

编号: C00-16-02-06

中国央企国际信托有限责任公司  
央企.XX236号集合资金信托计划  
尽职调查报告

业务经办部门: XX

信托经理及项目组成员: XX、XX

联系电话: XXXX

XXXX

填报时间: XX年XX月XX日

## 声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《中国央企国际信托有限责任公司信托项目尽职调查指引》和有关规定，根据交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

直接调查人签字：

年月日

信托经理签字：

年月日

审核负责人签字：

年月日

## 目录

<b>第一节 项目要点介绍</b>	<b>3</b>
一、 项目概要	3
二、 区域内平台公司情况	5
三、 交易对手评级	6
四、 现场尽调照片	7
五、 关于暂停续作客户系统查询结果	9
六、 关于反洗钱调查结果	9
七、 平台名单查询	10
八、 代销机构介绍	10
<b>第二节 交易对手-浙江湖州南浔JJS开发有限公司</b>	<b>12</b>
一、 基本情况	12
二、 经营情况	19
三、 财务情况	27
四、 财务分析	34
五、 授信情况	57
六、 融资情况	58
七、 资信情况	71
八、 综合评价	74
<b>第三节 担保人-湖州南浔XKJS集团有限公司</b>	<b>74</b>
一、 基本情况	74
二、 经营情况	82
三、 财务情况	99
四、 财务分析	105
五、 授信情况	178
六、 融资情况	180
七、 对外担保	195
八、 资信情况	196
九、 综合评价	198
<b>第四节 区域分析</b>	<b>201</b>
一、 湖州概况	201
(一) 区位与交通	201
(二) 行政区划及人口	202
(三) 湖州市社会与经济情况	203
(四) 湖州市金融资源的赋能	206

(五) 湖州市财政状况.....	207
二、南浔区概况.....	208
(一) 社会与经济情况.....	208
(二) 经济情况.....	208
(三) 南浔区财政状况.....	210
<b>第五节 交易方案.....</b>	<b>211</b>
一、信托要素.....	211
二、永续债权式权益投资计划权益工具认定.....	213
三、交易结构及交易结构图.....	213
(一) 变方案.....	213
(二) 交易结构图.....	215
(三) 信托文件清单及签署各方列表.....	215
<b>第六节 资金用途分析.....</b>	<b>216</b>
<b>第七节 项目风险分析及风险控制措施.....</b>	<b>216</b>
一、项目风险分析.....	216
二、项目风险控制措施.....	217
<b>第八节 风险资本及收益测算.....</b>	<b>220</b>
一、风险资本计提.....	220
二、收益预测.....	220
<b>第九节 资金来源/发行方案.....</b>	<b>错误!未定义书签。</b>
<b>第十节 商业银行合作.....</b>	<b>220</b>
<b>第十一节 期间管理工作方案.....</b>	<b>220</b>
一、期间管理责任人及主要职责.....	220
二、期间管理工作安排.....	221
<b>第十二节 部门意见及建议.....</b>	<b>222</b>

## 第一节 项目要点介绍

### 一、项目概要

中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”、“我司”或“受托人”）拟发起设立“央企.XX 236号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”或“本信托计划”），本信托计划预计总规模不超过人民币5.00亿元，信托期限为无固定期限，各期信托单位期限为1.5+N年，其中初始投资期限不超过18个月（含18个月），初始投资期限届满后的每1年为一个投资周期。信托资金用于投资浙江湖州南浔JJS开发有限公司（以下简称“南浔JJS”）发行的永续债权式权益投资计划。本信托计划由湖州南浔XKJS集团有限公司（以下简称“南浔新开”，主体评级“AA+”，YY评级“7+”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

本项目后续将在信托计划成立前获取交易对手公司南浔JJS出具的关于非隐债主体的承诺函，并在信托合同文本中落实“若本信托计划涉及地方政府隐性债务的，信托计划提前结束/停止投放”等相关提前结束条款。

#### （一）投资进入

信托资金用于投资南浔JJS发行的永续债权式权益投资计划，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，如因会计政策、监管政策变化等原因导致该类投资不再被认定为权益投资业务的，我司有权宣布信托到期，同时发行人上级相关机构出具相关批复。信托资金最终用于南浔JJS或其子公司偿还金融机构借款（发行前提供可证明用途的借款合同及划款凭证），闲置资金可用于投资银行存款、货币基金，未经央企信托书面同意不得改变资金用途，信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于自身及相关子公司房地产开发建设、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。

#### （二）期间分配

本永续债权式权益投资计划采用固定利率模式，发行年利率不低于 7.5%/年（暂定，具体以合同约定为准），自发行日起每自然季度末月 10 日各付息一次；其中信托计划存续前两年内，自发行日起每自然季度末月 10 日，发行人支付利息不低于 7.5%/年（暂定，具体以合同约定为准）。

除非发生强制付息事件，永续债权式权益投资计划期限内的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；若公司选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付，前述利息递延不构成公司未能按照约定足额支付利息；但公司需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知央企信托，且所递延的当期利息以及已经递延的所有利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升 200BPS 累计计息，年化利率最高不超过 12%/年。递延付息利率调升部分在扣除税费后归受益人享有。

