

央企信托·**727号集合资金信托计划

尽职调查报告

（报告完成日期：【2023】年【3】月【14】日）

经办业务部门（团队）：

目录

第一部分、融资人-湖州 WX 国有资本投资发展有限公司	4
一、公司概况	4
二、历史沿革	4
三、股东背景及主要下属子公司	4
(一) 股东背景	4
(二) 子公司情况	5
(三) 主要子公司简介	7
四、公司治理和组织架构	7
(一) 公司治理	7
(二) 组织构架图	10
五、高管人员简介	错误! 未定义书签。
(一) 董事会成员	错误! 未定义书签。
(二) 监事会成员	错误! 未定义书签。
(三) 高级管理人员	错误! 未定义书签。
六、经营情况分析	11
(一) 经营概况	11
(二) 主营业务板块分析	13
七、资信状况	18
八、财务分析	19
(一) 资产负债表分析	19
(二) 利润表分析	33
(三) 现金流量分析	34
(四) 财务指标分析	36
九、信用状况分析	38
(一) 有息债务构成情况	38
(二) 有息债务明细	38
(三) 融资人对外担保情况	58
十、融资人综合评价	64
第二部分、担保人-湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	66
一、公司概况	66
二、历史沿革	66
三、股东背景及主要下属子公司	67
(一) 股东背景	67
(二) 子公司情况	68
(三) 主要子公司简介	70
四、公司治理和组织架构	73
(一) 公司治理	73
(二) 组织构架图	77
五、高管人员简介	错误! 未定义书签。
(一) 董事会成员	错误! 未定义书签。
(二) 监事会成员	错误! 未定义书签。
(三) 高级管理人员	错误! 未定义书签。
六、经营情况分析	77

(一) 经营概况	77
(二) 主营业务板块分析	79
七、资信状况	85
八、财务分析	86
(一) 资产负债表分析	86
(二) 利润表分析	99
(三) 现金流量分析	100
(四) 财务指标分析	102
九、信用状况分析	103
(一) 有息债务构成情况	103
(二) 有息债务明细	103
(三) 担保人对外担保情况	120
十、担保人综合评价	121
第三部分、湖州市与 WX 区区域分析	123
一、基本情况	123
(一) 湖州市基本情况	123
(二) WX 区基本情况	123
二、社会与经济情况	124
(一) 湖州市社会与经济状况	124
(二) WX 区社会与经济情况	125
二、财政状况	126
(一) 湖州市财政状况	126
(二) WX 区财政状况	127
三、土地和房地产市场情况	127
(一) 湖州市土地和房地产市场情况	127
(二) WX 区土地和房地产市场情况	130
四、政府债务情况	131
(一) 湖州市政府债务情况	131
(二) WX 区政府债务情况	132
五、湖州市 WX 区主要平台公司概况	133
第四部分、风险控制措施情况	136
(一) 信用风险	136
(二) 宏观经济政策风险	136
(三) 财务风险	136
(四) 管理风险	136
(五) 操作风险	137
第五部分、可行性结论	138

第一部分、融资人-湖州 WX 国有资本投资发展有限公司

一、公司概况

名称	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司（简称：“WX 国投”或“融资人”）		
注册地址	浙江省湖州市 WX 区 WX 大道 1 号 2 幢 3307		
成立时间	2017 年 9 月 27 日		
法定代表人			
社会统一信用代码	91330502MA2B358A33		
经营范围	WX 区范围内国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
所有制类别	国有独资	组织类别	有限责任公司
注册资本(万元)	300,000.00	注册资本到位率	0.055%
主体性质	非名单内	最新主体评级	AA+

二、历史沿革

湖州 WX 国有资本投资发展有限公司成立于 2017 年 9 月，由湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心出资设立，初始注册资本为 10,000 万元，持股比例 100%。

2019 年 5 月 24 日，法定代表人变更，法定代表人由“***”变更为“***”。

2021 年 6 月 2 日，企业类型变更，企业类型由“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”变更为“有限责任公司（国有独资）”。

2021 年 6 月 2 日，法定代表人变更，法定代表人由“***”变更为“***”。

2021 年 10 月 29 日，注册资本变更，根据 WX 区人民政府批复，同意公司注册资金由 1 亿元增至 30 亿元，并于同日完成了工商变更。

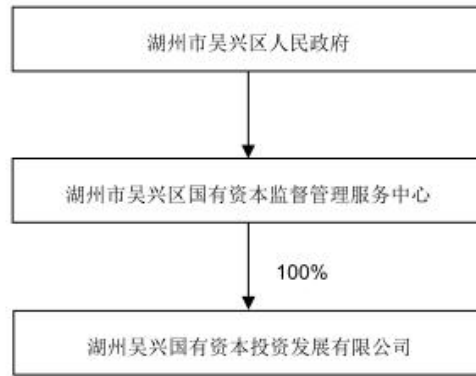
截至 2023 年 1 月末，融资人注册资本为 300,000 万元，实收资本为 165 万元。融资人实际控制人为湖州市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例 100%。

三、股东背景及主要下属子公司

（一）股东背景

融资人控股股东为浙江省湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心，持有融资人 100% 股权，为融资人唯一股东；实际控制人为湖州市 WX 区人民政府。

融资人股权结构图如下：



(二) 子公司情况

截至 2022 年 1 月末，融资人纳入合并范围的子公司共 52 家，融资人主要子公司情况如下：

截至 2022 年末融资人主要子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	
			直接	间接
1	湖州织里小城市建设投资有限公司	32000.00		100.00%
2	湖州绿地置业有限公司	6000.00		100.00%
3	湖州织里童装产业投资发展有限公司	1000.00		100.00%
4	湖州织里宏创建设发展有限公司	10000.00		100.00%
5	湖州 WX 东兴水利建设工程有限公司	8000.00		100.00%
6	湖州织里新型城镇建设发展有限公司	16000.00		100.00%
7	湖州织里腾飞拆迁有限公司	50.00		100.00%
8	浙江广昇贸易有限公司	5000.00		100.00%
9	湖州织里童装园区经营管理有限公司	16000.00		100.00%
10	湖州鑫祥园区管理有限公司	15000.00		100.00%
11	浙江融芯电机有限公司	2000.00		100.00%
12	湖州建汇非融资性担保有限公司	3000.00		100.00%
13	湖州万联市场发展有限公司	5000.00		100.00%
14	湖州新型城市投资发展集团有限公司	200000.00	100.00%	
15	湖州新投市政工程建设有限公司	5000.00		100.00%
16	湖州宏昇酒店管理有限公司	500.00		100.00%
17	湖州新投智励科技有限公司	5000.00		100.00%
18	湖州新投供应链管理有限责任公司	10000.00		100.00%
19	浙江湖州祥源住房租赁有限公司	2000.00		100.00%
20	湖州栋梁实业发展有限公司	5000.00		100.00%
21	湖州鑫阳股权投资有限公司	30000.00	100.00%	

22	湖州瑞达进出口有限公司	1000.00		100.00%
23	湖州铭科房地产开发有限公司	5000.00		100.00%
24	湖州湖顺建设发展有限公司	100000.00	100.00%	
25	湖州金漾房地产开发有限公司	3000.00		100.00%
26	湖州织鼎信息技术服务有限公司	28000.00		100.00%
27	湖州新投能源销售有限公司	5000.00		100.00%
28	湖州织鑫建设发展有限公司	10000.00		100.00%
29	湖州市织迎经营管理有限公司	1000.00		100.00%
30	湖州禾达农业科技有限公司	5000.00		100.00%
31	湖州融芯企业管理合伙企业(有限合伙)	2510.00		99.60%
32	湖州尼新企业管理合伙企业(有限合伙)	12000.00		99.17%
33	湖州雅博实业发展有限公司	7954.00		69.15%
34	美妆(湖州)实业投资集团有限公司	10000.00		60.00%
35	湖州 WX 美妆小镇建设投资开发有限公司	10000.00		60.00%
36	湖州 WX 埭溪市政工程有限公司	4000.00		60.00%
37	湖州美妆小镇化妆品博物馆有限公司	3000.00		60.00%
38	湖州永馨保洁有限公司	10.00		60.00%
39	浙江三亿新能源科技有限公司	6000.00		60.00%
40	湖州 WX 经开建设投资发展集团有限公司	52028.00	60.00%	
41	湖州 WX 盛港供应链管理有限公司	5000.00		60.00%
42	湖州 WX 腾川建设管理有限公司	10000.00		60.00%
43	湖州 WX 华景物业管理有限公司	5000.00		60.00%
44	湖州 WX 望山商业管理有限公司	8000.00		60.00%
45	湖州 WX 旭格商业管理有限公司	8000.00		60.00%
46	湖州 WX 漫瑞建设管理有限公司	8000.00		60.00%
47	湖州山味埭溪商业管理有限公司	1000.00		60.00%
48	湖州 WX 阳晖未来社区开发建设有限公司	8000.00		60.00%
49	浙江湖州织绣光伏工程有限公司	8000.00		60.00%
50	湖州 WX 经恒商业管理有限公司	5000.00		60.00%
51	湖州 WX 经开商业运营管理有限公司	5000.00		60.00%
52	湖州 WX 润景置业发展有限公司	8000.00		60.00%

（三）主要子公司简介

1.湖州新型城市投资发展集团有限公司

湖州新型城市投资发展集团有限公司（以下简称“湖州新投”）于2002年4月9日在湖州市WX区注册成立。住所：浙江省湖州市WX区织里镇佛仙路288号。法定代表人：潘斌松。注册资本：30.00亿元。经营范围：城市建设资金调度管理，建设用地受让，基础设施建设，承担基础设施“四自”工程，水利工程投资，水利基础设施建设，土地开发和综合利用，房屋租赁，物业管理，标准化管理的技术服务。

截至2022年6月末，湖州新型城市投资发展集团有限公司总资产528.00亿元，总负债345.40亿元，所有者权益182.60亿元。2021年度，营业收入172,771.59万元，净利润84,204.16万元。

2.湖州WX经开建设投资发展集团有限公司

湖州WX经开建设投资发展集团有限公司（以下简称“WX经开”）于2004年12月9日在湖州市WX区注册成立。住所：浙江省湖州市WX区埭溪镇美妆大厦5楼501室。法定代表人：吴琨。注册资本：5.20亿元。经营范围：村镇基础设施的投资、建设、开发；园林绿化工程施工；城市绿化管理；市政设施管理；工程管理服务；休闲观光活动；建筑材料销售；公共事业管理服务；土地整治服务；非居住房地产租赁；物业管理。

截至2021年末，湖州WX经开建设投资发展集团有限公司总资产733,540.35万元，总负债338,066.74万元，所有者权益395,473.61万元。2021年度，营业收入85,794.90万元，净利润6,598.98万元。

四、公司治理和组织架构

（一）公司治理

融资人建立了较为完善的公司治理结构，为公司更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

1.出资人

湖州市WX区财政局（国资办）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) 批准增减注册资本金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，WX 区财政局（国资办）可以授权公司董事会行使部分出资人职权。董事会由 5 名董事成员组成，其中董事长 1 人，董事 2 人，职工代表董事 2 人，董事长由区财政局（国资办）在董事会成员中指定。

董事会在法律、法规规定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金、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，由区财政局（国资办）在监事会成员中指定。

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.总经理

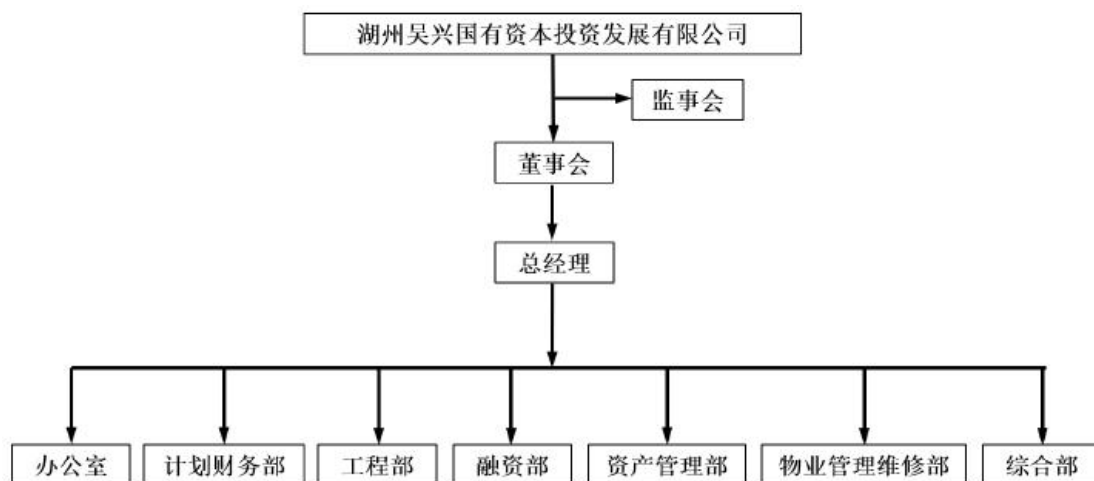
公司设总经理一人，总经理人选由区财政局（国资办）提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。

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。

(二) 组织构架图

融资人组织结构参见下图：



六、经营情况分析

（一）经营概况

融资人是 WX 区重要的基础设施建设主体，主要负责湖州市 WX 区织里镇及 WX 经开区范围内的道路、管网、桥梁等基础设施项目的施工建设，具体业务主要由子公司湖州 WX 国有资本投资发展有限公司和湖州 WX 经开建设投资发展集团有限公司（简称“WX 经开”）负责运营。其中 WX 国投主要负责 WX 区织里镇内的基础设施建设，子公司 WX 经开主要负责 WX 经开区的基础设施建设。（融资人不具有房地产开发资质）

1.营业收入

融资人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月营业收入构成

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	149,127.47	53.73	172,293.13	66.63	165,828.38	80.59	158,110.86	87.93
房屋销售	-	-	18,774.78	7.26	-	-	18,262.79	10.16
矿石	192.46	0.07	30,884.70	11.94	29,912.96	14.54	-	-
租赁	5,204.10	1.88	12,389.80	4.79	5,514.43	2.68	1,403.67	0.78
贸易	122,088.78	43.99	23,699.46	9.17	-	-	-	-
其他	927.07	0.33	524.61	0.20	4,524.90	2.20	2,041.08	1.14
合计	277,539.89	100.00	258,566.48	100.00	205,780.66	100.00	179,818.40	100.00

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度附注

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，融资人分别实现营业收入 17.98 亿元、25.85 亿元、25.86 亿元和 27.75 亿元，营业收入规模持续增长。从收入结构来看，工

程施工收入为主要收入来源，分别占营业收入的 87.93%、80.59%、66.63%和 53.73%。此外，房屋销售、矿石、租赁等业务亦为融资人的营业收入提供了一定贡献。

2.营业成本

融资人 2019-2021 年度及 1-9 月营业成本构成

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	132,501.88	50.22	154,575.79	71.25	146,428.88	87.57	140,292.40	91.48
房屋销售	-	-	11,497.67	5.30	-	-	12,151.31	7.92
矿石	66.32	0.03	16,928.35	7.80	15,466.31	9.25	-	-
租赁	9,635.37	3.65	10,132.79	18.22	2,802.89	1.68	-	-
贸易	121,535.76	46.06	23,692.33	10.92	-	-	-	-
其他	100.44	0.04	117.95	0.05	2,510.25	1.50	908.68	0.59
合计	263,839.78	100.00	216,944.90	100.00	167,208.33	100.00	153,352.39	100.00

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度附注

2019-2021 年度及 1-9 月，融资人营业成本分别为 15.35 亿元、16.72 亿元、21.69 亿元和 26.38 亿元，与营业收入变动趋势相同。从成本构成来看，工程施工业务成本是营业成本的主要部分，分别占营业成本的 91.48%、87.57%、71.25% 和 50.22%。此外，融资人亦在房屋销售、矿石、租赁等业务所有支出。

3.营业毛利润、营业毛利率

融资人 2019-2021 年度及 1-9 月营业毛利润、毛利率构成

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程施工	16,625.59	11.15	17,717.34	10.28	19,399.50	11.70	17,818.46	11.27
房屋销售	553.02	0.45	7,277.10	38.76	-	-	6,111.48	33.46
矿石	-	-	13,956.35	45.19	14,446.65	48.30	-	-
租赁	-4,431.27	-85.15	2,257.01	18.22	2,711.54	49.17	-	-
贸易	126.14	65.54	7.12	0.03	-	-	-	-
其他	826.63	89.17	2,663.65	20.63	2,014.65	44.52	1,132.40	55.48
合计	13,700.11	4.94	41,621.58	16.10	38,572.33	18.74	26,466.01	14.72

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度附注

2019-2021 年度及 1-9 月，融资人营业毛利润分别为 2.65 亿元、3.86 亿元、4.16 亿元和 1.37 亿元，营业毛利润有所增长；营业毛利率分别为 14.72%、18.74%、16.10%和 4.94%。

毛利率方面，融资人销售毛利率存在一定波动，其中 2019 年毛利率较低的土地整理项目收入占比提升，致使公司销售毛利率有所下滑；2020 年受矿石销售业务毛利率较高影响，销售毛利率上升至 18.74%。2021 年受其他业务毛利率的影响，销售毛利率下降至 8.42%。

（二）主营业务板块分析

1.工程施工业务

融资人工程施工业务主要由 WX 国投和 WX 经开负责运营，其中 WX 国投主要负责 WX 区织里镇范围内的道路、管网、桥梁、公园等项目的建设，WX 国投分别就具体项目与湖州织里园林绿化管理有限公司（简称“园林绿化公司”，其实际控制人为 WX 区织里镇人民政府（简称“织里镇政府”））或织里镇政府签订工程项目施工合同，约定公司负责项目的建设，项目完工后由园林绿化公司或织里镇政府负责验收，并按建设成本加成一定比例进行结算。

WX 经开主要负责 WX 经开区的道路、市政工程等项目的建设。WX 经开与湖州农森农业发展有限公司（简称“湖州农森”，其实际控制人为 WX 区人民政府）签订《委托代建协议》，湖州农森公司根据 WX 区城镇基础设施建设需要按年度向公司下达代建项目名称及建设要求，具体由 WX 经开负责筹集建设资金、项目实施和资金管理，年底根据项目进程确认当年应支付的工程价款，并按确认后的工程价款加计 18%的代建管理费确认为最终的代建工程款。

2020 年，WX 经开与 WX 经济开发区管理委员会签订《工程项目委托代建总体框架协议》，业务模式和湖州农森代建模式相同，新的代建项目将在此框架协议下进行。

2019-2022 年 9 月，融资人工程施工业务收入分别为 15.81 亿元、16.58 亿元和 17.23 亿元和 14.91 亿元，主要来自织里镇人民医院项目、织里镇基础设施工程、织里镇清水兜村土地拆迁整理工程等。毛利率方面，2019 年公司工程施工业务毛利率有所下滑，主要系当年毛利率较低的土地整理项目收入占比提升所致。

截至 2022 年 6 月末，公司施工业务主要拟建项目情况如下：

融资人 2022 年 6 月末施工业务主要拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目建设周期	总投资
1	织里镇童装学院工程	2022-2023	35,000.00
2	织里镇水系环境综合整治工程	2022-2024	30,000.00
3	织东平台道路拓展工程	2022-2023	10,200.00
4	织里镇区街道老小区以及周边环境综合整治	2022-2023	9,000.00
5	2020-2022 年织里镇绿化养护项目	2022-2023	7,200.00
6	交通道路新改建及配套用房工程	2022-2023	6,900.00
7	装配式铝模板智能制造项目建设工程	2022-2023	10,424.86
8	埭溪镇联山社区三期安置房建设工程	2022-2023	8,000.00
9	埭溪圩区（二期）工程	2022-2023	4,450.00
10	埭溪镇上强三期室外配套工程	2022-2023	3,600.00
11	WX 区埭溪镇园区块场平及路网工程	2022-2023	5,150.00
12	“时尚谷”园区基础建设提标改造工程茅坞路道路景观提升项目	2022-2023	2,500.00
13	“时尚谷”园区基础建设提标改造工程创业大道道路提标项目	2022-2023	2,200.00
14	埭溪镇红旗水库除险加固工程	2022-2023	1,051.68
15	埭溪镇五四水库除险加固工程	2022	735.00
16	小羊山新村公寓房建设工程	2022-2023	7,600.00
17	埭溪镇文体中心建设工程项目	2022-2024	18,000.00
18	美妆小镇国际产业园配套综合体项目	2022-2023	2,700.00
19	美妆奥特莱斯项目	2022-2023	6,000.00
20	美妆驿站	2022	500.00
21	埭玉环溪精品酒店	2022-2023	6,000.00
22	经开区科创园	2022-2024	30,000.00
23	美妆小镇邻里中心	2022-2024	18,000.00
	合计		225,211.54

数据来源:WX 国投 2022 年非公开发行公司债券募集说明书

随着新型城镇化建设的深入，湖州市 WX 区基础设施建设投入力度的逐渐加大，融资人工程施工规模将继续扩大，业务收入也将持续增长。

截至 2022 年 6 月末，融资人主要施工业务在建项目情况如下：

融资人 2022 年 6 月末在建工程项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目委托方	是否签署协议	建设期间	预计总投资额	2022年6月末已投资额	项目建设进度	报告期内各期确认收入情况	累计已回款情况
1	织里镇大郝村土地整理	湖州织里园林绿化管理有限公司	是	2016-2022	120,517.36	107,768.96	89.42	协议约定在验收合格后确认结算价款并支付结算资金，暂未确认收入	
2	织里镇大河村土地整理			2016-2022	100,492.72	87,396.93	86.97		
3	织里镇织里村土地整理			2016-2022	103,282.41	93,417.36	90.45		
4	织里镇香圩墩村土地整理			2016-2022	100,276.52	82,424.93	82.20		
5	织里镇旧馆村土地整理			2016-2022	111,754.04	101,934.21	91.21		
6	织里镇增圩村土地整理			2016-2022	72,500.00	62,651.90	86.42		
7	织里小城镇环境综合整治项目			2020-2025	110,000.00	77,468.02	70.43		
8	织里镇老街工程			2018-2026	150,000.00	60,556.49	40.37		
9	织里镇晓河村土地整理			2016-2022	67,437.71	55,684.16	82.57		
10	WX大道改扩建工程			2018-2022	60,098.00	43,401.08	72.22		
11	织里镇东兜村土地整理			2016-2022	47,000.00	48,840.74	100.00		
12	湖州北大培学校建设工程			2019-2023	58,964.00	30,370.50	51.51		
13	织里镇老旧小区改造提升工程			2020-2027	198,208.00	76,030.32	38.36		
14	湖织公路改扩建工程			2017-2025	53,000.00	19,250.73	36.32		
15	织里镇文体中心项目			2019-2022	83,500.00	15,225.35	18.23		
16	WX区实验小学项目			2018-2022	24,499.34	15,860.15	64.74		
17	南北横塘区域水系综合整治工程（太湖片一期）			2018-2022	18,130.13	19,479.53	100.00		
18	织里镇水产路东延，李义坝至义皋公路提升改造工程			2018-2022	6,980.76	6,456.69	92.49		
19	利济文化公园四			2018-2022	7,673.25	8,140.44	100.00		

期								
20	土地复垦	湖州农森农业发展有限公司	2009-2022	45,000.00	25,920.29	57.60	2020年已确认收入9,467.50万元；2021年已确认收入9,798.80万元；2022年1-6月末未确认收入	3,287.90
21	综合整治		2018-2022	42,541.90	16,918.29	39.77	2020年已确认收入8,583.07万元；2021年已确认收入11,356.19万元；2022年1-6月末未确认收入	7,775.60
	小计			1,581,856.14	1,055,197.07			11,063.50

数据来源:WX国投2022年非公开发行公司债券募集说明书

2.房屋销售业务

融资人房屋销售业务主要由WX国投的子公司湖州织里童装园区经营管理有限公司(简称“童装园区管理公司”)和湖州织里童装产业投资发展有限公司(简称“童装产业投资公司”)负责运营,其中童装园区管理公司主要负责经营织里童装产业园一期工程和二期工程;童装产业投资负责经营标准化厂房项目。

融资人安置房业务主要由子公司湖州织里小城市建设投资有限公司和湖州绿地置业有限公司负责运营,公司安置房业务采取市场化运作模式,安置房建设所需土地均为招拍挂购入,并由融资人自行建设并向安置户进行销售。2019年及2021年确认房屋销售业务收入1.83亿元和1.88亿元,2020年融资人改变经营策略,将尚未销售商业房产转为投资性房地产自持并出租,故未确认房屋销售收入。

截至2020年末,融资人无在售安置房,剩余可销售房产仅为子公司湖州市织里国际童装城股份有限公司的117套商铺,账面价值为0.26亿元。

截至2021年末,融资人主要在建的房屋销售项目情况如下表所示:

融资人2021年末主要在建的房屋销售项目情况

单位:万元

序号	项目名称	总投资额	截至2021年末投资额	尚需投资额
1	织里童装产业园二期	101,149.40	92,700.31	8,449.09
2	织南安置小区	85,787.50	72,328.35	13,459.15

3	织西商业综合体项目	72,000.00	49,265.84	22,734.16
4	织西小区	44,577.00	38,386.52	6,190.48
5	织里晟舍商业街	26,180.00	19,994.31	6,185.69
6	轧村安置小区	27,161.00	18,865.40	8,295.60
7	织里童装产业园三期	153,381.00	12,927.13	140,453.87
	合计	510,235.90	304,467.86	205,768.04

数据来源:WX 国投 2022 年非公开发行公司债券募集说明书

截至 2021 年末, 融资人主要房屋销售业务拟建项目明细如下:

融资人 2021 年末主要房屋销售业务拟建项目明细

单位: 万元

序号	项目名称	预计总投资额
1	轧村安置小区二期工程	7,357.50
	合计	7,357.50

数据来源:WX 国投 2022 年非公开发行公司债券募集说明书

3. 矿石业务

融资人采矿业务为 2020 年 7 月新增的业务, 主要由下属孙公司湖州 WX 美妆小镇建设管理有限公司(简称“建管公司”)负责。目前, 建管公司拥有湖州市 WX 区埭溪镇美妆小镇小羊山场平工程建筑用凝灰岩矿的采矿权, 系建管公司于 2020 年 3 月以 4.10 亿元购入。矿区位于湖州市中心城区南约 22 公里处, 矿区面积 1.114 平方公里。建管公司将小羊山场平资源开采、运输、加工服务外包给湖州骏远实业有限公司, 并按 22.98 元/吨单价确定服务费, 按月结算。

建管公司、湖州骏远实业有限公司与下游客户签订三方采购合同, 约定销售矿种, 销售单价等要素, 矿石销售价格参照每月湖州市矿业协会公布的湖州市建筑石料销售价格信息通报以及湖州造价信息网公布的市场信息价定价。

2021 年度, 融资人矿石业务实现采矿收入 30,884.70 万元, 前五大客户销售情况如下表所示:

2021 年融资人矿石销售前五大客户情况

单位: 万元、%

客户名称	主要产品	销售金额	销售占比
湖州建臣建材有限公司	矿石	5,190.83	16.81%
杭州余杭恒力混凝土有限公司	矿石	4,820.70	15.61%
杭州瑞鼎建材有限公司	矿石	4,063.85	13.16%
浙江雄宇混凝土构件有限公司	矿石	2,486.28	8.05%

浙江天立新材料有限公司	矿石	2,044.15	6.62%
合计		18,605.81	60.25%

数据来源:WX 国投 2022 年非公开发行公司债券募集说明书

4.租赁业务

融资人租赁业务主要由童装园区管理公司、童装产业投资公司、湖州织里新型城镇建设发展有限公司（简称“织里城建”）和湖州雅博实业发展有限公司（简称“雅博实业”）等 4 家子公司负责运营，对外出租的物业主要有标准化厂房、雅博实业建材城和停车场。

2019-2021 年 2022 年 1-6 月，融资人实现租赁收入 0.15 亿元、0.55 亿元和 1.24 亿元和 0.18 亿元，其中 2019 年公司对童装园区的部分租赁房产进行了销售致使当年租赁收入下降；2020 年公司新增雅博实业建材城和停车场租赁收入，收入大幅提升。2021 年租赁收入增长幅度较大，主要系新增雅博实业建材城和停车场租赁收入。

七、资信状况

中证鹏元资信评估股份有限公司于 2022 年 9 月 23 日对湖州 WX 国有资本投资发展有限公司的长期主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

经查询中国人民银行征信系统，截至 2023 年 2 月 2 日，融资人不良和关注类贷款余额为 0 元，已结清信贷中也无关注及不良贷款。

我部于 2023 年 2 月 3 日查询了全国法院被执行人信息，未发现与融资人相关的被执行信息。2023 年 2 月 3 日查询了中国裁判文书网，融资人无涉案案件。

查询结果如下图：

中国执行信息公开网
司法为民 司法便民

首页 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 潮州吴兴国有资本投资发展有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: kvxz  验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 潮州吴兴国有资本投资发展有限公司 相关的结果。

2023年2月3日 星期五 欢迎您 13736421835 退出 意见建议 返回主站 使用帮助

中国裁判文书网
China Judgements Online

首页 刑事案件 民事案件 行政案件 赔偿案件 执行案件 其他案件 民族语言文书

高级检索 输入案由、关键词、法院、当事人、律师 **搜索** ?

已选条件: 全文: 潮州吴兴国有资本投资发展有限公司 x

共检索到 0 篇文书

法苑层级 | 裁判日期 | 审判程序 | 全选 | 收藏

暂无数据!

| 中国政府信息公开整合服务平台 | 人民检察院案件信息公开网 | 中国审判流程信息公开网 | 中国司法大数据服务网 |

八、财务分析

以下分析基于融资人提供的 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2019-2021 年三年连审审计报告，报告采用新会计准则编制。

（一）资产负债表分析

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	781597.16	357,632.29	130,251.70	49,043.78
应收票据	22512.55	992.55	12,710.73	--
应收账款	494408.32	359,192.36	205,187.43	145,045.36
应收款项融资	586.36	586.36	--	--
存货	3149305.20	2,651,793.95	2,159,011.27	1,670,756.72
其他流动资产	4628.75	3,873.45	5,098.97	1,597.50

流动资产合计	5312019.28	4,145,586.87	2,961,442.49	2,300,148.01
长期股权投资	144563.36	11,960.53	10,063.83	92,632.67
可供出售金融资产		--	17,970.57	20,300.82
无形资产	165916.26	140,822.72	183,263.26	477.24
商誉	260.00	925.59	1,295.93	--
长期待摊费用	870.29	279.01	105.03	1,122.60
递延所得税资产	14722.33	13,272.31	7,419.94	5,664.59
资产总计	6804894.64	5,436,445.45	4,159,704.27	2,662,991.35
短期借款	413861.56	238,681.13	167,895.00	60,100.00
应付票据	190917.15	85,440.44	35,277.40	17,017.06
应付账款	13520.84	16,615.85	12,708.82	72,675.54
预收款项	16.38	646	11,213.89	7,327.25
应付职工薪酬	140.68	114.78	82.61	21.61
应交税费	49712.55	58,276.33	43,612.02	27,308.05
其他应付款合计	257839.53	381,879.44	354,507.69	528,420.41
一年内到期的非流动负债	542841.14	717,197.23	334,320.58	144,788.32
其他流动负债	20664.92	27,550.47	--	--
流动负债合计	1493316.94	1,529,553.01	959,618.02	857,658.24
长期借款	1201541.00	772,556.00	451,275.00	309,520.00
应付债券	1093116.23	518,678.71	513,604.91	422,327.28
长期应付款合计	801415.42	587,619.56	442,471.94	150,047.57
预计负债	4936.55	4,936.55	4,936.55	--
递延所得税负债	105578.77	103,444.92	83,167.12	11,889.01
非流动负债合计	3206587.97	1,987,235.75	1,495,455.52	893,783.86
负债合计	4699904.91	3,516,788.76	2,455,073.54	1,751,442.10
实收资本(股本)	80717.20	80,717.20	165	165
其它权益工具	45360.00	--	--	--
资本公积	1162481.00	1,147,447.26	1,256,899.62	739,230.19
其他综合收益	80998.27	74,596.72	64,266.03	1,597.90
未分配利润	447214.42	440,494.50	358,563.31	165,925.14
归属于母公司所有者权益合计	1816770.89	1,743,255.68	1,679,893.96	906,918.23
少数股东权益	288218.84	176,401.01	24,736.78	4,631.02
所有者权益合计	2104989.73	1,919,656.69	1,704,630.74	911,549.25
负债和所有者权益总计	6804894.64	5,436,445.45	4,159,704.27	2,662,991.35

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

1. 资产结构分析

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人资产总额及构成情况如下表：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

流动资产合计	5312019.28	78.06	4,145,586.87	76.26	2,961,442.49	71.19	2,300,148.01	86.37
非流动资产合计	1,492,875.36	21.94	1,290,858.59	23.74	1,198,261.78	28.81	362,843.34	13.63
资产总计	6804894.64	100.00	5,436,445.45	100.00	4,159,704.27	100.00	2,662,991.35	100.00

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人资产总额分别 266.30 亿元、415.97 亿元、543.64 亿元和 680.49 亿元。融资人资产总额呈现增长趋势，且增长幅度较大。2021 年资产总额较上年末增长 127.67 亿元，主要系应收账款、预付款项、存货增长所致。融资人货币资金较为充足，主要以银行存款为主。

从资产结构来看，公司以流动资产为主，但流动资产占比在逐年下降，截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，流动资产占当期资产总额的比例分别为 86.37%、71.19%、76.26%和 78.06%。

(1) 流动资产分析

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末流动资产构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	781,597.16	14.71	357,632.29	8.63	130,251.70	4.40	49,043.78	2.13
应收票据	22512.55233	0.42	992.55	0.02	12,710.73	0.43	--	--
应收账款	494408.3194	9.31	359,192.36	8.66	205,187.43	6.93	145,045.37	6.31
应收款项融资	586.36	0.01	586.36	0.01	--	--	--	--
预付款项	221,980.47	4.18	161,535.97	3.90	42.65	0.00	164.89	0.01
其他应收款	650,185.88	12.24	609,979.93	14.71	449,139.75	15.17	433,539.76	18.85
存货	3,149,305.20	59.29	2,651,793.95	63.97	2,159,011.27	72.90	1,670,756.72	72.64
其他流动资产	4,628.75	0.09	3,873.45	0.09	5,098.97	0.17	1,597.50	0.07
流动资产合计	5,312,019.28	100.00	4,145,586.87	100.00	2,961,442.49	100.00	2,300,148.01	100.00

