴陇（光泰 5 号）	3,080.00	2025年3月24日
376	区域投	光大兴陇（光泰 5 号）	4,030.00	2025年3月30日
377	区域投	光大兴陇（光泰 5 号）	3,610.00	2025年4月7日
378	区域投	光大兴陇（光泰 5 号）	1,750.00	2025年4月14日
379	区域投	光大兴陇（光泰 5 号）	790.00	2025年4月21日
380	新业建设	浙商证券（23 新业 01）	97,000.00	2028年3月3日
381	新业建设	浙商证券（23 新业 02）	30,000.00	2026年3月10日
382	新业建设	浙商证券（23 新业 03）	23,000.00	2026年3月10日
383	城投物业	华夏银行**分行	1,000.00	2026年3月22日
384	浙江爱要购电子商务有限公司	华夏银行**分行	1,000.00	2026年3月22日
385	浙江爱要购电子商务有限公司	**银行南园支行	1,000.00	2024年3月30日
386	湖颖物业	华夏银行**分行	15,000.00	2023年9月22日
387	新业建设	国投租赁	20,000.00	2026年3月23日

388	区域投	中铁信托（泉熙 22148 期）	6,946.00	2025 年 3 月 24 日
389	区域投	中铁信托（泉熙 22148 期）	1,080.00	2025 年 3 月 31 日
390	区域投	中铁信托（泉熙 22148 期）	2,363.00	2025 年 4 月 7 日
391	区域投	中铁信托（泉熙 22148 期）	1,679.00	2025 年 4 月 13 日
392	区域投	中铁信托（泉熙 22148 期）	3,705.00	2025 年 4 月 21 日
393	城投资产管理	莫干融资租赁（天津）有限公司	10,000.00	2024 年 3 月 27 日
394	区域投	爱建信托	25,790.00	2024 年 3 月 31 日
395	区域投	爱建信托	6,070.00	2024 年 4 月 14 日
396	区域投	爱建信托	8,140.00	2024 年 4 月 21 日
397	区域投	渤海银行（第六期理财直融）	17,000.00	2024 年 3 月 31 日
398	区域投	渤海银行（第七期理财直融）	3,000.00	2024 年 4 月 12 日
399	湖颖物业	**银行南园支行	1,000.00	2024 年 3 月 30 日
400	兴园科技	**银行南园支行	1,000.00	2024 年 3 月 30 日
401	**湖融供应链科技有限公司	光大银行杭州分行	999.00	2024 年 3 月 30 日
402	**供应链（杭州）有限公司(更名为杭州湖融物流科技有限公司)	光大银行杭州分行	998.00	2024 年 3 月 19 日
403	盈创贸易	宁波银行**分行	4,000.00	2024 年 4 月 24 日
404	盈创贸易	宁波银行**分行	2,000.00	2024 年 4 月 30 日
405	区域投	浙商银行**分行（银团）	30,000.00	2024 年 3 月 29 日
406	新业建设	光大银行杭州分行	20,000.00	2023 年 10 月 29 日
407	**	光大银行杭州分行	15,000.00	2023 年 10 月 19 日
408	区域投	建设银行**支行（泰普森）	10,000.00	2024 年 4 月 10 日
409	区域投	厦门国际信托	21,000.00	2025 年 4 月 13 日
410	区域投	厦门国际信托	29,000.00	2025 年 4 月 27 日
411	城投资产管理	**民间融资服务中心股份有限公司	2,000.00	2024 年 4 月 21 日
412	****智慧停车管理有限公司	杭州工商信托	20,000.00	2025 年 4 月 21 日
413	城投物业	**工行（钱江明）	6,000.00	2024 年 4 月 21 日
414	新业建设	茅台（上海）融资租赁有限公司	5,000.00	2026 年 4 月 24 日
415	**荣新企业管理有限公司	宁波银行	11,500.00	2038 年 4 月 26 日
416	新业建设	中建投融资租赁（上海）有限公司	10,000.00	2026 年 4 月 28 日
417	湖颖物业	恒丰银行**分行	6,750.00	2024 年 4 月 27 日
418	天瓦建设	农商银行绿色支行	990.00	2023 年 6 月 7 日
419	六客堂	**银行股份有限公司南园支行	195.00	2023 年 7 月 28 日
420	六客堂	****农村商业银行股份有限公司环渚支行	200.00	2023 年 8 月 14 日
421	六客堂	****农村商业银行股份有限公司环渚支行	300.00	2023 年 8 月 3 日
422	六客堂	****农村商业银行股份有限公司环渚支行	500.00	2023 年 8 月 3 日
423	深圳逸乾	中国工商银行股份有限公司深圳福田支行	16,350.00	2033 年 6 月 1 日

		合计	5,666,944.23	
--	--	----	--------------	--

公司的融资渠道较广泛（各融资渠道的金额和占比详见下表）。截至 2023 年 4 月末，公司融资主要来自于债券、银行和信托借款占比最大，分别占比 35.10%、31.12%和 19.82%，合计金额为 487.60 亿元。

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

融资渠道	金额（亿元）	占比
债券	198.92	35.10%
银行	176.34	31.12%
信托	112.34	19.82%
融资租赁及保理	66.59	11.75%
其他	12.51	2.21%
总计	566.67	100.00%

从债务到期分布来看，按照截至 2023 年 4 月末债务余额，2023 至 2026 年及以后到期债务金额分别为 60.62 亿元、163.9 亿元、136.4 亿元和 108.79 亿元，最近 3 年到期较平均，本项目预计到期日为 2024 年，偿债压力不大。

到期时间	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年及以后
到期金额	151.49	193.50	68.68	153.02
占比	26.73%	34.15%	12.12%	27.00%

### 3.12 对外担保

截至 2023 年 4 月末，公司对外担保余额为 221.59 亿元，担保方式为保证担保。公司不存在互保及连环保等违规行为，公司对外担保主要为对国企担保，代偿风险较低。担保明细如下：

序号	担保公司	被担保公司名称	贷款银行名称	到期日期	202304 担保金额-披露口径
1	城投担保	**织里宏创建设发展有限公司	工行织里支行	2033/11/21	32,000.00
2	**+**	**妙西旅游开发有限公司	农业银行**支行	2034/1/14	10,500.00
3	城投担保	**申太建设发展有限公司	永赢金融租赁有限公司	2028/4/14	12,500.00

4	城投担保	**申太建设发展有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	2025/12/1	9,554.83
5	城投担保	****高新园区开发管理有限公司	工商银行**支行	2032/12/31	39,600.40
6	城投担保	****高新园区开发管理有限公司	交通银行行**支行	2035/9/29	19,200.00
7	城投担保	****高新园区开发管理有限公司	交通银行行**支行	2035/10/28	20,000.00
8	城投担保	****高新园区开发管理有限公司	交通银行行**支行	2035/12/24	4,000.00
9	城投担保	**东部新城投资发展集团有限公司	江苏省国际租赁有限公司	2025/5/20	5,000.00
10	城投担保	****振兴乡村建设发展有限公司	中国工商银行杭州之江支行	2024/12/20	15,353.20
11	城投担保	****菰城水利环境整治有限公司	中信银行平海支行	2023/10/29	13,000.00
12	城投担保+八里生态土地抵押	**八里店生态农业发展有限公司	宁波银行**分行	2030/5/20	31,500.00
13	**+新型城投担保	****西山漾建设投资有限公司	永赢金融租赁有限公司	2025/4/1	8,000.00
14	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	2024/1/15	4,214.93
15	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2026/1/14	6,372.05
16	城投担保	**申太建设发展有限公司	浙江泰丰融资租赁有限公司	2024/1/5	1,767.85
17	城投担保	**申太建设发展有限公司	浙江海洋租赁股份有限公司	2026/1/7	11,697.86
18	城投担保	****高新园区开发管理有限公司	交通银行股份有限公司	2036/1/8	1,600.00
19	城投担保	**东林经济发展有限公司	华夏银行**分行	2024/1/27	480.00
20	城投担保	**东林新农村建设投资有限公司	华夏银行**分行	2024/1/27	480.00
21	城投担保	****菰城水利环境整治有限公司	中信银行平海支行	2023/12/28	7,000.00
22	城投担保+申太抵押	****高新园区开发管理有限公司	华夏银行**分行	2024/1/20	7,100.00
23	城投担保	**世仓建设发展有限公司	华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	2024/1/29	2,651.40
24	城投担保	**申太建设发展有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	2026/1/20	9,335.55
25	城投担保	**申太建设发展有限公司	渝农商金融租赁有限责任公司	2026/2/2	18,000.00
26	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	重庆鈞渝金融租赁股份有限公司	2026/2/1	9,501.43
27	城投担保+产投担保	**申太建设发展有限公司	茅台租赁	2026/3/8	3,065.20
28	城投担保	****交通旅游投资发展集团有限公司	杭州银行**分行	2024/7/21	20,000.00
29	城投担保	****产业投资发展集团有限公司	湖北金租	2026/4/19	5,700.00
30	城投担保	****湖盛贸易有限公司	宁波银行**分行（首尔境外债）	2024/1/3	8,000.00
31	城投担保	**申太建设发展有限公司	长城证券企业债	2028/10/12	120,000.00
32	城投担保	**申太建设发展有限公司	-鑫苏 245 号	2024/4/13	50,000.00
33	城投担保	**金惠置业有限公司	浙商银行+**银行	2024/7/5	14,700.00
34	城投+交旅投担保	****西山漾建设投资有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	2026/9/16	14,575.35
35	城投担保	**金盖山旅游发展有限公司	华夏银行**分行	2024/11/25	6,800.00
36	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	美元债（徽商银行备证）	2025/1/4	127,302.00
37	城投担保	**织里宏创建设发展有限公司	工行织里支行	2027/5/21	12,000.00
38	城投担保	****产业投资发展集团有限公司	杭州银行**分行	2024/1/5	3,000.00
39	城投担保	浙江三亿新能源科技有限公司	华宝都鼎融资租赁有限公司	2025/2/22	10,244.32