### （三）收益兑付

本信托计划无固定期限，同时信托计划设置 1.5+N 年的赎回机制，初始投资期限为 1.5 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期。公司有权在永续债权式权益投资计划首笔投资资金发放满 1 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）和其后每个投资周期到期之日赎回全部永续债权式权益投资计划、支付永续债权式权益投资计划本息（包括所有递延支付的利息），信托终止；在每个投资周期末，如果公司不行使赎回权，公司有权将本期投资期限延长 1 个周期（即延长 1 年），新的投资周期投资起息日进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+200BPS，利率上限不超过 12%，利率封顶价格参考《永续债相关会计处理的规定》要求动态调整（该条内容在合同中为非必须落实项）。跳息后受益人业绩比较基准重置，重置后受益人业绩比较基准=上一投资周期业绩比较基准+150BPS 且业绩比较基准上限不超过 9.5%/年，剩余部分作为受托人浮动报酬。

若发生约定的强制赎回情形（即下文中风险防范措施第 6 条-提前到期条款，最终以合同约定为准），受托人有权要求公司赎回全部永续债权式权益投资计划、支付永续债权式权益投资计划本息，信托终止。如果公司发生递延付

息或者到期递延赎回的情况，受托人有权视情况决定是否向媒体公开披露该事件。

## 二、区域内平台公司情况

南浔区的区属AA及以上评级的城投平台共11家，本项目交易对手为当地的主要平台，担保人为当地排名第四的平台，具体见下表。

南浔区主要政府平台（数据截至2022年末）

单位：亿元

序号	公司名称	外部评级	控股股东	资产规模	债券余额
1	浙江兴上合城市开发集团有限公司	AA+	湖州市南浔区财政局	948.30	9.68
2	湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司	AA	浙江兴上合城市开发集团有限公司	784.79	36.73
3	湖州南浔城市投资发展集团有限公司	AA	湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司	589.69	59.60
4	湖州南浔XKJS集团有限公司	AA+	湖州市南浔区财政局	577.47	27.65
5	湖州南浔文旅发展集团有限公司	AA+	湖州市南浔区财政局	517.72	19.90
6	湖州市南浔区交通投资集团有限公司	AA+	湖州市南浔区财政局	400.20	48.79
7	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	AA	湖州南浔文旅发展集团有限公司	382.29	32.40
8	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	AA	湖州南浔XKJS集团有限公司	355.98	32.81
9	湖州南浔交通水利投资建设集团公司	AA	湖州市南浔区交通投资集团有限公司	276.88	27.30
10	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	AA	湖州南浔XKJS集团有限公司	223.09	26.00
11	湖州南浔城投环保科技集团有限公司	AA	湖州南浔城市投资发展集团有限公司	136.57	-