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人流动资产总额分别为 230.01 亿元、296.15 亿元、414.56 亿元和 531.20 亿元。流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主，四者合计占流动资产的比例分别为 99.92%、99.40%、95.97%和 95.55%。

①货币资金

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人货币资金余额分别为 4.90 亿元、13.03 亿元、35.72 亿元和 78.16 亿元，占流动资产的比例分别为 2.13%、4.40%、8.63%和 14.71%。融资人货币资金金额规模适中，占比相对稳定。融资人货币资金主要为银行存款。

截至 2022 年 9 月末，融资人受限货币资金为 11.71 亿元，受限原因为应付票据及融资借款保证金。

融资人货币资金主要为银行存款，明细如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	20.71	0.00	12.43	0.00	33.62	0.03	10.25	0.02
银行存款	559,096.39	71.53	2,401,574.46	67.23	94,694.06	72.70	31,899.14	65.04
其他货币资金	222,480.06	28.46	1,170,75.31	32.77	35,524.02	27.27	17,134.38	34.94
合计	781,597.16	100	3,572,452.03	100.00	130,251.70	100.00	49,043.78	100.00

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

②应收账款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人应收账款余额分别为 14.50 亿元、20.52 亿元、35.92 亿元和 49.08 亿元，占流动资产的比例分别为 6.31%、6.93%、8.66%和 9.31%。应收账款主要为应收园林绿化公司和湖州农森的代建工程款，2020 年账款较上年末增加 6.02 亿元，2021 年末应收账款较上年末增加 15.40 亿，随着在建项目的持续投入，应收账款规模逐年增大。

由于融资人 2022 年财务报告附注中未披露应收账款前五大明细，根据融资人 2022 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书显示：融资人应收账款集中度很高，截至 2021 年末，应收账款期末余额前五名明细如下：

单位：万元

单位	余额	账龄	是否政府性应收
湖州织里产业投资运营集团有限公司	127,865.33	1 年以内 36,966.49 万元；1-2 年 90,898.84 万元	否
WX 区织里镇镇财政局	90,646.86	1 年以内	是
湖州 WX 织东新农村建设发展有限公司	49,847.00	1 年以内 33,072.00 万元；1-2 年 7,020.00 万元；2-3 年 9,755.00 万元	否
湖州农森农业发展有限公司	42,606.56	1 年以内	否
湖州市 WX 区埭溪镇财政所	40,674.69	1 年以内	是

账面金额合计	351,640.44	-	
--------	------------	---	--

数据来源:WX 国投 2022 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末, 融资人其他应收款余额分别为 43.35 亿元、44.91 亿元、61.00 亿元和 65.02 亿元, 占当期流动资产比重分别为 18.85%、15.17%、14.71%和 12.24%。2021 年末其他应收款较上年末大幅增加 16.09 亿元, 增幅 35.83%, 主要系当年增加对区域内政府单位及国企的往来款项所致。

融资人其他应收款主要为应收当地政府单位及国企的往来款。整体来看, 应收款项回收风险相对较小, 但规模较大且回收时间存在不确定性, 对融资人资金造成一定占用。

③存货

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末, 融资人存货分别为 167.08 亿元、215.90 亿元、265.18 亿元和 314.93 亿元, 分别占当期流动资产的 72.64%、72.90%、63.97% 和 59.29%, 是融资人流动资产的主要部分。

融资人存货主要由合同履行成本和开发成本构成, 开发成本主要由代建项目及未开发土地构成。近年随着工程项目建设不断推进, 融资人存货规模持续增长。截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末, 融资人存货明细如下:

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末存货明细

单位: 万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存商品	726.72	0.02	616.60	0.02	2,574.80	0.12	18,311.11	1.10
开发成本	2536.09	0.08	2,536.09	0.10	2,156,436.47	99.88	1,652,445.60	98.90
合同履行成本	3144440.39	99.85	2,648,641.25	99.88	--	--	--	--
原材料	1602.00	0.05	--	--	--	--	--	--
合计	3149305.20	100.00	2,651,793.94	100.00	2,159,011.27	100.00	1,670,756.72	100.00

数据来源: WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

(2) 非流动资产分析

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末非流动资产构成表

单位: 万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

可供出售金融资产	-	-	23,917.04	1.85	17,970.57	1.50	20,300.82	5.59
长期股权投资	144,563.36	9.68	25,854.91	2.00	10,063.83	0.84	92,632.67	25.53
其他权益工具投资	34,299.27	2.30	31,405.46	2.43	--	--	--	--
投资性房地产	897,022.80	60.09	894,325.95	69.28	729,190.67	60.85	88,200.06	24.31
固定资产	79,569.54	5.33	80,713.91	6.25	81,691.30	6.82	44,805.04	12.35
在建工程	33,219.98	2.23	11,545.94	0.89	4,898.00	0.41	1,728.60	0.48
无形资产	165,916.26	11.11	140,822.72	10.91	183,263.26	15.29	477.24	0.13
商誉	260.00	0.02	925.59	0.07	1,295.93	0.11	--	--
长期待摊费用	870.29	0.06	279.01	0.02	105.03	0.01	1,122.60	0.31
递延所得税资产	14,722.33	0.99	13,272.31	1.03	7,419.94	0.62	5,664.59	1.56
其他非流动资产	116,385.51	7.80	105,607.16	8.18	162,363.26	13.55	107,911.72	29.74
非流动资产合计	1,492,875.36	100.00	1,290,858.59	100.00	1,198,261.78	100.00	362,843.34	100.00

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人非流动资产余额分别为 36.28 亿元、119.83 亿元、129.09 亿元和 149.29 亿元，主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产构成，上述五项合计分别占非流动资产的 92.06%、97.36%、96.20%和 96.31%。

①长期股权投资

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人长期股权投资分别为 9.26 亿元、1.01 亿元、2.59 亿元和 14.46 亿元，占当期非流动资产比重分别为 25.53%、0.84%、2.00%和 9.68%。截至 2022 年 9 月末，融资人长期股权投资变动情况如下：

融资人 2022 年 9 月末长期股权投资变动情况

单位：万元

被投资单位	年初余额	本期增减变动			期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
湖州市织里商城信息发展有限公司	3.00			-17.26	-14.26
浙江绿能再生能源有限公司	2,494.18			536.99	3,031.17
湖州市飞英融资租赁有限公司	7,516.93	14,000.00		1,015.47	22,532.40
浙江童城投资发展有限公司	1,595.70			-116.18	1,479.52
湖州织里童装城电子商务有限公司	154.56			-4.38	150.18
湖州众欣建设开发有限公司		17,200.00		-1.92	17,198.08
湖州埭溪水务有限公司	196.15				196.15
湖州申太新农村建设投资有限公司		100,000.00		-9.89	99,990.11
合计	11,960.53	131,200.00		1,402.83	144,563.36

数据来源:WX 国投 2022 年 9 月财务报告

②投资性房地产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末,融资人投资性房地产余额分别为 8.82 亿元、72.92 亿元、89.43 亿元和 89.70 亿元,占当期非流动资产比重分别为 24.31%、60.85%、69.28%和 60.09%,是非流动资产的重要组成部分。

融资人投资性房地产主要为标准厂房及经营性商铺,2020 年融资人经营策略发生调整,拟新增租赁业务作为主营业务之一,基于此融资人将 2020 年新增购买的房屋建筑物和公司前期建设并拟出售的标准化厂房转为投资性房地产,并采用公允价值模式进行后续计量。2021 年末公司按公允价值计量的投资性房地产较 2020 年末增值 68,665.28 万元,增值幅度为 9.66%,增值原因系因当地商铺及厂房出售及出租价格小幅上升,发行人投资性房地产中商铺及厂房的评估价值相应小幅上升,增值具有合理性。

① 固定资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末,融资人固定资产分别为 4.48 亿元、8.17 亿元、8.07 亿元和 7.97 亿元,占当期非流动资产比重分别为 12.35%、6.82%、6.25%和 5.33%。2021 年较 2020 年减少 0.1 亿元,2022 年 9 月较 2021 年减少 0.1 亿元。

截至 2022 年 9 月末,公司固定资产结构情况如下:

融资人 2022 年 9 月末固定资产明细情况

单位:万元, %

项目	期末余额	占比
房屋及建筑物	78603.48	98.29
机器设备	215.92	0.27
运输设备	618.93	0.77
办公设备及其他	535.63	0.67
合计	79973.97	100.00

数据来源: WX 国投 2022 年三季度财务数据

② 无形资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末,融资人无形资产分别为 0.05 亿元、18.33 亿元、14.08 亿元和 16.59 亿元,占当期非流动资产比重分别为 0.13%、

15.29%、10.91%和11.11%。2022年9月末无形资产较2021年末增加亿元，增幅为17.61%

融资人无形资产主要由土地使用权、停车位特许经营权、采矿权和采砂权构成，其中停车位特许经营权为织里镇政府划拨资产，融资人已实际运营并产生租赁收入，采矿权为合并建管公司形成，采砂权为埭溪镇人民政府划拨资产。

③ 其他非流动资产

截至2019-2021年末及2022年9月末，融资人其他非流动资产分别为10.79亿元、16.25亿元、10.56亿元和11.64亿元，占当期非流动资产比重分别为29.74%、13.55%、8.18%和7.80%。

其他非流动资产主要包括预付工程款、对外担保质押的存款和林业权，其中林业权系埭溪镇人民政府划拨资产。明细如下：

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末其他非流动资产明细

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
对外担保质押的存款	-	-	14,000.00	13.51	14,000.00	8.62	14,000.00	12.97
预付收购股权款	44.38	0.04	-	-	-	-	30,000.00	27.80
预付镇区停车场收费权	28000.00	24.06	23,000.00	22.20	-	-	-	-
埭溪镇临港片区土地开发项目	39285.60	33.75	39,285.60	37.92	-	-	-	-
湖州融芯企业管理合伙企业	2500.00	2.15	2,499.99	2.41	-	-	-	-
湖州尼新企业管理合伙企业	11899.93	10.22	11,899.96	11.49	-	-	-	-
预付工程款	-	-	44.38	0.04	135,486.02	83.45	63,911.72	59.23
林业权	12877.23	11.06	12,877.23	12.43	12,877.23	7.93	71.19	0.07
预付广告位特许经营权	7000.00	6.01	-	-	-	-	-	-
预付购房款	6656.73	5.72	-	-	-	-	-	-
预付临港工业园政策处理款	3621.64	3.11	-	-	-	-	-	-
湖州 WX 凤栖股权投资合伙企业	4500.00	3.87	-	-	-	-	-	-
合计	116385.51	100.00	103,607.16	100.00	162,363.26	100.00	107,911.72	100.00

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

2. 负债结构分析

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末负债结构表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1493316.94	31.77	1,529,553.01	43.49	959,618.02	39.09	857,658.24	48.97
非流动负债合计	3206587.97	68.23	1,987,235.75	56.51	1,495,455.52	60.91	893,783.86	51.03
负债合计	4699904.91	100.00	3,516,788.76	100.00	2,455,073.54	100.00	1,751,442.10	100.00

数据来源：WX国投2019-2021年审计报告及2022年三季度财务数据

截至2019-2021年末及2022年9月末，融资人负债总额分别为175.15亿元、245.51亿元、351.68亿元和469.99亿元，负债总额增加较快，主要系融资人在建项目融资需求较大所致。

（1）流动负债分析

融资人2019-2021年末及2022年9月末流动负债结构情况表

单位：万元

项目	2022年6月末		2021年报		2020年报		2019年报	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	413861.56	27.71	238,681.13	15.60	167,895.00	17.50	60,100.00	7.01
应付票据	190917.15	12.78	85,440.44	5.59	35,277.40	3.68	17,017.06	1.98
应付账款	13520.84	0.91	16,615.85	1.09	12,708.82	1.32	72,675.54	8.47
预收款项	16.38	0.00	646.00	0.04	11,213.89	1.17	7,327.25	0.85
合同负债	5710.08	0.38	3,151.34	0.21	--	--	--	--
应付职工薪酬	140.68	0.01	114.78	0.01	82.61	0.01	21.61	0.00
应交税费	49712.55	3.33	58,276.33	3.81	43,612.02	4.54	27,308.05	3.18
其他应付款合计	257839.53	17.27	381,879.44	24.97	354,507.69	36.94	528,420.41	61.61
一年内到期的非流动负债	542841.14	36.35	717,197.23	46.89	334,320.58	34.84	144,788.32	16.88
其他流动负债	20664.92	1.38	27,550.47	1.80	--	--	--	--
流动负债合计	1493316.94	100.00	1,529,553.01	100.00	959,618.02	100.00	857,658.24	100.00

数据来源：WX国投2019-2021年审计报告及2022年三季度财务数据

融资人的流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，其他科目占流动负债比例较小。2019-2021年末及2022年9月末，公司流动负债分别为85.77亿元、95.96亿元、152.96亿元和149.33亿元，分别占当年总负债的48.97%、39.09%、43.49%和31.77%。

①短期借款

截至2019-2021年末及2022年9月末，融资人短期借款余额分别为6.01亿元、16.79亿元、23.87亿元和41.39亿元，占当期流动负债总额的比例分别为7.01%、17.50%、15.60%和27.71%。2020年末短期借款较上年末增加

10.78亿元，2021年末短期借款较2020年末增加7.08亿元，增长较快，均主要系随着经营业务的需要，短期借款融资增加。

融资人短期借款以保证借款、质押借款和组合借款为主，2019-2021年末及2022年9月末，融资人短期借款构成情况如下：

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末短期借款构成明细表

单位：万元

借款类别	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
信用借款	22,800.00	2,800.00	1,000.00	-
质押借款	31,990.00	17,120.00	200.00	-
抵押借款	15,500.00	6,000.00	13,800.00	8,000.00
保证借款	234,590.00	167,620.00	110,200.00	21,600.00
抵押+保证	14,700.00	14,700.00	34,940.00	30,500.00
保证+质押	15,401.00	5,950.00	7,755.00	-
保证+抵押+质押	13,689.00	24,090.00	-	-
应付利息	363.32	401.13	-	-
合计	349,033.32	238,681.13	167,895.00	60,100.00

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

②应付账款

截至2019-2021年末及2022年9月末，融资人应付账款余额分别为7.27亿元、1.27亿元、1.66亿元和1.35亿元，占当期流动负债比重分别为8.47%、1.32%、1.09%和0.91%。融资人应付账款集中度较高，截至2022年9月末应付账款明细如下表所示：

单位：元

项目	期末余额
1年以内	29,334,174.09
1-2年	76,722,565.26
2-3年	24,215,421.87
3年以上	4,936,189.35
合计	135,208,350.57

数据来源：WX 国投 2022 年三季度财务数据

③其他应付款

截至2019-2021年末及2022年9月末，融资人其他应付款分别为52.85亿元、35.45亿元、38.19亿元和25.78亿元，占当期流动负债比重分别为61.61%、36.94%、24.97%和17.27%，融资人的其他应付款主要为往来款、保证金及代收垫付款。截至2022年9月末，融资人其他应付款期限结构明细如下表所示：

单位：万元

项目	期末余额
1年以内	830,504,983.85
1-2年	1,050,776,296.00
2-3年	272,345,624.25
3年以上	424,768,403.91
合计	2,578,395,308.01

数据来源:WX 国投 2022 年三季度财报附注

④一年内到期的非流动负债

截至2019-2021年末及2022年9月末，融资人一年内到期的非流动负债余额分别为14.48亿元、33.43亿元、71.72亿元和54.28亿元，占当期流动负债比重分别为16.88%、34.84%、46.89%和36.35%。2020年末，一年内到期的非流动负债较上年增加18.95亿元，增幅130.87%，主要系一年内到期的长期借款增加15.15亿元所致。2021年末，一年内到期的非流动负债较上年增加38.29亿元，主要系一年内到期的应付债券增加20.97亿元所致。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款，明细如下：

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

借款类别	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
一年内到期的长期借款	1497.38	183,251.00	125,300.00	117,250.00
一年内到期的长期应付款	6678.71	260,563.40	179,020.58	27,538.32
一年内到期的应付债券	36085.55	239,694.38	30,000.00	-
合计	542841.14	1,266,622.70	334,320.58	144,788.32

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

(2) 非流动负债分析

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末非流动负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1201541.00	37.47%	772,556.00	38.88	451,275.00	30.18	309,520.00	34.63
应付债券	1093116.23	34.09%	518,678.71	26.10	513,604.91	34.34	422,327.28	47.25
长期应付款合计	801415.42	24.99%	587,619.56	29.57	442,471.94	29.59	150,047.57	16.79
预计负债	4936.55	0.15%	4,936.55	0.25	4,936.55	0.33	-	-
递延所得税负债	105578.77	3.29%	103,444.92	5.21	83,167.12	5.56	11,889.01	1.33
非流动负债合计	3206587.97	100.00%	1,987,235.75	100.00	1,495,455.52	100.00	893,783.86	100.00

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人非流动负债分别为 89.38 亿元、149.55 亿元、198.72 亿元和 320.66 亿元，占当期总负债比重分别为 51.03%、60.91%、55.51% 和 68.23%，融资人的非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

① 长期借款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人长期借款余额分别为 30.95 亿元、45.13 亿元、77.26 亿元和 120.15 亿元，占当期非流动负债比重分别为 34.63%、30.18%、38.88% 和 37.47%。融资人长期借款利率在 6% 左右，主要由保证借款、质押借款和组合借款构成。截至 2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人长期借款构成情况如下：

融资人 2021 年末及 2022 年 9 月末长期借款明细表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
信用借款	10000.00	2,350.00
质押借款	113150.00	124,310.00
抵押借款	50100.00	53,000.00
保证借款	867065.00	643,247.00
质押+抵押	13500.00	92,800.00
质押+保证	17350.00	25,100.00
抵押+保证	224200.00	15,000.00
应付利息	1497.38	1,797.65
减：一年内到期的长期借款	95321.38	185,048.65
合计	1201541.00	772,556.00

数据来源：WX 国投 2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

②应付债券

截至2019-2021年末及2022年9月末，融资人应付债券余额分别为42.23亿元、51.36亿元、51.87亿元和109.31亿元，占当期非流动负债比重分别为47.25%、34.34%、26.10%和34.09%，融资人增加债券融资规模，应付债券余额逐年增长。融资人应付债券全部为子公司WX国投发行的债券，主要为私募债，2020年新发债券票面利率区间为6.3%-7.2%。

截至2022年9月末，融资人应付债券明细如下：

融资人 2022 年 9 月末应付债券明细

单位：亿元、%

项目	2022 年 9 月	2021 年末
17 湖织债	600,224,488.56	596,633,936.68
17 织里 01		
17 织里 02		
19 湖织 01		
G19 织里 1		
20 织里 01		167,291,042.90
20 东投 02		549,641,481.44
20 湖东 01		722,754,480.10
20 湖东 02		444,722,319.70
债权融资计划		198,497,827.29
债券融资计划 2	278,689,249.53	347,995,322.81
21 湖投 01	193,477,303.92	377,715,955.88
21 湖投 02	249,147,931.02	248,799,357.35
21 湖投 03	545,656,955.78	544,093,459.86
22 湖投 01	823,031,200.00	
G21 湖州新投 01	467,078,297.47	
G21 湖州新投 02	198,756,722.33	
G22 湖州新投 01	263,291,644.38	
联席承销-美元债	1,371,287,920.36	
22 湖投 02	666,079,333.33	
22 湖投 03	1,040,865,000.00	

项目	2022年9月	2021年末
21WX 国投 PPN001	991,562,598.90	988,641,960.04
22 吴资 01	773,806,666.67	
22 吴资 02	715,520,400.00	
WX 国资美元债	728,099,821.44	
美元债 2	1,024,586,815.83	
合计	10,931,162,349.52	5,186,787,144.05

数据来源：WX 国投 2022 年三季度财务数据

③长期应付款

截至2019-2021年末及2022年9月末，融资人长期应付款余额分别为15.00亿元、44.25亿元、58.76亿元和80.14亿元，占当期非流动负债比重分别为16.79%、29.59%、29.57%和24.99%。长期应付款主要为应付融资租赁款，综合融资成本在7.5%左右。

2020年末较上年末增加29.25亿元，2021年末较上年末增加14.51亿，均主要系应付融资租赁款增加所致。

截至2019-2021年末及2022年9月末，融资人长期应付款构成情况如下：

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末长期应付款明细表

单位：万元

项目名称	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
国开发展基金有限公司	9879.00	9,879.00	9,879.00	9,900.00
应付融资款	1026241.11	837,366.47	610,613.52	165,058.43
专项应付款	29986.46	937.50	1,000.00	2,627.47
应付利息	7662.15	5,660.53	-	-
减：一年内到期的长期应付款	272353.30	266,223.93	179,020.58	27,538.32
合计	801415.42	587,619.56	442,471.94	150,047.57

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

3.所有者权益分析

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末所有者权益结构分析表

cc 项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(股本)	80,717.20	3.83	80,717.20	4.20	165.00	0.01	165.00	0.02
其他权益工具	45,360.00	2.15	-	-	-	-	-	-
资本公积	1,162,481.00	55.23	1,147,447.26	59.77	1,256,899.62	73.73	739,230.19	81.10
其他综合收益	80,998.27	3.85	74,596.72	3.89	64,266.03	3.77	1,597.90	0.18

未分配利润	447,214.42	21.25	440,494.50	22.95	358,563.31	21.03	165,925.14	18.20
归属于母公司所有者权益合计	1,816,770.89	86.31	1,743,255.68	90.81	1,679,893.96	98.55	906,918.23	99.49
少数股东权益	288,218.84	13.69	176,401.01	9.19	24,736.78	1.45	4,631.02	0.51
所有者权益合计	2,104,989.73	100.00	1,919,656.69	100.00	1,704,630.74	100.00	911,549.25	100.00

单位：万元、%

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人所有者权益分别为 91.15 亿元、170.46 亿元、191.97 亿元和 210.49 亿元，主要由资本公积和未分配利润构成。

①资本公积

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人资本公积分别为 73.92 亿元、125.69 亿元、114.74 亿元和 116.25 亿元，占当期所有者权益比重分别为 81.10%、73.73%、59.77%和 55.23%。资本公积主要为项目资本金、政府债务置换资金及无偿划转形成的资产。2020 年，资本公积较上年增加 51.77 亿元，主要系受益于政府及股东的支持，划拨股权增加资本公积和政府债券置换转增资本公积所致。2021 年，资本公积较上年减少 10.95 亿元，为无偿将子公司湖州 WX 经开建设投资发展集团有限公司 40%股份转让给湖州 WX 交通旅游投资发展集团有限公司

②未分配利润

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人未分配利润分别为 16.59 亿元、35.86 亿元、44.05 亿元和 44.72 亿元，占当期所有者权益比重分别为 18.20%、21.03%、22.95%和 21.25%。2020 年末未分配利润较上年末增长 19.27 亿元，近年来融资人营业收入规模持续增长，2020 年利润总额大幅增至 24.60 亿元，业务发展势头良好，积累了较多的未分配利润。

(二) 利润表分析

融资人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	277,539.89	258,566.48	205,780.66	179,818.40
其中：营业收入	277,539.89	258,566.48	205,780.66	179,818.40
二、营业总成本	336,704.26	281,346.95	212,370.17	173,617.72
其中：营业成本	263,839.78	216,944.90	167,208.33	153,352.39

税金及附加	5,484.47	3,712.46	2,907.57	1,858.81
销售费用	104,755,326	432.91	150.5	27.29
管理费用	13,092,227.64	14,208.94	7,665.16	3,976.42
财务费用	54,183.02	46,047.75	34,438.61	14,402.80
其中：利息费用	24,467.99	47,009.99	35,415.94	16,089.95
利息收入	3,442.24	1,160.27	1,135.05	2,170.61
加：公允价值变动收益	60,397,350.53	68,665.28	201,563.32	6,540.74
投资收益	459.8	3,316.73	195.57	-1,286.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	460.8	3,155.14	195.57	-1,255.32
资产减值损失		193.41	5,106.00	12,669.23
信用减值损失	-5,800.11	26,398.85	--	--
其他收益	60,397.35	79,800.45	55,455.61	36,502.64
三、营业利润	-1,786.42	102,409.72	245,519.00	35,288.42
加：营业外收入	6,298.74	310.06	524.91	299.74
减：营业外支出	933.31	695.18	72.1	10.17
四、利润总额	3,579.01	102,024.60	245,971.80	35,577.98
减：所得税费用	-1,076.26	15,492.89	53,328.96	535.73
五、净利润	4,655.26	86,531.71	192,642.84	35,042.25
持续经营净利润	4,655.26	86,531.71	192,642.84	35,042.25
归属于母公司所有者的净利润	6,719.92	84,700.06	192,638.17	34,829.52
少数股东损益	-2,064.66	1,831.65	4.67	212.74

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，融资人分别实现营业收入 17.98 亿元、20.58 亿元、25.86 亿元和 27.75 亿元，呈增长态势，公司主营业务发展态势良好。工程施工收入为融资人主要收入来源，此外，房屋销售、矿石、租赁等业务为融资人收入提供一定贡献。截至 2021 年末，融资人在建及完工代建项目规模大，工程施工业务可持续性较好。

利润方面，2021 年公司利润总额大幅增至 102.02 亿元。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月公司收到政府补助收入分别为 3.65 亿元、5.55 亿元、7.98 亿元和 6.04 亿元，政府补助对公司利润贡献较大。

（三）现金流量分析

融资人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	379,575.49	111,726.77	144,842.03	90,083.32
收到其他与经营活动有关的现金	408,031.24	226,095.01	91,946.01	48,624.71
经营活动现金流入小计	787,606.73	337,821.79	236,788.04	138,708.03

购买商品、接受劳务支付的现金	754,608.98	513,626.05	565,463.32	296,254.15
支付给职工以及为职工支付的现金	2,130.02	4,342.46	2,441.54	1,481.99
支付的各项税费	8,139.81	8,602.38	5,677.98	1,961.02
支付其他与经营活动有关的现金	492,354.50	256,757.45	148,503.11	117,202.50
经营活动现金流出小计	1,257,233.31	783,328.34	722,085.95	416,899.66
经营活动产生的现金流量净额	-469,626.58	-445,506.55	-485,297.91	-278,191.63
收回投资收到的现金		--	0	48.91
取得投资收益收到的现金	2,130.02	162.88	148.75	0
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,139.81	--	0.04	0.05
投资活动现金流入小计	492,354.50	162.88	148.8	48.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	754,608.98	134,349.61	126,413.31	1,656.69
投资支付的现金	754,608.98	6,239.20	5,992.33	18,463.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	776.18	--
支付其他与投资活动有关的现金	492354.4975	14,400.00	--	--
投资活动现金流出小计	1257233.31	154,988.81	133,181.82	20,119.69
投资活动产生的现金流量净额	-192223.6344	-154,825.93	-133,033.03	-20,070.72
吸收投资收到的现金	100,000.00	121,000.00	148,909.48	10,165.00
取得借款收到的现金	919,676.11	1,099,083.38	659,650.00	325,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,093,037.45	633,308.74	553,444.41	148,220.53
筹资活动现金流入小计	2,112,713.56	1,853,392.12	1,362,003.89	483,785.53
偿还债务支付的现金	293,903.00	478,322.64	349,150.00	136,855.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	177,272.53	170,282.14	131,813.18	65,162.20
支付其他与筹资活动有关的现金	660,745.76	458,625.02	199,888.84	36,020.84
筹资活动现金流出小计	1,131,921.29	1,107,229.80	680,852.02	238,038.19
筹资活动产生的现金流量净额	980,792.27	746,162.32	681,151.87	245,747.34
四、现金及现金等价物净增加额	318,942.05	145,829.84	62,820.93	-52,515.01
加：期初现金及现金等价物余额	240,562.13	94,732.29	31,911.36	84,426.38
五、期末现金及现金等价物余额	559,504.18	240,562.13	94,732.29	31,911.36

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

1.经营活动现金流分析

经营活动现金流入主要是收到销售商品、提供劳务收到的现金，经营活动现金流出主要是购买商品、接收劳务支付的现金。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，融资人经营活动现金流量净额分别为-27.82 亿元、-48.53 亿元、-44.55 亿元和 -46.96 亿元。

经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系融资人在建及完工代建项目规模大，购买商品、接受劳务支付的现金较多，而项目开发和结算周期较长，目

前回款较少所致。未来随着开发项目的竣工验收以及开发土地的逐步出让，预计经营活动现金流入将有所增加。

2.投资活动现金流分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，融资人投资活动产生的现金流量净额分别为-2.01 亿元、-13.30 亿元、-15.48 亿元和-19.22 亿元，其中，投资活动现金流出分别为 2.01 亿元、13.32 亿元、15.50 亿元和 12.57 亿元。2020 年度投资活动净现金流出较上年增加 11.31 亿元，主要系当年对外累计支付的用于支持地方建设和发展的往来款项增加所致。

3.筹资活动现金流分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，融资人筹资活动产生的现金流量净额分别为 24.57 亿元、68.12 亿元、74.62 亿元和 78.08 亿元，其中，筹资活动现金流入分别为 48.38 亿元、136.20 亿元、185.34 亿元和 211.27 亿元，筹资活动现金流出分别为 23.80 亿元、68.09 亿元、110.72 亿元和 113.19 亿元。2020 年度筹资活动净现金流入较上年增加 43.55 亿元，主要系融资人目前为满足项目建设的需要以及其他业务板块发展的资金需求，通过吸收投资、获取金融机构借款等方式筹资，导致筹资活动净现金流入较上年增加。

（四）财务指标分析

1.偿债能力分析

融资人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末主要偿债能力指标

主要财务指标	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	3.56	2.71	3.09	2.68
速动比率（倍）	1.45	0.98	0.84	0.73
资产负债率（%）	69.07	64.69	59.02	65.77
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	3.54	8.45	3.29

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人的流动比率分别为 2.68 倍、3.09 倍、2.71 倍和 3.56 倍，速动比率分别为 0.73 倍、0.84 倍、0.98 倍和 1.45 倍，融资人存货规模较大，导致速动比率与流动比率相差较大。

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人资产负债率分别为 65.77%、59.02%、64.69%和 69.07%。由于融资规模的增加，2019 年融资人资产负债率有

所上升，长期偿债能力减弱，但随着 2020 年融资人工程项目的陆续完工，工程款项资金的回笼等，长期偿债指标有所好转。

截至 2019-2021 年末，融资人 EBITDA 利息倍数分别为 3.29 倍、8.45 倍和 3.54 倍，总体保障能力较好，息税前利润对利息的保障程度有增强的趋势。

2.盈利能力分析

融资人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月主要盈利能力指标如下：

融资人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年末	2020 年末	2019 年
营业收入	277,539.89	258,566.48	205,780.66	179,818.40
营业成本	263,839.78	281,346.95	167,208.33	153,352.39
销售费用	104.755326	432.91	150.5	27.29
管理费用	13,092.23	14,208.94	7,665.16	3,976.42
财务费用	54,183.02	46,047.75	34,438.61	14,402.80
其他收益	60,397.35	79,800.45	55,455.61	36,502.64
净利润	4,655.26	86,531.71	192,642.84	35,042.25
营业毛利率	4.94%	33.47%	18.74%	14.72%
总资产收益率	0.07%	1.59%	5.65%	1.47%
净资产收益率	0.22%	4.50%	11.30%	3.84%

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，融资人分别实现净利润 3.50 亿元、19.26 亿元、8.65 亿元和 0.47 亿元；毛利率分别为 14.72%、18.74%、33.47%和 4.94%；总资产收益率分别为 1.47%、5.65%、1.59%和 0.07%；净资产收益率分别为 3.84%、11.30%、4.50%和 0.22 亿元。

毛利率方面，由于土地整理项目及工程建设项目毛利率存在差异，致使近年融资人销售毛利率存在一定波动。受委托方资金安排影响，2019-2021 年融资人收现比远小于 1，主营业务回款能力稍弱。

得益于融资人代建工程项目、房屋销售等业务收入的增长，2020 年营业收入大幅增长。截至 2020 年末，融资人在建、拟建项目投资规模较大，且尚有较大规模的成本待结转收入，公司业务持续性较好。

此外，2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司收到政府补助收入分别为 3.65 亿元、5.55 亿元、7.98 亿元和 6.04 亿元，政府补助对公司利润贡献较大。

九、信用状况分析

（一）有息债务构成情况

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人有息债务构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	413861.56	10.21	238,681.13	0.08	167,895.00	8.80	60,100.00	5.54
一年内到期的非流动负债	542841.14	13.39	717,197.23	0.24	334,320.58	17.52	144,788.32	13.35
长期借款	1201541	29.65	772,556.00	0.26	451,275.00	23.64	309,520.00	28.55
应付债券	1093116.23	26.97	518,678.71	0.17	513,604.91	26.91	422,327.28	38.95
长期应付款	801415.42	19.77	772,556.00	0.26	441,471.94	23.13	147,420.11	13.60
总计	4,052,775.35	100.00	3,019,669.07	1.00	1,908,567.43	100.00	1,084,155.71	100.00

数据来源：WX 国投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

（二）有息债务明细

1. 有息债务明细（不含永续类权益工具）

截至 2022 年 12 月末，融资人有息负债总额 424.96 亿元，明细如下：

单位：万元

债务单位名称	期限	金额（万元）	借款行	渠道
湖州新型城市投资发展集团有限公司	2017-11-24--2024-11-24	60000.00	发行企业债券	债券
	2020-1-21--2023-1-21	16800.00	发行公司债券	债券
	2020-5-26--2023-5-26	55300.00	发行公司债券	债券
	2021-3-26--2024-3-26	38000.00	发行公司债券-停车场债	债券
	2021-7-27--2024-7-27	25000.00	发行公司债券	债券
	2021-11-29--2024-11-30	55000.00	发行公司债券	债券
	2021-12-14--2025-2-9	93500.00	发行自贸区离岸债券	债券
	2022-1-4--2025-1-4	127302.00	发行美元债	债券
	2022-3-11--2025-3-11	82900.00	发行公司债券	债券
	2022-4-28--2025-4-28	67100.00	发行公司债券	债券
	2022-8-9--2027-8-9	105000.00	发行企业债券	债券
	2018-2-2--2028-2-2	46000.00	建行湖州支行	银行
	2019-8-26--2024-8-15	9571.75	华融金融租赁	金融租赁
	2018-4-25--2023-4-24	3000.00	华夏租赁	金融租赁
	2019-5-21--2026-5-21	12500.00	工行织里支行	银行
	2021-1-18--2023-1-19	24918.00	浙江金融资产交易中心股份有限公司	其他非标
2021-8-20--2023-8-21	29937.00			
2021-10-21--2023-9-28	24918.00			