40	城投担保	**申太建设发展有限公司	杭州银行**分行	2024/3/24	10,000.00
41	城投担保	**八里店生态农业发展有限公司	华夏银行**分行	2025/4/28	9,600.00
42	城投担保	****湖盛供应链管理有限责任公司	宁波银行**分行	2023/5/26	1,000.00
43	区城投担保	**吴晟供应链管理有限公司	嘉兴银行	2023/6/23	3,000.00
44	区城投担保	****湖盛贸易有限公司	**银行营业部	2023/6/9	2,500.00
45	区城投担保	**东林新农村建设投资有限公司	恒丰银行**分行	2023/6/28	4,000.00
46	区城投担保	****美妆小镇建设管理有限公司	宁波银行**分行	2023/6/14	5,000.00
47	区城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	华夏银行**分行（昕章融资租赁）	2023/6/21	12,510.00
48	区城投担保	****湖盛贸易有限公司	**银行营业部	2023/7/5	2,000.00
49	区城投担保	**吴晟供应链管理有限公司	**银行股份有限公司	2023/7/1	3,000.00
50	区城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	企业债	2027/8/9	105,000.00
51	****资产管理集团有限公司	****西山漾实业发展有限公司	交通银行股份有限公司	2023/8/30	3,500.00
52	区城投担保	**吴晟供应链管理有限公司	宁波银行**分行	2023/8/12	1,000.00
53	区城投+经开同时担保	****埭溪市政工程有限公司	中信银行股份有限公司**分行	2023/8/15	15,000.00
54	区城投担保+项目土地抵押	青田起步科技有限责任公司	中国工商银行股份有限公司青田支行	2027/7/12	10,200.00
55	城投担保	****西山漾实业发展有限公司	恒丰银行**分行	2023/9/29	7,550.00
56	城投担保	****菰城水利环境整治有限公司	恒丰银行**分行	2023/9/29	7,550.00
57	城投担保	**吴晟供应链管理有限公司	**银行营业部	2023/10/11	6,000.00
58	区城投担保	**申太建设发展有限公司	光大银行杭州分行	2024/11/21	15,000.00
59	城投担保	**新型城市投资发展集团有限公司	华夏银行**分行（昕章融资租赁）	2025/10/26	6,039.00
60	城投担保	**慧心谷旅游开发有限公司	**银行城北支行	2023/10/31	9,242.00
61	城投担保	**农森农业发展有限公司	恒丰银行**分行	2024/1/19	5,300.00
62	城投担保	****交通旅游投资发展集团有限公司	宁波银行**分行	2024/2/16	8,000.00
63	区城投担保	**东林经济发展有限公司	**银行城北支行	2023/7/3	10,000.00
64	区城投担保	****西山漾实业发展有限公司	**银行城北支行	2023/7/2	10,000.00
65	区城投担保	****南部城镇建设发展有限公司	**银行城北支行	2023/7/14	10,000.00
66	区城投担保	**吴晟供应链管理有限公司	**银行总行营业部	2023/6/30	10,000.00
67	区城投担保	****湖盛贸易有限公司	中信银行**分行	2024/1/19	12,000.00
68	城投担保	**织里市政工程公司	恒丰银行**分行	2023/12/8	6,200.00
69	城投担保	**织里镇资产经营有限公司	恒丰银行**分行	2023/12/8	6,200.00
70	城投担保	****织东新农村建设发展有限公司	恒丰银行**分行	2023/12/8	6,200.00
71	区城投担保	**吴晟供应链管理有限公司	嘉兴银行**分行	2024/2/27	2,500.00
72	区城投担保	**吴晟供应链管理有限公司	**银行股份有限公司	2023/6/30	9,000.00
73	区城投担保	****晟达建设发展有限公司	国家开发银行浙江省分行	2043/2/28	55,000.00
74	区城投担保	****现代农业综合区开发有限公司	光大银行杭州分行	2023/9/24	18,000.00



75	区域投担保	**东林经济发展有限公司	工行**支行+**银行城北支行（银团）	2032/12/31	41,000.00
76	区域投担保	**吴晟供应链管理有限公司	嘉兴银行**分行	2024/4/26	2,500.00
77	**担保+同时由****现代农业综合区开发有限公司以其享有的其与申太建设发展有限公司签订的《土地综合整治示范项目(一期)委托代建协议》下的全部权益和收益提供质押担保。	****现代农业综合区开发有限公司	国家开发银行股份有限公司	2025/1/20	50,000.00
78	**担保	**老恒和酿造有限公司	国开发展基金有限公司	2023/12/1	13,300.00
79	**担保	****交通旅游集团有限公司	兴业银行**分行	2025/12/31	120,000.00
80	**担保	**湖皖高速公路有限公司	国家开发银行股份有限公司+招商银行 3685	2045/12/1	14,607.34
81	**担保	**申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2023/5/28	1,500.00
82	**担保	**申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2024/12/16	5,711.30
83	**担保	**织里城市建设投资运营集团有限公司	华融租赁	2024/8/15	8,263.18
84	**担保	**农森农业发展有限公司	江苏金融租赁有限公司	2024/10/15	1,080.00
85	**+新投同时担保	**农森农业发展有限公司	苏银金融租赁有限公司	2024/10/15	1,600.00
86	**+新投同时担保	**农森农业发展有限公司	苏银金融租赁有限公司	2024/11/5	1,400.00
87	**担保	**织里城市建设投资运营集团有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2024/11/25	3,361.88
88	**担保	****上强工贸有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2024/12/20	2,799.87
89	**担保	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	农行织里支行	2030/4/1	34,000.00
90	**担保	**农森农业发展有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2025/1/20	6,721.66
91	**担保	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	农行织里支行	2038/1/21	45,000.00
92	**担保	**织里童装园区经营管理有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2025/1/14	4,496.47
93	**担保	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	农行织里支行	2025/3/10	15,000.00
94	**担保	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	**银行织里分行	2025/3/10	500.00
95	**担保	****振兴乡村建设发展有限公司	农业银行**支行	2024/3/8	5,300.00
96	**担保	**东部新城投资发展集团有限公司	长江联合金融租赁有限公司	2025/4/1	3,115.90
97	**担保	**织里童装园区经营管理有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2024/6/20	4,071.08
98	**担保	****上强工贸有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	2023/6/4	1,079.64
99	**担保	**东部新城投资发展集团有限公司	**湖盛融资租赁有限公司	2025/7/22	9,774.79
100	**担保	**织里小城市建设投资有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	2023/7/15	2,500.00
101	**担保	**申太建设发展有限公司	ABS 专项计划-大同证券（光大兴陇）	2023/7/31	32,000.00
102	**担保	**申太新农村建设投资有限公司	东航国际融资租赁有限公司	2023/8/12	203.00
103	**担保	**织里环湖投资发展有限公司	农行织里支行	2035/8/24	14,000.00

104	**担保	****现代农业综合区开发有限公司	苏银金融租赁有限公司	2025/8/31	9,709.43
105	**担保	浙江融芯电机有限公司	农行织里支行	2035/8/24	22,700.00
106	**担保	****湖盛贸易有限公司	金华银行**分行	2023/9/15	1,000.00
107	**担保+同时由****东成建设发展有限公司以“**东部新城土地综合整治(一期)工程”项下应收账款提供质押担保。	****东成建设发展有限公司	平安银行**分行	2025/1/2	27,160.00
108	**担保+同时由****滨湖新农村建设有限公司以“**东部新城土地综合整治(二期)工程服务”项下应收账款提供质押担保。	****滨湖新农村建设有限公司	平安银行**分行	2025/1/2	31,040.00
109	**担保	****美妆小镇建设管理有限公司	中国工商银行****支行	2035/11/21	6,926.00
110	**东苕溪新农村建设投资有限公司和****湖晟建设开发有限公司双担保	**春申建设发展有限公司	华夏银行**分行	2024/4/12	2,700.00
111	**担保	**吴晟供应链管理有限公司	民泰银行**分行	2023/10/10	1,000.00
112	**担保	**新型城市投资发展集团有限公司	农行织里支行	2023/11/22	16,000.00
113	****建设投资集团有限公司	****美妆小镇建设投资开发有限公司	恒丰银行**分行	2023/12/21	7,500.00
114	****建设投资集团有限公司	****上强工贸有限公司	恒丰银行**分行	2023/12/21	7,300.00
115	**担保	**申太建设发展有限公司	恒丰银行**分行	2023/12/20	9,200.00
116	**担保	**申太新农村建设投资有限公司	恒丰银行**分行	2023/12/20	8,350.00
117	**担保	****现代农业综合区开发有限公司	恒丰银行**分行	2023/12/20	8,150.00
118	**东方花园抵押	****湖盛贸易有限公司	中国农业银行****支行	2024/1/3	4,900.00
119	**担保	****西山漾实业发展有限公司	华夏银行**分行	2026/3/29	12,000.00
120	****新业建设投资有限公司	**妙西原乡市政工程有限公司	中国农业银行股份有限公司 **绿色支行	2037/1/8	16,000.00
121	****新业建设投资有限公司和****交通旅游集团有限公司联合担保 (****湖晟建设开发有限公司提供保证担保)	**杼山生态旅游发展有限公司	**银行股份有限公司、农业银行 银行银行贷款	2046/10/1	80,000.00
122	****新业建设投资有限公司+金成房地产集团有限公司提供保证担保	**金御置业有限公司	中国农业银行织里支行、 中国农业银行黄龙支行	2023/12/31	5,869.50

123	****新业建设投资有限公司+同时由金成房地产集团有限公司提供保证担保；并由**金玖置业有限公司以持有的浙(2020)**(**)不动产权第0108791号土地使用权提供抵押担保	**金玖置业有限公司	金华银行**分行	2023/11/15	3,375.00
124	****新业建设投资有限公司+同时由金成房地产集团有限公司提供保证担保；并由**金玖置业有限公司以持有的浙(2020)**(**)不动产权第0108791号土地使用权提供抵押担保	**金玖置业有限公司	**银行织里支行	2023/11/15	3,735.00
125	****新业建设投资有限公司	**新型城市投资发展集团有限公司	中国农业发展银行	2036/3/30	68,700.00
126	****新业建设投资有限公司+同时由金成房地产集团有限公司提供保证担保；并由浙江祥新科技控股集团有限公司以持有的**金睿置业有限公司100%股权提供质押担保	**金睿置业有限公司	恒丰银行**分行	2024/4/14	9,000.00
127	****新业建设投资有限公司	****南郊文化旅游发展有限公司	中国农业银行股份有限公司	2039/4/30	36,800.00
128	****新业建设投资有限公司	**蜀山绿色产业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司 **绿色支行	2042/6/6	40,000.00
129	****新业建设投资有限公司	**吴晟供应链管理有限公司	华夏银行**分行	2025/1/26	490.00
130	****新业建设投资有限公司	**蜀山绿色产业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司 **绿色支行	2042/6/6	27,000.00
131	****新业建设投资集团有限公司	****五方连合建设发展股份有限公司	**银行城南支行	2027/5/20	15,000.00
132	****新业建设投资集团有限公司	杭州融珏实业有限公司	民泰银行 杭州分行	2025/7/6	25,500.00
133	****新业建设投资集团有限公司	**蜀山绿色产业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司 **绿色支行	2023/10/24	31,000.00

134	城投担保	**申太建设发展有限公司	东兴证券（20-申太 02、20-申太 03）	2023/9/26	130,000.00
					2,215,878.40

### 3.13 政府支持

公司是\*\*国有资产经营管理的最重要主体，得到了实际控制人及相关各方的大力支持和持续关注，通过资产注入、政府补贴和债务置换等方式支持公司运营和发展。2020 年度、2021 年度及 2022 年度，公司收到的政府补助分别为 5.82 亿元和 6.40 亿元和 6.82 亿元。政府每年以专项发展资金补贴、旅游发展补助、专利费补贴、财政贴息等多种形式对公司进行补助。

### 3.14 征信及其他事项

(1) 根据公司 2023 年 6 月 7 日的企业信用报告，公司未结清借款、票据等 81 笔，余额 84.86 亿元，均为正常类；对外担保余额 211.51 亿元，均为正常类；已结清借款、票据等 202 笔，均为正常类。

(2) 根据 2023 年 6 月 7 日“全国企业信用信息公示系统”显示，\*\*无行政处罚信息，无列入经营异常名录信息，无列入严重违法失信名单（黑名单）信息。