### 三、交易对手评级

发行人：浙江湖州南浔JJJS开发有限公司

外部评级：主体信用评级AA，未来展望稳定。

YY评级：7；

担保人：湖州南浔XKJS集团有限公司

外部评级：主体信用评级AA+，未来展望稳定。

YY评级：7+；

南浔JJJS及南浔XKJS不涉及政府隐性债务。



#### 四、现场尽调照片

交易对手：浙江湖州南浔JJS开发有限公司尽调照片

交易对手：湖州南浔XKJS集团有限公司尽调照片



## 五、关于暂停续作客户系统查询结果



经项目组查询，本项目交易对手未在集团暂停续作客户名单内。

## 六、关于反洗钱调查结果

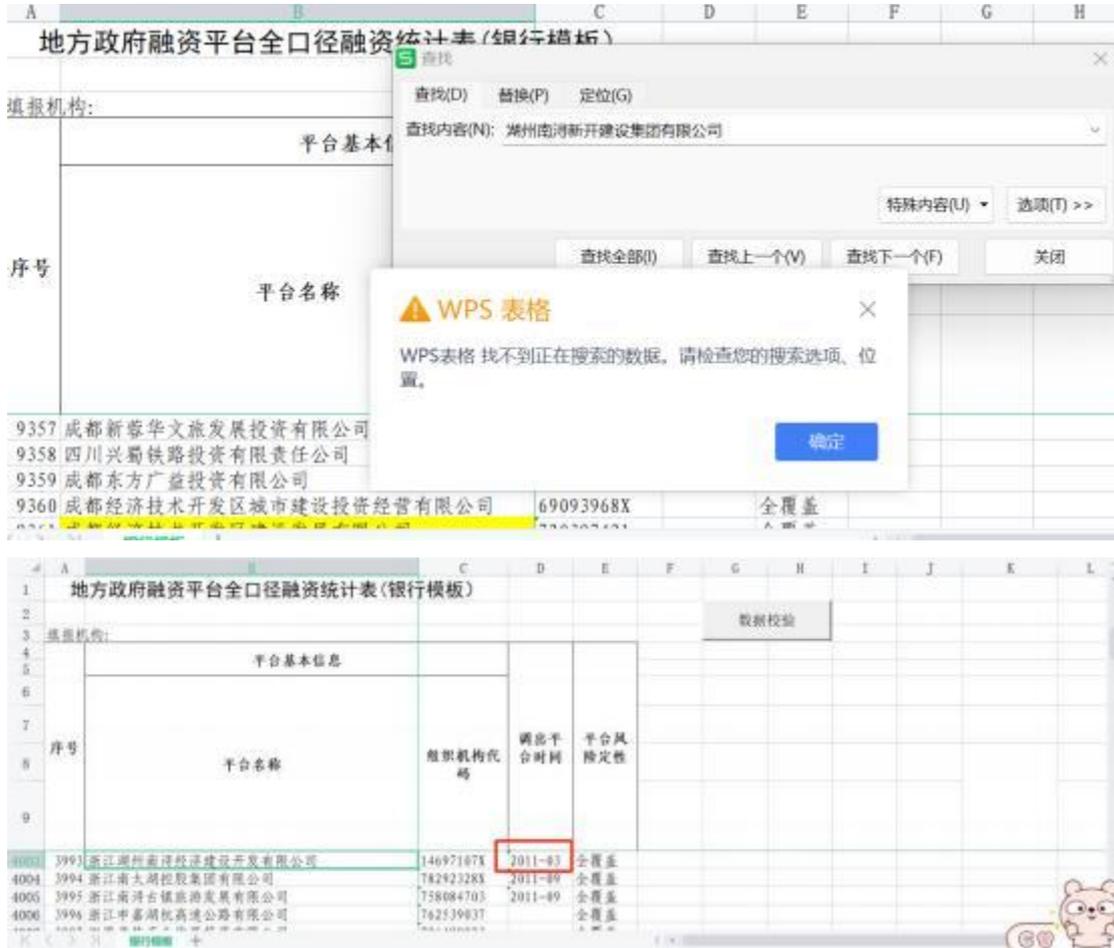
经项目组查询，本项目交易对手反洗钱调查未命中。

[请点击此处下载结果!\\_20231019153405840\(664\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	湖州南得新开发建设集团有限公司	统一社会信用代码	91330503MA2D5RPR3B	2023/10/19 15:34:06	0000		0
2	机构	浙江湖州南得经济建设开发有限公司	统一社会信用代码	9133050314697107XP	2023/10/19 15:34:06	0000		0

## 七、平台名单查询

平台名单查询：经查询，发行人及担保人为非平台名单内公司。



## 八、代销机构介绍

统一社会信用代码	9111000008289414X6		
名称	北京加和基金销售有限公司		
类型	其他有限责任公司	法定代表人	曲阳
注册资本	3,000万人民币	成立日期	2013-11-1
住所	北京市西城区平原里21号楼4层A502		
营业期限自	2013-11-1	营业期限至	2043-10-31
登记机关	北京市西城区市场监督管理局	经营状态	存续

经营范围	公募基金及其他金融理财产品的销售。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
------	---

该基金的股权结构如下：



加和基金全称为北京加和基金销售有限公司，于2013年11月成立，是由中国证监会批准成立的独立基金销售机构，同时作为中国证券投资基金业协会联席会员，专业从事公募基金及其他金融理财产品的销售。公司主要成员来自基金管理公司和投资银行等金融机构，具有多年资深从业背景和丰富的投资管理经验。

公司依托强大的研究平台，根据客户需求和市场状况，具备完善的方案整合能力，提供线上、线下结合的销售方式，为客户提供全方位、一站式金融服务。目前公司合作机构超50家，其中12家信托公司，主要包括光大信托、央企信托、国民信托、大业信托、陕国投信托等等。

北京加和基金销售有限公司拥有基金销售与资金清算技术系统，均为恒生开发的基金交易和清算系统，对接深证通金融数据交换平台进行数据传输，并在深证通行业监管数据报送平台进行监管报送。公司也拥有双录系统，双录采用线上双录方式进行双录。同时加和基金也拥有恒生开发的反洗钱系统，可实现可疑交易提示、管理、相关信息查询、审批、反洗钱报文生成、客户风险等级查询、管理、评定等。

## 第二节 交易对手-浙江湖州南浔JJS开发有限公司

### 一、基本情况

#### 1. 公司介绍

注册名称:	浙江湖州南浔JJS开发有限公司
法定代表人:	厉波
注册资本:	人民币贰拾亿元整
实缴资本:	人民币贰拾亿元整
设立(工商注册)日期:	1997年4月18日
统一社会信用代码:	9133050314697107XP
住所(注册地):	浙江省湖州市南浔经济开发区XX大道1号
邮政编码:	313009
所属行业:	土木工程建筑业
经营范围:	许可项目: 新农村建设, 城乡基础设施投资、建设、管理, 土地开发和综合利用, 工业项目、商贸项目、高新农业项目的开发, 招商引资
电话及传真号码:	xxxxxxx

#### 2. 历史沿革

发行人系经湖州市人民政府《湖州市人民政府办公室抄告单》(编号【1997】21号)文件批准,由浙江南浔经济开发区管委会货币出资500万元设立,并经湖州会计师事务所出具湖会验(97)86号验资报告审验。

2000年3月5日,发行人股东浙江南浔经济开发区管委会下发《关于同意浙江湖州南浔JJS开发有限公司追加资本的批复》(浙浔管【2000】第39号),同意货币增资500万元;2000年7月20日股东研究决定发行人注册资本由原来500万元增至1000万元;2000年7月24日湖州恒生会计师事务所有限公司出具HZHS(2000)NO360验资报告审验;2000年8月8日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2003年7月1日股东研究决定浙江南浔经济开发区管委会以货币资金增资