	2021-11-18--2023-11-7	44820.00		
	2019-11-25--2024-11-25	3361.88	江苏金租租赁	金融租赁
	2020-1-22--2029-12-20	8300.00	宁波银行湖州分行	银行
	2020-9-30--2023-9-30	20000.00		
	2020-12-11--2023-12-11	14000.00		
	2022-3-31--2024-3-30	28000.00	陆家嘴国际信托有限公司	信托
	2020-4-1--2025-4-1	3474.67	长江联合金融租赁有限公司	金融租赁
	2020-5-11--2023-4-20	10000.00	浙江股权交易中心	其他非标
	2020-4-2--2023-4-2	1650.00	浙江物产融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-3-18--2023-3-18	15000.00	华宝信托有限责任公司	信托
	2020-6-30--2025-6-28	10640.00	浙江省空港融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-6-21--2024-6-23	8250.00	中拓融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-6-1--2025-5-20	5000.00	江苏省国际租赁有限公司	融资租赁
	2020-7-28--2025-7-28	16712.87	无锡财通融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-7-22--2025-7-22	11766.78	湖州湖盛融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-9-10--2025-9-10	5100.00	基石京信（天津）融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-2-7--2024-2-20	4658.37	北京国资融资租赁股份有限公司	融资租赁
	2021-2-2--2024-2-2	3118.46	常熟市德盛融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-2-5--2024-2-5	7212.32	国泰租赁有限公司	融资租赁
	2021-2-20--2023-2-21	19300.00	杭州银行湖州分行	银行
	2022-1-7--2023-1-4	9500.00	杭州银行湖州分行	银行
	2021-3-17--2023-3-17	50000.00	央企国际信托有限公司	信托
	2021-2-28--2023-2-28	29920.00	央企国际信托有限公司	信托
	2021-3-17--2023-4-7	14994.00	央企国际信托有限公司	信托
	2021-2-4--2024-2-4	8775.25	通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	融资租赁
	2021-1-15--2024-1-15	6239.65	浙江稠州金融租赁有限公司	金融租赁
	2021-2-5--2026-2-1	10221.81	重庆鈞渝金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2021-1-7--2026-1-14	7320.47	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-3-30--2036-3-30	70700.00	农发行	银行
	2021-2-28--2023-2-28	45000.00	国投泰康信托	信托
	2021-2-9--2024-2-9	28000.00	湖州银行和金华银行（湖州北金所）	银行
	2021-5-9--2024-5-9	6502.08	上实融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-10-26--2025-10-26	6100.00	华夏银行湖州分行	银行
	2021-7-19--2024-7-19	10860.77	浙江浙银金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2021-8-13--2025-8-13	7159.44	浙江建设融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-9-28--2024-9-28	6425.28	广州万宝租赁有限公司	融资租赁
	2021-9-29--2023-9-29	29920.00	中建投信托股份有限公司	信托

	2021-11-10--2024-11-10	10306.10	国药控股（中国）融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-11-15--2024-11-15	27472.47	信达金融租赁有限公司	金融租赁
	2021-11-19--2023-7-29	30000.00	天津信托有限公司	信托
	2022-1-26--2025-1-25	6876.85	浙旅盛景融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-2-17--2024-2-10	6000.00	杭州银行湖州分行	银行
	2022-3-23--2023-3-21	10000.00	工行织里支行	银行
	2022-3-31--2024-3-30	20000.00	光大兴陇信托有限责任公司	信托
	2022-5-7--2023-5-6	10000.00	建行南浔支行	银行
	2022-5-31--2024-5-29	5700.00	广发银行湖州分行	银行
	2022-6-17--2023-12-17	43710.00	五矿国际信托有限公司	信托
	2022-6-22--2025-6-14	25335.07	国化融资租赁（天津）有限公司	融资租赁
	2022-6-29--2024-6-29	8440.00	西部信托	信托
	2022-7-1--2024-7-14	20000.00	国投泰康信托有限公司	信托
	2022-7-14--2023-7-13	16700.00	湖州银行德清支行	银行
	2022-7-25--2023-7-18	5500.00	恒丰银行湖州分行	银行
	2022-8-10--2036-8-10	7525.00	农发基础设施基金有限公司	其他非标
	2022-8-31--2027-8-30	14000.00	农行织里支行	银行
	2022-9-15--2024-9-13	15000.00	国投融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-9-30--2024-5-18	11200.00	天津信托有限公司	信托
	2022-11-7--2023-11-7	20000.00	浙商银行湖州分行	银行
	2022-11-17--2023-11-15	16000.00	农行织里支行	银行
	2022-11-24--2023-11-22	4000.00	农行织里支行	银行
	2022-12-2--2023-12-1	18000.00	光大银行杭州分行	银行
	2022-12-19--2023-12-17	10000.00	建行德清支行	银行
	2022-12-28--2023-12-26	10000.00	绍兴银行德清支行	银行
	2021-12-31--2023-1-29	8183.57	WX 农商行织里支行	银行
	2022-6-30--2023-6-30	5000.00	WX 农商行织里支行	银行
	2022-1-26--2023-1-26	5300.00	稠州银行（昕章融资租赁）	融资租赁
	2022-2-28--2023-2-28	7900.00	稠州银行（昕章融资租赁）	融资租赁
	2022-6-15--2023-6-15	10000.00	稠州银行（昕章融资租赁）	融资租赁
	2022-6-28--2023-6-21	12510.00	华夏银行（昕章融资租赁）	融资租赁
湖州织里环湖投资发展有限公司	2016-3-10--2031-3-9	9879.00	国家发展基金有限公司	其他非标
	2020-6-17--2035-8-24	14000.00	农行织里支行	银行
	2021-6-18--2026-12-21	16000.00	浦发银行有限公司	银行
湖州织里童装园区经营管理有限公司	2019-4-17--2023-4-17	1155.50	国金租赁	融资租赁
	2020-2-25--2025-1-14	5510.13	越秀租赁	融资租赁
	2020-2-15--2023-1-15	833.33	湖北金租	金融租赁
	2020-1-19--2023-1-19	1091.26	南京金旅	其他非标
	2021-10-20--2024-10-20	4133.67		其他非标
	2020-3-15--2023-3-15	902.07	杭州金投融资租赁有限公司	金融租赁
	2020-4-16--2023-4-16	1531.22	天能融资租赁	融资租赁

	2020-3-6--2024-3-5	3260.58	江苏华文融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-6-4--2024-6-20	4851.56	浙银租赁	融资租赁
	2020-4-20--2023-4-16	15000.00	浙江股权交易中心	其他非标
	2020-5-18--2023-5-18	1061.59	横琴金投国际融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-9-25--2023-8-15	1000.00	金华银行	银行
	2021-1-27--2024-1-27	2192.36	香溢租赁	融资租赁
	2022-10-12--2023-10-11	5300.00	恒丰银行湖州分行	银行
	2021-8-13--2024-8-13	5208.42	中建投融资租赁(上海)有限公司	融资租赁
	2021-11-19--2024-11-15	6835.39	杭州金投融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-12-30--2023-6-30	10000.00	杭州工商信托股份有限公司	信托
	2022-1-4--2026-1-4	17500.00	上海元晟融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-1-4--2024-1-4	3600.00	南京银行杭州分行	银行
	2022-4-7--2024-4-12	40000.00	浙商金汇信托股份有限公司	信托
	2022-5-7--2023-5-7	10000.00	莫干山融资租赁(天津)有限公司	融资租赁
	2022-6-24--2023-5-22	5000.00	湖州WX永邦民间资金管理股份有限公司	其他非标
	2022-6-27--2024-6-26	1000.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-8-5--2024-8-1	2000.00	浙江民泰商业银行股份有限公司	银行
	2022-10-21--2025-7-10	10000.00	厦门金融租赁有限公司	金融租赁
	2022-10-28--2023-10-27	5000.00	兴业银行湖州分行	银行
	2022-11-24--2023-11-23	990.00	WX农商行织里支行	银行
	2022-12-12--2026-12-11	15000.00	浙江浙商融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-12-14--2023-12-13	15000.00	兴业银行湖州分行	银行
	2022-12-22--2026-12-13	10000.00	弘创融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-1-20--2023-1-16	4807.50	华夏银行织里支行(昕章(杭州)融资租赁有限公司)	融资租赁
	2022-1-25--2025-1-25	2590.00	绍兴银行湖州分行	银行
	2022-4-13--2023-4-12	2700.00	兴业银行	银行
湖州织里小城市建设投资有限公司	2018-3-27--2042-12-26	78420.00	农行织里支行(中国银行)	银行
	2020-6-16--2025-6-5	5448.57	上海越秀融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-7-1--2023-7-1	15000.00	浙江股权交易中心	其他非标
	2021-1-27--2024-1-27	2078.97	常熟市德盛融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-7-30--2023-7-15	5000.00	冀银金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2021-9-15--2024-9-15	9089.79	横琴华通金融租赁有限公司	金融租赁
	2022-10-12--2023-10-11	4800.00	恒丰银行湖州分行	银行
湖州织里新型城镇建设发展有限公司	2022-1-29--2023-1-17	6000.00	兴业银行湖州分行	银行
	2022-7-25--2023-7-18	5000.00	恒丰银行湖州分行	银行
	2022-1-24--2027-1-22	6800.00	浙江省富浙融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-3-4--2024-3-12	18000.00	安徽国元信托有限责任公司	信托

	2022-6-21--2024-6-20	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-8-30--2023-8-31	22940.00	中信银行湖州分行	银行
	2022-9-28--2023-9-28	3000.00	中信银行湖州分行	银行
	2022-11-15--2025-11-1	10000.00	浙江稠州金融租赁有限公司	金融租赁
	2022-11-1--2024-9-19	14788.00	浙江兴长融资租赁有限责任公司	融资租赁
湖州织里宏 建设发展 有限公司	2019-12-31--2033-11-21	32000.00	工行织里支行	银行
	2021-2-1--2035-10-1	65000.00	工行织里支行	银行
	2021-2-4--2026-2-4	7298.54	上海越秀融资租赁有限公司	银行
	2019-4-19--2035-12-31	6400.00	农行织里支行	银行
	2021-7-23--2035-4-1	2800.00	农行织里支行	银行
	2021-10-28--2036-10-28	21000.00	中国银行 WX 支行	银行
	2022-1-10--2027-5-21	12000.00	工行织里支行	银行
	2022-6-21--2024-6-20	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-8-24--2024-8-24	20000.00	杭州工商信托股份有限公司	信托
浙江广昇贸 易有限公司	2022-6-10--2023-3-31	4200.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-6-27--2024-6-26	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-8-26--2023-8-16	10000.00	温州银行杭州分行	银行
	2022-11-9--2023-11-1	1000.00	浙江民泰商业银行股份有限公司	银行
	2022-11-8--2023-11-8	4000.00	光大银行杭州分行	银行
浙江融芯电 机有限公司	2020-9-3--2035-8-24	23500.00	农行织里支行	银行
	2021-11-12--2026-11-12	4133.01	苏州金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2021-11-30--2026-11-30	12408.02	苏银金融租赁股份有限公司	金融租赁
湖州织里童 装产业投资 发展有限公 司	2022-1-24--2025-1-24	11507.50	浙江浙银金融租赁股份有限公 司	金融租赁
	2022-2-28--2023-2-15	500.00	金华银行	银行
湖州雅博实 业发展有限 公司	2021-12-24--2039-12-24	99500.00	农行织里支行	银行
	2022-11-1--2023-10-31	2900.00	WX 农商行织里支行	银行
	2021-8-20--2023-8-19	20000.00	光大银行杭州分行	银行
湖州市织里 国际童装城 股份有限公 司	2019-1-29--2024-1-29	5700.00	永赢租赁	融资租赁
	2019-9-30--2029-9-20	14000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2020-11-3--2023-11-3	5400.00	湖州市飞英融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-9-18--2023-9-18	6000.00	湖州市飞英融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-11-30--2023-11-30	20000.00	浙江省股权交易中心	其他非标
	2021-09-15--2023-09-16	5000.00	浙北融资租赁（天津）有限公 司	融资租赁
	2021-10-29--2024-10-29	13641.01	杭州金投融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-2-18--2026-10-15	4940.00	湖州银行织里支行	银行
	2022-5-25--2023-5-23	5000.00	湖州 WX 永邦民间资金管理股 份有限公司	其他非标
2022-6-21--2024-6-20	975.00	北京银行杭州分行	银行	

	2022-11-25--2023-11-24	2900.00	WX 农商行织里支行	银行
湖州织里振安物业管理有限公司	2022-6-27--2024-6-26	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-11-29--2023-11-28	990.00	WX 农商行织里支行	银行
湖州新投供应链管理有限责任公司	2022-6-21--2023-5-31	5000.00	莫干山商业保理(天津)有限公司	其他非标
	2022-6-22--2024-6-21	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-7-21--2025-6-28	7950.00	华夏银行湖州分行	银行
	2022-8-26--2023-8-16	15000.00	温州银行杭州分行	银行
	2022-9-16-2023-10-16	5000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-11-10--2023-11-9	5000.00	新泰丰(深圳)商业保理有限公司	其他非标
	2022-11-29--2023-11-28	2900.00	WX 农商行织里支行	银行
	2022-12-9--2023-10-20	10000.00	湖州银行织里支行	银行
	2022-4-22--2023-4-18	1933.37	湖州银行	银行
	2022-6-29--2023-6-28	10000.00	嘉兴银行湖州分行	银行
2022-10-26--2023-10-26	8600.00	浙商银行湖州分行	银行	
湖州栋梁实业发展有限公司	2022-1-29--2038-10-8	100000.00	农行织里支行	银行
	2022-4-28--2024-5-4	29700.00	浙商金汇信托股份有限公司	信托
湖州新投市政工程建设有限公司	2022-3-31--2023-3-30	2500.00	WX 农商行织里支行	银行
	2022-6-21--2024-6-20	975.00	北京银行杭州分行	银行
湖州万联市场发展有限公司	2022-8-17--2024-8-16	20500.00	农行织里支行	银行
浙江湖州祥源住房租赁有限公司	2022-9-26--2045-4-21	10000.00	建行湖州分行	银行
湖州禾达农业科技有限公司	2022-2-15--2025-2-14	1000.00	嘉兴银行织里支行	银行
	2022-1-6--2023-1-6	960.00	华夏银行织里支行	银行
湖州 WX 国有资本投资发展有限公司	2021-10-29--2023-10-27	5000.00	浙北融资租赁(天津)有限公司	融资租赁
	2021-10-29--2026-10-29	16509.87	无锡财通融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-12-3--2024-12-3	100000.00	发行债券 PPN001(中信建投证券)	债券
	2022-1-4--2027-1-4	16434.51	重庆鈞渝金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2022-1-11--2023-1-9	5000.00	杭州银行湖州分行	银行
	2022-1-17--2027-1-17	27000.00	渝农商金融租赁有限责任公司	金融租赁
	2022-1-14--2024-1-21	39800.00	央企国际信托有限公司	信托
	2022-4-7--2025-4-7	77900.00	发行公司债券	债券

	2022-4-28--2024-5-13	20000.00	光大兴陇信托有限责任公司	信托
	2022-7-25--2025-7-25	72100.00	发行公司债券	债券
	2022-8-31--2027-8-31	20000.00	永赢金融租赁有限公司	金融租赁
	2022-9-8--2023-8-10	10000.00	南京银行杭州分行（理财直融）	银行
	2022-9-21--2025-6-8	70961.10	发行美元债	债券
	2022-9-23--2024-11-17	10280.00	央企国际信托有限公司（永续债）	信托
	2022-11-18--2023-11-16	20000.00	南京银行杭州分行	银行
	2022-11-11--2024-11-24	13150.00	央企国际信托有限公司	信托
	2022-12-12--2024-12-11	9400.00	央企国际信托有限公司	信托
湖州鑫阳股权投资有限公司	2022-7-14--2023-7-13	3300.00	湖州银行德清支行	银行
	2022-9-26--2023-9-26	15000.00	工行德清支行	银行
湖州湖顺建设发展有限公司	2022-10-31--2027-10-21	31500.00	农行织里支行	银行
	2021-6-9--2024-6-9	10401.92	中航纽赫融资租赁（上海）有限公司	融资租赁
	2021-11-2--2024-11-2	6836.88	浙江稠州金融租赁有限公司	金融租赁
	2021-12-30--2025-12-30	19221.05	中航国际租赁有限公司	融资租赁
	2022-1-14--2024-12-20	5260.00	湖州银行城南支行	银行
	2022-1-27--2027-1-27	9500.00	永赢金融租赁有限公司	金融租赁
	2022-2-1--2023-1-27	10000.00	杭州银行湖州分行	银行
	2022-3-1--2027-3-1	9122.77	江苏省国际租赁有限公司	融资租赁
	2022-3-17--2023-3-16	5000.00	湖州 WX 农商银行埭溪支行	银行
	2022-3-29--2026-3-29	4153.85	浙江国金融资租赁股份有限公司	融资租赁
	2022-3-30--2025-3-30	92806.36	发行美元债	债券
	2022-5-10--2025-5-9	16894.01	浙江浙商融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-5-31--2023-5-30	7000.00	南京银行杭州分行	银行
	2022-8-24--2023-8-11	10000.00	华夏银行湖州分行	银行
	2022-9-19--2023-9-11	10000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-9-30--2025-9-30	5534.24	天能融资租赁（天津）有限公司	融资租赁
	2022-10-18--2023-10-10	2800.00	WX 农商行埭溪支行	银行
	2022-10-21--2027-10-21	20000.00	浙江省空港融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-10-21--2024-12-23	18040.00	渤海国际信托股份有限公司	信托
	2022-10-21--2025-10-21	24000.00	发行自贸区债	债券
	2022-12-29--2024-12-8	4000.00	浙金信托	信托
	2022-12-29--2024-12-21	10570.00	杭工商信托	信托
	2022-12-5--2023-12-3	20721.00	浙江兴长融资租赁有限责任公司	融资租赁

湖州 WX 美妆小镇建设管理有限公司	2022-2-25--2023-2-25	1000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2021-6-1--2035-11-21	6926.00	工行 WX 支行	银行
	2020-8-31--2026-8-30	32784.00	中国农业发展银行湖州市分行	银行
	2021-10-26--2023-10-25	4607.00	湖州 WX 民间融资服务中心有限公司	融资租赁
	2022-1-7--2023-1-7	4000.00	兴业银行湖州分行	银行
	2022-1-14--2025-1-14	4200.00	南京金旅融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-1-15--2027-1-15	13075.44	苏银金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2022-2-25--2023-2-23	10000.00	温州银行杭州分行	银行
	2022-3-1--2023-3-25	2000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-3-28--2023-3-28	7500.00	湖州银行城南支行	银行
	2022-4-19--2023-4-19	2850.00	湖州银行城南支行	银行
	2022-6-1--2025-5-30	6800.00	湖州飞英融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-6-7--2023-6-14	7500.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-6-29--2023-6-10	2500.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-7-1--2023-7-1	10000.00	莫干山融资租赁（天津）有限公司	融资租赁
	2022-8-15--2025-9-15	3000.00	湖州市飞英融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-8-25--2027-8-25	4750.00	苏银金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2022-10-19--2023-10-10	2900.00	WX 农商行埭溪支行	银行
	2022-11-16--2023-11-15	12000.00	兴业银行湖州分行	银行
	2022-12-12--2023-12-8	15000.00	兴业银行湖州分行	银行
2022-12-28--2023-12-27	4832.00	湖州 WX 民间融资服务中心有限公司	融资租赁	
湖州 WX 美妆小镇建设投资开发有限公司	2019-8-16--2023-8-15	2784.75	杭州金投融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-12-20--2023-12-19	9997.00	湖州央融产业投资发展有限公司	其他非标
	2022-1-7--2027-1-15	4578.04	苏州金融租赁股份有限公司	融资租赁
	2022-6-29--2023-6-28	1000.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-11-17--2025-11-17	5000.00	上海越秀融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-12-21--2023-12-21	7500.00	恒丰银行湖州分行	银行
湖州 WX 上强工贸有限公司	2020-6-5--2023-6-4	2144.11	邦银金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2019-12-12--2024-12-12	2799.87	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-1-15--2023-1-15	2704.67	中航国际租赁有限公司	融资租赁
	2021-12-24--2024-12-24	2746.23	浙江泰丰融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-12-21--2023-12-21	7300.00	恒丰银行湖州分行	银行
	2022-12-28--2023-12-27	4163.00	WX 农商行埭溪支行	银行
湖州 WX 盛港供应链管理有限公司	2021-10-26--2023-10-25	4994.00	湖州 WX 民间融资服务中心有限公司	融资租赁
	2022-4-20--2023-4-13	5000.00	湖州银行城南支行	银行
	2022-6-16--2023-6-15	2000.00	杭州银行湖州分行	银行
	2022-7-13--2023-7-13	3000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-10-14--2023-10-13	1000.00	北京银行杭州分行	银行

	2022-10-14--2023-10-1	1000.00	浙江民泰商业银行湖州分行	银行
	2022-10-19--2023-10-10	2900.00	湖州 WX 农商银行埭溪支行	银行
	2022-12-13--2023-12-12	4900.00	湖州银行城南支行	银行
美妆(湖州)实业投资集团有限公司	2021-10-26--2023-10-25	4999.00	湖州 WX 民间融资服务中心有限公司	融资租赁
	2022-1-24--2023-1-21	11400.00	恒丰银行湖州分行	银行
浙江三亿新能源科技有限公司	2022-1-5--2023-1-5	12000.00	华夏银行湖州分行	银行
	2022-2-22--2025-2-22	15000.00	华宝都鼎融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-10-19--2023-10-10	2900.00	WX 农商行埭溪支行	银行
湖州美妆小镇化妆品博物馆有限公司	2022-3-12--2024-3-12	10000.00	浙商金汇信托股份有限公司	信托
	2022-6-18--2024-12-10	1000.00	WX 农商行埭溪支行	银行
湖州天子山旅游文化产业投资开发有限公司	2022-1-5--2023-1-5	2890.00	华夏银行湖州分行	银行
湖州 WX 升晖光伏能源有限公司	2022-2-28--2032-2-25	2016.00	湖州银行城南支行	银行
湖州 WX 阳晖未来社区开发建设有限公司	2022-2-28--2023-2-25	2900.00	WX 农商行埭溪支行	银行
湖州 WX 望山商业管理有限公司	2022-11-7--2032-9-2	10000.00	宁波银行湖州分行	银行
湖州山味埭溪商业管理有限公司	2022-12-22--2023-12-21	1000.00	WX 农商行埭溪支行	银行
合计		4249629.977		合计

债务结构如下：

单位：亿元、%

类别及时点	2022 年末	
	金额	占比
银行	1,448,609.48	34.09%
债券	1,163,669.46	27.38%
信托	599,124.00	14.10%
融资租赁	563,190.44	13.25%
金融租赁	237,817.66	5.60%
其他非标	237,218.93	5.58%
总计	4,249,629.98	100.00%

截至 2022 年末，各融资渠道前五大明细如下

单位：万元

银行	金额	债券	金额	金融租赁	金额
农行织里支行	100,000.00	发行美元债	127,302.00	信达金融租赁有限公司	27472.47
农行织里支行	99,500.00	发行企业债券	105,000.00	渝农商金融租赁有限责任公司	27000.00
农行织里支行(中国银行)	78,420.00	发行债券 PPN001(中信建投证券)	100,000.00	永赢金融租赁有限公司	20000.00
农发行	70,700.00	发行自贸区离岸债券	93,500.00	重庆鈦渝金融租赁股份有限公司	16434.51
工行织里支行	65,000.00	发行美元债	92,806.36	苏银金融租赁股份有限公司	13075.44
合计	413,620.00	合计	518,608.36	合计	103982.41

截至 2022 年末，有息负债各年度到期金额如下：

单位：亿元、%

到期年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	总计
到期金额	131.06	91.01	93.64	109.25	424.96
占比	30.84%	21.42%	22.04%	25.71%	100

从融资渠道上看，融资人主要依靠债券、融资租赁和银行渠道进行融资，其中银行融资规模占融资总规模的 34.09%，债券融资规模占融资总规模的 27.38%。

从到期情况来看，2023-2025 年分别到期 131.06 亿元、91.01 亿元和 93.64 亿元，2026 年及以后到期 109.25 亿元，占比 25.71%。

截至 2022 年末与截至 2021 年末，有息负债明细对比情况如下：

类别及时点	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
银行	1,448,609.48	34.09%	1,030,766.00	34.55%
债券	1,163,669.46	27.38%	775,000.00	25.97%
信托	599,124.00	14.10%	269,223.00	9.02%
融资租赁	563,190.44	13.25%	459,189.57	15.39%
金融租赁	237,817.66	5.60%	150,519.90	5.04%
其他非标	237,218.93	5.58%	298,944.00	10.02%
总计	4,249,629.98	100.00%	2,983,642.47	100.00%

2.有息债务明细（含永续类权益工具）

截至 2022 年末，融资人有息负债（含永续类权益工具）的总额为 431.16 亿元，其中永续类权益工具金额为 6.20 亿元，明细如下：

债务单位名	期限	金额（万元）	借款行	渠道
-------	----	--------	-----	----

称				
湖州新型城市投资发展集团有限公司	2017-11-24--2024-11-24	60,000.00	发行企业债券	债券
	2020-1-21--2023-1-21	16,800.00	发行公司债券	债券
	2020-5-26--2023-5-26	55,300.00	发行公司债券	债券
	2021-3-26--2024-3-26	38,000.00	发行公司债券-停车场债	债券
	2021-7-27--2024-7-27	25,000.00	发行公司债券	债券
	2021-11-29--2024-11-30	55,000.00	发行公司债券	债券
	2021-12-14--2025-2-9	93,500.00	发行自贸区离岸债券	债券
	2022-1-4--2025-1-4	127,302.00	发行美元债	债券
	2022-3-11--2025-3-11	82,900.00	发行公司债券	债券
	2022-4-28--2025-4-28	67,100.00	发行公司债券	债券
	2022-8-9--2027-8-9	105,000.00	发行企业债券	债券
	2018-2-2--2028-2-2	46,000.00	建行湖州支行	银行
	2019-8-26--2024-8-15	9,571.75	华融金融租赁	金融租赁
	2018-4-25--2023-4-24	3,000.00	华夏租赁	金融租赁
	2019-5-21--2026-5-21	12,500.00	工行织里支行	银行
	2021-1-18--2023-1-19	24,918.00	浙江金融资产交易中心股份有限公司	其他非标
	2021-8-20--2023-8-21	29,937.00		
	2021-10-21--2023-9-28	24,918.00		
	2021-11-18--2023-11-7	44,820.00		
	2019-11-25--2024-11-25	3,361.88	江苏金租租赁	金融租赁
	2020-1-22--2029-12-20	8,300.00	宁波银行湖州分行	银行
	2020-9-30--2023-9-30	20,000.00		
	2020-12-11--2023-12-11	14,000.00		
	2022-3-31--2024-3-30	28,000.00	陆家嘴国际信托有限公司	信托
	2020-4-1--2025-4-1	3,474.67	长江联合金融租赁有限公司	金融租赁
	2020-5-11--2023-4-20	10,000.00	浙江股权交易中心	其他非标
	2020-4-2--2023-4-2	1,650.00	浙江物产融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-3-18--2023-3-18	15,000.00	华宝信托有限责任公司	信托
	2020-6-30--2025-6-28	10,640.00	浙江省空港融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-6-21--2024-6-23	8,250.00	中拓融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-6-1--2025-5-20	5,000.00	江苏省国际租赁有限公司	融资租赁
	2020-7-28--2025-7-28	16,712.87	无锡财通融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-7-22--2025-7-22	11,766.78	湖州湖盛融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-9-10--2025-9-10	5,100.00	基石京信(天津)融资租赁有限公司	融资租赁
2021-2-7--2024-2-20	4,658.37	北京国资融资租赁股份有限公司	融资租赁	
2021-2-2--2024-2-2	3,118.46	常熟市德盛融资租赁有限公司	融资租赁	
2021-2-5--2024-2-5	6,572.32	国泰租赁有限公司	融资租赁	
2021-2-20--2023-2-21	19,300.00	杭州银行湖州分行	银行	
2022-1-7--2023-1-4	9,500.00	杭州银行湖州分行	银行	

2021-3-17--2023-3-17	50,000.00	央企国际信托有限公司	信托
2021-2-28--2023-2-28	29,920.00	央企国际信托有限公司	信托
2021-3-17--2023-4-7	14,994.00	央企国际信托有限公司	信托
2021-2-4--2024-2-4	8,775.25	通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	融资租赁
2021-1-15--2024-1-15	6,239.65	浙江稠州金融租赁有限公司	金融租赁
2021-2-5--2026-2-1	10,221.81	重庆鈺渝金融租赁股份有限公司	金融租赁
2021-1-7--2026-1-14	7,320.47	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁
2021-3-30--2036-3-30	70,700.00	农发行	银行
2021-2-28--2023-2-28	45,000.00	国投泰康信托	信托
2021-2-9--2024-2-9	28,000.00	湖州银行和金华银行(湖州北金所)	银行
2021-5-9--2024-5-9	6,502.08	上实融资租赁有限公司	融资租赁
2022-10-26--2025-10-26	6,100.00	华夏银行湖州分行	银行
2021-7-19--2024-7-19	10,860.77	浙江浙银金融租赁股份有限公司	金融租赁
2021-8-13--2025-8-13	7,159.44	浙江建设融资租赁有限公司	融资租赁
2021-9-28--2024-9-28	6,425.28	广州万宝租赁有限公司	融资租赁
2021-9-29--2023-9-29	29,920.00	中建投信托股份有限公司	信托
2021-11-10--2024-11-10	10,306.10	国药控股(中国)融资租赁有限公司	融资租赁
2021-11-15--2024-11-15	27,472.47	信达金融租赁有限公司	金融租赁
2021-11-19--2023-7-29	30,000.00	天津信托有限公司	信托
2022-1-26--2025-1-25	6,876.85	浙旅盛景融资租赁有限公司	融资租赁
2022-2-17--2024-2-10	6,000.00	杭州银行湖州分行	银行
2022-3-23--2023-3-21	10,000.00	工行织里支行	银行
2022-3-31--2024-3-30	20,000.00	光大兴陇信托有限责任公司	信托
2022-5-7--2023-5-6	10,000.00	建行南浔支行	银行
2022-5-31--2024-5-29	5,700.00	广发银行湖州分行	银行
2022-6-17--2023-12-17	43,710.00	五矿国际信托有限公司	信托
2022-6-22--2025-6-14	25,335.07	国化融资租赁(天津)有限公司	融资租赁
2022-6-29--2024-6-29	8,440.00	西部信托	信托
2022-7-1--2024-7-14	20,000.00	国投泰康信托有限公司	信托
2022-7-14--2023-7-13	16,700.00	湖州银行德清支行	银行
2022-7-25--2023-7-18	5,500.00	恒丰银行湖州分行	银行
2022-8-10--2036-8-10	7,525.00	农发基础设施基金有限公司	其他非标
2022-8-31--2027-8-30	14,000.00	农行织里支行	银行
2022-9-15--2024-9-13	15,000.00	国投融资租赁有限公司	融资租赁
2022-9-30--2024-5-18	11,200.00	天津信托有限公司	信托
2022-11-7--2023-11-7	20,000.00	浙商银行湖州分行	银行
2022-11-17--2023-11-15	16,000.00	农行织里支行	银行

	2022-11-24--2023-11-22	4,000.00	农行织里支行	银行
	2022-12-2--2023-12-1	18,000.00	光大银行杭州分行	银行
	2022-12-19--2023-12-17	10,000.00	建行德清支行	银行
	2022-12-28--2023-12-26	10,000.00	绍兴银行德清支行	银行
	2021-12-31--2023-1-29	8,183.57	WX 农商行织里支行	银行
	2022-6-30--2023-6-30	5,000.00	WX 农商行织里支行	银行
	2022-1-26--2023-1-26	5,300.00	稠州银行（昕章融资租赁）	融资租赁
	2022-2-28--2023-2-28	7,900.00	稠州银行（昕章融资租赁）	融资租赁
	2022-6-15--2023-6-15	10,000.00	稠州银行（昕章融资租赁）	融资租赁
	2022-6-28--2023-6-21	12,510.00	华夏银行（昕章融资租赁）	融资租赁
湖州织里环湖投资发展有限公司	2016-3-10--2031-3-9	9,879.00	国家发展基金有限公司	其他非标
	2020-6-17--2035-8-24	14,000.00	农行织里支行	银行
	2021-6-18--2026-12-21	16,000.00	浦发银行股份有限公司	银行
湖州织里童装园区经营管理有限公司	2019-4-17--2023-4-17	1,155.50	国金租赁	融资租赁
	2020-2-25--2025-1-14	5,510.13	越秀租赁	融资租赁
	2020-2-15--2023-1-15	833.33	湖北金租	金融租赁
	2020-1-19--2023-1-19	1,091.26	南京金旅	其他非标
	2021-10-20--2024-10-20	4,133.67		其他非标
	2020-3-15--2023-3-15	902.07	杭州金投融资租赁有限公司	金融租赁
	2020-4-16--2023-4-16	1,531.22	天能融资租赁	融资租赁
	2020-3-6--2024-3-5	3,260.58	江苏华文融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-6-4--2024-6-20	4,851.56	浙银租赁	融资租赁
	2020-4-20--2023-4-16	15,000.00	浙江股权交易中心	其他非标
	2020-5-18--2023-5-18	1,061.59	横琴金投国际融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-9-25--2023-8-15	1,000.00	金华银行	银行
	2021-1-27--2024-1-27	2,192.36	香溢租赁	融资租赁
	2022-10-12--2023-10-11	5,300.00	恒丰银行湖州分行	银行
	2021-8-13--2024-8-13	5,208.42	中建投融资租赁（上海）有限公司	融资租赁
	2021-11-19--2024-11-15	6,835.39	杭州金投融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-12-30--2023-6-30	10,000.00	杭州工商信托股份有限公司	信托
	2022-1-4--2026-1-4	17,500.00	上海元晟融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-1-4--2024-1-4	3,600.00	南京银行杭州分行	银行
	2022-4-7--2024-4-12	40,000.00	浙商金汇信托股份有限公司	信托
	2022-5-7--2023-5-7	10,000.00	莫干山融资租赁（天津）有限公司	融资租赁
	2022-6-24--2023-5-22	5,000.00	湖州WX永邦民间资金管理股份有限公司	其他非标
	2022-6-27--2024-6-26	1,000.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-8-5--2024-8-1	2,000.00	浙江民泰商业银行股份有限公司	银行
	2022-10-21--2025-7-10	10,000.00	厦门金融租赁有限公司	金融租赁