(3) 根据“中国执行信息公开网”查询显示，\*\*无相关信息。



(4) 经查询裁判文书网，\*\*不存在可能影响正常经营的未决诉讼事项。

(5) 经东方金城 2023 年 1 月 16 日评定，\*\*主体信用评级为 AA+，YY 评级为 6-。

## 4 保证人—\*\*\*\*建设投资集团有限公司

### 4.1 基本情况

#### 4.1.1 企业基本信息

中文名称：\*\*\*\*建设投资集团有限公司

法定代表人：\*\*

住所：浙江省\*\*\*（湖盐公路与外环南路口）201 办公室

邮政编码：313000

成立日期：2003 年 5 月 8 日

注册资本：400,000.00 万人民币

统一社会信用代码：91330500749815009R

联系电话：

传真：

联系地址：浙江省\*\*\*\*A 幢 3 楼

所属行业：建筑业

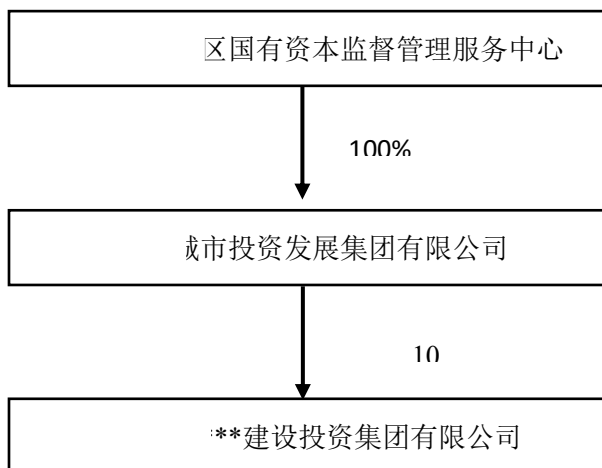
经营范围：实业投资，受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理，区域土地开发，新农村建设,停车场经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 4.1.2 历史沿革

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

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

### 4.1.3 股权结构



### 4.1.4 公司治理

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

#### 1、股东

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

#### 2、董事会

公司设董事会，成员为 3 人，由股东委派产生和更换。董事会主要职权为：向股东报告工作；执行股东的决定；决定公司的经营计划和投资方案和为他人提供担保；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和

弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司经理及决定其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度。

### 3、监事

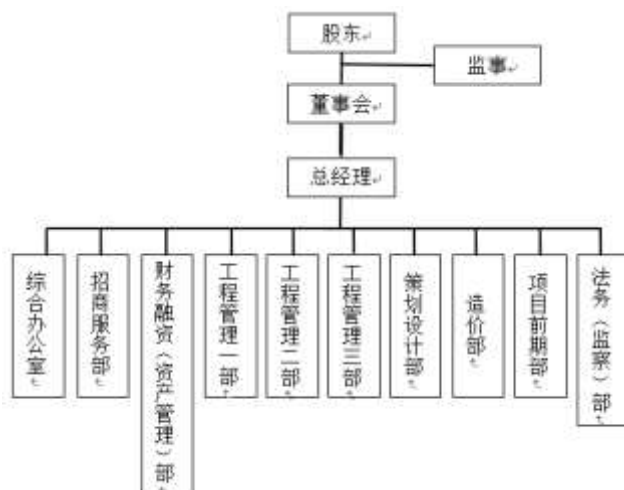
公司不设监事会，设 1 名监事，监事由股东委派产生和更换。监事主要职权为：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；向股东提出提案；依照《中华人民共和国公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

### 4、经营管理层

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

公司组织架构如下：





#### 4.1.5 公司高管

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

##### 1、董事会

先生，中国国籍，1988年10月生，研究生学历。曾任\*\*\*\*县良棚镇城建办公室干部，\*\*道场乡城建办公室干部、副主任、团委书记、村镇建设办公室副主任，共青团浙江省\*\*委员会委员、常委、副书记、党组成员，\*\*人民政府外事工作办公室副主任，\*\*人民政府办公室副主任，\*\*飞英街道党工委副书记、三级主任科员、办事处主任。现任公司副董事长、总经理。

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

##### 2、监事

，监事，女，生于1986年8月，大学学历。曾任职于浙江银湖律师事务所，现任\*\*\*\*建设投资有限公司监事、\*\*投资发展集团有限公司监察法务审计部副经理。

#### 4.1.6 公司重要子公司情况

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

#### 4.2 经营情况

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

营业收入								
项目	2019年度		2020年度		2021年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目开发	214,640.13	58.61	215,545.45	49.19	171,374.81	65.94	115,089.61	43.54
土地开发	76,660.00	20.93	149,098.00	34.03	85,323.00	32.83	144,074.42	54.51
贸易业务			45,769.18	10.45				
安置房项目	72,082.25	19.68						
其他	2,843.74	0.78	27,758.89	6.34	3,204.28	1.23	<b>5,146.39</b>	<b>1.95</b>
<b>合计</b>	<b>366,226.12</b>	<b>100.00</b>	<b>438,171.52</b>	<b>100.00</b>	<b>259,902.09</b>	<b>100.00</b>	<b>264,310.42</b>	<b>100.00</b>
<b>营业成本</b>								
项目开发	188,603.18	66.14	189,181.30	59.38	149,998.26	81.86	62,540.16	30.90
土地开发	32,200.63	11.29	60,321.30	18.93	31,846.70	17.38	133,352.05	65.89
贸易业务			45,755.31	14.36				
安置房项目	63,058.91	22.11						
其他	1,305.22	0.46	23,350.20	7.33	1,391.97	0.76	6,494.54	3.21
<b>合计</b>	<b>285,167.94</b>	<b>100.00</b>	<b>318,608.11</b>	<b>100.00</b>	<b>183,236.93</b>	<b>100.00</b>	<b>202,386.75</b>	<b>100.00</b>
<b>毛利润</b>								
项目开发	26,036.95	32.12	26,364.15	22.05	21,376.55	27.88	52,549.45	84.86
土地开发	44,459.37	54.85	88,776.70	74.25	53,476.30	69.75	10,722.37	17.32
贸易业务			13.87	0.01				
安置房项目	9,023.34	11.13						
其他	1,538.52	1.90	4,408.69	3.69	1,812.31	2.36	-1,348.15	-2.18
<b>合计</b>	<b>81,058.18</b>	<b>100.00</b>	<b>119,563.41</b>	<b>100.00</b>	<b>76,665.16</b>	<b>100.00</b>	<b>61,923.67</b>	<b>100.00</b>
<b>毛利率</b>								
项目开发	12.13		12.23		12.47		45.66	
土地开发	58.00		59.54		62.68		7.44	
贸易业务			0.03					
安置房项目	12.52							
其他	54.10		15.88		56.56		-26.20	
<b>合计</b>	<b>22.13</b>		<b>27.29</b>		<b>29.50</b>		<b>23.43</b>	

### 3.2.1 主要业务板块

#### 1、土地开发板块

公司土地开发整理业务由本部运营，主要负责\*\*东部新城的土地开发整理，最近两年，分别实现土地开发整理收入 85,323.00 万元和 115,089.61 万元，占营业收入的比例分别为 32.83%和 43.54%。

公司土地开发整理业务模式为：公司接受\*\*人民政府的委托，根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等，自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作，使得相关土地达到出让条件，而后交由具备国有土

地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。土地出让完成后，\*\*人民政府下属财政局或其他单位将扣除相关税费和规费后的土地出让金按一定比例返还给公司，确认为土地整理业务收入。

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

2021年、2022年，公司土地开发业务收入确认情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块	收入确认期间	收入	成本
1	**浮玉片区 FY-01-02-04E 号地块	2021 年	44,574.00	16,827.65
2	**浮玉片区 FY-01-02-02A、B 号地块	2021 年	40,749.00	15,019.05
-	小计	-	<b>85,323.00</b>	<b>31,846.70</b>
1	**西湖漾单元 02-02A 地块	2022 年	42,820.00	12,172.52
2	**金洲石油天然气管道有限公司征迁地块出让	2022 年	45,149.61	42,753.52
3	**角溪漾单元 BLD-06-01-04G-1 号地块	2022 年	27,120.00	7,614.11
-	小计	-	<b>115,089.61</b>	<b>62,540.15</b>
-	合计	-	<b>200,412.61</b>	<b>94,386.85</b>

截至 2022 年末，公司暂无正在整理及拟开发整理的土地开发整理项目。

## 2、项目开发板块

公司项目开发由本部和子公司\*\*东茗溪新农村建设投资有限公司运营，主要负责\*\*东部新城的市政道路完善、环境综合治理、学校、景区开发等基础设施项目的建设，业务具有较强的区域专营性。最近两年，公司项目开发板块的营业收入分别为 171,374.81 万元和 144,074.42 万元，占营业收入的比例分别为 65.94% 和 54.51%

公司承建的主要基础设施建设项目均与政府或其他委托方签订委托代建协

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

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，并在每期末分摊资本化利息。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，公司基础设施建设项目开发业务收入确认和回款情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入确认期间	委托方	收入	成本
1	常溪南路(纬五路-湖织大道)	2021年	湖晟建设	19,324.85	16,868.30
2	**小城镇环境综合整治工程	2021年	湖晟建设	106,871.74	93,286.35
3	纬四路(经五路-**大道)	2021年	湖晟建设	14,233.68	12,424.32
4	EBD 总部自由港基础配套设施建设工程	2021年	湖晟建设	11,699.46	10,212.24
5	钱山漾丝绸文化交流中心建设工程	2021年	湖晟建设	10,492.01	9,158.28
6	纬六路(经五路-**大道)	2021年	湖晟建设	8,753.08	7,640.40
7	零星支出(以前年度结转,本期发生零星支出)	2021年	湖晟建设	-	408.38
-	<b>小计</b>	-	-	<b>171,374.81</b>	<b>149,998.26</b>
1	八里店农民社区二期(汲道社区一期)	2022年	湖晟建设	34,490.31	30,105.95
2	社区房产配套工程	2022年	湖晟建设	12,550.25	10,954.88
3	游侠汽车产业项目	2022年	**现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	15,747.51	15,176.96
4	以前年度已回购并结转成的项目,后续零星支出款项于本期结转	2022年	湖晟建设	-	789.54
5	浮玉花园一期	2022年	**道场乡人民政府	81,286.34	76,324.71
-	<b>小计</b>	-	-	<b>144,074.42</b>	<b>133,352.05</b>
-	<b>合计</b>	-	-	<b>315,449.23</b>	<b>283,350.31</b>

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	计划总投资	截至 2022 年末已投资额	建设期间	委托方	投资进度
1	湖山大道工程	92,700.00	63,930.35	2018-2023	湖晟建设	68.96
2	**中医院	68,900.00	43,439.32	2020-2023	**卫生健康局	63.05
3	诸墓漾小学及幼儿园	27,526.00	19,242.71	2021-2023	**教育局	69.91
	<b>合计</b>	<b>189,126.00</b>	<b>126,612.38</b>	-	-	<b>66.95</b>