2000万元，发行人注册资本由原来1000万元增至3000万元；2003年7月4日湖州恒生会计师事务所有限公司出具湖恒验报字【2003】第212号验资报告审验；2003年7月14日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2004年11月25日股东研究决定发行人注册资本由原来3000万元增至6000万元；2004年11月30日，发行人股东浙江省南浔经济开发区管委会下发《关于同意浙江湖州南浔JJS开发有限公司增资的批复》（浙浔管【2004】第76号），同意发行人以资本公积3000万元转增注册资本至6000万元；2004年12月28日湖州恒生会计师事务所有限公司出具湖恒验报字【2004】第231号验

资报告审验；2004年12月31日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2006年9月4日，《湖州市南浔区人民政府办公室抄告单》（浔办第88号）文件同意浙江南浔经济开发区管委会以货币形式对发行人增加注册资本人民币4000万元，增资后该公司注册资本为人民币10000万元；2006年9月14日湖州恒生会计师事务所有限公司出具湖恒验报字【2006】第115号验资报告审验；2006年9月26日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2011年5月20日，发行人股东浙江南浔经济开发区管委会下发《关于同意浙江湖州南浔JJS开发有限公司增资的批复》（浙浔管【2011】第26号），同意发行人以资本公积40000万元转增注册资本至50000万元；2011年5月30日股东研究决定发行人以资本公积转增资本40000万元，注册资本由原来的10000万元增加到50000万元；2011年6月21日湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）出具正诚验报字【2011】B068号验资报告审验；2011年6月29日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2021年9月27日，发行人股东浙江南浔经济开发区管委会下发《关于同意湖州南浔新城投资发展集团有限公司和浙江湖州南浔JJS开发有限公司2家公司股权划转的批复》（浙浔管【2021】69号），同意将浙江湖州南浔经济建设开发有限公司100%股权无偿划转至湖州南浔XKJS集团有限公司，发行人于2021年10月15日完成工商登记，股权划转后公司控股股东由浙江南浔经济开发区管理委员会变更为湖州南浔XKJS集团有限公司。

2021年10月19日，经股东决定同意发行人注册资本由50,000.00万元变

更为200,000.00万元，发行人已完成注册资本变更登记。

### 3. 实际控制人

截至2023年6月30日，湖州市南浔区财政局持有发行人100.00%股权，为发行人的控股股东，发行人股权结构图如下：



### 4. 组织架构

根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、行政法规和规范性文件的规定，发行人建立了健全的董事会、监事会等制度，保证了决策的专业化、高效化。

#### 1、股东

发行人不设股东会，由湖州南浔XKJS集团有限公司行使股东会相关职权。股东主要行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- (8) 对发行公司债券作出决议;
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- (10) 修改公司章程;
- (11) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定;
- (12) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议。

## 2、董事会

发行人设董事会，其成员为5人，其中3人由非职工代表担任，经股东委派产生，2人由职工代表担任，经职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，由董事会选举产生，任期不得超过董事任期，但连选可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作;
- (2) 执行股东会的决议;
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- (8) 决定公司内部管理机构的设置;
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- (10) 制定公司的基本管理制度;
- (11) 选举和更换董事长。

董事每届任期3年，董事任期届满，连派可以连任。董事任期届满未及时更换，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在更换后的新董事就任前，原董事仍应当按照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会以召开董事会会议的方式议事，董事因事不能参加，可以书面委托他人参加。非董事经理、监事列席董事会会议，但无表决资格。

### 3、监事会

发行人设监事会，监事5人，其中3人由非职工代表担任，经股东选举产生，2人由职工代表担任，由职工代表大会选举产生。监事任期每届三年，监事任期届满，可以连派连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会主要行使下列职权：

- (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、公司章程或者股东会决议的董事、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) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (7) 选举和更换监事会主席。

监事可以列席董事会会议，监事发现公司经营情况异常，可以进行调查。必要时可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

### 4、高级管理人员

发行人设总经理，由董事会任免。总经理对董事会负责。总经理主要行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权

## 5. 公司主要董监高任职情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

截至报告日，发行人主要董监高任职情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	性别	职务	学历	任期起始日期
厉波	男	董事长、总经理	本科	2021.4-2024.4
汪欣娴	女	董事	本科	2021.2-2024.2
谭国栋	男	职工董事	本科	2021.4-2024.4
徐干城	男	董事	大专	2021.2-2024.2
董利文	女	职工董事	本科	2021.2-2024.2
王杰	男	监事会主席	本科	2021.4-2024.4
沈小强	男	职工监事	大专	2021.4-2024.4

姓名	性别	职务	学历	任期起始日期
江芬	女	职工监事	本科	2020.9-2023.9
王欢	男	监事	大专	2021.2-2024.2
谢利峰	男	监事	本科	2021.2-2024.2

## (二) 公司董事、监事及高级管理人员简历

### 1、董事

厉波先生，1980年生，本科学历，中共党员。历任浙江南浔经济开发区规划建设局公共事业管理科副科长、征迁中心政策科科长、征迁中心副主任。现任浙江湖州南浔JJS开发有限公司董事长兼总经理。