	2022-10-28--2023-10-27	5,000.00	兴业银行湖州分行	银行
	2022-11-24--2023-11-23	990.00	WX 农商行织里支行	银行
	2022-12-12--2026-12-11	15,000.00	浙江浙商融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-12-14--2023-12-13	15,000.00	兴业银行湖州分行	银行
	2022-12-22--2026-12-13	10,000.00	弘创融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-1-20--2023-1-16	4,807.50	华夏银行织里支行(昕章(杭州)融资租赁有限公司)	融资租赁
	2022-1-25--2025-1-25	2,590.00	绍兴银行湖州分行	银行
	2022-4-13--2023-4-12	2,700.00	兴业银行	银行
湖州织里小城市建设投资有限公司	2018-3-27--2042-12-26	78,420.00	农行织里支行(中国银行)	银行
	2020-6-16--2025-6-5	5,448.57	上海越秀融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-7-1--2023-7-1	15,000.00	浙江股权交易中心	其他非标
	2021-1-27--2024-1-27	2,078.97	常熟市德盛融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-7-30--2023-7-15	5,000.00	冀银金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2021-9-15--2024-9-15	9,089.79	横琴华通金融租赁有限公司	金融租赁
	2022-10-12--2023-10-11	4,800.00	恒丰银行湖州分行	银行
湖州织里新型城镇建设发展有限公司	2022-1-29--2023-1-17	6,000.00	兴业银行湖州分行	银行
	2022-7-25--2023-7-18	5,000.00	恒丰银行湖州分行	银行
	2022-1-24--2027-1-22	6,800.00	浙江省富浙融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-3-4--2024-3-12	18,000.00	安徽国元信托有限责任公司	信托
	2022-6-21--2024-6-20	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-8-30--2023-8-31	22,940.00	中信银行湖州分行	银行
	2022-9-28--2023-9-28	3,000.00	中信银行湖州分行	银行
	2022-11-15--2025-11-1	10,000.00	浙江稠州金融租赁有限公司	金融租赁
2022-11-1--2024-9-19	14,788.00	浙江兴长融资租赁有限责任公司	融资租赁	
湖州织里宏创建发展有限公司	2019-12-31--2033-11-21	32,000.00	工行织里支行	银行
	2021-2-1--2035-10-1	65,000.00	工行织里支行	银行
	2021-2-4--2026-2-4	7,298.54	上海越秀融资租赁有限公司	银行
	2019-4-19--2035-12-31	6,400.00	农行织里支行	银行
	2021-7-23--2035-4-1	2,800.00	农行织里支行	银行
	2021-10-28--2036-10-28	21,000.00	中国银行 WX 支行	银行
	2022-1-10--2027-5-21	12,000.00	工行织里支行	银行
	2022-6-21--2024-6-20	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-8-24--2024-8-24	20,000.00	杭州工商信托股份有限公司	信托
浙江广昇贸易有限公司	2022-6-10--2023-3-31	4,200.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-6-27--2024-6-26	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-8-26--2023-8-16	10,000.00	温州银行杭州分行	银行
	2022-11-9--2023-11-1	1,000.00	浙江民泰商业银行股份有限公司	银行
	2022-11-8--2023-11-8	4,000.00	光大银行杭州分行	银行
浙江融芯电	2020-9-3--2035-8-24	23,500.00	农行织里支行	银行

机有限公司	2021-11-12--2026-11-12	4,133.01	苏州金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2021-11-30--2026-11-30	12,408.02	苏银金融租赁股份有限公司	金融租赁
湖州织里童装产业投资发展有限公司	2022-1-24--2025-1-24	11,507.50	浙江浙银金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2022-2-28--2023-2-15	500.00	金华银行	银行
湖州雅博实业发展有限公司	2021-12-24--2039-12-24	99,500.00	农行织里支行	银行
	2022-11-1--2023-10-31	2,900.00	WX 农商行织里支行	银行
	2021-8-20--2023-8-19	20,000.00	光大银行杭州分行	银行
湖州市织里国际童装城股份有限公司	2019-1-29--2024-1-29	5,700.00	永赢租赁	融资租赁
	2019-9-30--2029-9-20	14,000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2020-11-3--2023-11-3	5,400.00	湖州市飞英融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-9-18--2023-9-18	6,000.00	湖州市飞英融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-11-30--2023-11-30	20,000.00	浙江省股权交易中心	其他非标
	2021-09-15--2023-09-16	5,000.00	浙北融资租赁（天津）有限公司	融资租赁
	2021-10-29--2024-10-29	13,641.01	杭州金投融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-2-18--2026-10-15	4,940.00	湖州银行织里支行	银行
	2022-5-25--2023-5-23	5,000.00	湖州WX永邦民间资金管理股份有限公司	其他非标
	2022-6-21--2024-6-20	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-11-25--2023-11-24	2,900.00	WX 农商行织里支行	银行
湖州织里振安物业管理有限公司	2022-6-27--2024-6-26	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-11-29--2023-11-28	990.00	WX 农商行织里支行	银行
湖州新投供应链管理有限责任公司	2022-6-21--2023-5-31	5,000.00	莫干山商业保理（天津）有限公司	其他非标
	2022-6-22--2024-6-21	975.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-7-21--2025-6-28	7,950.00	华夏银行湖州分行	银行
	2022-8-26--2023-8-16	15,000.00	温州银行杭州分行	银行
	2022-9-16--2023-10-16	5,000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-11-10--2023-11-9	5,000.00	新泰丰（深圳）商业保理有限公司	其他非标
	2022-11-29--2023-11-28	2,900.00	WX 农商行织里支行	银行
	2022-12-9--2023-10-20	10,000.00	湖州银行织里支行	银行
	2022-4-22--2023-4-18	1,933.37	湖州银行	银行
	2022-6-29--2023-6-28	10,000.00	嘉兴银行湖州分行	银行
	2022-10-26--2023-10-26	8,600.00	浙商银行湖州分行	银行
湖州栋梁实业发展有限公司	2022-1-29--2038-10-8	100,000.00	农行织里支行	银行
	2022-4-28--2024-5-4	29,700.00	浙商金汇信托股份有限公司	信托
湖州新投市	2022-3-31--2023-3-30	2,500.00	WX 农商行织里支行	银行

政工程建设有限公司	2022-6-21--2024-6-20	975.00	北京银行杭州分行	银行
湖州万联市场发展有限公司	2022-8-17--2024-8-16	20,500.00	农行织里支行	银行
浙江湖州祥源住房租赁有限公司	2022-9-26--2045-4-21	10,000.00	建行湖州分行	银行
湖州禾达农业科技有限公司	2022-2-15--2025-2-14	1,000.00	嘉兴银行织里支行	银行
	2022-1-6--2023-1-6	960.00	华夏银行织里支行	银行
湖州WX国有资本投资发展有限公司	2021-10-29--2023-10-27	5,000.00	浙北融资租赁(天津)有限公司	融资租赁
	2021-10-29--2026-10-29	16,509.87	无锡财通融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-12-3--2024-12-3	100,000.00	发行债券PPN001(中信建投证券)	债券
	2022-1-4--2027-1-4	16,434.51	重庆鈺渝金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2022-1-11--2023-1-9	5,000.00	杭州银行湖州分行	银行
	2022-1-17--2027-1-17	27,000.00	渝农商金融租赁有限责任公司	金融租赁
	2022-1-14--2024-1-21	39,800.00	央企国际信托有限公司	信托
	2022-4-7--2025-4-7	77,900.00	发行公司债券	债券
	2022-4-28--2024-5-13	20,000.00	光大兴陇信托有限责任公司	信托
	2022-7-25--2025-7-25	72,100.00	发行公司债券	债券
	2022-8-31--2027-8-31	20,000.00	永赢金融租赁有限公司	金融租赁
	2022-9-8--2023-8-10	10,000.00	南京银行杭州分行(理财直融)	银行
	2022-9-21--2025-6-8	70,961.10	发行美元债	债券
	2022-9-23--2024-11-17	10,280.00	央企国际信托有限公司(永续债)	信托
	2022-11-18--2023-11-16	20,000.00	南京银行杭州分行	银行
	2022-11-11--2024-11-24	13,150.00	央企国际信托有限公司	信托
2022-12-12--2024-12-11	9,400.00	央企国际信托有限公司	信托	
湖州鑫阳股权投资有限公司	2022-7-14--2023-7-13	3,300.00	湖州银行德清支行	银行
	2022-9-26--2023-9-26	15,000.00	工行德清支行	银行
湖州湖顺建设发展有限公司	2022-10-31--2027-10-21	31,500.00	农行织里支行	银行
湖州WX经开建设投资发展集团有限公司	2021-6-9--2024-6-9	10,401.92	中航纽赫融资租赁(上海)有限公司	融资租赁
	2021-11-2--2024-11-2	6,836.88	浙江稠州金融租赁有限公司	金融租赁
	2021-12-30--2025-12-30	19,221.05	中航国际租赁有限公司	融资租赁
	2022-1-14--2024-12-20	5,260.00	湖州银行城南支行	银行

	2022-1-27--2027-1-27	9,500.00	永赢金融租赁有限公司	金融租赁
	2022-2-1--2023-1-27	10,000.00	杭州银行湖州分行	银行
	2022-3-1--2027-3-1	9,122.77	江苏省国际租赁有限公司	融资租赁
	2022-3-17--2023-3-16	5,000.00	湖州WX农商银行埭溪支行	银行
	2022-3-29--2026-3-29	4,153.85	浙江国金融资租赁股份有限公司	融资租赁
	2022-3-30--2025-3-30	92,806.36	发行美元债	债券
	2022-5-10--2025-5-9	16,894.01	浙江浙商融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-5-31--2023-5-30	7,000.00	南京银行杭州分行	银行
	2022-8-24--2023-8-11	10,000.00	华夏银行湖州分行	银行
	2022-9-19--2023-9-11	10,000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-9-30--2025-9-30	5,534.24	天能融资租赁(天津)有限公司	融资租赁
	2022-10-18--2023-10-10	2,800.00	WX农商行埭溪支行	银行
	2022-10-21--2027-10-21	20,000.00	浙江省空港融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-10-21--2024-12-23	18,040.00	渤海国际信托股份有限公司	信托
	2022-10-21--2025-10-21	24,000.00	发行自贸区债	债券
	2022-12-29--2024-12-8	4,000.00	浙金信托	信托
	2022-12-29--2024-12-21	10,570.00	杭工商信托	信托
	2022-12-5--2023-12-3	20,721.00	浙江兴长融资租赁有限责任公司	融资租赁
湖州WX美妆小镇建设管理有限公司	2022-2-25--2023-2-25	1,000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2021-6-1--2035-11-21	6,926.00	工行WX支行	银行
	2020-8-31--2026-8-30	32,784.00	中国农业发展银行湖州市分行	银行
	2021-10-26--2023-10-25	4,607.00	湖州WX民间融资服务中心有限公司	融资租赁
	2022-1-7--2023-1-7	4,000.00	兴业银行湖州分行	银行
	2022-1-14--2025-1-14	4,200.00	南京金旅融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-1-15--2027-1-15	13,075.44	苏银金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2022-2-25--2023-2-23	10,000.00	温州银行杭州分行	银行
	2022-3-1--2023-3-25	2,000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-3-28--2023-3-28	7,500.00	湖州银行城南支行	银行
	2022-4-19--2023-4-19	2,850.00	湖州银行城南支行	银行
	2022-6-1--2025-5-30	6,800.00	湖州飞英融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-6-7--2023-6-14	7,500.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-6-29--2023-6-10	2,500.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-7-1--2023-7-1	10,000.00	莫干山融资租赁(天津)有限公司	融资租赁
	2022-8-15--2025-9-15	3,000.00	湖州市飞英融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-8-25--2027-8-25	4,750.00	苏银金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2022-10-19--2023-10-10	2,900.00	WX农商行埭溪支行	银行
2022-11-16--2023-11-15	12,000.00	兴业银行湖州分行	银行	

	2022-12-12--2023-12-8	15,000.00	兴业银行湖州分行	银行
	2022-12-28--2023-12-27	4,832.00	湖州WX民间融资服务中心有限公司	融资租赁
湖州WX美妆小镇建设投资开发有限公司	2019-8-16--2023-8-15	2,784.75	杭州金投融资租赁有限公司	融资租赁
	2021-12-20--2023-12-19	9,997.00	湖州央融产业投资发展有限公司	其他非标
	2022-1-7--2027-1-15	4,578.04	苏州金融租赁股份有限公司	融资租赁
	2022-6-29--2023-6-28	1,000.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-11-17--2025-11-17	5,000.00	上海越秀融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-12-21--2023-12-21	7,500.00	恒丰银行湖州分行	银行
湖州WX上强工贸有限公司	2020-6-5--2023-6-4	2,144.11	邦银金融租赁股份有限公司	金融租赁
	2019-12-12--2024-12-12	2,799.87	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁
	2020-1-15--2023-1-15	2,704.67	中航国际租赁有限公司	融资租赁
	2021-12-24--2024-12-24	2,746.23	浙江泰丰融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-12-21--2023-12-21	7,300.00	恒丰银行湖州分行	银行
	2022-12-28--2023-12-27	4,163.00	WX农商行埭溪支行	银行
湖州WX盛港供应链管理有限公司	2021-10-26--2023-10-25	4,994.00	湖州WX民间融资服务中心有限公司	融资租赁
	2022-4-20--2023-4-13	5,000.00	湖州银行城南支行	银行
	2022-6-16--2023-6-15	2,000.00	杭州银行湖州分行	银行
	2022-7-13--2023-7-13	3,000.00	宁波银行湖州分行	银行
	2022-10-14--2023-10-13	1,000.00	北京银行杭州分行	银行
	2022-10-14--2023-10-1	1,000.00	浙江民泰商业银行湖州分行	银行
	2022-10-19--2023-10-10	2,900.00	湖州WX农商银行埭溪支行	银行
2022-12-13--2023-12-12	4,900.00	湖州银行城南支行	银行	
美妆(湖州)实业投资集团有限公司	2021-10-26--2023-10-25	4,999.00	湖州WX民间融资服务中心有限公司	融资租赁
	2022-1-24--2023-1-21	11,400.00	恒丰银行湖州分行	银行
浙江三亿新能源科技有限公司	2022-1-5--2023-1-5	12,000.00	华夏银行湖州分行	银行
	2022-2-22--2025-2-22	15,000.00	华宝都鼎融资租赁有限公司	融资租赁
	2022-10-19--2023-10-10	2,900.00	WX农商行埭溪支行	银行
湖州美妆小镇化妆品博物馆有限公司	2022-3-12--2024-3-12	10,000.00	浙商金汇信托股份有限公司	信托
	2022-6-18--2024-12-10	1,000.00	WX农商行埭溪支行	银行
湖州天子山旅游文化产业投资开发有限公司	2022-1-5--2023-1-5	2,890.00	华夏银行湖州分行	银行
湖州WX升晖光伏能源有限公司	2022-2-28--2032-2-25	2,016.00	湖州银行城南支行	银行

湖州WX阳晖未来社区开发建设有限公司	2022-2-28--2023-2-25	2,900.00	WX农商行埭溪支行	银行
湖州WX望山商业管理有限公司	2022-11-7--2032-9-2	10,000.00	宁波银行湖州分行	银行
湖州山味埭溪商业管理有限公司	2022-12-22--2023-12-21	1,000.00	WX农商行埭溪支行	银行
湖州WX国有资本投资发展有限公司	2022-1-14--2024-1-14	38,200.00	央企国际信托有限公司(**326号)	信托
	2022-1-21--2024-1-21	1,600.00	央企国际信托有限公司(**326号)	信托
	2022-9-23--2024-9-23	3,510.00	央企国际信托有限公司(睿科237号)	信托
	2022-9-30--2024-9-30	2,050.00	央企国际信托有限公司(睿科237号)	信托
	2022-10-14--2024-10-14	2,160.00	央企国际信托有限公司(睿科237号)	信托
	2022-10-28--2024-10-28	420.00	央企国际信托有限公司(睿科237号)	信托
	2022-12-2--2024-12-2	360.00	央企国际信托有限公司(睿科237号)	信托
	2022-11-7--2024-11-7	500.00	央企国际信托有限公司(睿科237号)	信托
	2022-11-15--2024-11-25	980.00	央企国际信托有限公司(睿科237号)	信托
	2022-12-30--2024-12-30	300.00	央企国际信托有限公司(睿科237号)	信托
	2022-11-11--2024-11-11	1,460.00	央企国际信托有限公司(央企鑫沪427号)	信托
	2022-11-18--2024-11-18	2,510.00	央企国际信托有限公司(央企鑫沪427号)	信托
	2022-11-25--2024-11-25	4,740.00	央企国际信托有限公司(央企鑫沪427号)	信托
	2022-12-2--2024-12-2	600.00	央企国际信托有限公司(央企鑫沪427号)	信托
	2022-12-9--2024-12-9	300.00	央企国际信托有限公司(央企鑫沪427号)	信托
	2022-12-16--2024-12-16	600.00	央企国际信托有限公司(央企鑫沪427号)	信托
2022-12-23--2024-12-23	730.00	央企国际信托有限公司(央企鑫沪427号)	信托	

	2022-12-30--2024-12-30	940.00	央企国际信托有限公司（央企鑫沪 427 号）	信托
合计		4,311,589.94		

有息债务（含永续权益工具）的债务结构如下：

单位：亿元、%

类别及时点	2022 年末	
	金额	占比
银行	1,448,609.48	33.60%
债券	1,163,669.46	26.99%
信托	661,084.00	15.33%
融资租赁	563,190.44	13.06%
金融租赁	237,817.66	5.52%
其他非标	237,218.93	5.50%
总计	4,311,589.97	100.00%

截至 2022 年末，有息债务（含永续权益工具）各年度到期金额如下：

单位：亿元、%

到期年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	总计
到期金额	131.06	97.21	93.64	109.25	431.16
占比	30.40%	22.55%	21.72%	25.34%	100.00%

从融资渠道上看，融资人主要依靠债券、融资租赁和银行渠道进行融资，其中银行融资规模占融资总规模的 33.60%，债券融资规模占融资总规模的 26.99%。永续类权益工具的总额为 6.20 亿元，占融资总规模的 1.44%。

从到期情况来看，2023-2025 年分别到期 131.06 亿元、97.21 亿元和 93.64 亿元，2026 年及以后到期 109.25 亿元，占比 25.34%。

截至 2022 年末与截至 2021 年末，有息负债明细对比情况如下：

类别及时点	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
银行	1,448,609.48	34.09%	1,030,766.00	34.55%
债券	1,163,669.46	27.38%	775,000.00	25.97%
信托	661,084.00	14.10%	269,223.00	9.02%
融资租赁	563,190.44	13.25%	459,189.57	15.39%
金融租赁	237,817.66	5.60%	150,519.90	5.04%
其他非标	237,218.93	5.58%	298,944.00	10.02%
总计	4,311,589.97	100.00%	2,983,642.47	100.00%

注：融资人 2021 年末无永续类权益工具

（三）融资人对外担保情况

截至 2022 年 12 月末，融资人对外担保余额合计 85.94 亿元，被担保单位主要为国资背景的企业单位，发生违约行为的可能性较小。融资人对民营企业的担保余额为 4979.55 万元，规模极小，担保对象为湖州织里潘宏服饰有限公司和湖州市 WX 区织里镇拆迁户。这些民营企业来融资人处购买厂房时，由于厂房产权变更完成前无法进行抵押贷款，所以由童装园区公司提供过渡担保，帮助客户申请贷款购买厂房。等厂房产权过户完毕后，对外担保即会解除，担保代偿的风险较低。

截至 2022 年 12 月末融资人对外担保明细

单位：万元

	被担保单位	金融机构	担保总额	担保余额	期间	担保单位
区域 投	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	天津信托	50000	30000	2021.6.21 - 2023.5.20	湖州 WX 南太湖建设投资有限公司、湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	天津信托			2021.6.29 - 2023.5.29	湖州 WX 南太湖建设投资有限公司、湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	天津信托			2021.6.30 - 2023.5.30	湖州 WX 南太湖建设投资有限公司、湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	天津信托			2021.7.16- 2023.7.16	湖州 WX 南太湖建设投资有限公司、湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	天津信托			2021.8.20- 2022.8.13	湖州 WX 南太湖建设投资有限公司、湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 新业建设投资集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	20000	8000	2019.11.29 -2024.11.29	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司、湖州织里城市建设投资运营集团有限公司担保
	湖州 WX 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	30000	4000	2021.5.8 - 2023.5.8	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	中国建设银行浙江省分行（理财直融）	50000	50000	2022.3.18- 2023.3.17	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司

	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	宁波银行直融	20000	20000	2022.9.16-2023.9.16	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	央企信托**393号(永续债)	50000	4470	2022.10.28-2024.10.28	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	30000	3000	2022.12.8-2023.12.8	湖州 WX 南太湖建设投资有限公司、湖州新型城市投资发展集团有限公司
产投	湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	23000	6091.51	2020.09.29-2023.08.29	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	10000	7000	2021.3.31-2026.3.31	湖州新型城市投资发展集团有限公司和申太共同担保
	湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	建设银行(常四项目)	70000	66500	2021.1.1-2025.8.24	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州申太建设发展有限公司	华融金融租赁股份有限公司	40000	29193.64	2021.4.26-2026.4.10	湖州新型城市投资发展集团有限公司和湖州 WX 产业投资发展集团有限公司
	湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	25000	12310	2021.5.21-2022.11.21	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州申太建设发展有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	20000	10000.01	2021.6.30-2024.6.30	湖州新型城市投资发展集团有限公司和产投共同担保
	湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	20000	14000	2021.5.25-2026.5.25	湖州新型城市投资发展集团有限公司和申太共同担保
	湖州申太建设发展有限公司	安徽国元信托有限责任公司	13004	13004	2022.2.25-2025.2.22	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	15000	12362.51	2021.9.24-2026.9.24	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	40000	39680	2021.9.27-2024.2.11	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	华夏银行湖州分行	8000	7800	2021.12.10-2024.12.8	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司

湖州 WX 湖盛贸易有限公司	华夏银行湖州分行	22000	11200	2021.12.30-2024.12.24	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	15000	10270.62	2022.1.4-2025.1.4	湖州新型城市投资发展集团有限公司
湖州申太建设发展有限公司	上海元晟融资租赁有限公司	20000	16666.67	2022.1.20-2025.1.20	湖州新型城市投资发展集团有限公司
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	永赢金融租赁有限公司	20000	18005	2022.1.7-2027.1.7	湖州新型城市投资发展集团有限公司
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	中国建设银行浙江省分行(理财直融)	60000	60000	2022.3.25-2023.3.25	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	华夏银行湖州分行	10000	9900	2022.2.25-2025.2.22	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
湖州申太建设发展有限公司	浙江国金融资租赁股份有限公司	8000	6650.75	2022.3.30-2026.3.30	湖州新型城市投资发展集团有限公司
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	宁波银行湖州分行	12000	12000	2022.7.26-2023.7.25	湖州新型城市投资发展集团有限公司
湖州申太建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	30000	29999	2022.09.09-2024.10.28	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	10000	3510	2022.09.29-2024.10.14	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	20000	11690	2022.12.09-	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	10000	10000	2022.10.21-2024.11.9	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	37720	37720	2022.11.3-	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	20000	20000	2022.11.30-2023.11.30	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司

交投	湖州 WX 西山漾建设投资有限公司	永赢金融租赁有限公司	20000	10000	2020.4.1-2025.4.1	湖州东部新城投资发展集团有限公司
	湖州八里店生态农业发展有限公司	宁波银行湖州分行	34500	31500	2020.5.27-2030.5.10	湖州东部新城投资发展集团有限公司
	湖州 WX 旅游建设发展有限公司	宁波银行湖州分行	1000	1000	2022.9.28-2023.9.27	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 交通旅游投资发展集团有限公司	华夏银行湖州分行	10000	10000	2022.9.30-2025.9.26	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 交通旅游投资发展集团有限公司	建行德清支行	10000	10000	2022.12.23-2023.12.22	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 交通旅游投资发展集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	10000	9500	2022.1.6-2027.1.6	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 西山漾建设投资有限公司	南京银行杭州分行	15000	13500	2022.1.7-2027.1.6	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
	湖州 WX 旅游建设发展有限公司	建行 WX 支行	4000	4000	2022.4.27-2029.12.25	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州 WX 骏杰贸易有限公司	杭州银行湖州分行	5000	4900	2022.6.30-2023.2.28	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
	湖州 WX 旅游建设发展有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	40000	4000	2022.12.29-2024.12.28	湖州新型城市投资发展集团有限公司
东林镇	湖州东林振东村镇建设发展有限公司	农发行	55000	22000	2021.1.18-2035.1.11	湖州新型城市投资发展集团有限公司
织里镇属其它企业	湖州织里园林绿化管理有限公司	华夏银行湖州分行	3000	2900	2021.1.19-2024.1.19	湖州织里城市建设投资运营集团有限公司
	湖州织里园林绿化管理有限公司	湖州银行织里支行	1000	1000	2022.6.24-2023.6.23	湖州东部新城投资发展集团有限公司
	湖州织里园林绿化管理有限公司	中国银行 WX 支行	700	700	2022.1.26-2023.1.26	湖州新型城市投资发展集团有限公司担保
	湖州织里园林绿化管理有限公司	湖州市飞英融资租赁有限公司	3600	3600	2022.3.18-2023.3.18	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司担保、湖州新型城市投资发展集团有限公司担保

湖州织里园林绿化管理有限公司	湖州市飞英融资租赁有限公司	11500	11100	2022.3.21-2025.3.17	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司担保
湖州织里园林绿化管理有限公司	浙商银行湖州分行	4800	4800	2022.6.30-2023.6.29	湖州市国际童装城股份有限公司
湖州市织里市政工程公司	华夏银行湖州分行	2000	1900	2021.1.14-2024.1.14	湖州织里城市建设投资运营集团有限公司
湖州市织里市政工程公司	湖州市飞英融资租赁有限公司	6250	6000	2022.4.2-2024.3.29	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司担保
湖州市织里市政工程公司	湖州市飞英融资租赁有限公司	3600	3600	2022.5.17-2023.5.17	湖州新型城市投资发展集团有限公司、湖州 WX 国有资本投资发展有限公司担保
湖州织里宏业建设发展有限公司	民泰银行	2000	2000	2022.8.5-2024.8.1	湖州织里童装园区经营管理有限公司
湖州织里宏业建设发展有限公司	WX 农商行织里支行	4000	4000	2022.11.24-2023.11.23	湖州织里漾西工业园区建设发展有限公司
湖州织里宏业建设发展有限公司	湖州市飞英融资租赁有限公司	3500	3500	2020.11.9-2023.11.9	湖州织里童装园区经营管理有限公司
湖州织里宏业建设发展有限公司	农行织里支行	3000	3000	2022.11.30-2023.11.29	湖州织里环湖投资发展有限公司、湖州织里童装园区经营管理有限公司担保
湖州 WX 织东新农村建设发展有限公司	湖州市飞英融资租赁有限公司	8700	8700	2021.8.19-2024.7.12	湖州新型城市投资发展集团有限公司担保
湖州 WX 织东新农村建设发展有限公司	湖州市飞英融资租赁有限公司	6300	6300	2021.9.29-2024.9.29	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
湖州市织里镇资产经营有限公司	工行湖州织里支行	2400	2400	2022.6.23-2023.6.21	湖州织里童装产业投资发展有限公司
湖州市织里镇资产经营有限公司	南京金旅融资租赁有限公司	5000	5000	2022.8.15-2023.8.15	湖州新型城市投资发展集团有限公司、湖州 WX 国有资本投资发展有限公司担保
湖州织里恒净环境卫生服务有限公司	弘创租赁有限公司	15000	5000	2020.6.15-2024.6.15	湖州新型城市投资发展集团有限公司

公司					
湖州织里恒净环境卫生服务有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司	6000	6000	2022.6.29-2023.6.29	湖州新型城市投资发展集团有限公司
湖州织里恒净环境卫生服务有限公司	华夏银行湖州分行	2500	2480	2022.1.29-2025.1.27	湖州新型城市投资发展集团有限公司
湖州织里恒净环境卫生服务有限公司	宁波银行湖州分行	1000	1000	2022.4.11-2023.4.8	湖州新型城市投资发展集团有限公司
湖州精信广告有限公司	WX农商行织里支行	999	999	2022.11.16-2023.11.14	浙江广昇贸易有限公司
湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	弘创租赁有限公司	8000	6634.62	2022.1.21-2026.1.10	湖州新型城市投资发展集团有限公司担保
湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	15000	10329.64	2021.1.8-2026.1.8	湖州新型城市投资发展集团有限公司、区域投
湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	南京银行杭州分行	1000	1000	2022.3.31-2023.3.28	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司
湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	湖州市飞英融资租赁有限公司	5400	5400	2022.7.22-2023.8.1	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司、湖州新型城市投资发展集团有限公司担保
湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	湖州市飞英融资租赁有限公司	2700	2700	2022.10.28-2023.10.28	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司、湖州新型城市投资发展集团有限公司担保
湖州织里产业投资运营集团有限公司	湖州 WX 民间融资服务中心有限公司	36474	10489	2021.6.4-2023.6.4	湖州新型城市投资发展集团有限公司
湖州织里产业投资运营集团有限公司	国金租赁	8000	2760.11	2020.1.15-2024.1.15	湖州 WX 南太湖建设投资有限公司担保、湖州新型城市投资发展集团有限公司担保
湖州织里产业投资运营集团有限公司	WX农商行织里支行	2900	2900	2022.6.30-2023.6.29	湖州织里童装园区经营管理有限公司
浙江宏深德贸易	湖州银行	3829	3829	2022.7.7-2	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司

	有限公司	织里支行			023.7.10	
	浙江宏深德贸易有限公司	浙江民泰商业银行股份有限公司	1000	1000	2022.11.9-2023.11.1	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州广和物业管理有限公司	WX农商行织里支行	990	990	2022.11.25-2023.11.24	湖州织里织北城市建设发展有限公司
	湖州织里轧村城市建设发展有限公司	华夏银行湖州分行	1000	990	2022.6.21-2025.6.20	湖州织里新型城镇建设发展有限公司
	湖州织里振兴城市建设发展有限公司	华夏银行湖州分行	1000	1000	2022.6.21-2023.6.21	湖州新型城市投资发展集团有限公司
	湖州织里织北城市建设发展有限公司	华夏股份织里支行	1000	990	2022.5.23-2025.5.23	湖州织里新型城镇建设发展有限公司
	湖州织里织北城市建设发展有限公司	北京银行杭州分行	1000	975	2022.6.27-2024.6.26	湖州 WX 国有资本投资发展集团有限公司
	湖州织里晟舍城市建设发展有限公司	兴业银行湖州分行	1000	1000	2022.9.30-2023.9.28	湖州新型城市投资发展集团有限公司
民企	湖州织里潘宏服饰有限公司	农业银行	168.3	168.3	2015.2.16-2027.2.14	湖州织里童装园区经营管理有限公司
	湖州市 WX 区织里镇拆迁户	湖州银行织里支行	8501	4811.25	2016.7.15-2024.12.20	湖州新型城市投资发展集团有限公司
合计			1229035.30	859369.62		

十、融资人综合评价

融资人是 WX 区重要的基础设施建设主体，主要负责湖州市 WX 区织里镇及 WX 经开区范围内的道路、管网、桥梁等基础设施项目的施工建设。融资人自成立以来，能够在股权划转、资本支持等方面持续获得控股股东湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心的大力支持。

截至 2022 年 9 月末融资人资产总额为 680.49 亿元，净资产为 210.50 亿元，资产规模较大。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，融资人资产负债率分别为 65.77%、59.02%、64.69%和 69.07%，融资人资产负债率整体较为稳定，总体来说，融资人长期偿债能力良好。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，融资人分别实

现营业收入 17.98 亿元、20.58 亿元、25.86 亿元和 27.75 亿元，呈增长态势，公司主营业务发展态势良好。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，融资人分别实现净利润 3.50 亿元、19.26 亿元、8.65 亿元和 0.47 亿元，呈增长趋势，体现出融资人盈利能力逐渐增强，业务模式越发成熟。融资人获得 AA+级长期主体信用评级，评级展望为稳定，具有较强的资信能力。

截至 2022 年末，合并口径有息负债余额约为 424.96 亿元。通过对融资人的分析，我部认为，融资人具有良好的信用水平，与多家国有银行以及大型商业银行建立了长期稳定的合作关系，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大，信用状况良好，具有一定的社会公信力。融资人资产规模较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，是较理想的合作对象。

第二部分、担保人-湖州 WX 产业投资发展集团有限公司

一、公司概况

名称	湖州 WX 产业投资发展集团有限公司（简称：“WX 产投”或“担保人”）		
注册地址	浙江省湖州市 WX 区南太湖东苑 36 幢 17 楼		
成立时间	2013 年 6 月 13 日		
法定代表人			
社会统一信用代码	913305000716006872		
经营范围	产业投资、投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），物业管理，自有房屋租赁，产业园区的投资运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
注册资本(万元)	300,000.00	注册资本到位率	100.00%
主体性质	非名单内	最新主体评级	AA+

二、历史沿革

湖州 WX 产业投资发展集团有限公司成立于 2013 年 6 月 13 日，系由湖州 WX 南太湖建设投资有限公司单独投资设立的一人有限责任公司（法人独资），成立时公司名称为湖州 WX 南太湖资产管理有限公司。担保人成立时的注册资本为 10,000 万元整，全部以货币形式出资。

2017 年 9 月 25 日，湖州 WX 南太湖建设投资有限公司作出股东决定，同意公司名称变更为湖州 WX 产业投资发展有限公司。

2017 年 12 月 23 日，根据湖州市 WX 区国有资产管理委员会办公室文件（吴国资办[2017]345 号）精神，湖州 WX 南太湖建设投资有限公司作出股东决定，同意将其持有的担保人 100.00% 股权以人民币 10,000 万元价格有偿转让给湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心。调整后，WX 区国资中心以货币形式出资 10,000 万元，占注册资本的 100%。