截至 2022 年末，公司主要拟建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元、年

序号	项目名称	计划总投资	预计开工时间	投资计划
1	乌山地下人防及乌山公园	14,000.00	2023-2024	根据项目施工进度逐步安排资金
2	中兴大道（三环东路-**大道）交通优化改造工程	9,800.00	2023-2024	
3	**西湖漾小学建设项目	45,000.00	2023-2024	
4	**蜀山小学	35,000.00	2023-2024	
5	乌山邻里中心建设项目	50,000.00	2023-2024	
6	乌山商业街区	52,000.00	2023-2024	
-	<b>合计</b>	<b>115,800.00</b>	-	

### 4.3 财务情况

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

近三年合并财务报表

单位：万元

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	97,530.05	120,370.09	148,834.81
应收票据及应收账款	646,410.02	648,758.48	507,670.79

应收票据	24,000.00	30,000.00	
应收账款	622,410.02	618,758.48	507,670.79
预付款项	136.83	35.53	248.73
其他应收款(合计)	1,462,259.78	1,413,713.54	1,476,389.98
存货	1,420,388.98	1,468,149.37	1,725,029.55
其他流动资产	11,734.08	16,378.68	7,979.56
<b>流动资产合计</b>	<b>3,638,459.75</b>	<b>3,667,405.69</b>	<b>3,866,153.41</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			32,395.00
其他权益工具投资	20,388.68	18,126.68	
其他非流动金融资产	2,000.00	2,000.00	
长期股权投资	17,650.43	27,516.40	22,290.69
投资性房地产	260,669.04	46,585.96	11,734.94
固定资产(合计)	8,662.28	9,135.50	9,506.15
在建工程(合计)	5,003.23	4,198.41	2,653.89
无形资产	1,313.03	1,361.59	4,945.19
长期待摊费用	2,480.59	2,519.85	1,125.33
递延所得税资产	8,604.97	4,312.29	2,664.13
其他非流动资产	17,089.47	147,977.65	125,169.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>343,861.73</b>	<b>263,734.33</b>	<b>212,484.82</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,982,321.47</b>	<b>3,931,140.03</b>	<b>4,078,638.23</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款	48,932.35	116,029.21	4,000.00
应付票据及应付账款	70,667.01	50,101.28	64,256.39
应付票据	27,200.00	5,000.00	2,600.00
应付账款	43,467.01	45,101.28	61,656.39
预收款项	211.80	23.94	10,351.73
合同负债	81,370.81	47,259.19	



应付职工薪酬	205.45	155.20	71.02
应交税费	37,195.37	21,564.41	14,944.72
其他应付款(合计)	919,483.32	494,226.18	194,934.97
一年内到期的非流动负债	580,076.67	416,453.48	675,814.94
其他流动负债	7,192.89	4,126.75	
<b>流动负债合计</b>	<b>1,745,335.65</b>	<b>1,149,939.64</b>	<b>964,373.76</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	213,020.75	313,677.00	639,238.75
应付债券	134,490.69	487,589.62	442,285.83
长期应付款(合计)	173,070.74	233,352.38	445,943.47
递延所得税负债	4,556.30	3,947.30	290.73
递延收益-非流动负债	26,546.50	21,845.80	17,845.80
<b>非流动负债合计</b>	<b>551,684.98</b>	<b>1,060,412.11</b>	<b>1,545,604.58</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,297,020.63</b>	<b>2,210,351.75</b>	<b>2,509,978.33</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	400,000.00	400,000.00	400,000.00
资本公积金	822,372.50	816,122.50	800,263.82
其它综合收益	461.91	192.67	192.67
盈余公积金	40,834.39	39,218.32	38,037.94
未分配利润	284,423.05	328,306.61	320,366.40
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,548,091.86</b>	<b>1,583,840.10</b>	<b>1,558,860.83</b>
少数股东权益	137,208.99	136,948.18	9,799.06
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,685,300.85</b>	<b>1,720,788.28</b>	<b>1,568,659.89</b>

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>营业总收入</b>	264,310.42	259,902.09	438,171.51
营业收入	264,310.42	259,902.09	438,171.51
<b>营业总成本</b>	228,238.91	246,469.69	418,630.21

营业成本	202,386.75	183,236.92	318,608.11
税金及附加	3,195.47	1,090.74	477.30
管理费用	3,497.38	4,704.55	6,708.27
财务费用	19,159.32	57,437.48	92,836.52
其中：利息费用	38,823.56	102,286.47	123,397.90
减：利息收入	19,728.61	17,377.98	30,809.30
加：其他收益	15.60	121.32	21.49
投资净收益	297.54	225.71	837.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	137.54	225.71	-478.68
公允价值变动净收益	2,077.01	14,626.30	572.04
资产减值损失			-4,551.95
信用减值损失	-24,001.80	-10,613.88	
资产处置收益	108.64		
<b>营业利润</b>	<b>14,568.50</b>	<b>17,791.85</b>	<b>16,420.35</b>
加：营业外收入	10.61	10.25	6,034.59
减：营业外支出	1,185.19	248.91	152.54
<b>利润总额</b>	<b>13,393.93</b>	<b>17,553.19</b>	<b>22,302.41</b>
减：所得税	6,538.05	7,727.49	6,319.74
<b>净利润</b>	<b>6,855.88</b>	<b>9,825.71</b>	<b>15,982.67</b>

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	306,069.22	193,838.46	172,508.80
收到的税费返还	5,530.23	1,054.50	1,400.49
收到其他与经营活动有关的现金	41,344.39	99,514.16	49,583.37
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>352,943.84</b>	<b>294,407.12</b>	<b>223,492.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	140,487.64	146,000.20	480,785.54
支付给职工以及为职工支付的现金	1,132.70	1,207.62	1,096.58

支付的各项税费	7,108.36	3,100.06	1,231.89
支付其他与经营活动有关的现金	25,864.24	15,106.21	114,919.65
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>174,592.95</b>	<b>165,414.09</b>	<b>598,033.65</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>178,350.89</b>	<b>128,993.04</b>	<b>-374,540.99</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		3,000.00	
取得投资收益收到的现金	160.00		259.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	207.06		
收到其他与投资活动有关的现金	261,488.95	382,071.38	641,749.14
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>261,856.01</b>	<b>385,071.38</b>	<b>642,008.84</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	52,534.71	26,908.78	24,509.70
投资支付的现金	2,346.00	5,299.68	80,768.24
支付其他与投资活动有关的现金	420,618.44	868,308.79	907,696.38
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>475,499.15</b>	<b>900,517.24</b>	<b>1,012,974.33</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-213,643.15</b>	<b>-515,445.86</b>	<b>-370,965.48</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	6,250.00	350,689.03	91,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		98,000.00	
取得借款收到的现金	323,605.00	637,090.39	1,232,761.00
收到其他与筹资活动有关的现金	658,972.23	864,833.24	800,430.60
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>988,827.23</b>	<b>1,852,612.67</b>	<b>2,124,391.60</b>
偿还债务支付的现金	783,992.60	1,161,894.20	935,712.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,427.91	185,755.90	198,511.76
支付其他与筹资活动有关的现金	33,613.25	114,137.90	232,278.75
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>972,033.76</b>	<b>1,461,788.00</b>	<b>1,366,503.39</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>16,793.47</b>	<b>390,824.67</b>	<b>757,888.21</b>

#### 4.4 主要财务数据和指标

##### 3.4.1 资产结构分析

公司最近两年资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	97,530.05	2.45	120,370.09	3.06
应收票据	24,000.00	0.60	30,000.00	0.76
应收账款	622,410.02	15.63	618,758.48	15.74
预付款项	136.83	0.00	35.53	0.00
其他应收款	1,462,259.78	36.72	1,413,713.54	35.96
存货	1,420,388.98	35.67	1,468,149.37	37.35
其他流动资产	11,734.08	0.29	16,378.68	0.42
<b>流动资产合计</b>	<b>3,638,459.75</b>	<b>91.37</b>	<b>3,667,405.69</b>	<b>93.29</b>
长期股权投资	17,650.43	0.44	27,516.40	0.70
其他权益工具投资	20,388.68	0.51	18,126.68	0.46
其他非流动金融资产	2,000.00	0.05	2,000.00	0.05
投资性房地产	260,669.04	6.55	46,585.96	1.19
固定资产	8,662.28	0.22	9,135.50	0.23
在建工程	5,003.23	0.13	4,198.41	0.11
无形资产	1,313.03	0.03	1,361.59	0.03
长期待摊费用	2,480.59	0.06	2,519.85	0.06
递延所得税资产	8,604.97	0.22	4,312.29	0.11
其他非流动资产	17,089.47	0.43	147,977.65	3.76
<b>非流动资产合计</b>	<b>343,861.73</b>	<b>8.63</b>	<b>263,734.33</b>	<b>6.71</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,982,321.47</b>	<b>100.00</b>	<b>3,931,140.03</b>	<b>100.00</b>

最近两年末，公司资产总额分别为 3,931,140.03 万元和 3,982,321.47 万元，基本保持稳定。从资产构成来看，公司以流动资产为主，流动资产占资产总额的比例分别为 93.29%和 91.37%。

##### 1、流动资产构成分析

公司最近两年末流动资产构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	97,530.05	2.68	120,370.09	3.28
应收票据	24,000.00	0.66	30,000.00	0.82
应收账款	622,410.02	17.11	618,758.48	16.87
预付款项	136.83	0.00	35.53	0.00
其他应收款	1,462,259.78	40.19	1,413,713.54	38.55
存货	1,420,388.98	39.04	1,468,149.37	40.03
其他流动资产	11,734.08	0.32	16,378.68	0.45
<b>流动资产合计</b>	<b>3,638,459.75</b>	<b>100.00</b>	<b>3,667,405.69</b>	<b>100.00</b>

最近两年，公司流动资产总额分别为 3,667,405.69 万元和 3,638,459.75 万元，占总资产的比例分别为 93.29%和 91.37%。流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。

### (1) 货币资金

最近两年末，公司货币资金余额分别为 120,370.09 万元和 97,530.05 万元，占流动资产的比例分别为 3.28%和 2.68%。公司的货币资金由库存现金、银行存款、其他货币资金和未到期应收利息组成，以银行存款为主。2022 年末公司货币资金较 2021 年末减少了 22,840.04 万元，降幅为 18.97%。最近两年公司货币资金余额呈下降趋势，主要系银行存款减少所致。

公司最近两年货币资金明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
库存现金	0.43	0.74
银行存款	72,492.14	119,100.98
其他货币资金	23,600.00	4.61
未到期应收利息	1,437.47	1,263.76
<b>合计</b>	<b>97,530.05</b>	<b>120,370.09</b>

截至 2022 年末，公司使用受限的货币资金总额为 47,023.65 万元，其中：用于借款担保质押的定期存单 23,423.65 万元，用于开立银行承兑汇票的保证金 23,600.00 万元。

## (2) 应收账款

最近两年，公司应收账款账面价值分别为 618,758.48 万元和 622,410.02 万元，占流动资产的比例分别为 16.87%和 17.11%。2022 年末应收账款较 2021 年末增加了 3,651.54 万元，增幅为 0.59%，变动不大。

截至 2021 年末，公司前五大应收账款明细如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	是否关联方	款项性质	账面价值	占比
1	****湖晟建设开发集团有限公司	是	项目开发结算款	378,200.37	61.12
2	**道场乡人民政府	否	项目开发及土地开发结算款	127,668.07	20.63
3	**财政局	否	土地开发结算款	111,496.04	18.02
4	中共**委政法委员会	否	租金收入	796.29	0.13
5	**智慧园区运营管理有限公司	否	租金收入	116.25	0.02
合计		-	-	<b>618,277.02</b>	<b>99.92</b>