汪欣娴女士，1980年生，本科学历，中共党员。历任浙江南浔经济开发区管委会办公室后勤接待科副科长。现任浙江湖州南浔JJS开发有限公司董事。

谭国栋先生，1987年生，本科学历。历任浙江南浔经济开发区管理委员会招商局驻沪招商专员。现任浙江湖州南浔JJS开发有限公司职工董事。

徐干城先生，1975年生，大专学历，中共党员。历任浙江南浔经济开发区工业办公室副主任。现任浙江湖州南浔JJS开发有限公司董事。

董利文女士，1970年生，本科学历，中共党员。历任双林酒厂职工，浙江南浔经济开发区经济发展局综合科副科长、科长，浙江湖州南浔JJS开发有限公司监事。现任浙江湖州南浔JJS开发有限公司职工董事。

### 2、监事

王杰先生，1981年生，本科学历，中共党员。历任湖州市南浔新城投资发展公司工程部副经理、经理兼总经理助理。现任浙江湖州南浔JJS开发有限公司监事会主席。

沈小强先生，1983年生，大专学历，中共党员。历任湖州市南浔区综合执法局执法员、浙江南浔经济开发区管理委员会综合执法监督管理局执法员。现任浙江湖州南浔JJJS开发有限公司职工监事。

江芬女士，1991年2月出生，本科学历，中共党员。现任浙江湖州南浔经济建设开发有限公司职工监事。

王欢先生，1973年生，大专学历，中共党员。历任湖州轴承总厂职工，浙江省军区五干休所服役，南浔经济开发区办公室、招商一局任科长、外商服务中心副主任，招商二局任副局长。现任浙江湖州南浔JJJS开发有限公司监事。

谢利峰先生，1980年生，本科学历，中共党员。历任南浔经济开发区建设开发办基础设施建设管理，南浔经济开发区规划建设局从事基础设施建设管理，南浔新城投资发展公司任投资科副科长。现任浙江湖州南浔JJJS开发有限公司监事。

### 3、高级管理人员

总经理厉波简历参见公司董事成员介绍。

## 二、经营情况

### (一) 发行人主营业务概况

#### 1、主营业务收入情况

发行人的主营业务收入主要源于基础设施建设、土地流转租赁、测绘服务及贸易。2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人分别实现主营业务收入165,697.82万元、174,724.90万元和89,375.28万元。

#### 最近两年及一期主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	42,825.66	47.92	138,830.65	79.46	126,665.85	76.44
土地流转租赁	16,084.54	18.00	32,169.08	18.41	9,191.17	5.55

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
测绘服务	3,410.65	3.82	3,725.18	2.13	3,351.32	2.02
贸易业务	27,054.42	30.27	-	-	26,489.48	15.99
<b>主营业务收入合计</b>	<b>89,375.28</b>	<b>100.00</b>	<b>174,724.90</b>	<b>100.00</b>	<b>165,697.82</b>	<b>100.00</b>

2021年度，发行人主营业务收入为165,697.82万元，其中基础设施建设收入为126,665.85万元，占比76.44%；测绘服务收入为3,351.32万元，占比2.02%；土地流转租赁收入为9,191.17万元，占比为5.55%，贸易业务收入为26,489.48万元，占比15.99%。

2022年度，发行人主营业务收入为174,724.90万元，其中基础设施建设收入为138,830.65万元，占比79.46%；测绘服务收入为3,725.18万元，占比2.13%；土地流转租赁收入为32,169.08万元，占比为18.41%。

2023年1-6月，发行人主营业务收入为89,375.28万元，其中基础设施建设收入为42,825.66万元，占比47.92%；测绘服务收入为3,410.65万元，占比3.82%；土地流转租赁收入为16,084.54万元，占比为18.00%；贸易业务收入为27,054.42万元，占比为30.27%。

## 2、主营业务成本情况

2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人主营业务成本分别为147,911.89万元、141,916.21万元和75,889.69万元。

### 最近两年及一期主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	余额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	38,932.42	51.30	127,202.79	89.63	116,131.52	78.51
土地流转租赁	7,396.16	9.75	12,116.36	8.54	3,029.09	2.05
测绘服务	2,522.05	3.32	2,597.06	1.83	2,292.61	1.55
贸易业务	27,039.07	35.63	-	-	26,458.67	17.89
<b>主营业务成本合计</b>	<b>75,889.69</b>	<b>100.00</b>	<b>141,916.21</b>	<b>100.00</b>	<b>147,911.89</b>	<b>100</b>

2021年度，发行人主营业务成本为147,911.89万元，其中基础设施建设成本116,131.52万元，占比78.51%；测绘服务成本2,292.61万元，占比1.55%；贸易业务成本为26,458.67万元，占比17.89%；土地流转租赁成本3,029.09万元，占比2.05%。

2022年度，发行人主营业务成本为141,916.21万元，其中基础设施建设成本127,202.79万元，占比89.63%；测绘服务成本2,597.06万元，占比1.83%；土地流转租赁成本12,116.36万元，占比8.54%。

2023年1-6月，发行人主营业务成本为75,889.69万元，其中基础设施建设成本38,932.42万元，占比51.30%；测绘服务成本2,522.05万元，占比3.32%；土地流转租赁成本7,396.16万元，占比9.75%；贸易业务成本27,039.07万元，占比35.63%。