2017 年 12 月 29 日，WX 区国资中心作出股东决定，同意公司名称变更为湖州 WX 产业投资发展集团有限公司。

2018 年 3 月 2 日，WX 区国资中心作出股东决定，同意湖州 WX 产业投资发展集团有限公司增加注册资本 290,000 万元，其中 WX 区国资中心以货币方式出资 5,000 万元，以实物方式出资 78,000 万元，于 2022 年 9 月 8 日前缴足，以债转股方式出资 102,000 万元，于公司申请变更登记时缴足，张创元祐资产管理（杭州）有限公司以货币方式出资 105,000 万元，于 2035 年 12 月 31 日前缴足，

变更后 WX 区国资中心持有湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 65% 股权，张创元祐资产管理（杭州）有限公司持有湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 35% 股权，湖州 WX 产业投资发展集团有限公司类型变更为有限责任公司（国有控股）。

2018 年 12 月 11 日，湖州 WX 产业投资发展集团有限公司股东会通过股东会决议，同意张创元祐资产管理（杭州）有限公司将其持有担保人 35% 的股权无偿转让给 WX 区国资中心，同时将 105,000 万元的出资义务转让给 WX 区国资中心，转让后 WX 区国资中心出资额为人民币 300,000 万元，持有担保人 100% 股权，其中货币出资 120,000 万元，实物出资 78,000 万元，于 2022 年 9 月 18 日缴足，债转股出资 102,000 万元，于公司申请变更登记时缴足，占注册资本 100%，公司性质变更为有限责任公司（国有独资）。

2021 年 6 月 28 日，担保人股东通过股东决议，同意担保人修改公司章程。原公司章程约定为担保人注册资本 300,000.00 万元，其中货币出资 120,000 万元，实物出资 78,000 万元，于 2022 年 9 月 18 日缴足，债转股出资 102,000 万元，于公司申请变更登记时缴足，经本次修改后，担保人注册资本 300,000.00 万元全部为货币形式出资。

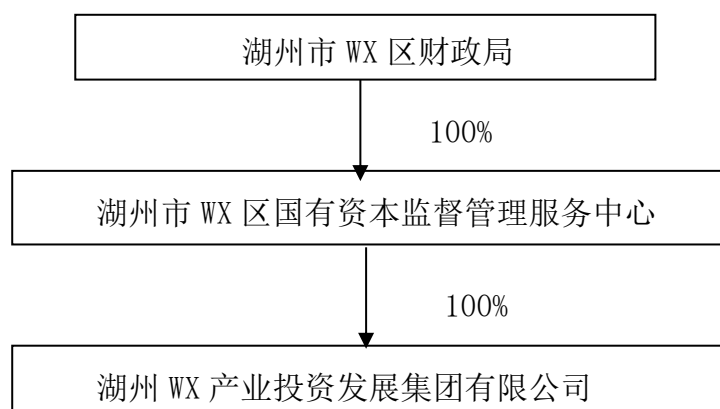
以上数据截至 2023 年 1 月末，担保人注册资本为 300,000 万元，实收资本为 300,000 万元。融资人实际控制人为湖州市 WX 区财政局，持股比例 100%。

三、股东背景及主要下属子公司

（一）股东背景

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

担保人股权结构图如下：



(二) 子公司情况

截至 2022 年末，担保人纳入合并报表范围的主要一级子公司共有 12 家，公司主要注册和经营地址在湖州。具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	经营范围	子公司级别	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	湖州申太建设发展有限公司	2012-09-25	城乡基础设施开发建设、维护管理，新农村建设，土地开发利用，房地产开发、经营，物业管理，建材批发、零售，从事软件及通信相关领域产品的研发、销售、服务，承接通信工程、计算机网络工程，服务器托管，服务器出租。	一级	20,000.00	100.00
2	湖州南太湖高新园区开发有限公司	2018-08-20	高新园区开发管理，实业投资，高新技术产业投资，基础设施建设，水利工程投资，小微园区的开发运营和管理，建设用地受让，高新区范围城市建设资金调度管理，土地开发和综合利用，房地产开发经营，建材、五金、机电产品、花卉和苗木批发、零售。（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）	一级	200,000.00	100.00
3	湖州产服集团有限公司	2020-11-25	一般项目：企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；安全咨询服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）(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)。	一级	10,000.00	100.00
4	湖州央融产业投资发展有限公司	2018-03-12	产业投资，资产管理、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），投资咨询（除证券、期货），私募股权投资；实业投资；市政基础设施开发建设；建设工程项目管理；房地产开发经营；房地产经纪业务；房屋出租；物业管理；企业管理；市场调查（除民意调查）；广告设计、制作、代理、发布。（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）	一级	105,000.00	100.00

5	湖州 WX湖 盛实业 投资有 限公司	2019-09-09	实业投资，企业管理咨询，商业管理，自有房屋租赁，餐饮企业管理（不含食品生产经营），商务信息咨询，投资咨询（除金融、证券），物业管理。（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）	一级	1,000.00	100.00
6	浙江湖 盛融资 租赁有 限公司	2020-04-27	一般项目：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保；兼营与主营业务有关的商业保理业务（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）。	一级	100,000.00	100.00
7	湖州 WX湖 盛供应 链管理 有限责 任公司	2019-06-12	供应链管理服务；经济贸易信息咨询；商务信息咨询、市场信息咨询与调查（不从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测评）；企业管理咨询；科技信息咨询；装卸服务；物流技术的技术服务；海上、陆路、航空国际货运代理；国内货运代理；化工原料（除危险化学品及易制毒化学品）、纺织品、服装、服饰、箱包、建筑材料、五金交电、金属材料（除稀贵金属）、橡胶制品、塑料制品、日用百货的批发、零售；食品、农副产品、水产品的批发与零售；电子商务信息咨询服务；发布各类广告业务；会务会展服务；货物或技术进出口。（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）	一级	20,000.00	100.00
8	湖州 WX湖 盛投资 咨询有 限责任 公司	2019-06-24	投资咨询（除证券、期货），企业管理。（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）	一级	1,000.00	100.00
9	WX产 投（上 海）股 权投 资基 金管 理有 限公 司	2018-04-24	股权投资管理，投资管理，资产管理。（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）	一级	1,000.00	65.00

10	湖州 WX湖 盛贸易 有限公司	2018-04-10	货物及技术的进出口；日用百货、金属材料（除贵、稀及放射性金属外）、仪表设备、电气设备、五金交电、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、钢材、计算机软硬件、蓄电池配件（除危险化学品及易制毒化学品）、建筑材料、机械设备、电子产品、纺织品、煤炭（无储存）、服装、电器、木材及木制品、塑料制品、皮革制品、汽车零部件、化妆品、食品的销售；贸易信息咨询服务；企业管理服务；会议与展览服务；私募股权投资。（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）	一级	30,000.00	100.00
11	湖州 WX民 间融资 服务中心 有限公司	2014-06-20	民间资金供需信息登记与发布、民间资金借贷撮合、合同备案、代办手续、法律咨询、财务顾问、交易清算、代理债务追偿；民间资金借贷匹配、定向私募基金发起设立及管理。	一级	10,000.00	100.00
12	湖州湖 富市政 工程有 限公司	2020-11-26	许可项目：各类工程建设活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；集贸市场管理服务；停车场服务；园区管理服务；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；建筑砌块销售；建筑装饰材料销售；建筑砌块制造；砼结构构件销售；电线、电缆经营；耐火材料销售；水泥制品销售；石棉制品销售；石棉水泥制品销售；石灰和石膏销售；地板销售；建筑陶瓷制品销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；砖瓦销售(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)。	一级	500.00	100.00

(三) 主要子公司简介

1.湖州申太建设发展有限公司

湖州申太建设发展有限公司成立于2012年9月25日，注册资本2.00亿元，法定代表人为费新华，其经营范围为：城乡基础设施开发建设、维护管理，新农

村建设，土地开发利用，房地产开发、经营，物业管理，建材批发、零售，从事软件及通信相关领域产品的研发、销售、服务，承接通信工程、计算机网络工程，服务器托管，服务器出租。

2.湖州南太湖高新园区开发管理有限公司

湖州南太湖高新园区开发管理有限公司成立于 2018 年 8 月 20 日，注册资本 20.00 亿元，法定代表人为卢立毅，其经营范围为：高新园区开发管理，实业投资，高新技术产业投资，基础设施建设，水利工程投资，小微园区的开发运营和管理，建设用地受让，高新区范围城市建设资金调度管理，土地开发和综合利用，房地产开发经营，建材、五金、机电产品、花卉和苗木批发、零售。（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）

3.湖州产服集团有限公司

湖州产服集团有限公司成立于 2020 年 11 月 25 日，注册资本 1.00 亿元，法定代表人为金嘉杰，其经营范围为：一般项目：企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；安全咨询服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）。

4.湖州央融产业投资发展有限公司

湖州央融产业投资发展有限公司成立于 2018 年 3 月 12 日，注册资本 10.50 亿元，法定代表人为楼帅，其经营范围为：产业投资，资产管理、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），投资咨询（除证券、期货），私募股权投资；实业投资；市政基础设施开发建设；建设工程项目管理；房地产开发经营；房地产经纪业务；房屋租赁；物业管理；企业管理；市场调查（除民意调查）；广告设计、制作、代理、发布。（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）。

5.湖州 WX 湖盛实业投资有限公司

湖州 WX 湖盛实业投资有限公司成立于 2019 年 9 月 9 日，注册资本 0.10 亿元，法定代表人为杨惠新，其经营范围为：实业投资，企业管理咨询，商业管理，自有房屋租赁，餐饮企业管理（不含食品生产经营），商务信息咨询，投资咨询（除金融、证券），物业管理。（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）。

6.浙江湖盛融资租赁有限公司

浙江湖盛融资租赁有限公司成立于 2020 年 4 月 27 日,注册资本 10.00 亿元,法定代表人为严俊颖,其经营范围为:一般项目:融资租赁业务;租赁业务;向国内外购买租赁财产;租赁财产的残值处理及维修;租赁交易咨询和担保;兼营与主营业务有关的商业保理业务(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)。

7.湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司

湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司成立于 2019 年 6 月 12 日,注册资本 2.00 亿元,法定代表人为陶旭华,其经营范围为:供应链管理服务;经济贸易信息咨询;商务信息咨询、市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测评);企业管理咨询;科技信息咨询;装卸服务;物流技术的技术服务;海上、陆路、航空国际货运代理;国内货运代理;化工原料(除危险化学品及易制毒化学品)、纺织品、服装、服饰、箱包、建筑材料、五金交电、金属材料(除稀贵金属)、橡胶制品、塑料制品、日用百货的批发、零售;食品、农副产品、水产品的批发与零售;电子商务信息咨询服务;发布各类广告业务;会务会展服务;货物或技术进出口。(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)。

8.湖州 WX 湖盛投资咨询有限责任公司

湖州 WX 湖盛投资咨询有限责任公司成立于 2019 年 6 月 24 日,注册资本 0.1 亿元,法定代表人为杨进,其经营范围为:投资咨询(除证券、期货),企业管理。(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)。

9.WX 产投(上海)股权投资基金管理有限公司

WX 产投(上海)股权投资基金管理有限公司成立于 2018 年 4 月 24 日,注册资本 0.10 亿元,法定代表人为宋义俊,其经营范围为:股权投资管理,投资管理,资产管理。(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)。

10.湖州 WX 湖盛贸易有限公司

湖州 WX 湖盛贸易有限公司成立于 2018 年 4 月 10 日,注册资本 3.00 亿元,法定代表人为杨进,其经营范围为:货物及技术的进出口;日用百货、金属材料

（除贵、稀及放射性金属外）、仪表设备、电气设备、五金交电、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆竹物品、易制毒化学品）、钢材、计算机软硬件、蓄电池配件（除危险化学品及易制毒化学品）、建筑材料、机械设备、电子产品、纺织品、煤炭（无储存）、服装、电器、木材及木制品、塑料制品、皮革制品、汽车零部件、化妆品、食品的销售；贸易信息咨询服务；企业管理服务；会议与展览服务；私募股权投资。（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）。

11.湖州 WX 民间融资服务中心有限公司

湖州 WX 民间融资服务中心有限公司成立于 2014 年 6 月 20 日，注册资本 1.00 亿元，法定代表人为楼帅，其经营范围为：民间资金供需信息登记与发布、民间资金借贷撮合、合同备案、代办手续、法律咨询、财务顾问、交易清算、代理债务追偿；民间资金借贷匹配、定向私募基金发起设立及管理。

12.湖州湖富市政工程有限公司

湖州湖富市政工程有限公司成立于 2020 年 11 月 26 日，注册资本 0.05 亿元，法定代表人为石磊，其经营范围为：许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；集贸市场管理服务；停车场服务；园区管理服务；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；建筑砌块销售；建筑装饰材料销售；建筑砌块制造；砼结构构件销售；电线、电缆经营；耐火材料销售；水泥制品销售；石棉制品销售；石棉水泥制品销售；石灰和石膏销售；地板销售；建筑陶瓷制品销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；砖瓦销售（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）。

四、公司治理和组织架构

（一）公司治理

担保人建立了较为完善的公司治理结构，为公司更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

1.出资人

湖州市 WX 区财政局（国资办）履行区级国有资产的监管职能，其下属的湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心受湖州市 WX 区人民政府授权，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、担保方案；
- （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）批准增减注册资本金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，副董事长 1 人，董事 1 人，职工代表董事 1 人。董事长、副董事长由区财政局（国资办）在董事会成员中指定，每届任期与董事任期相同。董事会对区财政局（国资办）负责，依

法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律、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）决定授权范围内公司的投资、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金、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.总经理

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；

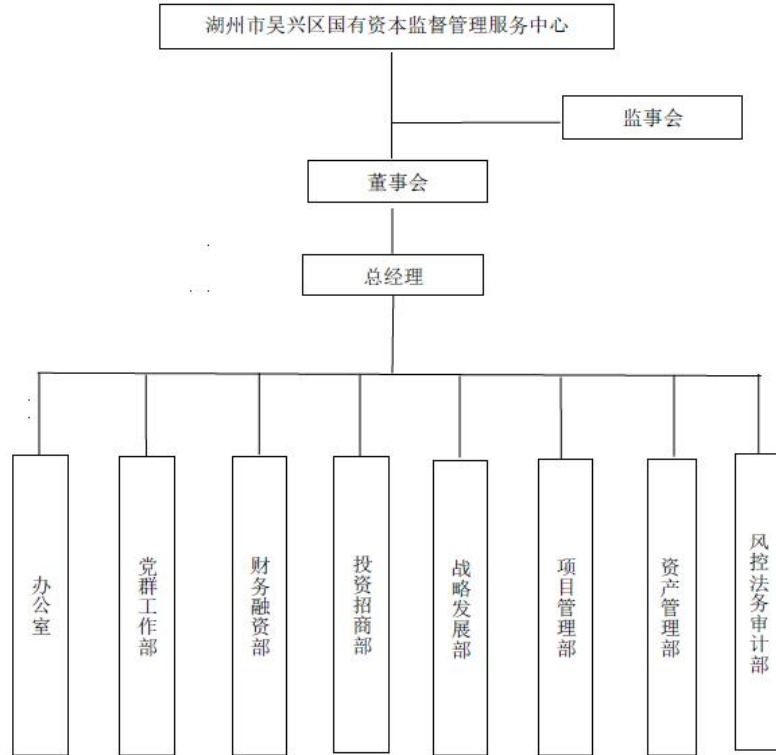
（9）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

（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。

(二) 组织架构图

担保人组织结构参见下图：



六、经营情况分析

(一) 经营概况

担保人作为 WX 区重要的基础设施建设主体之一，主要从事南太湖高新区的项目开发（城市基础设施建设）、土地开发整理、安置房销售、贸易业务、物业开发、融资租赁业务等，业务具有较强的区域专营性。

1. 营业收入

2020-2021 年度及 2022 年 1-9 月担保人营业收入构成

单位：万元、%

类别	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
项目开发（含代建管理费）	-	-	31,405.00	11.76	37,574.37	18.09
土地开发	79,809.11	70.27	117,794.21	44.12	63,540.48	30.59
安置房项目	-	-	-	-	-	-
贸易业务	12,500.58	11.01	86,193.80	32.29	78,848.34	37.96

物业开发与经营	4,449.20	3.92	2,382.39	0.89	12,400.33	5.97
融资租赁服务	6,067.96	5.34	19,620.67	7.35	5,532.80	2.66
主营业务收入	102,826.85	90.54	257,396.07	96.41	197,896.32	95.28
其他业务收入	10,741.23	9.46	9,581.54	3.59	9,811.77	4.72
营业收入合计	113,568.08	100	266,977.61	100	207,708.08	100

数据来源：湖州WX产业投资发展集团有限公司2023年非公开发行公司债券募集说明书

2020-2021年度及2022年1-9月，担保人分别实现营业收入20.77亿元、26.70亿元和11.36亿元，其中主营业务收入分别为19.79亿元、25.74亿元和10.28亿元，占营业收入的比重分别为95.28%、96.41%和90.54%。土地开发和贸易业务收入是担保人主营业务收入的主要来源。

2.营业成本

2020-2021年度及2022年1-9月担保人营业成本构成

单位：万元、%

产品名称	2022年1-9月		2021年度		2020年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
项目开发(含代建管理费)	-	-	25,196.69	10.71	30,821.42	16.81
土地开发	66,832.02	73.36	98,640.68	41.94	53,208.69	29.02
安置房项目	-	-	-	-	-	-
贸易业务	12,114.22	13.30	85,368.96	36.30	78,257.78	42.69
物业开发与经营	353.88	0.39	556.30	0.24	9,037.52	4.93
融资租赁服务	4,178.28	4.59	17,623.06	7.49	4,927.65	2.69
主营业务成本小计	83,478.40	91.64	227,385.70	96.69	176,253.06	96.14
其他业务成本小计	7,618.24	8.36	7,787.82	3.31	7,083.78	3.86
营业成本合计	91,096.64	100.00	235,173.52	100.00	183,336.84	100.00

数据来源：湖州WX产业投资发展集团有限公司2023年非公开发行公司债券募集说明书

2020-2021年度及2022年1-9月，担保人营业成本分别为18.33亿元、23.52亿元和9.11亿元，其中主营业务成本分别为17.63亿元、22.74亿元和8.35亿元，占营业成本的比重分别为96.14%、96.69%和91.64%。担保人主营业务成本中项目开发、土地开发和贸易业务占比较高。

3.营业毛利润、营业毛利率

2020-2021年度及2022年1-9月担保人营业毛利润、毛利率构成

单位：万元、%

类别	2022年1-9月		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
项目开发(含代建管理费)	-	-	6,208.31	19.77	6,752.95	17.97
土地开发	12,977.09	16.26	19,153.53	16.26	10,331.78	16.26

安置房项目	-	-	-	-	-	-
贸易业务	386.37	3.09	824.84	0.96	590.56	0.75
物业开发与经营	4,095.32	92.05	1,826.08	76.65	3,362.81	27.12
融资租赁服务	1,889.67	31.14	1,997.62	10.18	605.16	10.94
主营业务小计	19,348.45	18.82	30,010.38	11.66	21,643.26	10.94
其他业务	3,122.99	29.07	1,793.72	18.72	2,727.98	27.8
合计	22,471.44	19.79	31,804.10	11.91	24,371.24	11.73

数据来源：湖州WX产业投资发展集团有限公司2023年非公开发行公司债券募集说明书

2020-2021年及2022年1-9月，担保人营业毛利润分别为2.44亿元、3.18亿元和2.25亿元，营业毛利率分别为11.73%、11.91%和19.79%，担保人2021年度营业毛利润较2020年度上升0.74亿元，增幅29.80%，主要系担保人土地开发整理业务结算规模增加，相应毛利润增加较多所致。

（二）主营业务板块分析

1.项目开发业务（基础设施建设业务，含代建管理费）

担保人基础设施建设业务主要由下属子公司申太建设负责。作为湖州市WX区内南太湖高新区重要的政府投资和重大基础设施建设项目实施主体，担保人主要承担了区域内道路桥梁建设、旧城区改造、园林绿化建设等基础设施工程施工的重要任务。2020-2021年，担保人基础设施建设业务板块形成主营业务收入3.76亿元和3.14亿元，形成毛利润0.68亿元和0.62亿元。2022年1-9月，基础设施建设业务板块未形成收入。

担保人承建的主要基础设施建设项目均与政府或其他委托方签订委托代建协议，委托方委托担保人开发建设区域内基础设施施工工程项目，由担保人负责项目的策划、组织施工招标，并对工程设计、工程造价、工程进度、工程质量、施工安全等方面进行审核和监督。项目建设资金由公司自筹，其融资成本纳入资本化利息。工程项目完工达到可使用状态时，委托方将对公司完工项目进行验收，在验收合格后确认结算价款并按约支付结算资金，结算价为经双方认可的项目审计造价加成一定比例（不超过20%）。截至2020-2021年度担保人已确认收入的基础设施项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入确认金额	回款情况	项目委托方	业主单位	收入确认时间
1	南太湖大道北延	5,424.12	-	高新区管委会	申太建设 现代农业	2020年度
2	纬七路	352.46				
3	经七路	1,690.05				

4	太湖幼儿园	3,069.53				
5	城市雕塑工程	289.98				
6	澄海路道路桥梁工程	2,118.32				
7	幻溇风情小镇建设整治工程	23,861.71				
	合计	36,806.16				
1	幻溇风情小镇建设整治工程	5,100.73	-	高新区管委会	申太建设	2021 年度
2	水产路	7,032.48				
3	杨溇圩区、大溇圩区	1,017.60				
4	万亩太湖蟹生态示范基地	416.18				
5	环渚乡道路项目	16,522.25				
	合计	30,089.25				

数据来源:湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)募集说明书

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

4	常溪片区规划中学 (新城中学)项目	35,000.00	5,938.11		2023	
	合计	175,822.00	35,786.72			

数据来源:湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行人公司债券(第二期)募集说明书

截至 2021 年末,担保人主要拟建基础设施建设项目情况如下:

单位:万元

序号	项目	预计总投资额	委托方	预计开工时间	收益实现方式、结算安排及未来回款计划
1	WX 至建德公路 (省道)	200,000.00	高新区 管委会	2023	项目竣工验收后,委托方按投资成本加成一定比例的投资回报结算并按协议约定支付款项
2	经十路(湖织大道-横三路)	1,282.00		2023	
3	横三路(经九路-经十路)	4,000.00		2023	
4	上河路(湖织大道-纬七路)道路工程	799		2022	
	合计	206,081.00			

数据来源:湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行人公司债券(第二期)募集说明书

2.土地整理开发业务

担保人土地整理业务主要由申太建设负责,申太建设为南太湖高新区的土地综合整治开发主体。具体业务模式为:担保人接受高新区管委会等委托方的委托,根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等,自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作,使得相关土地达到出让条件,而后交由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。土地出让完成后,根据经双方认可的整理发生成本加成一定比例(不超过 20%)的收益确认为土地开发收入。

2020-2021 年及 2022 年 1-9 月,担保人土地开发整理业务收入分别 6.35 亿元、11.78 亿元和 7.98 亿元,占营业收入的比例分别为 30.59%、44.12%和 70.27%。

截至 2021 年末,担保人正在整理的地块情况如下:

单位:亩、万元

序号	地块名称	预计总投资额	截至 2021 年末已投资金额	面积	开工时间	预计竣工时间	结算安排及未来回款计划
----	------	--------	-----------------	----	------	--------	-------------

1	环渚单元 HD-04-02- 04D-2 号地块	29,500.00	7,363.41	352	2021	2023	土地完成一级开发后交由政府相关部门组织公开交易，按照土地整理发生成本加成一定比例的收益，确认为土地开发收入
2	戴东单元 02-03E-2 号地 块	5800	5,096.62	68	2021	2022	
3	环渚单元 HD-04-02- 03B-6 号地块	8,700.00	7,772.20	79	2021	2022	
4	环渚单元 HD-04-02- 03B-5 号地块	4,000.00	3,165.12	33	2021	2022	
	合计	48,000.00	23,397.35	532			

数据来源：湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书

3.安置房销售业务

担保人安置房建设主要由下属子公司申太建设及园区公司负责。担保人主要负责湖州市 WX 区、南太湖高新区的城区安置房和农村拆迁安置房的建设运营。

截至 2021 年末，担保人主要在建安置房项目情况如下：

单位：m²、万元

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

数据来源：湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书

4. 物业开发经营业务

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，担保人物业开发与经营收入分别为 0.33 亿元、1.25 亿元、0.24 亿元和 0.30 亿元，占主营业务收入的比重分别为 1.78%、5.97%、0.89%和 2.99%。担保人物业开发与经营近年来增长较快，其收入已成为公司的重要补充部分。担保人该板块业务主要由下属子公司申太建设负责运营管理。担保人物业开发与经营业务主要包括园区、工业厂房、办公楼及配套商铺的开发、建设、运营管理。

担保人物业开发与经营盈利模式主要为：（1）将所开发项目面向市场进行销售，取得销售收入；（2）将自持物业对外出租，取得租金收入。当前，担保人开发经营的物业项目主要包括：砂洗城、金龙家苑、御景新城、美和家园、南太湖花苑、剑桥名门、戴山农贸市场及现代物流研发中心等。

截至 2021 年末，担保人主要物业对外出租情况如下：

单位：m²、元/m²/年、%

项目	可供租赁面积	平均租金	出租率	定价方式
现代物流研发中心办公楼	100,658.41	164.85	35.82	协议定价
现代物流研发中心厂房	113,130.88	101.59	75.3	协议定价
南太湖东苑	7,352.97	404.7	73.66	公开拍租
南太湖南苑	17,954.39	702.63	30.47	公开拍租
南太湖西苑	21,139.18	158.19	100	公开拍租及协议定价
金龙家苑商铺及车位	14,445.22	585.03	49.56	公开拍租
御景新城商铺	2,164.93	368.67	100	公开拍租
剑桥名门商铺	2,283.77	1,181.07	65.3	公开拍租
砂洗城厂房	11,486.41	588.66	72.67	公开拍租
砂洗城商铺	4,605.71	1,939.76	75.25	公开拍租
砂洗城公寓楼	6,409.04	140.95	19.95	公开拍租

数据来源：湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书

截至 2021 年末，担保人主要拟建物业情况如下：

单位：亩、万元

物业名称	预计总建筑面积	预计总投资	已投资额	预计竣工时间
高新园区生活广场	29,984.86	20,000	3,152.82	2024
高新区创意生活广场	129,765.87	75,000	12,966.97	2024

高端装备智能制造产业园一期工程	76,000.00	32,000	4,606.33	2023
天使基金项目转化园	166,475.50	70,000	-	2024
高端装备智能制造产业园二期工程	15,000.00	55,000	-	2024
宝元山公墓骨灰堂	5,253.00	5,000	-	2022
高新区人才公寓及戴山片区邻里中心	65,006.99	58,500	-	2025
合计	487,486.22	315,500.00	20,726.12	

数据来源：湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书

5.贸易业务

担保人贸易业务由子公司湖盛贸易和湖盛供应链经营，目前湖盛贸易主要销售的产品为电解铜，湖盛供应链主要销售的产品为火法铅。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，担保人贸易业务分别实现营业收入 0.72 亿元、7.88 亿元、8.62 亿元和 0.60 亿元，分别占营业收入的 3.89%、37.96%、32.29%和 6.03%。担保人 2020 年贸易收入大幅增长，主要系担保人在 2019 年贸易业务经营的基础上，扩充业务人员设立贸易专职部门，拓展及扩大贸易商品火法铅、电解铜、化纤材料等交易量，导致贸易规模大幅上升。担保人 2021 年贸易收入占比大幅上升，主要系担保人委托代建模式业务尚未结算所致。贸易板块为担保人近两年新增业务板块，目前主营贸易产品为火法铅、电解铜等金属材料，主要销售区域为湖州地区。

截至 2021 年末担保人金属贸易业务的主要上、下游单位情况如下：

2021 年末担保人贸易业务主要供应商

单位：万元、%

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

数据来源：湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书

2021 年末担保人金属贸易业务主要销售客户

单位：万元、%

客户名称	产品	金额	占比
------	----	----	----

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

数据来源：湖州 WX 产业投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行人公司债券（第二期）募集说明书

6. 融资租赁业务

担保人融资租赁业务由子公司浙江湖盛融资租赁有限公司经营，公司融资租赁业务主要通过售后回租模式进行，售后回租模式，湖盛融资租赁将客户现有资产或设备折价购买，再以租赁方式出租给客户使用，租赁期满后客户以名义货价回购此资产。2020-2021 年度及 2022 年 1-9 月，担保人融资租赁业务分别实现营业收入 0.55 亿元、1.96 亿元和 0.61 亿元，分别形成毛利润 605.16 万元、1,997.62 万元和 1,889.67 万元。

七、资信状况

经查询中国人民银行征信系统，截至到 2022 年 10 月 21 日，担保人不良和关注类贷款余额为 0 元，已结清信贷中也无关注及不良贷款。

我部于 2022 年 10 月 26 日查询了全国法院被执行人信息，未发现与担保人相关的被执行信息。2023 年 1 月 30 日查询了中国裁判文书网，未发现与担保人相关的裁判文书。

查询结果如下图：



 **中国执行信息公开网**
—— 司法为民 司法便民 ——

首页 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 

查询结果

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

全国法院被执行人信息查询使用说明

八、财务分析

以下分析基于担保人提供的 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人 2019-2021 年合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一）资产负债表分析

担保人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	674,938.30	522,646.90	220,089.12	149,396.56
交易性金融资产	2,069.66	2,985.20	--	--
应收账款	633,141.54	555,932.20	438,477.51	330,916.89
预付款项	84,030.20	8,121.49	21,791.94	27,035.97
其他应收款合计	799,192.71	831,664.90	672,547.76	390,985.10
存货	1,725,263.17	1,391,989.22	1,208,792.99	1,203,755.83
其他流动资产	7,503.37	2,866.24	638.02	397.68
流动资产合计	3,926,138.95	3,316,206.15	2,562,337.34	2,102,488.02
可供出售金融资产	--	--	80,541.52	26,036.52
长期应收款	59,696.07	46,796.20	--	--
长期股权投资	117,460.48	11,130.48	2,136.06	6,778.69
其他非流动金融资产	141,036.83	118,896.82	--	--
投资性房地产	333,483.05	333,483.05	332,662.68	47,833.77
固定资产合计	7,092.56	3,765.76	857.46	583.7
无形资产	14,822.14	26.59	--	--
长期待摊费用	2,245.04	2,118.72	661.83	541.91
递延所得税资产	763.09	763.09	757.93	1,385.39
非流动资产合计	676,599.25	516,980.72	417,617.49	83,159.98
资产总计	4,602,738.21	3,833,186.86	2,979,954.83	2,185,648.00

短期借款	489,098.22	304,599.73	208,100.00	112,740.00
应付票据	202,386.36	180,983.80	21,031.79	1,231.51
应付账款	38,641.43	38,644.98	50,064.63	35,441.47
预收款项	487.96	1,126.74	5,080.50	11,373.05
合同负债	14,005.80	22,903.02	--	--
应付职工薪酬	27.19	212.88	35.56	64.21
应交税费	29,056.22	35,704.58	35,218.90	32,274.27
其他应付款合计	151,913.58	182,092.40	204,332.35	219,080.30
一年内到期的非流动负债	535,970.78	454,254.50	239,577.69	222,260.20
其他流动负债	427.82	427.82	168.74	--
流动负债合计	1,462,015.36	1,220,950.45	763,610.16	634,465.01
长期借款	677,694.40	478,980.86	587,078.02	450,852.18
应付债券	489,989.13	398,526.00	336,100.77	145,869.59
长期应付款合计	295,842.75	233,945.37	118,732.25	89,593.17
递延所得税负债	40,954.26	40,954.26	40,749.16	5,805.74
递延收益-非流动负债	502.44	502.44	1,363.66	--
非流动负债合计	1,504,982.97	1,152,908.92	1,084,023.87	692,120.67
负债合计	2,966,998.33	2,373,859.37	1,847,634.03	1,326,585.68
实收资本(或股本)	300,000.00	300,000.00	102,700.00	51,200.00
资本公积	943,806.09	868,457.38	814,753.24	708,493.54
其他综合收益	96,134.08	103,173.18	103,173.18	7,511.45
其他权益工具	81,230.00	69,440.00	--	--
未分配利润	73,790.29	78,116.89	71,937.52	57,477.11
归属于母公司所有者权益合计	1,494,960.45	1,419,187.45	1,092,563.95	824,682.10
少数股东权益	140,779.42	40,140.04	39,756.84	34,380.22
所有者权益合计	1,635,739.87	1,459,327.49	1,132,320.79	859,062.32
负债和所有者权益总计	4,602,738.21	3,833,186.86	2,979,954.83	2,185,648.00

数据来源：WX产投2019-2021年审计报告及2022年三季度财务数据

1.资产结构分析

2019-2021年末及2022年9月末，担保人资产总额及构成情况如下表：

担保人2019-2021年末及2022年9月末资产结构

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	3,926,138.95	85.30	3,316,206.15	86.51	2,562,337.34	85.99	2,102,488.02	96.20
非流动资产合计	676,599.25	14.70	516,980.72	13.49	417,617.49	14.01	83,159.98	3.80
资产合计	4,602,738.21	100.00	3,833,186.86	100.00	2,979,954.83	100.00	2,185,648.00	100.00

数据来源：WX产投2019-2021年审计报告及2022年三季度财务数据

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人资产总额分别 218.56 亿元、298.00 亿元、383.32 亿元和 460.27 亿元。近年来担保人资产总额呈现增长趋势，且增长幅度较大。

从资产构成来看，担保人流动资产占比较高，截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，流动资产占当期资产总额的比例分别为 96.20%、85.99%、86.51%和 85.30%；非流动资产占当期资产总额的比例分别为 3.80%、14.01%、13.49%和 14.70%。

(1) 流动资产分析

担保人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末流动资产构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	674,938.30	17.19	522,646.90	15.76	220,089.12	8.59	149,396.56	7.11
交易性金融资产	2,069.66	0.05	2,985.20	0.09	-	-	-	-
应收账款	633,141.54	16.13	555,932.20	16.76	438,477.51	17.11	330,916.89	15.74
预付款项	84,030.20	2.14	8,121.49	0.24	21,791.94	0.85	27,035.97	1.29
其他应收款合计	799,192.71	20.36	831,664.90	25.08	672,547.76	26.25	390,985.10	18.60
存货	1,725,263.17	43.94	1,391,989.22	41.98	1,208,792.99	47.18	1,203,755.83	57.25
其他流动资产	7,503.37	0.19	2,866.24	0.09	638.02	0.02	397.68	0.02
流动资产合计	3,926,138.95	100.00	3,316,206.15	100.00	2,562,337.34	100.00	2,102,488.02	100.00