截至 2022 年末，公司前五大应收账款明细如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	是否关联方	款项性质	账面价值	占比
1	**道场乡人民政府	否	项目开发及土地开发结算款	209,069.35	33.59
2	****湖晟建设开发集团有限公司	是	项目开发结算款	178,882.33	28.74
3	**八里店镇人民政府	否	土地开发结算款	115,309.85	18.53
4	**财政局	否	土地开发结算款	101,496.04	16.31
5	**现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	是	项目开发结算款	15,764.63	2.53
合计		-	-	<b>620,522.20</b>	<b>99.70</b>

## (3) 其他应收款

最近两年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 1,413,713.54 万元和 1,462,259.78 万元，分别占流动资产总额的 38.55%和 40.19%。2022 年末，公司其他应收款账面价值较 2021 年末增加 48,546.24 万元，增幅为 3.43%。

公司最近两年末其他应收款明细如下：

单位：万元、%

项 目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	1,462,259.78	100.00	1,413,713.54	100.00
<b>合 计</b>	<b>1,462,259.78</b>	<b>100.00</b>	<b>1,413,713.54</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末，公司前五大其他应收款账面价值为 952,687.71 万元，占其他应收款账面价值的 67.39%，具体如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	账面价值	占比
1	**住房和城乡建设局	否	项目代建款	314,766.09	22.27
2	**织里产业投资运营集团有限公司	否	往来款	259,751.79	18.37
3	****西山漾实业发展有限公司	是	股权转让款、往来款	203,922.92	14.42
4	**老恒和酿造有限公司	否	往来款	111,273.08	7.87
5	**现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	否	往来款	62,973.83	4.45
<b>合计</b>				<b>952,687.71</b>	<b>67.39</b>

截至 2022 年末，公司前五大其他应收款账面价值为 965,099.09 万元，占其他应收款账面价值的 66.00%，具体如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	账面价值	占比
1	**住房和城乡建设局	否	项目代建款	314,766.09	21.53
2	**织里产业投资运营集团有限公司	否	往来款	256,751.79	17.56
3	****西山漾实业发展有限公司	是	股权转让款、往来款	190,213.17	13.01
4	**老恒和酿造有限公司	否	往来款	118,336.29	8.09
5	**现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	否	往来款	85,031.75	5.82
<b>合计</b>				<b>965,099.09</b>	<b>66.00</b>

#### (4) 存货

最近两年，公司存货的账面价值分别为 1,468,149.37 万元和 1,420,388.98 万

元，占流动资产的比重分别为 40.03%和 39.04%。2022 年末存货账面价值较 2021 年末减少了 47,760.39 万元，降幅为 3.25%，主要系开发成本减少所致。最近两年，公司存货分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	990,524.28	69.74	1,090,461.99	74.27
开发产品	429,864.70	30.26	377,687.38	25.73
<b>合计</b>	<b>1,420,388.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,468,149.37</b>	<b>100.00</b>

## 2、非流动资产分析

公司最近两年非流动资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	17,650.43	5.13	27,516.40	10.43
其他权益工具投资	20,388.68	5.93	18,126.68	6.87
其他非流动金融资产	2,000.00	0.58	2,000.00	0.76
投资性房地产	260,669.04	75.81	46,585.96	17.66
固定资产	8,662.28	2.52	9,135.50	3.46
在建工程	5,003.23	1.46	4,198.41	1.59
无形资产	1,313.03	0.38	1,361.59	0.52
长期待摊费用	2,480.59	0.72	2,519.85	0.96
递延所得税资产	8,604.97	2.50	4,312.29	1.64
其他非流动资产	17,089.47	4.97	147,977.65	56.11
<b>非流动资产合计</b>	<b>343,861.73</b>	<b>100.00</b>	<b>263,734.33</b>	<b>100.00</b>

最近两年末，公司非流动资产总额分别为 263,734.33 万元和 343,861.73 万元，占总资产的比例分别为 6.71%和 8.63%。最近两年，公司非流动资产总额不断增长，主要以长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产和其他非流动资产为主。

### (1) 长期股权投资

最近两年末，公司长期股权投资的账面价值分别为 27,516.40 万元和



17,650.43 万元，占非流动资产的比重分别为 10.43%和 5.13%。2022 年末长期股权投资账面价值较 2021 年末减少了 9,865.97 万元，降幅 35.85%，主要系公司对联营企业\*\*\*\*兴卓投资发展有限公司减少投资 10,087.51 万元。

最近两年末，公司长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位	2022 年末	2021 年末
<b>一、合营企业</b>		
**上电科电器科学研究所有限公司	4,551.59	4,567.32
**上电科自控装备有限公司	1,265.04	1,382.15
<b>二、联营企业</b>		
****兴卓投资发展有限公司	-	10,087.51
**正策融资担保有限公司	7,138.90	7,042.73
**中环水务有限责任公司	3,852.73	3,593.61
**东成建设工程检测股份有限公司	842.17	843.08
<b>合计</b>	<b>17,650.43</b>	<b>27,516.40</b>

### (2) 其他权益工具投资

最近两年末，公司其他权益工具投资账面价值分别为 18,126.68 万元和 20,388.68 万元，占非流动资产的比重分别为 6.87%和 5.93%。截至 2022 年末，公司其他权益工具投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2022 年末
****产业集聚区建设开发有限公司	6,000.00
**湖皖高速公路有限公司	11,676.68
浙江天瓦建设有限公司	2,262.00
**金韵置业有限公司	150.00
**金达置业有限公司	150.00
浙江九州云信息科技有限公司	150.00
<b>合计</b>	<b>20,388.68</b>

### (3) 投资性房地产

最近两年末，公司投资性房地产账面价值分别为 46,585.96 万元和 260,669.04 万元，占非流动资产的比重分别为 17.66%和 75.81%。

截至 2022 年末，公司投资性房地产较 2021 年末增加 214,083.08 万元，增幅

为 459.54%，主要系 2022 年度公司投资性房地产发生公允价值变动增加 2,077.01 万元、公司外购取得 182,572.96 万元投资性房地产以及存货/固定资产/在建工程转入金额 29,433.11 万元。

截至 2022 末，公司投资性房地产明细如下：

表：2022年末公司投资性房地产明细

单位：万元

序号	名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值	是否抵押
1	**总部自由港 写字楼 C 幢华 祥国际大厦	浙(2021)**不动产权第 0052938 号等	**华祥国际大厦 1-26 层	商务金融用 地/商业服 务、办公	土地使用权面积 9,914.74 m <sup>2</sup> ，建筑面积 46,993.33 m <sup>2</sup>	36,139.04	是
2	**现代广场	浙(2022)**不动产权第 0023502- 0023505 号	**现代广场 1 幢 B 幢北宁 长巷	批发零售用 地/商业	土地使用权面积 294.12 m <sup>2</sup> ，建筑面积 962.95 m <sup>2</sup>	1,798.38	否
3	东方花园	浙(2021)**不动产权第 0106875 号等 51 本产权证、浙(2018)** 不动产权第 0076444 号等 3 本产 权证	**东方花园 11 幢	批发零售用 地/商业	土地使用权面积 1,244.47 m <sup>2</sup> ，建筑面积 6,955.72 m <sup>2</sup>	7,971.75	是
4	东方花园车位	浙(2021)**不动产权第 0106883 号等 17 个车位产权证	**东方花园地下室汽车位	城镇住宅用 地/汽车位	车位建筑面积 224.40 m <sup>2</sup>		否
5	东街 387 号等	浙(2022)**不动产权第 0023573 号	**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 <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 1,552.18 m <sup>2</sup>	1,579.31	是
6	东街迎春弄	浙(2022)**不动产权第 0023513 号	**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 <sup>2</sup> ， 房屋建筑面积 314.08 m <sup>2</sup>	339.27	否
7	恒大悦珑湾	浙(2022)**不动产权第 0049758 号等 177 个产权证、浙(2022) **不动产权第 0049676 号等 58 个 车位产权证	**翡翠华庭 22 幢、29 幢、 33 幢及**翡翠华庭二期地 下室汽车位	城镇住宅用 地/住宅、城 镇住宅用地/ 汽车位	土地使用权面积 2,092.31 m <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 23,741.74 m <sup>2</sup>	32,751.34	是

序号	名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值	是否抵押
8	小圆角人才公寓	浙(2021)**不动产权第 0169267 号	**西湖漾路 22 号	商务金融用地/商业	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 14212.99	12,464.29	是
9	**文商综合体	浙(2023)**不动产权第 0018900 号	**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 54068.10, 房屋建筑物面积 77657.76	167,625.66	否
合计						<b>260,669.04</b>	-

#### (4) 其他非流动资产

公司最近两年末其他非流动资产分别为 147,977.65 万元和 17,089.47 万元，占非流动资产的比例分别为 56.11%和 4.97%，主要为预付不动产购置款。2022 年末，其他非流动资产账面价值较 2021 年末减少 130,888.18 万元，降幅为 88.45%。最近两年其他非流动资产变动主要为预付不动产购置款结算所致。

最近两年末，公司其他非流动资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
预付不动产购置款	17,089.47	67,509.41
预付股权转让款	-	80,468.24
合计	<b>17,089.47</b>	<b>147,977.65</b>

#### 3.4.2 负债结构分析

最近两年末，公司负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	48,932.35	2.13	116,029.21	5.25
应付票据	27,200.00	1.18	5,000.00	0.23
应付账款	43,467.01	1.89	45,101.28	2.04
预收款项	211.8	0.01	23.94	0.00
合同负债	81,370.81	3.54	47,259.19	2.14
应付职工薪酬	205.45	0.01	155.20	0.01
应交税费	37,195.37	1.62	21,564.41	0.98
其他应付款	919,483.32	40.03	494,226.18	22.36
一年内到期的非流动负债	580,076.67	25.25	416,453.48	18.84
其他流动负债	7,192.89	0.31	4,126.75	0.19
<b>流动负债合计</b>	<b>1,745,335.65</b>	<b>75.98</b>	<b>1,149,939.64</b>	<b>52.03</b>
长期借款	213,020.75	9.27	313,677.00	14.19
应付债券	134,490.69	5.86	487,589.62	22.06
长期应付款	173,070.74	7.53	233,352.38	10.56
递延收益	26,546.50	1.16	21,845.80	0.99
递延所得税负债	4,556.30	0.20	3,947.30	0.18
<b>非流动负债合计</b>	<b>551,684.98</b>	<b>24.02</b>	<b>1,060,412.11</b>	<b>47.97</b>

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
负债合计	<b>2,297,020.63</b>	<b>100.00</b>	<b>2,210,351.75</b>	<b>100.00</b>

最近两年末，公司负债总额分别为 2,210,351.75 万元和 2,297,020.63 万元。从负债构成来看，公司流动负债占比逐渐上升，流动负债占负债总额的比例分别为 52.03%和 75.98%，非流动负债占负债总额的比例分别为 47.97%和 24.02%。