### 3、主营业务毛利润情况

2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人主营业务毛利润分别为17,785.93万元、32,808.69万元和13,485.59万元，毛利率分别为10.73%、18.78%和15.09%。

#### 最近两年及一期主营业务毛利情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
基础设施建设	3,893.24	9.09	11,627.85	8.38	10,534.33	8.32
土地流转租赁	8,688.39	54.02	20,052.72	62.34	6,162.08	67.04
测绘服务	888.60	26.05	1,128.11	30.28	1,058.71	31.59
贸易业务	15.36	0.06	-	-	30.81	0.12
<b>主营业务毛利</b>	<b>13,485.59</b>	<b>15.09</b>	<b>32,808.69</b>	<b>18.78</b>	<b>17,785.93</b>	<b>10.73</b>

2021年度，发行人实现主营业务毛利润17,785.93万元，其中基础设施建设毛利润10,534.33万元，毛利率为8.32%；测绘服务毛利润1,058.71万元，毛利率31.59%；土地流转租赁业务毛利润6,162.08万元，毛利率67.04%。

2022年度，发行人实现主营业务毛利润32,808.69万元，其中基础设施建设毛利润11,627.85万元，毛利率为8.38%；测绘服务毛利润1,128.11万元，毛利率30.28%；土地流转租赁业务毛利润20,052.72万元，毛利率62.34%。

2023年1-6月，发行人实现主营业务毛利润13,485.59万元，其中基础设施建设毛利润3,893.24万元，毛利率为9.09%；测绘服务毛利润888.60万元，毛利率26.05%；土地流转租赁业务毛利润8,688.39万元，毛利率54.02%；贸易业务毛利润15.36万元，毛利率0.06%。

## (二) 公司主营业务经营模式

### 1、代建业务

发行人是南浔经开区重要的基础设施建设主体，承担经开区区内的道路、桥梁、拆迁等项目的建设任务，代建业务是公司最主要的主营业务。公司负责建设的基础设

施项目来自委托方湖州市南浔新城投资发展有限公司，发行人在基础设施工程建设业务领域按照市场化原则操作，一般由委托方与发行人签订工程建设施工项目合同，发行人负责工程项目的投资、融资和施工建设，其融资成本纳入资本化利息。项目完工后移交给委托方，验收合格后委托方向公司支付项目工程款，工程款按经双方确认的实际发生的工程支出加成10.00%的收益确定。会计处理方面，公司工程施工在开发过程中计入“存货-工程施工”，根据具体合同规定确认收入，同时结转成本，并将应收工程款计入“应收账款”，待委托方回款后冲减其“应收账款”。

1) 报告期内发行人主要已完工工程代建项目情况如下：

## 报告期内发行人主要已完工代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设期	回款期	规划总投资	已投资	累计确认收入	截至2023年6月末累计回款	是否签署协议	未来三年计划回款
1	村庄综合整治工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.10-2021.09	1-3年	47,000.00	40,362.25	44,398.47	44,398.47	是	-
2	南浔经开区路桥一期 <sup>1</sup>	湖州市南浔新城投资发展公司	2019.11-2021.9	1-3年	14,548.00	13,043.26	11,857.51	11,857.51	是	-
3	南浔经开区路桥二期 <sup>2</sup>	湖州市南浔新城投资发展公司	2019.11-2021.12	1-3年	4,000.00	3,275.24	3,602.76	3,602.76	是	-
4	国际建材市场	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.9-2021.12	1-3年	15,000.00	14,663.07	16,129.37	16,129.37	是	-
5	南浔圣洁污水处理项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.9-2022.3	1-3年	12,472.83	7,201.84	7,922.02	7,922.02	是	-
6	南林片区路网提升工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.10-2022.04	1-3年	37,800.00	33,956.75	37,352.43	37,352.43	是	-
7	开发区港东区块人居环境改善工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.6-2022.9	1-3年	15,000.00	12,402.77	13,643.04	13,643.04	是	-
8	万亩大平台项目（洋南、直港区块）	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.6-2022.12	1-3年	18,000.00	17,713.63	19,484.99	19,484.99	是	-
9	东迁学校工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.6-2022.12	1-3年	5,000.00	4,764.80	5,241.28	3,353.58	是	1,887.70
合计		-	-	-	168,820.83	147,383.61	159,631.87	157,744.17	-	1,887.70

<sup>1</sup> 南浔经开区路桥一期项目为2019年11月开工，2021年9月完工的42个路桥项目；

<sup>2</sup> 南浔经开区路桥二期项目为2019年11月开工，2021年12月完工的9个路桥项目；

2) 发行人主要在建项目情况如下:

截至2023年6月末发行人主要在建项目情况

单位: 万元

序号	项目	项目总投资	已投资	未来拟投资	项目进度	是否签署协议
1	东迁村拆迁项目	57,000.00	45,158.87	11,841.13	在建	是
2	南浔经济开发区东迁村农民新村项目	150,000.00	110,564.69	39,435.31	在建	是
3	直港巷村拆迁项目	26,000.00	29,883.96	-	在建	是
4	马腰村拆迁项目	45,000.00	53,545.82	-	在建	是
5	同心村拆迁项目	18,000.00	13,609.33	4,390.67	在建	是
6	南太湖精英计划产业园项目 (一期)	71,786.00	81,972.00	-	在建	是
7	南太湖精英计划产业园项目 (二期)	50,958.00	39,477.39	11,480.61	在建	是
8	南浔开发区城中村改造项目	600,000.00	544,411.14	55,588.86	在建	是
9	新安村拆迁项目	148,000.00	25,105.41	122,894.59	在建	是
10	江蒋漾学校工程	21,016.70	18,789.21	2,227.49	在建	是
11	方丈港村拆迁项目	18,000.00	16,799.74	1,200.26	在建	是
12	丁家港G318国道南侧支路改造工程	35,000.00	18,247.43	16,752.57	在建	是
13	北部园区道路提升改造项目	28,000.00	13,605.65	14,394.35	在建	是
14	湖州市南浔区绿化工程项目	188,303.64	129,864.58	58,439.06	在建	是
	合计	1,457,064.34	1,141,035.2 <sub>2</sub>	338,644.90	-	-

发行人在建项目主要为委托代建的项目构成,项目均处于在建状态,发行人委托代建业务模式为项目完工并验收后确认工程收入并结算回款,故发行人主要在建项目不涉及确认收入及回款的情况。

3) 发行人主要拟建项目情况:

截至2023年6月末发行人主要拟建项目情况

单位: 亿元

项目名称	项目预计总投资	已投资额	项目进度	建设周期
顿塘北岸城市改造提升项目 (二期)	48.00	-	拟建	36个月

南浔经济开发区综合物流园项目-迁西 公路工程	2.41	-	拟建	24个月
南浔经济开发区综合物流园项目-人瑞 西路(丁泾塘-应属桥)工程	2.33	-	拟建	24个月
<b>合计</b>	<b>52.74</b>	-	-	-

## 2、测绘服务业务

发行人从事测绘服务业务的主体是子公司湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司，公司根据不同客户采取包括招投标、商务洽谈等多种方式进行业务拓展。国土、规划、市政工程项目一般通过业主建设单位自行组织招标，由公司市场经营部负责投标并签订合同，由测绘工程部安排项目实施。建筑工程项目、房产项目一般通过商务洽谈取得，相关测绘服务定价根据规定执行。

报告期内，发行人测绘服务收入分别为3,351.32万元、3,725.18万元和2,301.83万元，占主营业务收入比重分别为2.02%、2.13%和6.96%。

## 3、贸易业务

出于战略规划考虑，推动公司向实体化经营方向发展，公司在2020年新增了商品贸易业务，主要由子公司湖州南浔经开产业发展有限公司开展经营。发行人主要贸易产品为乙二醇、白砂糖、番茄酱、角钢、钢坯等，公司与上游供应商的结算方式是货到付款，跟下游客户的结算方式也是货到付款。公司采购款和销售款的付款方式为网银支付。公司通过“低买高卖”的模式获取利润。

2021年发行人贸易业务前五大客户及供应商情况如下：

### 2021年发行人贸易业务前五大客户及供应商情况

单位：万元、%

前五大供应商	采购额	占采购总额比例
深圳市昆商易糖供应链有限公司	8,705.67	32.90
温州市百安成实业有限公司	4,125.96	15.59
湖州南浔新豪商贸有限公司	4,109.96	15.53
成都三勒浆药业集团四川华美制药有限公司	2,703.12	10.22
云南滇资生物产业有限公司	2,115.53	8.00
<b>合计</b>	<b>21,760.24</b>	<b>82.24</b>

前五大供应商	采购额	占采购总额比例
前五大客户	销售额	占销售总额比例
浙江英帆物产发展有限公司	8,252.10	31.15
中闽恒实（广西）供应链有限公司	8,151.56	30.77
广西自贸区桂茂丰商贸有限公司	4,416.72	16.67
四川物流集装箱有限公司	2,709.04	10.23
云南腾俊多式联运股份有限公司	2,490.71	9.40
合计	26,020.13	98.23

#### 4、土地流转租赁业务

发行人从事土地流转租赁业务的主体是子公司湖州南浔经开农业综合开发有限公司，发行人将拥有的流转的土地租赁给承租方，用于鱼虾的养殖、果蔬种植等，双方签订土地租赁合同，约定租赁期限、租赁费用等相关内容，发行人根据合同中的约定确认收入并结转成本。该业务收入主要为土地流转租赁收入，成本为土地摊销成本。

报告期内承租方共3家，分别为湖州练盛农业发展有限公司、浙江湖州众创投资建设有限公司、湖州千禧强村建设发展有限公司。承租方主要情况如下：湖州练盛农业发展有限公司成立于2018年6月25日，注册资本为5000万元，控股股东为湖州南浔旅游投资发展集团有限公司，为国有企业，主要经营包括住宿服务、休闲观光活动、农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务及物业管理等；浙江湖州众创投资建设有限公司成立于2017年5月2日，注册资本为60000万元，控股股东为湖州市南浔区财政局，为国有企业，主要经营包括城市绿化管理、污水处理及其再生利用、农业园艺服务、农业生产、托管服务、农业机械租赁、智能农业管理等；湖州千禧强村建设发展有限公司成立于2021年7月15日，注册资本为100万元，股东为村股份经济合作社，为农村集体经济组织，主要经营范围包括房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包、水产养殖、农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营、智能农业管理；生态恢复及生态保护服务、水果种植、停车场服务、花卉种植、谷物销售及农副产品销售等。承租方不存在民企情况，上述三家承租方目前资信较好，经营情况正常，与发行人均保持着良好的合作关系。