数据来源：WX 产投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人流动资产总额分别为 210.25 亿元、256.23 亿元、331.62 亿元和 392.61 亿元，其中以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。

① 货币资金

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人货币资金余额分别为 14.95 亿元、22.01 亿元、52.26 亿元和 67.49 亿元，占流动资产的比例分别为 7.11%、8.59%、15.76%和 17.19%。2021 年末，货币资金较上年增加 18.05 亿元，主要系一季度公司实收资本增加、有息负债增加，因此公司留存资金增加。截至 2022 年 9 月末，公司货币资金较上年末增加 152,291.39 万元，系公司为满足公司日常经营所需，扩大融资规模所致。

截至 2022 年 9 月末，公司货币资金情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
银行存款	595,642.59	88.25%
其他货币资金	77,617.28	11.50%
未到期应收利息	1,678.43	0.25%
合计	674,938.30	100.00%

② 应收账款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人应收账款余额分别为 33.09 亿元、43.85 亿元、55.59 亿元和 63.31 亿元，占流动资产的比例分别为 15.74%、17.11%、16.76%和 16.13%。2021 年末应收账款较上年末增加 11.74 亿元，增幅 26.77%，主要系公司项目完工确认收入，确认应收账款所致。截至 2022 年 9 月末，应收账款账面价值较 2021 年末增加 77,209.35 万元，主要系新增 2022 年土地开发收入尚未回款所致。

截至 2022 年 9 月 30 日，公司应收账款主要对手方情况如下：

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
高新区管委会	项目、土地开发结算款	614,467.06	1 年以内 230,158.49 万元， 1-2 年 109,683.89 万元，2-3 年 161,912.25 万元，3-4 年 112,712.42 万元	97.05%
华祥（中国）高纤有限公司	贸易收入结算款	7,206.52	1 年以内	1.14%
湖州市 WX 区人民政府办公室财政授权支付账户	项目结算款	2,626.29	1 年以内	0.41%
浙江大东吴集团建设有限公司	贸易收入结算款	2,540.24	1 年以内	0.40%
湖州妮威贸易有限公司	贸易收入结算款	1,875.82	1 年以内	0.30%
合计		628,715.92		99.30%

数据来源：WX 产投 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

③ 其他应收款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人其他应收款余额分别为 39.10 亿元、67.25 亿元、83.17 亿元和 79.92 亿元，占当期流动资产比重分别为 18.60%、

26.25%、25.08%和 20.36%。2021 年末担保人其他应收款较 2020 年末增加 15.97 亿元，增幅 23.66%，主要系担保人新增与湖州 WX 双枫建设有限公司往来款所致。截至 2022 年 9 月末，公司其他应收款账面价值较 2021 年末减少 32,472.19 万元，系部分往来款收回所致。

截至 2022 年 9 月 30 日，担保人前五大其他应收款明细如下：

单位：万元

单位名称	账面价值	占其他应收款比例	账龄	经营性金额	形成原因	非经营性金额	形成原因
高新区管委会	263,249.13	32.92%	1 年以内 19,864.54 万元，1-2 年 131,158.01 万元，2-3 年 93,253.35 万元，3-4 年 18,705.41 万元，4-5 年 267.81 万元。	251,164.94	委托拆迁款、押金保证金	12,084.19	暂借款
湖州 WX 国有资产投资运营有限公司	229,280.59	28.69%	1 年以内 166,311.59 万元，2-3 年 62,969.00 万元	166,311.59	合作开发款	62,969.00	暂借款
湖州 WX 双枫建设有限公司	69,415.02	8.69%	1 年以内	69,415.02	合作开发款	-	-
WX 城投	58,851.71	7.36%	1 年以内	-	-	58,851.71	暂借款
湖州八里店村镇建设有限公司	24,093.15	3.01%	1 年以内	-	-	24,093.15	暂借款
合计	644,767.50	80.68%					

数据来源：WX 产投 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

④ 存货

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人存货分别为 120.38 亿元、120.88 亿元、139.20 亿元和 172.53 亿元，分别占当期流动资产的 57.25 %、47.18 %、41.98 %和 43.94%，是担保人流动资产的重要组成部分。2022 年 9 月末，担保人存货账面价值较 2021 年末增长 333,273.95 万元，主要系基础设施建设项目及土地整理新投入的资金。

报告期内，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。

报告期内，担保人存货构成明细如下所示：

担保人 2019-2022 年 9 月末存货明细

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存商品	257.31	0.01%	257.31	0.02%	285.46	0.02%
开发成本	1,436,862.78	83.28%	1,103,588.83	79.28%	920,364.46	76.14%
拟出让地块	288,143.08	16.70%	288,143.08	20.70%	288,143.08	23.84%
合计	1,725,263.17	100.00%	1,391,989.22	100.00%	1,208,792.99	100.00%

数据来源：WX 产投 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

(2) 非流动资产分析

担保人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末非流动资产构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	80,541.52	19.29	26,036.52	31.31
长期应收款	59,696.07	8.82	46,796.20	9.05	-	-	-	-
长期股权投资	117,460.48	17.36	11,130.48	2.15	2,136.06	0.51	6,778.69	8.15
其他非流动金融资产	141,036.83	20.84	118,896.82	23.00	-	-	-	-
投资性房地产	333,483.05	49.29	333,483.05	64.51	332,662.68	79.66	47,833.77	57.52
固定资产合计	7,092.56	1.05	3,765.76	0.73	857.46	0.21	583.70	0.70
无形资产	14,822.14	2.19	26.59	0.01	-	-	-	-
长期待摊费用	2,245.04	0.33	2,118.72	0.41	661.83	0.16	541.91	0.65
递延所得税资产	763.09	0.11	763.09	0.15	757.93	0.18	1,385.39	1.67
非流动资产合计	676,599.25	100.00	516,980.72	100.00	417,617.49	100.00	83,159.98	100.00

数据来源：WX 产投 2019-2021 年审计报告及 2022 年三季度财务数据

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人非流动资产余额分别为 8.32 亿元、41.76 亿元、51.70 亿元和 67.66 亿元，主要由投资性房地产和可供出售的金融资产构成。

① 可供出售金融资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，担保人可供出售金融资产分别为 2.60 亿元、8.05 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元，占当期非流动资产比重分别为 31.31%、19.29%、0.00%和 0.00%，均为按成本计量的可供出售权益工具。截至 2022 年 9

月 30 日，公司其他非流动金融资产较 2021 年末增加 22,140.00 万元，主要系增加对杭州凯翔商业运营管理合伙企业（有限合伙）、兴产赤字之诗（湖州）创业投资合伙企业（有限合伙）、兴产汇孚君凌（湖州）创业投资合伙企业（有限合伙）、兴产通远（湖州）创业投资合伙企业（有限合伙）、湖州WX凤栖股权投资合伙企业（有限合伙）等公司的投资。

② 投资性房地产

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人投资性房地产余额分别为4.78亿元、33.27亿元、33.35亿元和33.35亿元，占当期非流动资产比重分别为57.52%、79.66%、64.51%和49.29%，是非流动资产的重要组成部分。。2021年末投资性房地产账面价值较2020年末投资性房地产账面价值增加820.37万元，主要系投资性房地产增值所致。2022年9月末投资性房地产账面价值较2021年末投资性房地产账面价值未发生变动，投资性房地产明细如下：

2022 年 9 月末担保人投资性房地产明细

单位：万元

名称	权证号	坐落	土地使用权性质	面积	账面价值
南太湖西苑	浙（2019）湖州市（WX）不动产权第 0072724-36 号、浙（2019）湖州市（WX）不动产权第 0072761、0072807、0072820、0072924 等	湖州市 WX 区中横港路 273、275、277、279、281、283、285 号等商铺及办公用房	商业用地及办公用地	22,671.47	23,575.24
南太湖东苑	浙（2019）湖州市（WX）不动产权第 0065239-72 号、浙（2019）湖州市（WX）不动产权第 0071103-17 号	湖州市 WX 区中横港路 655、721、659、661、663、665 号等商铺及办公用房	商业用地及办公用地	17,782.51	20,636.06
金龙家苑	湖房权证湖州市第 110210166-209 号	湖州市金龙家苑 1 幢、2 幢、3 幢、5 幢商铺及车位	商业用地	14,445.22	21,704.28
御景新城	浙（2016）湖州市（WX）不动产权第 0050986、0051358、0051354、0051355 号、浙（2018）湖州市（WX）不动产权第 0039988-90 号	湖州市御景新城 37 幢、40 幢、42 幢商铺	商业用地	2,164.93	5,304.08
美和佳园	待办证	湖州市美和家园 3-10 幢商铺	/	6,362.58	4,638.19

南太湖南苑	浙(2022)湖州市(WX)不动产权第0018978、976、979、980等	湖州市南太湖南苑1-66幢商铺及办公用房	商业用地	25,152.01	34,837.77
剑桥名门	浙(2018)湖州市(WX)不动产权第0039984-87号、浙(2018)湖州市(WX)不动产权第0039991号	湖州市剑桥名门13幢商铺	商业用地	2,283.77	4,266.29
戴山农贸市场	浙(2020)湖州市(WX)不动产权第0090105号	湖州市WX区戴山北路33号	城镇住宅用地	13,090.51	12,435.98
现代物流研发中心	浙(2021)湖州市(WX)不动产权第0037006号、浙(2021)湖州市(WX)不动产权第0037377号、浙(2021)湖州市(WX)不动产权第0094699号、浙(2021)湖州市(WX)不动产权第0170105号	湖州现代物流设备研发中心一期、二期办公楼及厂房	工业用地	274,456.65	180,243.42
砂洗城	待办证	砂洗城一期厂房,二期厂房、车位、公寓	/	37,154.70	25,841.74
	合计			415,564.35	333,483.05

数据来源: WX产投2023年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

2. 负债结构分析

担保人2019-2021年末及2022年9月末负债结构表

单位: 万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,462,015.36	49.28%	1,220,950.45	45.43	763,610.16	41.33	634,465.01	47.83
非流动负债合计	1,504,982.97	50.72%	516,980.72	54.57	1,084,023.87	58.67	692,120.67	52.17
负债合计	2,966,998.33	100.00%	2,373,859.37	100.00	1,847,634.03	100.00	1,361,585.68	100.00

数据来源: WX产投2019-2021年审计报告及2022年三季度财务数据

截至2019-2021年末及2022年9月末, 担保人负债总额分别为132.66亿元、184.76亿元、237.39亿元和296.70亿元, 负债总额增加较快, 主要系担保人因业务发展需要增加有息债务所致。

(1) 流动负债分析

担保人2019-2021年末及2022年9月末流动负债结构情况表

单位: 万元

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	489,098.22	33.45	304,599.73	24.95	208,100.00	27.25	112,740.00	17.77
应付票据	202,386.36	13.84	180,983.80	14.82	21,031.79	2.75	1,231.51	0.19
应付账款	38,641.43	2.64	38,644.98	3.17	50,064.63	6.56	35,441.47	5.59
预收款项	487.96	0.03	1,126.74	0.09	5,080.50	0.67	11,373.05	1.79
合同负债	14,005.80	0.96	22,903.02	1.88	-	-	-	-
应付职工薪酬	27.19	0.00	212.88	0.02	35.56	0	64.21	0.01
应交税费	29,056.22	1.99	35,704.58	2.92	35,218.90	4.61	32,274.27	5.09
其他应付款合计	151,913.58	10.39	182,092.40	14.91	204,332.35	26.76	219,080.30	34.53
一年内到期的非流动负债	535,970.78	36.66	454,254.50	37.2	239,577.69	31.37	222,260.20	35.03
其他流动负债	427.82	0.03	427.82	0.04	168.74	0.02	-	-
流动负债合计	1,462,015.36	100.00	1,220,950.45	100	763,610.16	100	634,465.01	100

数据来源：WX产投2019-2021年审计报告及2022年三季度财务数据

担保人的流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成，其他科目占流动负债比例较小。2019-2021年末及2022年9月末，公司流动负债分别为63.45亿元、76.36亿元、122.10亿元和146.20亿元，分别占当年总负债的47.83%、41.33%、45.43%和49.28%。

① 短期借款

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人短期借款余额分别为11.27亿元、20.81亿元、30.46亿元和48.91亿元，占当期流动负债总额的比例分别为17.77%、27.25%、24.95%和33.45%。截至2021年末，担保人短期借款较上年末增加96,499.73万元，增幅为46.37%，截至2022年9月30日，担保人短期借款较上年末增加184,498.49万元，主要系为满足经营需求所举借的银行借款。

担保人短期借款以保证借款、质押借款、抵押借款为主，2020-2022年9月末，担保人短期借款构成情况如下：

2020-2022年9月末担保人短期借款构成明细表

单位：万元

借款类别	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
信用借款	40,000.00	-	-
质押借款	58,800.00	15,455.86	25,250.00
抵押借款	32,000.00	32,000.00	32,000.00
保证借款	320,863.64	200,157.64	150,850.00
保证+抵押	37,000.00	37,000.00	-
保证+质押	-	19,500.00	-
未到期应付利息	434.58	486.24	-
合计	489,098.22	304,599.73	208,100.00

数据来源：WX产投2023年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

② 应付账款

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人应付账款余额分别为3.55亿元、5.01亿元、3.86亿元和3.86亿元，占当期流动负债比重分别为5.59%、6.56%、3.17%和2.64%。截至2022年9月30日，担保人应付账款前五名如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占比	款项性质
浙江天力建设集团有限公司	非关联方	11,016.70	28.51%	应付工程款
浙江升浙建设集团有限公司	非关联方	4,529.01	11.72%	应付工程款
浙江华昌建设有限公司	非关联方	2,102.75	5.44%	应付工程款
浙江中荣建设有限公司	非关联方	1,419.95	3.67%	应付工程款
浙江大东吴集团建设有限公司	非关联方	1,155.00	2.99%	应付工程款
	合计	20,223.40	52.34%	

数据来源：WX产投2023年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

③ 其他应付款

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人其他应付款分别为21.91亿元、20.43亿元、18.21亿元和15.19亿元，占当期流动负债比重分别为34.53%、26.76%、14.91%和10.39%，担保人的其他应付款主要系暂借款。截至2021年末，公司其他应付款账面价值较上年末减少22,239.95万元，降幅10.88%，截至2022年9月末，公司其他应付款账面价值较上年末减少30,178.83万元，主要系归还部分暂借款所致。

截至2022年9月30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
湖州 WX 西山漾实业发展有限公司	18,000.00	11.85%	暂借款
湖州 WX 永邦民间资金管理股份有限公司	10,006.92	6.59%	暂借款
莫干山融资租赁（天津）有限公司	10,000.00	6.58%	暂借款
中交融资租赁有限公司	10,000.00	6.58%	暂借款
长兴民间融资服务中心有限公司	6,014.19	3.96%	暂借款
合计	54,021.10	35.56%	

数据来源：WX 产投 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

④ 一年内到期的非流动负债

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人一年内到期的非流动负债余额分别为22.23亿元、23.96亿元、45.43亿元和53.60亿元，占当期流动负债比重分别为35.03%、31.37%、37.20%和36.66%。最近两年及一期末，公司一年内到期的非流动负债构成情况如下：

担保人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

借款类别	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
一年内到期的长期借款	207,715.00	230,803.36	192,183.36
一年内到期的应付债券	145,511.48	65,884.16	-
一年内到期的长期应付款	165,415.49	141,778.93	47,394.33
未到期应付利息	17,328.81	15,788.06	-
合计	535,970.78	454,254.50	239,577.69

数据来源：WX 产投 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

(2) 非流动负债分析

担保人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末非流动负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	677,694.40	45.03	478,980.86	41.55	587,078.02	54.16	450,852.18	65.14
应付债券	489,989.13	32.56	398,526.00	34.57	336,100.77	31.00	145,869.59	21.08
长期应付款合计	295,842.75	19.66	233,945.37	20.29	118,732.25	10.95	89,593.17	12.94
递延所得税负债	502.44	0.03	40,954.26	3.55	40,749.16	3.76	5,805.74	0.84
递延收益-非流动负债	40,954.26	2.72	502.44	0.04	1,363.66	0.13	-	-
非流动负债合计	1,504,982.97	100.00	1,152,908.92	100.00	1,084,023.87	100.00	692,120.67	100.00

数据来源：WX产投2023年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人非流动负债分别为69.21亿元、108.40亿元、115.29亿元和150.50亿元，占当期总负债比重分别为52.17%、58.67%、54.57%和50.72%，担保人的非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

① 长期借款

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人长期借款余额分别为45.09亿元、58.71亿元、47.90亿元和67.77亿元，占当期非流动负债比重分别为65.14%、54.16%、41.55%和45.03%。担保人长期借款主要由保证借款、质押借款和保证+质押借款构成。截至2022年9月末，担保人长期借款构成情况如下：

单位：万元、%

借款类别	期末数	占比
质押借款	26,500.00	3.91%
抵押借款	6,985.00	1.03%
保证借款	461,834.40	68.15%
保证+抵押借款	142,375.00	21.01%
保证+质押借款	40,000.00	5.90%
合计	677,694.40	100.00%

数据来源：WX产投2023年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

② 应付债券

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人应付债券余额分别为14.59亿元、33.61亿元、39.85亿元和49.00亿元，占当期非流动负债比重分别为21.08%、31.00%、34.57%和32.56%。

截至2022年9月末，公司应付债券明细如下：

单位：年、%、万元

债券名称	债券品种	期限	发行日期	利率	期末余额
19 申太 01	非公开发行公司债券	2+2+1	2019-9-16	7.00	54,675.28
19 申太 02	非公开发行公司债券	2+2+1	2019-12-18	6.80	9,941.71
20 申太 03	非公开发行公司债券	3	2020-12-23	5.90	49,719.99
21 申太 01	非公开发行公司债券	3	2021-8-25	5.80	9,932.01
21 湖州申	企业债	3+4	2021-9-9	5.20	89,345.42

太 01					
21 湖州申 太 01	企业债	3+4	2021-9-30	5.15	29,779.70
22 吴投 01	非公开发行公司债券	3+2	2022-3-18	4.40	75,426.42
22 吴投 02	非公开发行公司债券	3+2	2022-8-15	3.68	65,501.89
WX 产投 4% N20250511	美元债	3	2022-5-11	4.00	105,666.73
合计					489,989.13

数据来源：WX 产投 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

③ 长期应付款

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人长期应付款余额分别为8.96亿元、11.87亿元、23.39亿元和29.58亿元，占当期非流动负债比重分别为12.94%、10.95%、20.29%和19.66%，主要为信托及其他借款、融资租赁款。

2021年末，公司长期应付款账面价值较上年末增加115,213.12万元，2022年9月末，公司长期应付款账面价值较上年末增加61,897.38万元，主要系根据业务经营需要增加融资租赁借款所致。

截至2022年9月30日，公司长期应付款情况如下：

单位：万元

项目名称	金额
融资租赁借款	243,588.30
其他借款	52,254.46
合计	295,842.75

数据来源：WX 产投 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

3.所有者权益分析

担保人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末所有者权益结构分析表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	300,000.00	18.34	300,000.00	20.56	102,700.00	9.07	51,200.00	5.96
资本公积	943,806.09	57.70	868,457.38	59.51	814,753.24	71.95	708,493.54	82.47
其他综合收益	96,134.08	5.88	103,173.18	7.07	103,173.18	9.11	7,511.45	0.87
其他权益工具	81,230.00	4.97	69,440.00	4.76	-	-	-	-

未分配利润	73,790.29	4.51	78,116.89	5.35	71,937.52	6.35	57,477.11	6.69
归属于母公司所有者权益合计	1,494,960.45	91.39	1,419,187.45	97.25	1,092,563.95	96.49	824,682.10	96.00
少数股东权益	140,779.42	8.61	40,140.04	2.75	39,756.84	3.51	34,380.22	4.00
所有者权益合计	1,635,739.87	100	1,459,327.49	100.00	1,132,320.79	100.00	859,062.32	100.00

数据来源：WX产投2023年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人所有者权益分别为85.91亿元、113.23亿元、145.93亿元和163.57亿元，主要由实收资本和资本公积构成。

① 实收资本

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人实收资本分别为5.12亿元、10.27亿元、30.00亿元和30.00亿元。

2020年，担保人收到湖州市WX区国有资本监督管理服务中心注资款5.15亿元，本期增加实收资本5.15亿元。担保人2021年末实收资本较2020年末新增19.73亿元，增幅192.11%，主要系收到股东湖州市WX区国有资本监督管理服务中心货币注资款。

② 资本公积

截至2021年末，公司资本公积较上年增加53,704.14万元，截至2022年9月末，公司资本公积较上年增加75,348.71万元，主要系担保人之子公司申太建设收到财政拨款，增加资本公积所致。

(二) 利润表分析

担保人2020-2021年度及2022年1-9月合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度
营业收入	113,568.08	266,977.61	207,708.08
营业成本	91,096.64	235,173.52	183,336.84
税金及附加	4,927.19	1,219.19	1,057.31
销售费用	592.51	1,895.00	1,177.30
管理费用	3,871.34	4,301.34	2,488.14
财务费用	13,341.57	12,555.69	15,678.66
公允价值变动收益	-	820.37	10,140.92
投资收益	748.57	1,812.25	171.48
信用减值损失	-	-979.56	-
资产减值损失	-	-	2,364.59

其他收益	1,387.22	1,672.58	2,680.47
营业利润	1,874.63	15,158.51	19,327.30
营业外收入	52.48	775.96	1.52
营业外支出	286.33	423.56	36.50
利润总额	1,640.78	15,510.92	19,292.32
所得税费用	1,061.34	4,796.08	4,585.78
净利润	579.44	10,714.84	14,706.55

数据来源：WX产投2023年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

2019-2021年度及2022年1-9月，公司主营业务收入分别为197,896.32万元、257,396.07万元和102,826.85万元，其构成变化较大，主要受工程项目竣工结算、土地开发业务结算以及贸易业务增加所致，此外融资租赁业务2020年度发生额为5,532.80万元，金额较小，因此担保人将该项业务计入其他业务收入中反应，2021年度该项业务增长较快，担保人将其于主营业务收入中反映。报告期内，项目开发、土地开发和贸易业务为担保人业务收入主要来源。

（三）现金流量分析

担保人2020-2021年度及2022年1-9月现金流量表

单位：万元

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

数据来源：WX产投2023年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

1.经营活动现金流分析

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。2020年度、2021年度及2022年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-147,940.16万元、-183,352.21万元和-373,254.15万元。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额均为负，主要系公司基础设施建设、土地开发整理和安置房项目前期投入较大，购买商品、接受劳务支付的现金较多，而项目开发和结算周期较长，目前回款较少所致。2020年度，申太建设收到高新区管委会5,500.00万元代建和土地整理回款；2021年度，申太建设收到高新区管委会41,550.00万元代建和土地整理回款。从应收账款账龄情况来看，截至2021年末，融资人应收账款主要集中在两年以内，账龄较短。目前未发现应收账款主要对手方出现经营困难、无法偿付相关款项的情形，预计款项不能收回的风险较低、对融资人偿债能力不会造成重大不利影响。同时，未来随着开发项目的竣工验收以及开发土地的逐步出让，预计经营活动现金流入将有所增加。

2.投资活动现金流分析

2020年度、2021年度及2022年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-854,242.81万元、-573,560.61万元和-350,705.75万元。2021年度公司投资活动净现金流出较上年减少280,682.20万元，主要系当年对外累计支付的用于支持地方建设和发展的往来款项减少及部分往来款项收回所致。2022年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额为-350,705.75万元，主要系公司对外往来款增加及投资湖州雅博实业发展有限公司股权所致。

2020年度、2021年度和2022年1-9月，公司投资活动现金流出分别为1,691,903.60万元、1,207,474.62万元和568,759.66万元，主要由支付其他与投资活动有关的现金组成。最近两年及一期，融资人支付其他与投资活动有关的现金流分别为1,581,274.17万元、1,157,525.25万元和423,883.21万元，占投资性活动现金流出的比例分别为88.75%、95.86%和74.53%。

3.筹资活动现金流分析

2020年度、2021年度和2022年1-9月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为1,075,478.13万元、903,916.26万元和820,322.75万元。2021年度公司筹资活动现金流量净额较上年减少171,561.87万元，主要系公司2021年度到期债务规模较2020年度增加，偿债金额增加。2022年1-9月，公司筹资活动产生的现金流量净额较多，主要系公司为满足日常经营需求，扩大融资规模所致。

(四) 财务指标分析

1.偿债能力分析

主要偿债能力指标表

主要财务指标	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率(倍)	2.69	2.72	3.36	3.31
速动比率(倍)	1.51	1.58	1.77	1.42
资产负债率(%)	64.46	61.93	62.00	60.70

数据来源：WX产投2019-2021年审计报告及2022年三季度财务数据

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人的流动比率分别为3.31倍、3.36倍、2.72倍和2.69倍，速动比率分别为1.42倍、1.77倍、1.58倍和1.51倍，流动比率和速动比率整体呈上升趋势。公司流动资产和速动资产可以覆盖流动负债，公司短期偿债能力较好。

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人资产负债率分别为60.70%、62.00%、61.93%和64.46%。由于融资规模的增加，担保人资产负债率有所上升，长期偿债能力减弱，但资产负债率整体仍保持合理水平。随着担保人工程项目的陆续完工，工程款项资金的回笼等，长期偿债指标预计将有所好转。

2.盈利能力分析

担保人2019-2021年及2022年1-9月的主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	113,568.08	266,977.61	207,708.08	186,044.41
营业成本	91,096.64	235,173.52	183,336.84	170,836.29
销售费用	592.51	1,895.00	1,177.30	363.29
管理费用	3,871.34	4,301.34	2,488.14	3,317.10
财务费用	13,341.57	12,555.69	15,678.66	9,434.97
其他收益	1,387.22	1,672.58	2,680.47	7,122.91

净利润	579.44	10,714.84	14,706.55	9,079.67
营业毛利率	19.79%	4.01%	11.73%	8.17%
总资产收益率	0.63%	0.28%	0.57%	0.77%
净资产收益率	0.04%	0.73%	1.48%	2.10%

数据来源：WX产投2019-2021年审计报告及2022年三季度财务数据

2019-2021年及2022年1-9月，担保人分别实现净利润0.91亿元、1.47亿元、1.07亿元和0.06亿元；毛利率分别为8.17%、11.73%、4.01%和19.79%；总资产收益率分别为0.77%、0.57%、0.28%和0.63%；净资产收益率分别为2.10%、1.48%、0.73%和0.04%。2021年度，土地开发业务收入较高，主要系南太湖高新区土地出让状况较好，受出让进度影响所致。毛利率方面，随着公司毛利率偏高的基础建设项目、土地开发以及其他业务收入的提高，且亏损的安置房业务2020年未实现收入，当年公司营业毛利率有所提升。

此外，2019-2021年，担保人收到政府补助0.71亿元（计入其他收益）、1.02亿元（除0.27亿元计入其他收益外，0.62亿元为财政贴息冲减财务费用，0.15亿元计入递延收益）和3.41亿元，政府补助对公司盈利的贡献较大。

九、信用状况分析

（一）有息债务构成情况

截至2019-2021年末及2022年9月末，担保人有息债务构成情况如下：

单位：万元

项目	2022年9月末		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	488,663.64	19.05	304,599.73	0.15	208,100.00	13.97	112,740.00	11.04
一年内到期的非流动负债	518,641.97	20.22	454,254.50	0.22	239,577.69	16.08	222,260.20	21.76
长期借款	677,694.40	26.42	478,980.86	0.23	587,078.02	39.41	450,852.18	44.14
应付债券	489,989.13	19.10	398,526.00	0.19	336,100.77	22.56	145,869.59	14.28
其他应付款（付息项）	295,842.75	11.53	182,092.40	0.09	96,387.18	7.25	73,242.47	6.69
长期应付款	94,038.06	3.67	233,945.37	0.11	118,732.25	7.97	89,593.17	8.77
总计	2,564,869.95	100.00	2,052,398.86	1.00	1,585,975.91	100.00	1,094,557.61	100.00

数据来源：WX产投2023年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书

（二）有息债务明细

1. 有息债务明细（不含永续类权益工具）

截至2022年末，担保人有息负债总额237.34亿元，明细如下：

单位：万元

债务单位	债权人	合同金额	本月期末数	放款时间	约定还款日
------	-----	------	-------	------	-------

湖州申太建设发展有限公司	广州证券	10,000.00	10,000.00	2018	6	9	2023	6	9
湖州申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	15,000.00	1,500.00	2018	5	28	2023	5	28
湖州申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	14,500.00	5,031.86	2019	7	1	2024	7	1
湖州申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,500.00	679.44	2019	12	16	2024	12	16
湖州申太建设发展有限公司	长城证券	61,000.00	55,000.00	2019	9	16	2024	9	16
湖州申太建设发展有限公司	长城证券	10,000.00	10,000.00	2019	12	18	2024	12	18
湖州申太建设发展有限公司	永赢金融租赁有限公司	20,000.00	13,750.00	2020	4	14	2028	4	14
湖州申太建设发展有限公司	大同证券	32,000.00	32,000.00	2020	7	30	2023	7	19
湖州申太建设发展有限公司	东兴证券	70,000.00	70,000.00	2020	9	23	2023	9	22
湖州申太建设发展有限公司	东兴证券	50,000.00	50,000.00	2020	12	30	2023	12	23
湖州申太建设发展有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	15,000.00	9,554.83	2020	12	1	2025	12	1
湖州申太建设发展有限公司	浙江泰丰融资租赁有限公司	5,000.00	2,612.69	2021	1	5	2024	1	5
湖州申太建设发展有限公司	浙江海洋租赁股份有限公司	20,000.00	13,635.41	2021	1	8	2026	1	7
湖州申太建设发展有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	20,000.00	11,833.62	2021	1	20	2025	1	20
湖州申太建设发展有限公司	渝农商	30,000.00	21,000.00	2021	2	2	2026	2	2
湖州申太建设发展有限公司	茅台租赁	8,750.00	3,808.42	2021	3	8	2024	3	8
湖州申太建设发展有限公司	华融金融租赁股份有限公司	40,000.00	29,193.64	2021	4	26	2026	4	10
湖州申太建设发展有限公司	央企国际信托有限公司	50,000.00	50,000.00	2021	6	4	2024	4	13
湖州申太建设发展有限公司	浙江府城融资租赁有限公司	6,060.00	3,142.86	2021	6	1	2024	6	1
湖州申太建设发展有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	20,000.00	10,000.01	2021	6	30	2024	6	30
湖州申太建设发展有限公司	浦发银行湖州支行	13,000.00	13,000.00	2021	6	29	2030	12	29
湖州申太建设发展有限公司	东兴证券	10,000.00	10,000.00	2021	8	26	2024	8	26

湖州申太建设发展有限公司	长城证券	90,000.00	90,000.00	2021	9	14	2028	9	13
湖州申太建设发展有限公司	长城证券	30,000.00	30,000.00	2021	10	12	2028	10	11
湖州申太建设发展有限公司	杭州银行湖州分行	5,000.00	5,000.00	2022	1	7	2024	1	6
湖州申太建设发展有限公司	杭州银行湖州分行	4,900.00	4,900.00	2022	1	11	2024	1	10
湖州申太建设发展有限公司	湖州银行	5,000.00	5,000.00	2022	1	20	2023	1	19
湖州申太建设发展有限公司	稠州银行湖州分行	4,300.00	4,300.00	2022	1	29	2023	1	23
湖州申太建设发展有限公司	稠州银行湖州分行	5,700.00	5,700.00	2022	2	7	2023	1	23
湖州申太建设发展有限公司	安徽国元	13,004.00	13,004.00	2022	2	25	2024	2	25
湖州申太建设发展有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	28,000.00	28,000.00	2022	3	29	2024	3	31
湖州申太建设发展有限公司	杭州银行湖州分行	10,000.00	10,000.00	2022	4	1	2024	3	24
湖州申太建设发展有限公司	湖州银行南园支行	20,000.00	20,000.00	2022	4	2	2023	4	1
湖州申太建设发展有限公司	浙江浙银金融租赁有限公司	20,000.00	19,156.78	2022	7	1	2027	7	1
湖州申太建设发展有限公司	湖州银行南园支行	10,000.00	10,000.00	2022	7	27	2023	7	26
湖州申太建设发展有限公司	工行南浔支行（巨人）	10,000.00	10,000.00	2022	8	26	2023	8	25
湖州申太建设发展有限公司	南京银行杭州分行	10,000.00	10,000.00	2022	8	30	2023	8	29
湖州申太建设发展有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	20,000.00	20,000.00	2022	8	31	2026	8	30
湖州申太建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	30,000.00	29,999.00	2022	9	9	2024	10	28
湖州申太建设发展有限公司	茅台（上海）融资租赁有限公司	10,000.00	10,000.00	2022	10	8	2025	9	29
湖州申太建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	35,000.00	14,769.00	2022	11	11	2024		
湖州申太建设发展有限公司	光大银行	15,000.00	15,000.00	2022	11	23	2024	11	21
湖州申太建设发展有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	10,000.00	10,000.00	2022	11	30	2025	11	20
湖州申太建设发展有限公司	光大兴陇信托	20,000.00	9,280.00	2022	12	7	2024	12	7

湖州申太建设发展有限公司	物产中大商业保理(天津)有限公司	8,500.00	8,500.00	2022	12	14	2024	12	14
湖州申太建设发展有限公司	恒丰银行股份有限公司湖州分行	9,200.00	9,200.00	2022	12	21	2023	12	20
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	国家开发银行浙江分行	120,000.00	50,000.00	2015	1	21	2025	1	20
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	远东租赁	43,478.26	1,318.49	2018	6	7	2023	6	7
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	18,000.00	10,602.30	2020	8	31	2025	8	31
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	23,000.00	6,091.51	2020	9	29	2023	8	29
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	光大银行杭州分行	18,000.00	18,000.00	2021	4	29	2023	3	24
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	恒丰银行股份有限公司湖州分行	8,150.00	8,150.00	2022	12	21	2023	12	20
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	湖州民融	3,000.00	3,000.00	2022	12	27	2023	12	26
湖州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	12,000.00	406.00	2020	8	12	2023	8	12
湖州申太新农村建设投资有限公司	湖州银行德清支行(升华集团)	30,000.00	30,000.00	2022	6	7	2024	6	6
湖州申太新农村建设投资有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	10,000.00	9,232.35	2022	9	30	2025	9	30
湖州申太新农村建设投资有限公司	光大银行	18,000.00	18,000.00	2022	12	20	2023	3	19
湖州申太新农村建设投资有限公司	恒丰银行股份有限公司湖州分行	8,350.00	8,350.00	2022	12	21	2023	12	20
湖州申太新农村建设投资有限公司	湖州民融	3,000.00	3,000.00	2022	12	27	2023	12	26
湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	芯鑫融资租赁有限责任公司	16,000.00	11,400.00	2021	8	19	2024	8	18
湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	南京银行	1,000.00	1,000.00	2022	9	28	2023	9	25
湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	兴业银行湖州分行	5,500.00	5,500.00	2022	10	27	2023	10	26
湖州世仓建设发展有限公司	嘉兴银行湖州分行	6,500.00	4,550.00	2019	12	31	2029	12	30
湖州世仓建设发展有限公司	华宝都鼎(上海)融资租赁有限公司	10,000.00	4,362.61	2021	1	29	2024	1	29
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	工行湖州分行	100,000.00	39,600.40	2020	6	22	2032	11	21
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	19,200.00	19,200.00	2020	9	29	2035	9	29

湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	交通银行	11,000.00	11,000.00	2020	10	19	2035	10	19
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	交通银行	9,000.00	9,000.00	2020	10	19	2035	10	19
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	交通银行	4,000.00	4,000.00	2020	12	24	2035	12	24
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	交通银行	1,600.00	1,600.00	2021	1	8	2036	1	8
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	建设银行	70,000.00	66,500.00	2021	1	1	2025	8	24
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	华夏银行湖州分行	7,500.00	7,100.00	2021	2	10	2024	1	20
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	浙商金汇信托股份有 限公司	25,000.00	12,310.00	2021	5	21	2022	11	20
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	农业银行 WX 支行	11,400.00	11,400.00	2021	12	30	2038	12	27
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	永赢金融租赁有限公 司	20,000.00	18,005.00	2022	1	7	2027	1	7
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	绍兴银行	6,400.00	6,200.00	2022	1	14	2031	12	20
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	天能融资租赁（天津） 有限公司	10,000.00	8,437.94	2022	6	17	2025	6	17
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	江苏银行	48,750.00	20,000.00	2022	9	5	2037	9	4
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	农业银行 WX 支行	10,000.00	10,000.00	2022	10	26	2023	10	25
湖州南太湖高新园区开发 管理有限公司	兴业银行湖州分行	20,000.00	20,000.00	2022	11	30	2032	11	20
湖州绿建市政工程有限公 司	恒丰银行股份有限公 司湖州分行	9,500.00	9,500.00	2022	2	11	2023	2	10
湖州绿建市政工程有限公 司	湖州银行 WX 支行	15,000.00	15,000.00	2022	5	13	2023	5	12
湖州绿建市政工程有限公 司	兴业银行湖州分行	10,000.00	10,000.00	2022	10	19	2023	10	18
湖州 WX 产业投资发展集 团有限公司	华夏银行湖州分行	30,000.00	29,600.00	2021	1	5	2024	1	5
湖州 WX 产业投资发展集 团有限公司	永赢金融租赁有限公 司	10,000.00	7,000.00	2021	3	31	2026	3	31
湖州 WX 产业投资发展集 团有限公司	永赢金融租赁有限公 司	20,000.00	14,000.00	2021	5	25	2026	5	25
湖州 WX 产业投资发展集 团有限公司	湖北金租	10,000.00	6,700.00	2021	4	19	2026	4	19
湖州 WX 产业投资发展集 团有限公司	广州越秀融资租赁有 限公司	15,000.00	12,362.51	2021	9	24	2026	9	24

湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	紫金信托有限责任公司	30,000.00	30,000.00	2021	9	29	2023	9	29
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	杭州银行湖州分行	27,000.00	27,000.00	2021	11	26	2023	11	24
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	15,000.00	10,270.62	2022	1	4	2025	1	4
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	杭州银行湖州分行	3,000.00	3,000.00	2022	1	7	2024	1	5
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	稠州银行湖州分行	15,000.00	15,000.00	2022	1	28	2023	1	19
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	南京银行	40,000.00	40,000.00	2022	2	18	2023	2	18
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	建行湖州分行	60,000.00	60,000.00	2022	3	25	2023	3	25
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	浙商证券	76,000.00	76,000.00	2022	3	18	2025	3	18
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	建设银行德清支行	10,000.00	10,000.00	2022	4	1	2023	3	31
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	光大兴陇信托	20,000.00	20,000.00	2022	4	22	2024	4	22
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	宁波银行	12,000.00	12,000.00	2022	7	26	2023	7	25
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	浙商证券	66,000.00	66,000.00	2022	8	15	2025	8	15
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	宁波银行	20,000.00	20,000.00	2022	9	19	2023	9	11
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	20,000.00	11,690.00	2022	12	9	2024	6	9
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	宁波通商银行	25,000.00	25,000.00	2022	12	13	2023	12	12
产投湖盛	海通中金	100,000.00	100,000.00	2022	5	11	2025	5	11
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	金华银行湖州分行	1,000.00	1,000.00	2020	10	14	2023	9	15
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	华夏湖州银行	22,000.00	21,700.00	2021	12	30	2024	12	24
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	农行	4,900.00	4,900.00	2022	1	4	2023	1	3
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	湖州 WX 农商行	1,600.00	1,600.00	2022	1	6	2023	1	5
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	华夏湖州银行	15,000.00	15,000.00	2022	1	14	2023	1	13
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	中信银行	19,500.00	19,500.00	2022	1	19	2023	1	19

湖州 WX 湖盛贸易有限公司	华夏银行	14,800.00	14,800.00	2022	1	19	2023	1	19
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	华夏银行	10,000.00	9,900.00	2022	2	25	2025	2	22
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	广发银行湖州分行	5,000.00	5,000.00	2022	2	28	2023	2	27
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	嘉兴银行湖州分行	2,000.00	2,000.00	2022	4	1	2023	3	29
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	远东租赁	20,000.00	20,000.00	2022	4	14	2023	3	31
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	湖州银行营业部	2,500.00	2,500.00	2022	6	10	2023	6	9
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	温州银行杭州支行	20,000.00	19,500.00	2022	7	1	2025	6	29
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	湖州银行营业部	2,000.00	2,000.00	2022	7	6	2023	7	5
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	民泰银行湖州分行	2,000.00	2,000.00	2022	7	13	2025	5	1
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	10,500.00	10,500.00	2022	10	13	2025	10	13
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	嘉兴银行湖州分行	3,000.00	2,500.00	2022	11	4	2023	5	12
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	天能（天津）商业保理有限公司	6,000.00	6,000.00	2022	11	30	2023	11	17
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	湖州 WX 农商行	6,000.00	6,000.00	2022	12	22	2023	12	21
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	南京银行	5,000.00	5,000.00	2022	12	30	2023	12	29
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	华夏湖州银行	8,000.00	7,800.00	2021	12	10	2024	12	8
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	湖州 WX 农商行	5,000.00	5,000.00	2022	1	6	2023	1	5
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	宁波银行湖州分行	4,000.00	4,000.00	2022	1	6	2023	1	6
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	民泰银行钱江新城支行	9,900.00	9,900.00	2022	1	19	2025	1	2
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	湖州银行 WX 支行	3,300.00	3,300.00	2022	2	25	2023	2	15
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	湖州银行 WX 支行	5,600.00	5,600.00	2022	3	16	2023	3	15
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	湖州银行 WX 支行	3,000.00	3,000.00	2022	5	19	2023	5	15
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	宁波银行湖州分行	1,000.00	1,000.00	2022	5	25	2023	5	26

湖州 WX 湖盛供应链管理 有限责任公司	温州银行杭州支行	20,000.00	19,500.00	2022	7	1	2025	6	29
湖州 WX 湖盛供应链管理 有限责任公司	农行 WX 支行	5,000.00	5,000.00	2022	8	31	2023	8	30
湖州 WX 湖盛供应链管理 有限责任公司	湖州 WX 农商行	2,900.00	2,900.00	2022	12	20	2023	12	19
湖州 WX 湖盛供应链管理 有限责任公司	宁波银行	3,000.00	3,000.00	2022	12	28	2023	12	27
湖州 WX 湖盛供应链管理 有限责任公司	南京银行	5,000.00	5,000.00	2022	12	30	2023	12	29
湖州 WX 湖盛开源建设发 展有限公司	农行	50,000.00	50,000.00	2021	12	31	2039	12	20
湖州 WX 湖盛开源建设发 展有限公司	农行	25,000.00	25,000.00	2022	1	6	2039	12	20
湖州 WX 湖盛开源建设发 展有限公司	农行	50,000.00	50,000.00	2022	12	7	2040	9	30
湖州 WX 湖盛开源建设发 展有限公司	农行	22,600.00	22,600.00	2022	12	9	2040	9	30
湖州 WX 湖盛开源建设发 展有限公司	农行	11,500.00	11,500.00	2022	12	9	2040	9	30
浙江湖盛融资租赁有限公 司	稠州银行舟山支行	6,450.00	5,900.00	2022	4	22	2024	1	20
湖州 WX 湖盛实业投资有 限公司	华夏湖州银行	400.00	397.50	2022	3	29	2025	3	23
湖州 WX 湖盛实业投资有 限公司	华夏湖州银行	400.00	397.50	2022	6	23	2025	6	21
浙江国盛新能源有限公司	绍兴银行	10,000.00	10,000.00	2022	3	24	2032	3	24
浙江国盛新能源有限公司	浦发银行	9,380.00	9,380.00	2022	3	31	2036	12	31
浙江国盛新能源有限公司	农行	5,000.00	5,000.00	2022	8	31	2035	8	29
湖州卓源兴晟建设发展有 限公司	宁波银行	10,000.00	10,000.00	2022	3	25	2032	3	21
湖州卓源兴晟建设发展有 限公司	宁波银行	2,000.00	2,000.00	2022	6	28	2032	3	21
浙江物芯数科信息产业有 限公司	宁波银行	1,000.00	1,000.00	2022	6	28	2023	6	28
浙江物芯数科信息产业有 限公司	农行	743.00	743.00	2022	12	29	2023	12	28
湖州湖盛工程设备有限公 司	湖州银行 WX 支行	1,000.00	1,000.00	2022	7	5	2023	6	15
湖州 WX 产投数据管理有 限责任公司	南京银行	1,000.00	1,000.00	2022	9	28	2023	9	25
湖州 WX 湖盛智慧停车管 理股份有限公司	股交中心	11,104.83	11,104.83	2022	12	29	2025	5	29

湖州 WX 兴晟供应链管理 有限公司	宁波银行	5,000.00	5,000.00	2022	12	29	2023	12	28
合计			2373414.122						

债务结构如下：

单位：亿元、%

渠道	金额(万元)	占比
债券	499,000.00	21.02%
银行	1,220,273.23	51.41%
信托	206,048.00	8.68%
金融租赁	169,299.15	7.13%
融资租赁	164,293.74	6.92%
其他非标	114,500.00	4.82%
总计	2,373,414.12	100.00%

债务到期期限分布：

单位：亿元、%

项目	有息负债	
	金额	占比
1 年以内	748,359.00	31.53%
1-2 年	441,279.89	18.59%
2-3 年	521,631.49	21.98%
3-4 年	123,891.56	5.22%
4 年以上	538,252.18	22.68%
合计	2,373,414.12	100.00%

从融资渠道上看，担保人主要依靠债券和银行渠道进行融资，其中银行融资规模占融资总规模的 51.41%，债券融资规模占融资总规模的 21.02%。从到期情况来看，2023-2026 年分别到期 74.84 亿元、44.13 亿元、52.16 亿元和 12.39 亿元，2026 年以后到期 53.83 亿元。

截至 2022 年末与截至 2021 年末，有息负债明细对比情况如下：

类别及时点	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
债券	499,000.00	21.02%	392,000.00	29.56%
银行	1,220,273.23	51.41%	581,845.89	43.87%
信托	206,048.00	8.68%	125,470.00	9.46%
金融租赁	169,299.15	7.13%	148,291.39	11.18%
融资租赁	164,293.74	6.92%	78,573.32	5.92%
其他非标	114,500.00	4.82%	/	0%
总计	2,373,414.12	100.00%	1,326,180.60	100.00%

2.有息债务明细（含永续类权益工具）

截至 2022 年末，担保人有息负债（含永续类权益工具）的总额为 252.66 亿元，其中，永续类权益工具金额为 15.32 亿元。永续类权益工具明细如下：

债务单位	债权人	合同金额	本月期末数	放款时间			约定还款日		
				年	月	日	年	月	日
湖州申太建设发展有限公司	广州证券	10,000.00	10,000.00	2018	6	9	2023	6	9
湖州申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	15,000.00	1,500.00	2018	5	28	2023	5	28
湖州申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	14,500.00	5,031.86	2019	7	1	2024	7	1
湖州申太建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,500.00	679.44	2019	12	16	2024	12	16
湖州申太建设发展有限公司	长城证券	61,000.00	55,000.00	2019	9	16	2024	9	16
湖州申太建设发展有限公司	长城证券	10,000.00	10,000.00	2019	12	18	2024	12	18
湖州申太建设发展有限公司	永赢金融租赁有限公司	20,000.00	13,750.00	2020	4	14	2028	4	14
湖州申太建设发展有限公司	大同证券	32,000.00	32,000.00	2020	7	30	2023	7	19
湖州申太建设发展有限公司	东兴证券	70,000.00	70,000.00	2020	9	23	2023	9	22
湖州申太建设发展有限公司	东兴证券	50,000.00	50,000.00	2020	12	30	2023	12	23
湖州申太建设发展有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	15,000.00	9,554.83	2020	12	1	2025	12	1
湖州申太建设发展有限公司	浙江泰丰融资租赁有限公司	5,000.00	2,612.69	2021	1	5	2024	1	5
湖州申太建设发展有限公司	浙江海洋租赁股份有限公司	20,000.00	13,635.41	2021	1	8	2026	1	7
湖州申太建设发展有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	20,000.00	11,833.62	2021	1	20	2025	1	20
湖州申太建设发展有限公司	渝农商	30,000.00	21,000.00	2021	2	2	2026	2	2
湖州申太建设发展有限公司	茅台租赁	8,750.00	3,808.42	2021	3	8	2024	3	8
湖州申太建设发展有限公司	华融金融租赁股份有限公司	40,000.00	29,193.64	2021	4	26	2026	4	10
湖州申太建设发展有限公司	央企国际信托有限公司	50,000.00	50,000.00	2021	6	4	2024	4	13
湖州申太建设发展有限公司	浙江府城融资租赁有限公司	6,060.00	3,142.86	2021	6	1	2024	6	1
湖州申太建设发展有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	20,000.00	10,000.01	2021	6	30	2024	6	30

湖州申太建设发展有限公司	浦发银行湖州支行	13,000.00	13,000.00	2021	6	29	2030	12	29
湖州申太建设发展有限公司	东兴证券	10,000.00	10,000.00	2021	8	26	2024	8	26
湖州申太建设发展有限公司	长城证券	90,000.00	90,000.00	2021	9	14	2028	9	13
湖州申太建设发展有限公司	长城证券	30,000.00	30,000.00	2021	10	12	2028	10	11
湖州申太建设发展有限公司	杭州银行湖州分行	5,000.00	5,000.00	2022	1	7	2024	1	6
湖州申太建设发展有限公司	杭州银行湖州分行	4,900.00	4,900.00	2022	1	11	2024	1	10
湖州申太建设发展有限公司	湖州银行	5,000.00	5,000.00	2022	1	20	2023	1	19
湖州申太建设发展有限公司	稠州银行湖州分行	4,300.00	4,300.00	2022	1	29	2023	1	23
湖州申太建设发展有限公司	稠州银行湖州分行	5,700.00	5,700.00	2022	2	7	2023	1	23
湖州申太建设发展有限公司	安徽国元	13,004.00	13,004.00	2022	2	25	2024	2	25
湖州申太建设发展有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	28,000.00	28,000.00	2022	3	29	2024	3	31
湖州申太建设发展有限公司	杭州银行湖州分行	10,000.00	10,000.00	2022	4	1	2024	3	24
湖州申太建设发展有限公司	湖州银行南园支行	20,000.00	20,000.00	2022	4	2	2023	4	1
湖州申太建设发展有限公司	浙江浙银金融租赁有限公司	20,000.00	19,156.78	2022	7	1	2027	7	1
湖州申太建设发展有限公司	湖州银行南园支行	10,000.00	10,000.00	2022	7	27	2023	7	26
湖州申太建设发展有限公司	工行南浔支行（巨人）	10,000.00	10,000.00	2022	8	26	2023	8	25
湖州申太建设发展有限公司	南京银行杭州分行	10,000.00	10,000.00	2022	8	30	2023	8	29
湖州申太建设发展有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	20,000.00	20,000.00	2022	8	31	2026	8	30
湖州申太建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	30,000.00	29,999.00	2022	9	9	2024	10	28
湖州申太建设发展有限公司	茅台（上海）融资租赁有限公司	10,000.00	10,000.00	2022	10	8	2025	9	29
湖州申太建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	35,000.00	14,769.00	2022	11	11	2024		
湖州申太建设发展有限公司	光大银行	15,000.00	15,000.00	2022	11	23	2024	11	21
湖州申太建设发展有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	10,000.00	10,000.00	2022	11	30	2025	11	20
湖州申太建设发展有限公司	光大兴陇信托	20,000.00	9,280.00	2022	12	7	2024	12	7
湖州申太建设发展有限公司	物产中大商业保理（天津）有限公司	8,500.00	8,500.00	2022	12	14	2024	12	14

湖州申太建设发展有限公司	恒丰银行股份有限公司 湖州分行	9,200.00	9,200.00	2022	12	21	2023	12	20
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	国家开发银行浙江分行	120,000.00	50,000.00	2015	1	21	2025	1	20
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	远东租赁	43,478.26	1,318.49	2018	6	7	2023	6	7
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	18,000.00	10,602.30	2020	8	31	2025	8	31
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	23,000.00	6,091.51	2020	9	29	2023	8	29
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	光大银行杭州分行	18,000.00	18,000.00	2021	4	29	2023	3	24
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	恒丰银行股份有限公司 湖州分行	8,150.00	8,150.00	2022	12	21	2023	12	20
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	湖州民融	3,000.00	3,000.00	2022	12	27	2023	12	26
湖州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	12,000.00	406.00	2020	8	12	2023	8	12
湖州申太新农村建设投资有限公司	湖州银行德清支行（升华集团）	30,000.00	30,000.00	2022	6	7	2024	6	6
湖州申太新农村建设投资有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	10,000.00	9,232.35	2022	9	30	2025	9	30
湖州申太新农村建设投资有限公司	光大银行	18,000.00	18,000.00	2022	12	20	2023	3	19
湖州申太新农村建设投资有限公司	恒丰银行股份有限公司 湖州分行	8,350.00	8,350.00	2022	12	21	2023	12	20
湖州申太新农村建设投资有限公司	湖州民融	3,000.00	3,000.00	2022	12	27	2023	12	26
湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	芯鑫融资租赁有限责任公司	16,000.00	11,400.00	2021	8	19	2024	8	18
湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	南京银行	1,000.00	1,000.00	2022	9	28	2023	9	25
湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	兴业银行湖州分行	5,500.00	5,500.00	2022	10	27	2023	10	26
湖州世仓建设发展有限公司	嘉兴银行湖州分行	6,500.00	4,550.00	2019	12	31	2029	12	30
湖州世仓建设发展有限公司	华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	10,000.00	4,362.61	2021	1	29	2024	1	29
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	工行湖州分行	100,000.00	39,600.40	2020	6	22	2032	11	21
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	19,200.00	19,200.00	2020	9	29	2035	9	29
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	11,000.00	11,000.00	2020	10	19	2035	10	19

湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	9,000.00	9,000.00	2020	10	19	2035	10	19
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	4,000.00	4,000.00	2020	12	24	2035	12	24
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	交通银行	1,600.00	1,600.00	2021	1	8	2036	1	8
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	建设银行	70,000.00	66,500.00	2021	1	1	2025	8	24
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	华夏银行湖州分行	7,500.00	7,100.00	2021	2	10	2024	1	20
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	25,000.00	12,310.00	2021	5	21	2022	11	20
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	农业银行WX支行	11,400.00	11,400.00	2021	12	30	2038	12	27
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	永赢金融租赁有限公司	20,000.00	18,005.00	2022	1	7	2027	1	7
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	绍兴银行	6,400.00	6,200.00	2022	1	14	2031	12	20
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	天能融资租赁(天津)有限公司	10,000.00	8,437.94	2022	6	17	2025	6	17
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	江苏银行	48,750.00	20,000.00	2022	9	5	2037	9	4
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	农业银行WX支行	10,000.00	10,000.00	2022	10	26	2023	10	25
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	兴业银行湖州分行	20,000.00	20,000.00	2022	11	30	2032	11	20
湖州绿建市政工程有限公司	恒丰银行股份有限公司湖州分行	9,500.00	9,500.00	2022	2	11	2023	2	10
湖州绿建市政工程有限公司	湖州银行WX支行	15,000.00	15,000.00	2022	5	13	2023	5	12
湖州绿建市政工程有限公司	兴业银行湖州分行	10,000.00	10,000.00	2022	10	19	2023	10	18
湖州WX产业投资发展集团有限公司	华夏银行湖州分行	30,000.00	29,600.00	2021	1	5	2024	1	5
湖州WX产业投资发展集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	10,000.00	7,000.00	2021	3	31	2026	3	31
湖州WX产业投资发展集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	20,000.00	14,000.00	2021	5	25	2026	5	25
湖州WX产业投资发展集团有限公司	湖北金租	10,000.00	6,700.00	2021	4	19	2026	4	19
湖州WX产业投资发展集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	15,000.00	12,362.51	2021	9	24	2026	9	24
湖州WX产业投资发展集团有限公司	紫金信托有限责任公司	30,000.00	30,000.00	2021	9	29	2023	9	29

湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	杭州银行湖州分行	27,000.00	27,000.00	2021	11	26	2023	11	24
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	15,000.00	10,270.62	2022	1	4	2025	1	4
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	杭州银行湖州分行	3,000.00	3,000.00	2022	1	7	2024	1	5
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	稠州银行湖州分行	15,000.00	15,000.00	2022	1	28	2023	1	19
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	南京银行	40,000.00	40,000.00	2022	2	18	2023	2	18
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	建行湖州分行	60,000.00	60,000.00	2022	3	25	2023	3	25
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	浙商证券	76,000.00	76,000.00	2022	3	18	2025	3	18
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	建设银行德清支行	10,000.00	10,000.00	2022	4	1	2023	3	31
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	光大兴陇信托	20,000.00	20,000.00	2022	4	22	2024	4	22
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	宁波银行	12,000.00	12,000.00	2022	7	26	2023	7	25
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	浙商证券	66,000.00	66,000.00	2022	8	15	2025	8	15
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	宁波银行	20,000.00	20,000.00	2022	9	19	2023	9	11
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	20,000.00	11,690.00	2022	12	9	2024	6	9
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	宁波通商银行	25,000.00	25,000.00	2022	12	13	2023	12	12
产投湖盛	海通中金	100,000.00	100,000.00	2022	5	11	2025	5	11
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	金华银行湖州分行	1,000.00	1,000.00	2020	10	14	2023	9	15
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	华夏湖州银行	22,000.00	21,700.00	2021	12	30	2024	12	24
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	农行	4,900.00	4,900.00	2022	1	4	2023	1	3
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	湖州 WX 农商行	1,600.00	1,600.00	2022	1	6	2023	1	5
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	华夏湖州银行	15,000.00	15,000.00	2022	1	14	2023	1	13
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	中信银行	19,500.00	19,500.00	2022	1	19	2023	1	19
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	华夏银行	14,800.00	14,800.00	2022	1	19	2023	1	19
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	华夏银行	10,000.00	9,900.00	2022	2	25	2025	2	22

湖州 WX 湖盛贸易有限公司	广发银行湖州分行	5,000.00	5,000.00	2022	2	28	2023	2	27
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	嘉兴银行湖州分行	2,000.00	2,000.00	2022	4	1	2023	3	29
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	远东租赁	20,000.00	20,000.00	2022	4	14	2023	3	31
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	湖州银行营业部	2,500.00	2,500.00	2022	6	10	2023	6	9
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	温州银行杭州支行	20,000.00	19,500.00	2022	7	1	2025	6	29
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	湖州银行营业部	2,000.00	2,000.00	2022	7	6	2023	7	5
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	民泰银行湖州分行	2,000.00	2,000.00	2022	7	13	2025	5	1
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	10,500.00	10,500.00	2022	10	13	2025	10	13
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	嘉兴银行湖州分行	3,000.00	2,500.00	2022	11	4	2023	5	12
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	天能（天津）商业保理有限公司	6,000.00	6,000.00	2022	11	30	2023	11	17
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	湖州 WX 农商行	6,000.00	6,000.00	2022	12	22	2023	12	21
湖州 WX 湖盛贸易有限公司	南京银行	5,000.00	5,000.00	2022	12	30	2023	12	29
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	华夏湖州银行	8,000.00	7,800.00	2021	12	10	2024	12	8
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	湖州 WX 农商行	5,000.00	5,000.00	2022	1	6	2023	1	5
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	宁波银行湖州分行	4,000.00	4,000.00	2022	1	6	2023	1	6
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	民泰银行钱江新城支行	9,900.00	9,900.00	2022	1	19	2025	1	2
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	湖州银行 WX 支行	3,300.00	3,300.00	2022	2	25	2023	2	15
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	湖州银行 WX 支行	5,600.00	5,600.00	2022	3	16	2023	3	15
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	湖州银行 WX 支行	3,000.00	3,000.00	2022	5	19	2023	5	15
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	宁波银行湖州分行	1,000.00	1,000.00	2022	5	25	2023	5	26
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	温州银行杭州支行	20,000.00	19,500.00	2022	7	1	2025	6	29
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	农行 WX 支行	5,000.00	5,000.00	2022	8	31	2023	8	30
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	湖州 WX 农商行	2,900.00	2,900.00	2022	12	20	2023	12	19

湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	宁波银行	3,000.00	3,000.00	2022	12	28	2023	12	27
湖州 WX 湖盛供应链管理有限责任公司	南京银行	5,000.00	5,000.00	2022	12	30	2023	12	29
湖州 WX 湖盛开源建设发展有限公司	农行	50,000.00	50,000.00	2021	12	31	2039	12	20
湖州 WX 湖盛开源建设发展有限公司	农行	25,000.00	25,000.00	2022	1	6	2039	12	20
湖州 WX 湖盛开源建设发展有限公司	农行	50,000.00	50,000.00	2022	12	7	2040	9	30
湖州 WX 湖盛开源建设发展有限公司	农行	22,600.00	22,600.00	2022	12	9	2040	9	30
湖州 WX 湖盛开源建设发展有限公司	农行	11,500.00	11,500.00	2022	12	9	2040	9	30
浙江湖盛融资租赁有限公司	稠州银行舟山支行	6,450.00	5,900.00	2022	4	22	2024	1	20
湖州 WX 湖盛实业投资有限公司	华夏湖州银行	400.00	397.50	2022	3	29	2025	3	23
湖州 WX 湖盛实业投资有限公司	华夏湖州银行	400.00	397.50	2022	6	23	2025	6	21
浙江国盛新能源有限公司	绍兴银行	10,000.00	10,000.00	2022	3	24	2032	3	24
浙江国盛新能源有限公司	浦发银行	9,380.00	9,380.00	2022	3	31	2036	12	31
浙江国盛新能源有限公司	农行	5,000.00	5,000.00	2022	8	31	2035	8	29
湖州卓源兴晟建设发展有限公司	宁波银行	10,000.00	10,000.00	2022	3	25	2032	3	21
湖州卓源兴晟建设发展有限公司	宁波银行	2,000.00	2,000.00	2022	6	28	2032	3	21
浙江物芯数科信息产业有限公司	宁波银行	1,000.00	1,000.00	2022	6	28	2023	6	28
浙江物芯数科信息产业有限公司	农行	743.00	743.00	2022	12	29	2023	12	28
湖州湖盛工程设备有限公司	湖州银行 WX 支行	1,000.00	1,000.00	2022	7	5	2023	6	15
湖州 WX 产投数据管理有限责任公司	南京银行	1,000.00	1,000.00	2022	9	28	2023	9	25
湖州 WX 湖盛智慧停车管理股份有限公司	股交中心	11,104.83	11,104.83	2022	12	29	2025	5	29
湖州 WX 兴晟供应链管理有限公司	宁波银行	5,000.00	5,000.00	2022	12	29	2023	12	28
湖州申太建设发展有限公司	央企国际信托有限公司	40,000.00	40,000.00	2021	10	15	2023	12	10
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	40,000.00	39,680.00	2021	10	12	2023	10	12

湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	10,000.00	3,510.00	2022	9	29	2024		
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	10,000.00	10,000.00	2022	10	21	2024	11	9
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	40,000.00	39,980.00	2022	11	3	2024		
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	央企国际信托有限公司	20,000.00	20,000.00	2022	11	30	2023	11	30
合计			2,526,584.12						

有息债务（含永续类权益工具）的债务结构如下：

单位：亿元、%

渠道	金额(万元)	占比
债券	499,000.00	19.75%
银行	1,220,273.23	48.30%
信托	359,218.00	14.22%
金融租赁	169,299.15	6.70%
融资租赁	164,293.74	6.50%
其他非标	114,500.00	4.53%
总计	2,526,584.12	100.00%

有息债务（含永续类权益工具）的债务到期期限分布：

项目	有息负债	
	金额	占比
1年以内	848,039.00	33.56%
1-2年	494,769.89	19.58%
2-3年	521,631.49	20.65%
3-4年	123,891.56	4.90%
4年以上	538,252.18	21.30%
合计	2,526,584.12	100.00%

从融资渠道上看，担保人主要依靠债券和银行渠道进行融资，其中银行融资规模占融资总规模的 48.30%，债券融资规模占融资总规模的 19.75%，永续类权益工具总额为 15.32 亿元，占融资总规模的 6.45%。从到期情况来看，2023-2026 年分别到期 84.80 亿元、49.48 亿元、52.16 亿元和 12.39 亿元，2026 年以后到期 53.83 亿元。

截至 2022 年末与截至 2021 年末，有息负债明细对比情况如下：

类别及时点	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
债券	499,000.00	19.75%	392,000.00	27.88%

银行	1,220,273.23	48.30%	581,845.89	41.39%
信托	359,218.00	14.22%	205,150.00	14.59%
金融租赁	169,299.15	6.70%	148,291.39	10.55%
融资租赁	164,293.74	6.50%	78,573.32	5.59%
其他非标	114,500.00	4.53%	/	0.00%
总计	2,526,584.12	100.00%	1,405,860.60	100.00%

注：担保人 2021 年末永续类权益工具金额为 6.20 亿元

（三）担保人对外担保情况

截至 2022 年末，担保人对外担保余额合计 50.60 亿元，被担保单位均为国资背景的企业单位，发生违约行为的可能性较小。

截至 2022 年末担保人对外担保明细

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保方式	担保总额（万元）	担保余额（万元）
申太建设	湖州市 WX 区水利投资发展有限公司	保证	200,000.00	150,000.00
WX 产投	湖州 WX 南太湖建设投资有限公司	保证	50000.00	25,900.00
WX 产投	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	保证	14000.00	13,700.00
WX 产投	湖州 WX 盈创贸易有限公司	保证	23000.00	22,600.00
申太建设	湖颖物业管理有限公司	保证	6,750.00	6,750.00
申太建设	湖州 WX 新业建设投资有限公司	保证	7,550.00	7,550.00
申太建设	湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	保证	20,000.00	20,000.00
申太建设	湖州东部新城投资发展集团有限公司、湖州织里童装产业投资发展有限公司	保证	20000.00	8250.00
申太建设	湖州新型城市投资发展集团有限公司	保证	20000.00	15000
申太建设	湖州新型城市投资发展集团有限公司	保证	9000.00	4658.372969
申太建设	湖州新型城市投资发展集团有限公司	保证	15000.00	7212.322168
WX 产投	湖州新型城市投资发展集团有限公司	保证	18000.00	10860.77031
申太建设	湖州织里环湖投资发展有限公司	保证	19000.00	16000
WX 产投	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司、湖州织里小城市建设投资有限公司	保证	20000.00	16434.50883
WX 产投	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司	保证	30000.00	27000
WX 产投	湖州织里童装园区经营管理有限公司	保证	5000.00	4807.5
WX 产投	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司	保证	30000.00	7950
WX 产投	湖州新投供应链管理有限责任公司	保证	8000.00	30000

WX 产投	湖州 WX 国有资本投资发展有限公司	保证	20000.00	20000
WX 产投	湖州 WX 旅游建设发展有限公司	保证	19,000.00	9,000.00
WX 产投	湖州 WX 骏杰供应链管理有限责任公司	保证	9,000.00	4,944.00
申太建设	湖州 WX 西山漾旅游发展有限公司	保证	6,750.00	6,750.00
申太建设	湖州 WX 西山漾建设投资有限公司	保证	4,350.00	4,350.00
WX 产投	湖州 WX 骏杰供应链管理有限责任公司	保证	10,000.00	10,000.00
WX 产投	湖州 WX 骏杰贸易有限公司	保证	4,999.00	5,000.00
申太建设	湖州 WX 高新全域建设开发有限公司	保证	15,000.00	13,000.00
申太建设	湖州 WX 双枫建设有限公司	保证	10,000.00	10,000.00
申太建设	湖州 WX 双枫建设有限公司	保证	20,000.00	20,000.00
合计			634,399	506077.47

十、担保人综合评价

担保人作为 WX 区重要的基础设施建设主体之一，主要从事南太湖高新区的基础设施建设、土地开发整理、安置房建设、产业园开发运营等业务，业务具有较强的区域专营性，此外公司还涉及贸易业务。担保人自成立以来，能够在股权划转、资本支持等方面持续获得控股股东湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心的大力支持。

截至 2022 年 9 月末，担保人资产总额为 460.27 亿元，净资产为 163.57 亿元，2019-2021 年末及 2022 年 7 月末，资产负债率分别为 60.70%、62.00%、61.93% 和 64.46%，担保人资产负债率整体较为稳定。总体来说，担保人长期偿债能力良好。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，担保人营业收入分别为 18.60 亿元、20.77 亿元、26.70 亿元和 11.36 亿元，呈增长态势，公司主营业务发展态势良好。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，担保人净利润分别为 0.91 亿元、1.47 亿元、1.07 亿元和 0.06 亿元，呈稳定状态，体现出担保人盈利能力逐渐增强，业务模式越发成熟。担保人获得 AA+ 级长期主体信用评级，评级展望为稳定，具有较强的资信能力。