### 1、流动负债构成分析

公司最近两年末流动负债构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	48,932.35	2.80	116,029.21	10.09
应付票据	27,200.00	1.56	5,000.00	0.43
应付账款	43,467.01	2.49	45,101.28	3.92
预收款项	211.8	0.01	23.94	0.00
合同负债	81,370.81	4.66	47,259.19	4.11
应付职工薪酬	205.45	0.01	155.20	0.01
应交税费	37,195.37	2.13	21,564.41	1.88
其他应付款	919,483.32	52.68	494,226.18	42.98
一年内到期的非流动负债	580,076.67	33.24	416,453.48	36.22
其他流动负债	7,192.89	0.41	4,126.75	0.36
<b>流动负债合计</b>	<b>1,745,335.65</b>	<b>100.00</b>	<b>1,149,939.64</b>	<b>100.00</b>

最近两年末，公司流动负债总额分别为 1,149,939.64 万元和 1,745,335.65 万元，占总负债的比例分别为 52.03%和 75.98%。公司流动负债以短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。

#### (1) 短期借款

最近两年末，公司短期借款分别为 116,029.21 万元和 48,932.35 万元，在流动负债中占比分别为 10.09%和 2.80%。2022 年末公司短期借款较 2021 年末减少 67,096.86 万元，降幅 57.83%。主要系由于部分借款到期所致。

最近两年末，公司短期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
质押借款	22,000.00	42,000.00
保证借款	2,900.00	43,900.00
商业承兑汇票贴现	24,000.00	30,000.00
未到期应付利息	32.35	129.21
<b>合计</b>	<b>48,932.35</b>	<b>116,029.21</b>

## (2) 应付账款

最近两年末，公司应付账款分别为 45,101.28 万元和 43,467.01 万元，在流动负债中占比分别为 3.92%和 2.49%。2022 年末公司应付账款较 2021 年末减少 1,634.27 万元，降幅为 3.62%。最近两年应付账款减少主要系应付工程款结算所致。

截至 2021 年末，公司前五大应付账款明细如下：

单位：万元、%

序号	债权人	金额	占比
1	中交**投资建设有限公司	17,078.77	37.87
2	广厦建设集团有限责任公司	13,291.22	29.47
3	**正德建设投资有限公司	8,206.72	18.20
4	**中卉生态环境工程有限公司	1,130.95	2.51
5	**管道工程有限公司	796.58	1.77
	<b>合计</b>	<b>40,504.24</b>	<b>89.81</b>

截至 2022 年末，公司前五大应付账款明细如下：

单位：万元、%

序号	债权人	金额	占比
1	中交**投资建设有限公司	9,389.40	21.60
2	新老 318 国道连接线跨长湖申大桥征迁费	7,689.37	17.69
3	浙江升浙建设集团有限公司	6,691.02	15.39
4	**正德建设投资有限公司	5,353.24	12.32
5	广厦建设集团有限责任公司	3,878.66	8.92
	<b>合计</b>	<b>577,840.08</b>	<b>39.52</b>

## (3) 其他应付款

最近两年末，公司其他应付款分别为 494,226.18 万元和 919,483.32 万元，在流动负债中占比分别为 42.98%和 52.68%。2022 年末公司其他应付款较 2021 年

末增加 425,257.14 万元，增幅为 86.05%。公司其他应付款主要为押金、履约保证金及往来款，最近两年其他应付款呈逐年上升的趋势，主要系公司增加了与其他企业间的往来和拆借款。

截至 2021 年末，公司前五大其他应付款明细如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	款项性质
1	**投资发展集团有限公司	326,271.04	66.02	往来款
2	****祥鑫矿业有限公司	26,800.00	5.42	往来款
3	华潍融资租赁(上海)有限公司	20,000.00	4.05	借款
4	**农森农业发展有限公司	18,000.00	3.64	往来款
5	****民间融资服务中心有限公司	10,000.00	2.02	借款
合计		<b>401,071.04</b>	<b>81.15</b>	-

截至 2022 年末，公司前五大其他应付款明细如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	款项性质
1	**投资发展集团有限公司	412,148.21	50.95	暂借款
2	****新业建设投资集团有限公司	273,975.45	33.87	暂借款
3	****祥鑫矿业有限公司	41,173.00	5.09	往来款
4	**新智科技有限公司	40,000.00	4.94	往来款
5	****升农投资建设发展有限公司	23,616.47	2.92	往来款
合计		<b>790,913.13</b>	<b>97.77</b>	-

#### (4) 一年内到期的非流动负债

最近两年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 416,453.48 万元和 580,076.67 万元，占当期末流动负债总额的比例分别为 36.22%和 33.24%。2022 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 163,623.19 万元，增幅为 39.29%，主要系一年内到期的长期应付款增加。

最近两年末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
一年内到期的长期借款	118,681.25	80,556.25
一年内到期的应付债券	354,278.00	29,913.26
一年内到期的长期应付款	93,157.57	286,270.12



项目	2022 年末	2021 年末
未到期应付利息	13,959.84	19,713.85
<b>合计</b>	<b>580,076.67</b>	<b>416,453.48</b>

## 2、非流动负债分析

最近两年末，公司非流动负债结构如下所示：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
长期借款	213,020.75	38.61	313,677.00	29.58
应付债券	134,490.69	24.38	487,589.62	45.98
长期应付款	173,070.74	31.37	233,352.38	22.01
递延收益	26,546.50	4.81	21,845.80	2.06
递延所得税负债	4,556.30	0.83	3,947.30	0.37
<b>非流动负债合计</b>	<b>551,684.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,060,412.11</b>	<b>100.00</b>

最近两年末，公司非流动负债总额分别为 1,060,412.11 万元和 551,684.98 万元，占总负债的比例分别为 47.97%、24.02%。公司非流动负债以长期借款、应付债券和长期应付款为主。

### (1) 长期借款

最近两年末，公司长期借款分别为 313,677.00 万元和 213,020.75 万元，在非流动负债中占比分别为 29.58%和 38.61%。2022 年末公司长期借款较 2021 年末减少 100,656.25 万元，降幅为 32.09%。最近两年公司长期借款持续减少，主要系公司近年来加强债务管理，归还了部分银行借款所致。

最近两年，公司长期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
质押借款	125,095.75	191,827.00
抵押借款	23,800.00	24,300.00
保证借款	43,600.00	37,550.00
保证+抵押借款	20,525.00	60,000.00
<b>合计</b>	<b>213,020.75</b>	<b>313,677.00</b>

## (2) 应付债券

最近两年末，公司应付债券分别为 487,589.62 万元和 134,490.69 万元，在非流动负债中占比分别为 45.98%和 24.38%。2022 年末，公司应付债券较 2021 年末减少 353,098.93 万元，降幅 72.42%，主要系“18\*\*债”部分到期本金及“20 南湖 01”重分类至一年内到期的应付债券。

截至 2022 年末，公司应付债券明细如下表所示：

单位：万元、年

债券名称	发行规模	起息日期	债券期限	期末余额
18**债	150,000.00	2018-09-20	7	89,789.63
20南湖01	200,000.00	2020-08-25	3	199,656.30
20南湖02	125,000.00	2020-11-16	3	124,691.83
21南投01	75,000.00	2021-01-14	5	74,630.93
小计	<b>550,000.00</b>	-	-	<b>488,768.69</b>
减：一年内到期应付债券	-	-	-	134,490.69
合计	-	-	-	<b>258,952.07</b>

## (3) 长期应付款

最近两年末，公司长期应付款分别为 233,352.38 万元和 173,070.74 万元，在非流动负债中占比分别为 22.01%和 31.37%。2022 年末公司长期应付款较 2021 年末减少 60,281.64 万元，降幅为 25.83%；公司长期应付款主要由融资租赁款、信托及其他借款构成，最近两年长期应付款逐年减少，主要系归还借款所致。

最近两年末，公司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	103,352.00	148,063.00
融资租赁款	69,718.74	85,289.38
合计	<b>173,070.74</b>	<b>233,352.38</b>

## 4.5 现金流分析

公司最近两年的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流入	352,943.84	294,407.12
经营活动产生的现金流出	174,592.95	165,414.09
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>178,350.89</b>	<b>128,993.04</b>
投资活动产生的现金流入	261,856.01	385,071.38
投资活动产生的现金流出	475,499.15	900,517.24
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-213,643.15</b>	<b>-515,445.86</b>
筹资活动产生的现金流入	995,332.38	1,852,612.67
筹资活动产生的现金流出	978,538.92	1,461,788.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>16,793.47</b>	<b>390,824.67</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.07
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-18,498.79</b>	<b>4,371.92</b>
<b>最近两年末现金及现金等价物余额</b>	<b>49,068.92</b>	<b>66,706.33</b>

### 1、经营活动产生的现金流量分析

公司最近两年经营活动产生的现金流入分别为 294,407.12 万元和 352,943.84 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 128,993.04 万元和 178,350.89 万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 193,838.46 万元和 306,069.22 万元，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 146,000.20 万元和 140,487.64 万元。2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度有所增加，主要系部分土地整理和基础设施建设项目进入结算期，当期项目开发投入较上年度有所下降，购买商品、接受劳务支付的现金减少。

### 2、投资活动产生的现金流量分析

公司最近两年投资活动产生的现金流入分别为 385,071.38 万元和 261,856.01 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-515,445.86 万元和-213,643.15 万元。公司最近两年投资活动产生的现金流量净额为负，主要系支付其他与投资活动有关的现金金额较大。最近两年，公司支付其他与投资活动有关的现金分别为 868,308.79 万元和 420,618.44 万元，占投资活动现金流出的比例分别为 96.42%、88.46%，为投资活动现金流出的主要组成部分，主要系公司支付的关联方及\*\*其他企业的往来款项等。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

公司最近两年筹资活动产生的现金流量净额分别为 390,824.67 万元和 16,793.47 万元。2022 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度有所

减少，主要系取得借款收到的现金减少所致。2022 年度，公司筹资活动产生的现金流入共计 995,332.38 万元，其中取得借款收到的现金为 323,605.00 万元，吸收投资收到的现金为 6,250.00 万元。

#### 4.6 盈利能力分析

最近两年公司主要盈利能力指标如下表所示：

项目	2022 年度	2021 年度
营业毛利率（%）	23.43	29.50
平均总资产回报率（%）	1.32	2.30
加权平均净资产收益率（%）	0.42	0.58
EBITDA（万元）	53,959.60	93,717.60

最近两年，公司营业收入分别为 259,902.09 万元和 264,310.42 万元。2022 年营业收入相较 2021 年增加 4,408.33 万元，增幅 1.70%，主要是当期基础设施项目开发建设及土地整理项目结算进度加快。

公司营业收入以土地开发及项目开发为主，最近两年，分别实现土地开发整理收入 85,323.00 万元和 115,089.61 万元，占营业收入的比例分别为 32.83%和 43.54%，分别实现项目开发收入 171,374.81 万元和 144,074.42 万元，占营业收入的比例分别为 65.94%和 54.51%。

最近两年，公司营业成本分别为 183,236.92 万元和 202,386.75 万元。2022 年营业成本相较 2021 年减少 18,230.78 万元，降幅 7.40%。

最近两年，公司毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
土地开发	52,549.45	84.86	53,476.30	69.75
项目开发	10,722.37	17.32	21,376.55	27.88
其他业务	-1,348.15	-2.18	1,812.32	2.36
合计	<b>61,923.67</b>	<b>100</b>	<b>76,665.17</b>	<b>100.00</b>

最近两年，公司毛利率情况如下：

单位：%

业务板块名称	2022 年度	2021 年度
土地开发	45.66	62.68

业务板块名称	2022 年度	2021 年度
项目开发	7.44	12.47
其他业务	-26.2	56.56
合计	23.43	29.5

最近两年，公司分别实现营业毛利润 76,665.17 万元和 61,923.67 万元，毛利率分别为 29.50%和 23.43%。2022 年度毛利润较上年度减少 14,741.50 万元，降幅 19.23%，主要系当期项目开发业务结算项目较少。土地开发业务为公司毛利润的主要来源，最近两年，土地开发业务毛利润分别为 53,476.30 万元和 52,549.45 万元，毛利率分别为 62.68%和 45.66%，受结算地块位置及土地市场情况影响，土地开发业务毛利率有所波动。最近两年，公司项目开发业务毛利润分别为 21,377.55 万元和 10,722.37 万元，毛利率分别为 12.47%和 7.44%，公司项目开发业务采用成本加成模式确认收入，毛利率较为稳定。

最近两年，公司公允价值变动收益分别为 14,626.30 万元和 2,077.01 万元，全部为按公允价值计量的投资性房地产每年公允价值变动形成的利得。

公司投资性房地产均为用于出租的房屋及建筑物等，后续计量按公允价值计算，公司每年聘请具有专业资质的评估公司进行评估。最近两年末，公司投资性房地产账面价值分别为 46,585.96 万元和 260,669.04 万元。公司最近两年公允价值变动收益金额较大主要是由于存在以优惠的价格整体收购部分房产，而收购部分的房产初始入账价值和期末评估价值差异较大。扣除该部分因素影响，结合当地可比同类资产的价格等因素来看，公司投资性房地产估值与周边可比案例的水平无明显差异，评估价值公允、合理，最近两年的公允价值变动符合当地房地产市场实际情况。按照目前“房住不炒”的政策，预计未来房价将会保持稳定水平，公司公允价值变动损益不会发生大幅变化，对公司未来盈利能力和偿债能力无重大不利影响。

最近两年，公司信用减值损失分别为-10,613.88 万元和-24,001.80 万元。公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，原应收款项等产生的坏账损失由资产减值损失计入信用减值损失，最近两年，公司信用减值损益明细如下：

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
应收账款坏账损失	-16.44	-10.56

项目	2022 年	2021 年
其他应收款坏账损失	-23,985.36	-10,603.31
<b>合计</b>	<b>-24,001.80</b>	<b>-10,613.88</b>

公司信用减值损失主要由其他应收款坏账损失构成，最近两年金额分别为-10,603.31 万元和-23,985.36 万元。2022 年公司计提的其他应收款坏账准备金额较大，主要构成情况如下：

单位：万元、%

组合	账面余额	坏账准备	计提比例
以关联方、政府部门或行政性投资主体款项为信用风险组合	1,260,610.34	-	-
账龄组合	253,753.14	52,103.69	20.53
<b>小计</b>	<b>1,514,363.48</b>	<b>52,103.69</b>	<b>3.44</b>
按组合计提坏账准备	28,118.33	23,985.36	-
<b>小计</b>	<b>28,118.33</b>	<b>23,985.36</b>	<b>-</b>

#### 4.7 偿债能力

项目	2022 年末	2021 年末
资产负债率（%）	57.68	56.23
流动比率（倍）	2.08	3.19
速动比率（倍）	1.27	1.91
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.59	0.63

最近两年末，公司的资产负债率分别为 56.23%和 57.68%。公司近年来加强了债务管理，资产负债率处于相对合理的水平。

最近两年末，公司流动比率分别为 3.19 倍和 2.08 倍，速动比率分别为 1.91 倍和 1.27 倍。公司短期偿债能力较好，流动资产可完全覆盖流动负债，最近两年公司流动比率、速动比率有所下降，主要系其他应付款增加使得流动负债增速大于流（速）动资产增速。

最近两年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.63 和 0.59，基本保持稳定。公司从事的土地整理及基础设施建设业务前期项目开发需要投入大量资金，公司融资规模较大，利息支出较高。总体而言，公司 EBITDA 利息保障倍数及融资结构符合行业特征，未来随着前期项目逐步回款，公司整体盈利水平和偿债能力将进一步提高。

## 4.8 有息负债

截至 2023 年 4 月末，公司有息负债金额为 86.31 亿元，以长期债务为主。

序号	通道	金融机构	债务金额	放款日期	债务到期日
1	银行	农行湖行**支行银团借款	3,995.50	2017 年 10 月 1 日	2032 年 12 月 31 日
2	银行	农行湖行**支行银团借款	20,000.00	2018 年 2 月 8 日	2041 年 12 月 31 日
3	银行	农行**支行银团借款（农行）	18,673.75	2017 年 10 月 1 日	2032 年 9 月 30 日
4	银行	农行**支行银团借款（民生银行）	1,391.25	2018 年 1 月 23 日	2027 年 6 月 30 日
5	银行	农行**支行银团借款（农行）	30,000.00	2018 年 2 月 8 日	2041 年 12 月 31 日
6	债券	18 企业债（浙商证券）	90,000.00	2018 年 9 月 20 日	2025 年 9 月 20 日
7	融资租赁	江苏金融租赁股份有限公司	1,071.82	2018 年 12 月 14 日	2023 年 12 月 14 日
8	融资租赁	国金融资租赁	588.77	2019 年 5 月 9 日	2023 年 5 月 9 日
9	融资租赁	华融融资租赁	18,790.17	2020 年 1 月 15 日	2025 年 1 月 15 日
10	融资租赁	中交融资租赁有限公司	5,416.96	2020 年 5 月 28 日	2025 年 5 月 28 日
11	银行	交通银行**分行	16,575.00	2020 年 11 月 27 日	2030 年 11 月 27 日
12	债券	20 南湖 01 公司债（中山证券）	200,000.00	2020 年 8 月 25 日	2023 年 8 月 25 日
13	债券	20 南湖 02 公司债（中山证券）	125,000.00	2020 年 11 月 16 日	2023 年 11 月 16 日
14	债券	21 南投 01 公司债（中山证券）	75,000.00	2021 年 1 月 15 日	2024 年 1 月 15 日
15	融资租赁	广州越秀融资租赁有限公司	4,306.81	2020 年 10 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
16	融资租赁	稠州金融租赁有限公司	7,570.00	2021 年 1 月 4 日	2026 年 1 月 4 日
17	融资租赁	江苏金融租赁股份有限公司	4,415.70	2021 年 5 月 12 日	2024 年 5 月 12 日
18	银行	宁波银行**分行	24,300.00	2021 年 6 月 29 日	2024 年 6 月 28 日
19	融资租赁	永赢租赁	14,000.00	2021 年 5 月 25 日	2026 年 5 月 25 日
20	其他（含金交所、民融等）	浙江股权托管服务有限公司	10,000.00	2021 年 11 月 11 日	2024 年 11 月 10 日
21	其他（含金交所、民融等）	浙江金融资产交易中心	23,869.00	2021 年 12 月 5 日	2023 年 12 月 11 日

22	其他（含金交所、民融等）	浙江金融资产交易中心	993.00	2022年1月6日	2024年1月5日
23	银行	广发银行**分行	14,400.00	2022年3月25日	2024年3月24日
24	信托	建信信托	24,700.00	2022年4月28日	2024年4月28日
25	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（2型）	5,180.00	2022年5月7日	2023年11月7日
26	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（3型）	3,000.00	2022年5月7日	2024年5月7日
27	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（1型）	10,000.00	2022年5月13日	2023年5月12日
28	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（2型）	2,980.00	2022年5月13日	2023年11月12日
29	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（3型）	3,270.00	2022年5月13日	2024年5月12日
30	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（3型）	1,130.00	2022年5月20日	2024年5月20日
31	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（3型）	4,210.00	2022年5月27日	2024年5月26日
32	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（3型）	1,240.00	2022年5月30日	2024年5月30日
33	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（3型）	3,230.00	2022年6月2日	2024年6月2日
34	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（3型）	1,000.00	2022年6月6日	2024年6月6日
35	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（2型）	1,800.00	2022年6月24日	2023年12月24日
36	信托	陆家嘴国际信托有限公司-启航 464（2型）	2,920.00	2022年7月8日	2024年7月7日
37	融资租赁	无锡财通融资租赁有限公司	12,676.86	2022年6月21日	2025年6月21日
38	融资租赁	浙江鑫长融资租赁有限公司	5,546.32	2022年12月16日	2025年12月16日
39	保理	天能（天津）商业保理有限公司	5,000.00	2022年12月29日	2023年12月28日
40	融资租赁	中国农业发展银行**分行	49,900.00	2022年7月13日	2042年7月12日
41	银行	光大银行杭州分行	15,000.00	2023年4月4日	2023年10月19日
		合计	863,140.92		

公司的融资渠道较广泛（各融资渠道的金额和占比详见下表）。截至 2023 年 4 月末，公司融资主要来自于债券、银行和融资租赁及保理占比最大，分别占比 56.77%、17.72%和 14.98%。

公司债券主要有公司债企业债，发债渠道通畅；公司银行融资渠道广泛，包括四大银行、股份制、政策性银行及中小农商行；公司与多家信托公司合作融资，



主要有陆家嘴信托及建信信托。

融资渠道	金额（亿元）	占比
债券	49.00	56.77%
银行	14.43	16.72%
信托	6.47	7.50%
融资租赁及保理	12.93	14.98%
其他	3.49	4.04%
总计	86.31	100.00%

从债务到期分布来看，按照截至 2023 年 4 月末债务余额，2023 至 2026 年及以后到期债务金额分别为 60.62 亿元、163.9 亿元、136.4 亿元和 108.79 亿元，最近 3 年到期较平均，本项目预计到期日为 2024 年，偿债压力不大。

到期时间	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年及以后
到期金额	39.05	17.38	13.67	16.21
占比	45.24%	20.14%	15.84%	18.78%

#### 4.9 对外担保

截至 2023 年 4 月末，公司对外担保余额为 152.73 亿元，担保方式为保证担保。公司不存在互保及连环保等违规行为，公司对外担保主要为对国企担保，代偿风险较低。担保明细如下：

序号	被担保公司名称	贷款银行名称	主合同期限	到期日期	2023 年 4 月余额
1	****现代农业综合区开发有限公司	国家开发银行股份有限公司	2015/1/20	2025/1/20	50,000.00
2	**老恒和酿造有限公司	国开发展基金有限公司	2016/2/3	2023/12/1	13,300.00
3	****交通旅游集团有限公司	兴业银行**分行	2016/8/2	2025/12/31	120,000.00
4	**湖皖高速公路有限公司	国家开发银行股份有限公司+招商银行 3685	2016/12/1	2045/12/1	14,607.34
5	**申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2018/5/28	2023/5/28	1,500.00
6	**妙西旅游开发有限公司	农业银行**支行	2019/1/15	2034/1/14	10,500.00
7	****新业建设投资有限公司	**银行南园支行	2019/3/29	2024/3/28	3,000.00
8	**申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2019/7/1	2024/12/16	5,711.30
9	**投资发展集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	2019/7/1	2024/7/1	24,750.00