截至 2022 年末，合并口径有息负债余额约为 227.82 亿元。通过对担保人的分析，我认为，担保人具有良好的信用水平，与多家国有银行以及大型商业银行建立了长期稳定的合作关系，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大，信用

状况良好，具有一定的社会公信力。担保人资产规模较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，是较理想的合作对象。

第三部分、湖州市与 WX 区区域分析

一、基本情况

(一) 湖州市基本情况

湖州市是浙江省下辖地级市，是“长三角城市群”成员城市、环杭州湾大湾区核心城市、G60 科创走廊中心城市，地处浙江省北部，东邻嘉兴，南接杭州，与无锡、苏州隔湖相望。湖州下设 2 区 3 县，面积 5820.13 平方千米。2021 年常住人口 340.7 万人。

下辖县区	面积/平方公里
WX 区	872
南浔区	716
德清县	936
长兴县	1,388
安吉县	1,882

湖州市水路交通发达，拥有全国一流的铁路、公路、内河水运中转港，其中高速公路已形成“三纵两横”网络（杭长扬、杭宁、杭湖苏和申苏浙皖、申嘉湖），长湖申航道贯穿全境，并有湖州站、德清站和长兴站三个高铁站，是江苏、浙江、安徽、上海三省一市毗邻地区重要的商品集散中心和水路运输要塞。

2021 年末，全市常住人口 340.7 万人，比 2020 年末增加 3.5 万人。其中，城镇人口 224.9 万人，农村人口 115.8 万人，城镇人口占常住人口比重为 66.0%。全市出生人口 2.1 万人，死亡人口 2.2 万人；出生率为 6.2‰，死亡率为 6.5‰，自然增长率为-0.3‰。

(二) WX 区基本情况

WX 区隶属于浙江省湖州市，总面积为 871.9 平方公里，是湖州市中心市辖区。截至 2021 年末，WX 区下辖 5 个镇、1 个乡、13 个街道。另有湖州市南太湖新区（市级开发区）和南太湖高新技术产业园区（区级开发区）。根据第七次全国人口普查数据，WX 区常住人口为 71.26 万人，相比户籍人口 63.74 万人呈净流入态势

WX区地处上海都市圈、杭州都市圈和环太湖经济圈交汇点的“长三角之心”，交通便利。正在积极推进沪苏湖和杭湖铁路的开工建设。沪苏湖高铁是连接上海虹桥站与湖州站之间的东西向高速铁路，起于上海虹桥站，终于湖州站，中间新设湖州东站3，途径上海、江苏苏州和浙江湖州三大城市；2020年6月，沪苏湖高铁已开工建设，其通车后，WX区到上海的距离将缩短至30分钟。

2021年末，全区户籍人口44.93万人。其中男性21.94万人，女性22.99万人，分别占总人口的48.8%和51.2%；乡村人口20.91万人，城镇人口24.02万人，分别占总人口的46.5%和53.5%；全年出生人口2711人，死亡人口3440人。

二、社会与经济情况

（一）湖州市社会与经济状况

湖州市经济发展态势良好。2022年全市实现地区生产总值（GDP）3850亿元，按可比价计算，比上年增长3.3%。

产业方面，湖州市的传统优势产业包括动力电池、童装和地板产业等。近年湖州市持续培育新兴产业，目前已初步形成了新能源汽车及关键零部件、绿色家居和休闲旅游三大千亿级产业，建成了金属新材、现代纺织、高端装备和数字经济核心产业共四个500亿级产业集群。产业增加值方面，第一产业增加值161.1亿元，增长4.6%；第二产业增加值1966.2亿元，增长2.7%；第三产业增加值1722.7亿元，增长3.8%。

2022年，湖州市固定资产投资额比上年增长9.1%，增速与全省持平、高于全国4个百分点。民间投资增长5.6%，基础设施投资增长12.5%，全市交通投资增长4.4%。

人均可支配收入方面，2022年湖州市人均可支配收入名义增量达到了60554元，比上年增长5.3%，增速居全省第4位。其中，城镇居民人均可支配收入71044元，增长4.5%；农村居民人均可支配收入44112元，增长6.8%。全市城乡居民收入倍差为1.61，比上年缩小0.04个百分点。

2019-2022年湖州市主要经济指标及同比变化情况

单位：亿元

项目	2022年		2021年		2020年		2019年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率

地区生产总值 (GDP)	3,850.00	3.30	3,644.90	9.50	3,201.40	3.30	3,122.40	14.80
第一产业增加值	161.1	4.60	148.6	2.90	140.5	2.50	133.8	4.80
第二产业增加值	1,966.20	2.70	1,865.00	10.60	1,587.60	2.00	1,595.40	25.30
第三产业增加值	1,722.70	3.80	1,631.30	9.00	1,473.30	4.80	1,393.20	5.70
规上工业增加值	-	-	6397.3	27.50	978	5.10	888.7	8.40
固定资产投资	-	9.10	-	14.40	-	6.60	-	11.40
社会消费品零售总额	-	2.50	1,556.18	9.20	1,424.40	1.00	1,429.30	10.20
进出口总额	1,629.60	9.30	1,490.90	31.80	1,132.20	20.40	940.2	6.20
存款余额	7898.00	15.10	6,862.30	15.20	5,956.60	13.90	5,229.40	13.90
贷款余额	8797.90	22.10	7,203.60	21.30	5,940.00	22.70	4,840.20	24.50
人均 GDP (元)	-	-	10.75	2.18	10.52	2.14	10.3	14.44

资料来源：湖州市统计局

(二) WX 区社会与经济情况

WX 地区经济保持较快增长，经济总量在湖州市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力较强。三次产业结构由 2019 年的 3.1:46.6:50.3 调整为 2021 年的 2.6:46.9:50.5，经济结构以第三产业为主，且占比持续提升。

产业方面，WX 区近年来已形成现代纺织、金属新材、物流装备、节能环保四大支柱产业。四大支柱产业产值占规上工业比重达到 80% 以上，对全区工业经济支撑作用明显。WX 区纺织服装业发达，被称为“中国童装名镇”的织里镇坐落其中。WX 区经济发展支柱产业主要包括如下：

1. 现代纺织业

WX 区现代纺织业以童装行业为主，拥有全国最大的童装产业集群和最大的童装生产销售基地。织里童装起步于 80 年代初，发展于 90 年代，2002 年 12 月被中国纺织协会授予第一批中国纺织产业特色城（镇）——“中国童装名镇”称号。截至目前，织里已有童装企业 1.4 万余家，年产各类童装 14.5 亿件（套），年销售额超 610 亿元人民币，占据中国童装市场的三分之一，是名副其实的“中国童装之都”。镇上童装生产加工单位为 13000 家，电商 7000 家，而服装配套单位则有两三千家。

2. 物流装备行业

现代物流装备制造业是现代物流产业发展的基础，是机械制造与现代物流产业的融合产业。近年来，WX区高度重视物流装备产业发展，成功创建了湖州南太湖高新技术产业园区。该园区目前形成了国内较为完备的物流装备产业链，产品涉及仓储物流搬运、分拣设备、管道运输设备、大型机械配件等多种业态，其中仓储物流装备占据国内市场份额已达30%，装卸搬运设备销往全球80多个国家和地区。

3. 金属新材行业

金属新材产业是支撑WX区工业稳健发展的重要产业，在全市、省乃至全国具有重要地位，特别近年来的不断转型升级，形成了以碳素钢、不锈钢为主的石油、天然气行业管道和不锈钢板、型材深加工为特色的产业基地。从增加值占比来看，WX区已超过30亿元占市本级的比重分别约为33%。

人均GDP方面，按第七次全国人口普查的常住人口计算，2021年WX区人均GDP为118,415元，是同期全国人均GDP的146.23%，经济发展水平高于全国平均水平。2021年WX区GDP达853.18亿元，经济体量在湖州市“两区三县”中居首位，同比增速为9.7%，高于湖州市9.5%的增速。

二、财政状况

（一）湖州市财政状况

湖州财政收入统计表

单位：亿元

指标	2022年	2021年	2020年	2019年
财政收入				
（一）公共预算收入	387.30	413.52	336.56	316.07
其中：税收收入	343.54	379.60	-	270.72
非税收入	43.76	33.92	-	45.35
（二）政府性基金收入	-	-	-	456.43
财政支出				
（一）公共预算支出	601.90	524.49	484.42	466.87

(二) 政府性基金支出	-	-	-	430.58
财政自给率	64.35%	78.84%	69.49%	67.70%

数据来源：湖州市统计局

湖州市财政收入继续保持较好增长。2022年，湖州市全市完成财政总收入674.5亿元，较上年增长7.5%；其中，一般公共预算收入387.3亿元，扣除留抵退税因素后增长1.4%，自然口径比上年下降6.3%。税收收入占一般公共预算收入的比重达到88.7%，居全省第一位。

(二) WX 区财政状况

WX 区财政收入统计表

单位：亿元

指标	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
财政收入				
(一) 公共预算收入	62.49	63.44	51.20	45.55
其中：税收收入	-	60.06	48.38	40.31
非税收入	-	3.38	2.82	5.24
(二) 政府性基金收入	-	145.01	104.79	40.38
财政支出				
(一) 公共预算支出	-	58.40	46.35	47.45
(二) 政府性基金支出	-	142.94	95.53	61.39
财政自给率			110.46%	96.00%

数据来源：湖州市统计局

2022 年 1-11 月，WX 区实现财政总收入 96.31 亿元，自然口径增长 2.26%，其中一般公共预算收入 59.61 亿元，自然口径减少 4.72%，一般公共预算支出为 56.89 亿元，按可比口径计算比上年增长 11.99%。

截至 2022 年末，WX 区一般公共预算收入为 62.49 亿元。

三、土地和房地产市场情况

(一) 湖州市土地和房地产市场情况

2022 年湖州市三县三区共出让土地 239 宗，总出让面积 647.15 万方，成交金额 412.59 亿元。

2022 年湖州市整体土地出让情况

区县	宗数	出让面积 (万方)	建筑面积 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	土地出让均价 (元 /m ²)
----	----	--------------	-----------------------------	--------------	--------------------------------

南太湖新区	30	86.82	133.38	52.72	6072.82
南浔区	33	81.61	123.89	41.71	5110.49
WX区	24	100.49	166.30	86.46	8604.25
安吉县	52	127.04	210.76	81.99	6453.81
德清县	42	125.44	190.33	77.22	6155.65
长兴县	58	125.76	304.54	72.50	5765.04
总计	239	647.15	1129.19	412.59	6375.57

数据来源：透明售房网湖州站

2022年城投企业拿地总面积为2,685,824平方米，占比为77.70%；城投拿地总金额224.46亿元，占比75.37%，城投企业拿地明细如下：

区域	出让时间	地块编号	出让面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得房企	是否城投公司
南太湖新区	4月8日	湖新区2022-7号	39,946	47,935	57,600	12,016	湖州房总地产开发集团有限公司	是
	6月15日	湖新区2022-12号	46,429	74,286	56,100	7,552	湖州南太湖和创建设开发有限公司	是
	8月26日	湖新区2022-23号	95,640	153,024	115,000	7,515	湖州市环桥建设开发有限公司	是
	11月2日	湖新区2022-25号	59,519	104,158	23,200	2,227	湖州南太湖建设开发有限公司	是
	11月10日	湖新区2022-27号	29,141	72,853	19,000	2,608	湖州市科技发展集团有限公司	是
	12月22日	湖新区2022-34号	10,650	11,715	10,545	9,001	湖州房总地产开发集团有限公司	是
	12月30日	湖新区2022-37号	24,124	43,423	31,850	7,335	湖州南太湖建设开发有限公司	是
WX区	2月21日	2022-9号	163,736	235,747	180,000	7,635	湖州城信房地产开发建设有限公司	是
	6月27日	2022-18号	82,083	123,125	96,700	7,854	湖州鸿裕房地产开发有限公司	是
	6月27日	2022-19号	70,773	106,160	79,800	7,517	浙江祥新科技控股集团有限公司	否
	6月27日	2022-20号	45,486	90,972	43,700	4,804	湖州绿地置业有限公司	是
	12月22日	2022-59号	61,723	111,101	80,770	7,270	宁波玖辰企业管理咨询有限公司	否
	12月22日	2022-58号	83,459	135,204	79,520	5,882	浙江湖州梓城建设开发有限公司	是
	12月22日	2022-57号	105,897	193,792	111,080	5,732	湖州裕湖建设发展有限公司	是
	12月22日	2022-56号	39,339	78,678	51,200	6,508	湖州兴吴未来社区开发建设有限公司	是
	12月22日	2022-55号	85,165	153,297	31,660	2,065	湖州WX润景置业发展有限公司	是
	12月26日	2022-61号	71,731	143,462	18,710	1,304	湖州乾鑫开发建设有限公司	是
	12月26日	2022-54号	43,027	64,541	45,200	7,003	湖州鸿鹤房地产开发公司	否
南浔区	2月16日	2022-8号	105,253	210,506	84,400	4,009	湖州瑞威房地产有限公司	否
	6月14日	2022-16号	45,683	68,525	45,200	6,596	湖州南浔福建设发展有限公司	是
	6月14日	2022-17号	45,272	67,908	44,800	6,597	湖州南浔金象地产控股集团有限公司	是
	9月30日	2022-25号	44,271	66,407	37,400	5,632	湖州南浔福建设发展有限公司	是
	10月27日	2022-36号	109,889	142,856	90,800	6,356	湖州南浔新地置业有限公司	是
	12月23日	2022-46号	11,907	19,051	3,930	2,063	湖州南浔浔鑫置业有限公司	是
	12月23日	2022-47号	28,033	42,050	13,900	3,306	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	是
12月23日	2022-48号	20,652	30,978	10,300	3,325	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	是	

	12月23日	2022-49号	15,503	21,704	4,650	2,142	湖州南浔浔达置业有限公司	是
	12月23日	2022-50号	15,056	21,078	4,510	2,140	湖州南浔浔达置业有限公司	是
	12月26日	2022-62号	19,433	38,866	4,440	1,142	湖州市双林房地产开发物业经营有限公司	是
德清县	1月26日	乾元镇 2021-002	39,143	67,717	16,616	2,454	宇诚集团股份有限公司	否
	1月27日	禹越镇 2021-002	57,922	96,151	33,531	3,487	德清恒玖置业有限公司	是
	1月27日	下渚湖街道 2021-011	37,638	82,804	15,153	1,830	德清县华旅建设有限公司	是
	2月22日	舞阳街道 2021-001	27,220	43,552	52,317	12,013	杭州浙然企业管理有限公司	否
	4月20日	洛舍镇 2021-052	8,536	13,658	4,439	3,250	德清县高荣置业有限公司	否
	5月26日	阜溪街道 2021-109	40,934	73,681	46,886	6,363	湖州瑞茂房地产开发有限公司	否
	6月21日	舞阳街道 2021-002	35,794	57,270	73,020	12,750	湖州瑞茂房地产开发有限公司	否
	7月]日	舞阳街道 2021-032-1	52,933	95,279	30,299	3,180	德清中创地理信息产业园建设有限公司	是
	7月]日	舞阳街道 2021-032-2	47,928	86,270	27,434	3,180	德清中创地理信息产业园建设有限公司	是
	7月6日	舞阳街道 2021-003-1	49,822	74,733	102,384	13,700	浙江交控城市发展有限公司	是
	7月6日	舞阳街道 2021-003-2	46,726	70,089	89,013	12,700	浙江交控城市发展有限公司	是
	7月14日	阜溪街道 2021-097	44,624	79,431	19,108	2,406	德清恒丰建设发展有限公司	是
	7月19日	雷甸镇 2021-016	67,256	147,963	22,786	1,540	德清县建设投资有限公司	是
	8月9日	雷甸镇 2021-028	56,670	98,606	14,678	1,489	浙江德清通航机场管理有限公司	是
	8月16日	武康街道 2022-012	42,198	47,684	26,226	5,500	德清县建设投资有限公司	是
	8月16日	武康街道 2022-013	43,874	57,036	38,556	6,760	德清县建设投资有限公司	是
	8月30日	乾元镇 2021-012	36,425	58,280	19,699	3,380	德清启点智能生态城建设发展有限公司	是
	12月14日	舞阳街道 2021-032-2	47,928	84,353	27,180	3,222	德清中创地理信息产业园建设有限公司	是
	12月20日	莫干山镇 2022-007	5,659	7,923	988	1,246	德清县秋旅建设有限公司	是
	长兴县	2月9日	2021-098	14,885	26,793	3,138	1,171	浙江长三合控股集团有限公司
4月22日		2022-012	10,901	30,523	2,255	739	长兴合联建设开发有限公司	否
6月15日		2022-015	69,997	108,495	70,890	6,534	宁波玖辰企业管理咨询有限公司	否
6月22日		2022-016	19,010	30,416	3,377	1,110	长兴建设房屋开发有限公司	是
7月4日		2022-017	48,645	58,374	52,818	9,048	湖州市佑成置业有限公司	否
8月1日		2022-025	116	232	2	86	长兴荣悦房地产开发有限公司	否
9月21日		2022-039	55,382	88,611	35,956	4,058	浙江长兴诚源投资有限公司	否
12月7日		2022-048	1,983	1,983	22	111	光明房地产集团浙江明玖置业有	否
12月26日		2022-055	52,985	74,179	49,912	6,729	长兴建设房屋开发有限公司	是
12月28日		2022-063	532	1,490	111	745	长兴合联建设开发有限公司	否
安吉县	1月27日	AJ2022J-1	1,361	1,429	665	4,653	安吉华都房地产开发有限公司	否
	1月27日	AJ2022J-2	51,591	56,750	32,920	5,801	安吉华都房地产开发有限公司	否
	4月12日	AJ2022J-13	36,960	59,136	19,690	3,330	安吉典创置业有限公司	是
	4月19日	AJ2022J-17	46,126	69,189	37,400	5,405	安吉典创置业有限公司	是
	4月19日	AJ2022J-18	29,503	38,354	15,000	3,911	安吉典创置业有限公司	是
	4月19日	AJ2022J-19	19,782	25,717	9,350	3,636	安吉典创置业有限公司	是
	7月14日	AJ2022J-25	47,009	56,411	42,165	7,475	安吉典创置业有限公司	是
	7月14日	AJ2022J-26	3,150	3,185	1,635	5,134	安吉卓兰房地产开发有限公司	否
	7月14日	AJ2022J-27	53,336	56,003	39,565	7,922	安吉家和房地产开发有限公司	否
	8月17日	AJ2022J-35	41,987	88,173	16,590	1,882	湖州励城建设开发有限公司	是
8月17日	AJ2022J-36	36,328	101,718	11,800	1,160	湖州励城建设开发有限公司	是	

9月29日	AJ2022J-42	2,309	3,464	1,030	2,974	浙江安吉嘉博房地产开发有限公司	否
9月29日	AJ2022J-43	40,856	42,899	34,700	8,089	安吉两山国创置业有限公司	是
9月29日	AJ2022J-44	50,479	53,003	42,850	8,084	安吉茗天基础设施建设有限公司	是
10月8日	AJ2022J-45	45,803	48,093	38,850	8,078	安吉茗天基础设施建设有限公司	是
10月8日	AJ2022J-48	15,962	31,924	11,300	3,540	安吉文旅资产管理有限公司	是
10月8日	AJ2022J-49	14,173	28,346	10,000	3,528	安吉绿色家居产业园区开发有限公司	是
10月10日	AJ2022J-54	40,932	61,398	49,400	8,046	安吉两山国兴建设集团有限公司	是
10月19日	AJ2022J-60	19,217	28,826	10,200	3,539	浙江安吉慧农园区运营管理有限	是
11月3日	AJ2022J-65	5,941	11,288	2,550	2,259	安吉天衡实业投资有限公司	否
12月14日	AJ2022J-67	62,749	125,498	73,070	5,822	安吉悦川房地产开发有限公司	是
12月14日	AJ2022J-68	52,075	104,150	65,560	6,295	安吉悦川房地产开发有限公司	是
12月22日	AJ2022J-70	33,291	33,957	9,440	2,780	浙江安吉安澜置业有限公司	否
12月27日	AJ2022J-71	23,356	65,397	47,380	7,245	安吉城投城区开发建设有限公司	是

2022年湖州中心城市共出让建设性用地87宗，出让面积268.91万m²，成交总额180.89亿元。其中，住宅用地29宗，出让面积161.88万m²，成交总额147.60亿元。

2022年，湖州市主城区成交数量为15942套，成交面积为192.7万方，成交均价为13451元。2016-2022年湖州市主城区的房地产成交情况如下：

年度	成交套数	成交面积（万方）	成交均价（元/加）	成交金额（亿元）
2022	15942	192.7	13451	259.2
2021	32990	392.8	13325	523.5
2020	37343	458.7	12405	569.0
2019	32192	387.3	11555	447.5
2018	33267	388.9	11289	439.1
2017	28174	348.1	9446	328.9
2016	20487	248.4	7757	192.7

数据来源：ifind数据库

（二）WX区土地和房地产市场情况

WX区是浙江省湖州市辖区，地处长江三角洲中心位置，WX区辖10个街道6个镇1个乡，总面积871.9平方千米。近一年，就房地产市场而言，WX区普通住宅均价在1.3至1.5万元每平方米。

2022年WX区共出让11宗土地，出让面积合计85.24万平方米，城投出让面积为67.67万平方米，占比79.41%；出让金额合计81.83亿元，其中城投出让金额合计61.26亿元，占比74.86%。

区域	出让时间	地块编号	出让面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得房企	是否城投公司
WX区	2月21日	2022-9号	163,736	235,747	180,000	7,635	湖州城信房地产开发建设有限公司	是
	6月27日	2022-18号	82,083	123,125	96,700	7,854	湖州鸿裕房地产开发有限公司	是
	6月27日	2022-19号	70,773	106,160	79,800	7,517	浙江祥新科技控股集团有限公司	否
	6月27日	2022-20号	45,486	90,972	43,700	4,804	湖州绿地置业有限公司	是
	12月22日	2022-59号	61,723	111,101	80,770	7,270	宁波玖辰企业管理咨询咨询有限公司	否
	12月22日	2022-58号	83,459	135,204	79,520	5,882	浙江湖州梓城建设开发有限公司	是
	12月22日	2022-57号	105,897	193,792	111,080	5,732	湖州裕湖建设发展有限公司	是
	12月22日	2022-56号	39,339	78,678	51,200	6,508	湖州兴吴未来社区开发建设有限公司	是
	12月22日	2022-55号	85,165	153,297	31,660	2,065	湖州WX润景置业发展有限公司	是
	12月26日	2022-61号	71,731	143,462	18,710	1,304	湖州乾鑫开发建设有限公司	是
	12月26日	2022-54号	43,027	64,541	45,200	7,003	湖州鸿鹄房地产开发公司	否

四、政府债务情况

(一) 湖州市政府债务情况

2022年湖州市地方政府债务限额1189.43亿元，同比增加165.93亿元。截至2022年末，湖州市地方政府债务余额1189.34亿元，其中：一般债务554.41亿元，占46.61%；专项债务634.93亿元，占53.39%。

地方财力	金额 (亿元)	地方债务	金额 (亿元)
(一) 地方一般预算收入	387.30	(一) 直接债务余额	
1、税收收入	-	1、国债转贷资金	
2、非税收入	-	2、解决地方金融风险专项借款	
(二) 转移支付和税收返还收入		3、国内金融机构借款	
1、一般性转移支付收入		(1)由财政承担偿还责任的融资平台公司借款	
2、专项转移支付收入		4、债务融资	
3、税收返还收入		(1) 中央代发地方政府债务	
(三) 基金收入		5、其他(村级及其他单位借款)	
1、国有土地使用权出让金		6、粮食企业亏损挂账	

2、其他		(二) 担保债务余额	
(四) 预算外财政专户收入		(三) 可能承担一定救助责任的债务	
(五) 其他			
地方综合财力=(一)+(二)+(三)+(四)+(五)		地方政府债务余额=(一)+(二)*50%+(三)*50%	1189.34
债务率=(地方政府债务余额/地方综合财力)*100%	307.09%		
负债率=(地方政府债务余额/地区生产总值)*100%	30.89%		

截至 2022 年末，湖州市地方政府债务余额 1189.34 亿元，负债率为 30.89%。

(二) WX 区政府债务情况

截至 2022 年末，WX 区地方政府债务限额为 171.96 亿元，比上年增加 23.15 亿元，其中：一般债务 57.87 亿元，占 33.65%；专项债务 114.09 亿元，占 66.35%。

WX 区 2022 年地方财力及地方债务表

单位：亿元

地方财力	金额	地方债务	金额
(一) 地方一般预算收入	62.49	(一) 直接债务余额	
1. 税收收入		1. 国债转贷资金	
2. 非税收入		2. 解决地方金融风险专项借款	
(二) 转移支付和税收返还收入		3. 国内金融机构借款	
1. 一般性转移支付收入		(1) 由财政承担偿还责任的融资平台公司借款	
2. 专项转移支付收入		4. 债务融资	
3. 税收返还收入		(1) 中央代发地方政府债务	
(三) 基金收入		5. 其他(村级及其他单位借款)	
1. 国有土地使用权出让金		6. 粮食企业亏损挂账	
2. 其他		(二) 担保债务余额	
(四) 预算外财政专户收入		(三) 可能承担一定救助责任的债务	
地方综合财力=(一)+(二)+(三)+(四)		地方政府债务余额=(一)+(二)*50%+(三)*50%	171.96
债务率=(地方政府债务余额/地方综合财力)*100%			
负债率=(地方政府债务余额/地区生			

产总值)*100%

资料来源：企业预警通

五、湖州市 WX 区主要平台公司概况

据我司调查，在 WX 区共有 7 家主要的平台公司，其中评级 AA+ 的平台公司 3 家，分别为湖州 WX 城市投资发展集团有限公司（简称“WX 城投”）、湖州 WX 国有资本投资发展有限公司（简称“WX 国投”）、湖州 WX 产业投资发展集团有限公司（简称“WX 产投”），评级 AA 的平台公司 4 家，湖州 WX 南太湖建设投资有限公司、湖州 WX 国有资本投资发展有限公司为公开市场发债主体。

WX 区政府对于当地主要平台的融资没有特殊的限制，各平台融资成本一般限定在 7% 以内。本信托计划的融资人和担保人均均为湖州市 WX 区的重要政府平台，平台属性较强，政府支持力度较大。融资人为 AA 评级，系 WX 区资产规模第四大政府平台，偿债能力可靠。担保人 WX 产投，主体评级 AA+，系 WX 区资产规模第五大政府平台。担保人与融资人均发展迅速，总资产和所有者权益有较为明显的增长：

单位：亿元

平台名称	实际控制人	总资产	净资产	资产负债率	营业收入	主体评级	YY 评级
湖州 WX 城市投资发展集团有限公司	WX 区国资中心	733.07	238.96	65.58%	49.08	AA+	6-
湖州 WX 国有资本投资发展有限公司	WX 区国资中心	543.64	191.97	64.69%	25.86	AA+	7+
湖州 WX 产业投资发展集团有限公司	WX 区国资中心	383.32	145.93	61.93%	26.7	AA+	-
湖州 WX 国有资本投资发展有限公司	WX 区国资中心	457.09	157.33	65.58%	17.28	AA	7+
湖州 WX 南太湖建设投资集团有限公司	WX 区国资中心	393.11	172.08	56.23%	25.99	AA	7+
湖州 WX 新业建设投资集团有限公司	WX 区国资中心	188.05	75.66	59.77%	16.1	AA	7+
湖州申太建设发展有限公司	WX 区国资中心	269.61	107.4	60.16%	15.78	AA	7+

数据来源：企业预警通

（一）湖州 WX 城市投资发展集团有限公司

湖州 WX 城市投资发展集团有限公司成立于 2004 年 1 月 14 日，注册资本 60.00 亿元；控制股东、实际控制人均为湖州市 WX 区财政局（持股比例 100.00%）。

截至 2021 年末，公司资产总额为 733.07 亿元，负债总额为 494.11 亿元，所有者权益为 238.96 亿元，资产负债率为 65.58%。2021 年度公司实现营业收入 49.08 亿元。

（二）湖州 WX 国有资本投资发展有限公司

湖州 WX 国有资本投资发展有限公司成立于 2017 年 9 月 27 日，注册资本 30.00 亿元；控制股东和实际控制人均为湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心（持股比例 100.00%）。截至 2021 年末，公司资产总额为 543.64 亿元，负债总额为 351.67 亿元，所有者权益为 191.97 亿元，资产负债率为 64.69%。2021 年度公司实现营业收入 25.86 亿元。

（三）湖州 WX 产业投资发展集团有限公司

湖州 WX 产业投资发展集团有限公司成立于 2013 年 6 月 13 日，注册资本 30.00 亿元；控制股东和实际控制人均为湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心（持股比例 100.00%）。截至 2021 年末，公司资产总额为 383.32 亿元，负债总额为 237.39 亿元，所有者权益为 145.93 亿元，资产负债率为 61.93%。2021 年度公司实现营业收入 26.70 亿元。

（四）湖州 WX 国有资本投资发展有限公司

湖州 WX 国有资本投资发展有限公司成立于 2002 年 4 月 9 日，注册资本 20.00 亿元；控制股东为担保人（持股比例 100.00%）；实际控制人为湖州市 WX 区财政局。截至 2021 年末，公司资产总额为 457.09 亿元，负债总额为 299.75 亿元，所有者权益为 157.33 亿元，资产负债率为 65.58%。2021 年度公司实现营业收入 17.28 亿元。

（五）湖州 WX 南太湖建设投资集团有限公司

湖州 WX 南太湖建设投资集团有限公司成立于 2003 年 5 月 8 日，注册资本 40.00 亿元；控制股东为湖州 WX 城市投资发展集团有限公司（持股比例 100.00%）；实际控制人为湖州市 WX 区财政局。截至 2021 年末，公司资产总额为 393.11 亿元，负债总额为 221.03 亿元，所有者权益为 172.08 亿元，资产负债率为 56.23%。2021 年度公司实现营业收入 25.99 亿元。

（六）湖州申太建设发展有限公司

湖州申太建设发展有限公司成立于 2012 年 9 月 25 日,注册资本 20.00 亿元;控制股东为湖州 WX 产业投资发展集团有限公司(持股比例 100.00%);实际控制人为湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心。截至 2021 年末,公司资产总额为 269.61 亿元,负债总额为 162.21 亿元,所有者权益为 107.40 亿元,资产负债率为 60.16%。2021 年度公司实现营业收入 15.78 亿元。

(七) 湖州 WX 新业建设投资集团有限公司

湖州 WX 新业建设投资集团有限公司成立于 2012 年 11 月 16 日,注册资本 20.00 亿元;控制股东为湖州 WX 城市投资发展集团有限公司(持股比例 100.00%);实际控制人为湖州市 WX 区财政局。截至 2021 年末,公司资产总额为 188.05 亿元,负债总额为 112.39 亿元,所有者权益为 75.66 亿元,资产负债率为 59.77%。2021 年度公司实现营业收入 16.10 亿元。

第四部分、风险控制措施情况

一、主要风险揭示与风险应对措施

本信托计划主要存在以下风险：

（一）信用风险

本信托计划融资人湖州 WX 国有资本投资发展有限公司，目前的主要营业收入来自工程施工、房屋销售等业务，由于基础设施建设有建设周期和投资回收期较长的特点，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，将可能影响到投资者按时收回本息。

应对措施：目前融资人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。融资人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。融资人目前为 AA+主体评级，信用风险较小。

（二）宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响融资人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对融资人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。融资人从事的多为城市基础设施建设等项目，属于宏观政策鼓励类。

应对措施：针对国家宏观经济政策调整风险，我部将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

（三）财务风险

融资人在建/计划建设项目需要大量的资金投入。因此，融资人的业务发展将产生持续的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于融资人的变化将影响融资人的融资规模及成本。

应对措施：融资人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策对公司经营和盈利造成的不利影响。

（四）管理风险

风险：在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

应对措施：为保证受益人能够按时、足额获取收益，受托人将发挥在金融领域的专业优势，严格实行相关责任制度和分离制度，坚持各种调查、审查、检查制度，建立严格有效的风险防范和控制制度。

（五）操作风险

风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

应对措施：将在严格按照合同要求管理信托事务管理，包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作，以保证本信托项目的顺利进展。

第五部分、可行性结论

本信托计划符合《集合资金信托计划管理办法》相关规定，合法合规，交易结构清晰，根据对项目的经济可行性进行分析，该项目预期收益明确，交易对手湖州 WX 国有资本投资发展有限公司作为湖州市 WX 区的国有政府平台，政府总体负债水平可控，财政调度能力优良。湖州 WX 国有资本投资发展有限公司作为湖州市 WX 区主要的基础设施建设主体，能够得到地方政府的大力支持，整体抗风险能力较强。

融资人是 WX 区重要的基础设施建设主体，主要负责湖州市 WX 区织里镇及 WX 经开区范围内的道路、管网、桥梁等基础设施项目的施工建设。融资人自成立以来，能够在股权划转、资本支持等方面持续获得控股股东湖州市 WX 区国有资本监督管理服务中心的大力支持。截至 2022 年 6 月末融资人资产总额为 637.06 亿元，净资产为 209.29 亿元，资产规模较大，资产负债率为 64.69%，融资人资产负债率整体较为稳定。2022 年度融资人分别实现营业收入 25.86 亿元，呈增长态势，公司主营业务发展态势良好。融资人获得 AA+级长期主体信用评级，评级展望为稳定，具有较强的资信能力。

担保人作为 WX 区重要的基础设施建设主体之一，主要从事南太湖高新区的基础设施建设、土地开发整理、安置房建设、产业园开发运营等业务，业务具有较强的区域专营性。截至 2022 年 9 月末，担保人资产总额为 460.27 亿元，净资产为 163.57 亿元，资产负债率为 64.46%，2021 年度担保人营业收入为 26.70 亿元，公司主营业务发展态势良好，净利润为 1.07 亿元，呈增长趋势，体现出担保人盈利能力逐渐增强，业务模式越发成熟。担保人获得 AA+级长期主体信用评级，评级展望为稳定，具有较强的资信能力。

综上所述，项目组认为，本信托产品可为信托计划的受益人获取风险可控的投资收益，本信托计划方案切实可行，报请公司批准实施。

江浙业务总部

2023 年 3 月 14 日