10	**织里城市建设投资运营集团有限公司	华融租赁	2019/8/26	2024/8/15	8,263.18
11	****新业建设投资集团有限公司	中国农业银行**支行	2019/9/11	2024/9/1	9,000.00
12	**农森农业发展有限公司	江苏金融租赁有限公司	2019/10/15	2024/10/15	1,080.00
13	**农森农业发展有限公司	苏银金融租赁有限公司	2019/10/29	2024/10/15	1,600.00
14	**农森农业发展有限公司	苏银金融租赁有限公司	2019/12/5	2024/11/5	1,400.00
15	**织里城市建设投资运营集团有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	2019/11/25	2024/11/25	3,361.88
16	**投资发展集团有限公司	青岛青银金融租赁有限公司	2019/11/30	2023/11/30	2,812.50
17	****上强工贸有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2019/12/20	2024/12/20	2,799.87
18	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	农行织里支行	2019/12/13	2030/4/1	34,000.00
19	**农森农业发展有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2020/1/17	2025/1/20	6,721.66
20	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	农行织里支行	2020/1/21	2038/1/21	45,000.00
21	**织里童装园区经营管理有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2020/2/25	2025/1/14	4,496.47
22	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	农行织里支行	2020/3/18	2025/3/10	15,000.00
23	**织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	**银行织里分行	2020/3/18	2025/3/10	500.00
24	****新业建设投资集团有限公司	长江联合金融租赁有限公司	2020/3/31	2025/3/31	12,000.00
25	****振兴乡村建设发展有限公司	农业银行**支行	2020/3/9	2024/3/8	5,300.00
26	**东部新城投资发展集团有限公司	长江联合金融租赁有限公司	2020/4/1	2025/4/1	3,115.90
27	****新业建设投资集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2020/5/29	2025/5/29	5,424.86
28	**织里童装园区经营管理有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2020/6/1	2024/6/20	4,071.08
29	****上强工贸有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	2020/6/5	2023/6/4	1,079.64
30	**投资发展集团有限公司	冀银融资租赁有限公司	2020/6/16	2025/6/16	12,500.00
31	**东部新城投资发展集团有限公司	**湖盛融资租赁有限公司	2020/7/22	2025/7/22	9,774.79

32	**织里小城市建设投资有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	2020/7/30	2023/7/15	2,500.00
33	**申太建设发展有限公司	ABS 专项计划-大同证券(光大兴陇)	2020/7/31	2023/7/31	32,000.00
34	**申太新农村建设投资有限公司	东航国际融资租赁有限公司	2020/8/12	2023/8/12	203.00
35	**织里环湖投资发展有限公司	农行织里支行	2020/8/31	2035/8/24	14,000.00
36	****现代农业综合区开发有限公司	苏银金融租赁有限公司	2020/8/31	2025/8/31	9,709.43
37	浙江融芯电机有限公司	农行织里支行	2020/9/3	2035/8/24	22,700.00
38	****湖盛贸易有限公司	金华银行**分行	2020/10/16	2023/9/15	1,000.00
39	****东成建设发展有限公司	平安银行**分行	2017/1/9	2025/1/2	27,160.00
40	****滨湖新农村建设有限公司	平安银行**分行	2017/1/9	2025/1/2	31,040.00
41	****美妆小镇建设管理有限公司	中国工商银行****支行	2021/6/1	2035/11/21	6,926.00
42	****新业建设投资集团有限公司	冀银融资租赁有限公司	2021/3/1	2026/3/1	12,000.00
43	**投资发展集团有限公司	粤财信托	2021/4/29	2023/5/20	15,920.00
44	****新业建设投资集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	2021/5/8	2023/5/8	4,000.00
45	**投资发展集团有限公司	天津信托	2021/6/17	2023/6/16	30,000.00
46	**投资发展集团有限公司	长江金租	2021/1/5	2026/1/5	5,899.65
47	**投资发展集团有限公司	华夏银行**分行	2021/4/30	2024/4/15	13,600.00
48	****新业建设投资集团有限公司	邦银金融租赁	2021/6/25	2024/6/25	5,302.92
49	**投资发展集团有限公司	陆家嘴信托-启航 315	2021/5/21	2023/5/21	30,000.00
50	**投资发展集团有限公司	紫金信托有限责任公司	2021/9/27	2023/9/26	30,000.00
51	**投资发展集团有限公司	陆家嘴国际信托有限公司-启航 436	2021/11/26	2024/4/29	40,000.00
52	**投资发展集团有限公司	-自营 116 号	2021/12/30	2023/12/29	30,000.00
53	**投资发展集团有限公司	兴业信托	2022/1/27	2024/1/26	30,000.00
54	****盈创贸易有限公司	华夏银行**分行	2022/1/19	2025/1/14	22,600.00
55	****新业建设投资集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2022/2/25	2025/2/24	10,287.81
56	**投资发展集团有限公司	陆家嘴信托(海逸 51 号)	2022/3/28	2024/3/31	28,000.00
57	****新业建设投资集团有限公司	(鑫昊 100)	2022/3/29	2024/3/26	20,000.00

58	**春申建设发展有限公司	华夏银行**分行	2022/4/12	2024/4/12	2,700.00
59	****新业建设投资集团有限公司	平安信托	2022/4/2	2024/4/2	29,980.00
60	****新业建设投资集团有限公司	光大信托	2022/4/22	2024/4/29	20,000.00
61	****新业建设投资集团有限公司	中交融资租赁有限公司	2022/4/29	2025/4/28	6,864.84
62	**投资发展集团有限公司	建设银行**支行（泰普森）	2022/5/10	2023/5/9	10,000.00
63	**投资发展集团有限公司	光大兴陇（兴和 76 号）	2022/6/2	2024/6/20	20,000.00
64	****盈创贸易有限公司	农行东部新城支行	2022/6/10	2023/6/20	14,400.00
65	**投资发展集团有限公司	紫金信托有限责任公司	2022/6/27	2024/6/27	30,000.00
66	****盈创贸易有限公司	民泰银行**分行	2022/7/1	2025/6/1	2,000.00
67	**投资发展集团有限公司	-鑫沪 399-b 类	2022/8/15	2024/8/19	19,930.00
68	**投资发展集团有限公司	紫金信托有限责任公司-恒盈 343 号	2022/8/31	2024/8/31	30,000.00
69	****新业建设投资集团有限公司	远东租赁	2022/9/5	2023/9/7	25,000.00
70	**投资发展集团有限公司	工商银行**支行（三星建材）	2022/9/8	2023/9/8	10,000.00
71	**投资发展集团有限公司	国投泰康	2022/9/16	2024/9/30	29,990.00
72	**投资发展集团有限公司	-鑫沪 450 号	2022/9/23	2024/10/21	12,460.00
73	**吴晟供应链管理有限公司	民泰银行**分行	2022/10/25	2023/10/10	1,000.00
74	**新型城市投资发展集团有限公司	农行织里支行	2022/11/17	2023/11/22	16,000.00
75	**投资发展集团有限公司	- 号	2022/11/21	2024/11/25	15,810.00
76	****美妆小镇建设投资开发有限公司	恒丰银行**分行	2022/12/21	2023/12/21	7,500.00
77	****上强工贸有限公司	恒丰银行**分行	2022/12/21	2023/12/21	7,300.00
78	**申太建设发展有限公司	恒丰银行**分行	2022/12/21	2023/12/20	9,200.00
79	**申太新农村建设投资有限公司	恒丰银行**分行	2022/12/21	2023/12/20	8,350.00
80	****现代农业综合区开发有限公司	恒丰银行**分行	2022/12/21	2023/12/20	8,150.00
81	湖颖物业	兴业银行股份有限公司**分行	2022/12/30	2023/12/29	1,000.00
82	**投资发展集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	2022/12/8	2023/12/8	3,000.00
83	**投资发展集团有限公司	兴业银行	2022/8/30	2024/8/30	30,000.00
84	**投资发展集团有限公司	浙商银行**分行	2022/12/2	2023/12/1	5,000.00

85	**投资发展集团有限公司	浙商银行**分行	2022/12/19	2023/12/18	20,000.00
86	**投资发展集团有限公司	浙商银行**分行	2022/10/31	2025/10/31	200.00
87	****新业建设投资集团有限公司	久实融资租赁（上海）有限公司	2022/1/27	2024/12/30	16,949.75
88	**投资发展集团有限公司	光大银行股份有限公司（理财直融）	2023/1/6	2024/4/6	20,000.00
89	**投资发展集团有限公司	（鑫沪 508）	2023/1/19	2025/1/31	11,480.00
90	****湖盛贸易有限公司	中国农业银行****支行	2023/1/4	2024/1/3	4,900.00
91	****西山漾实业发展有限公司	华夏银行**分行	2023/3/30	2026/3/29	12,000.00
92	**投资发展集团有限公司	（鑫沪 518）	2023/3/7	2025/3/15	9,980.00
93	**投资发展集团有限公司	光大兴陇（光泰 5 号）	2023/3/17	2025/3/30	20,000.00
94	**投资发展集团有限公司	中铁信托（泉熙 22148 期）	2023/3/24	2025/3/31	15,773.00
95	****盈创贸易有限公司	宁波银行**分行	2023/3/27	2024/4/30	6,000.00
96	**投资发展集团有限公司	浙商银行**分行	2022/9/19	2025/9/15	14,900.00
97	**投资发展集团有限公司	浙商银行**分行	2023/1/3	2024/1/2	32,000.00
98	**投资发展集团有限公司	浙商银行**分行	2023/2/1	2024/2/1	20,000.00
99	**投资发展集团有限公司	浙商银行**分行	2023/3/29	2024/3/29	30,000.00
100	**投资发展集团有限公司	建设银行**支行（泰普森）	2023/4/10	2024/4/10	10,000.00
			合计		<b>1,527,336.87</b>

#### 4.10 征信及其他事项

（1）根据公司 2023 年 6 月 7 日的企业信用报告，公司未结清借款、票据等 20 笔，余额 22.22 亿元，均为正常类；对外担保余额 137.87 亿元，均为正常类；已结清借款 351 笔，其中 10 笔为关注类，其余均为正常类，已结清关注类借款为 2007 至 2011 年事项，相关银行已出具说明，主要由于借款期间政策原因将平台类借款统一划分为关注类，上述关注类借款未发生逾期，均按时还款。

（2）根据 2023 年 6 月 7 日“全国企业信用信息公示系统”显示，\*\*无行政处罚信息；\*\*无列入经营异常名录信息，无列入严重违法失信名单（黑名单）信息。

（3）根据“中国执行信息公开网”查询显示，\*\*无相关信息。

(4) 经查询裁判文书网，\*\*不存在可能影响正常经营的未决诉讼事项。

(5) 经大公国际 2022 年 6 月 24 日评定，\*\*主体信用评级为 AA，YY 评级为 7+。

## 5 可行性结论

\*\*\*\*经济水平财政实力较强，且仍处于较高增速的发展状态。

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

本信托计划风险可控，具有可行性。