2021年，公司实现土地流转租赁收入9,191.17万元；2022年，公司实现土地流转租赁收入32,169.09万元；2023年1-3月，公司实现土地流转租赁收入8,042.27万元。发行人于2021年10月新增土地流转租赁业务收入，2021年实现3个月的收入，2022年实现12个月收入，故收入金额同2021年度相比有较大的增涨，不存在土地流转租赁业务快速扩张的情形。

2020年，南浔经开区管委会将下辖村土地流转经营权无偿划转至发行人子公司湖州南浔经开农业综合开发有限公司（以下简称农发公司），由其负责办理相关权证及后续的运营和管理，并于2020年末农村流转土地经营权证全部办理完毕，具体详见无形资产中农村流转土地经营权明细。

2021年发行人新增土地流转租赁业务收入，截至2023年6月末，农发公司对外出租土地流转经营权共计18宗，分别为浔流土（2020）第505号、浔流土（2020）第506号、浔流土（2020）第507号、浔流土（2020）第508号、浔流土（2020）第509

号、浔流土（2020）第510号、浔流土（2020）第511号、浔流土（2020）第512号、浔流土（2020）第513号、浔流土（2020）第514号、浔流土（2020）第515号、浔流土（2020）第516号、浔流土（2020）第517号、浔流土（2020）第518号、浔流土（2020）第519号、浔流土（2020）第520号、浔流土（2020）第521号、浔流土（2020）第522号。租赁期限均为25年，承租方主要为南浔区国有企业，主要用于鱼塘及稻虾的养殖、果蔬种植等，农发公司与承租方签订土地租赁合同，约定租赁期限、租赁费用等相关内容。报告期内土地流转租赁收入情况如下：

2021年度发行人土地流转租赁收入情况

单位：万元

序号	承租方	收入金额
1	湖州千禧强村建设发展有限公司	2,444.88
2	湖州练盛农业发展有限公司	6,649.33
3	浙江湖州众创投资建设有限公司	96.96
	合计	9,191.17

2022年度发行人土地流转租赁收入情况

单位：万元

序号	承租方	收入金额
1	湖州千禧强村建设发展有限公司	8,557.08
2	湖州练盛农业发展有限公司	23,272.66
3	浙江湖州众创投资建设有限公司	339.35
	合计	32,169.09

### 三、 财务情况

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

最近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

	2023 中报	2022 年报	2021 年报	2020 年报
流动资产：				

货币资金	148,530.97	136,084.58	207,924.44	132,863.57
交易性金融资产	--	--	1,600.00	1,600.00
应收票据及应收账款	112,073.69	50,031.39	35,267.72	28,359.73
其中：应收票据	--	100.00	--	--
应收账款	112,073.69	49,931.39	35,267.72	28,359.73
预付款项	234.87	15.40	55.65	9.01
其他应收款合计	209,862.24	215,237.42	208,136.44	193,661.43
其他应收款	209,862.24	215,237.42	208,136.44	193,661.43
存货	2,269,619.43	2,111,342.80	1,855,910.46	1,314,346.68
其他流动资产	0.74	65.62	36.35	7.57
<b>流动资产合计</b>	<b>2,740,321.94</b>	<b>2,512,777.21</b>	<b>2,308,931.06</b>	<b>1,670,848.00</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	--	--	--	180.00
长期股权投资	6,310.09	6,352.62	7,270.45	7,336.87
其他权益工具投资	180.00	180.00	180.00	--
投资性房地产	547,863.66	547,863.66	181,625.91	133,035.37
固定资产合计	45,410.52	46,899.81	47,732.66	50,239.07
其中：固定资产	45,410.52	46,899.81	47,732.66	50,239.07
在建工程合计	4,906.79	0.00	0.00	0.00
其中：在建工程	4,906.79	--	--	--
使用权资产	12.95	31.38	--	--
无形资产	438,689.51	445,008.75	464,234.07	301,947.56
商誉	312.76	--	--	--
长期待摊费用	19.92	6.86	9.14	45.74
递延所得税资产	710.38	683.93	616.33	569.96
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,044,416.59</b>	<b>1,047,027.01</b>	<b>701,668.55</b>	<b>493,354.57</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,784,738.52</b>	<b>3,559,804.22</b>	<b>3,010,599.61</b>	<b>2,164,202.56</b>
<b>流动负债：</b>				

短期借款	163,506.66	120,011.50	67,546.86	69,625.00
应付票据及应付账款	47,864.17	3,099.01	12,133.43	9,088.46
其中：应付票据	21,366.38	1,366.38	7,299.69	4,903.31
应付账款	26,497.78	1,732.63	4,833.74	4,185.16
预收款项	--	--	--	39.98
合同负债	69.42	53.76	32.29	--
应付职工薪酬	287.93	513.03	437.39	360.65
应交税费	53,986.28	51,108.11	37,020.54	28,598.98
其他应付款合计	209,613.78	85,855.29	65,007.81	43,810.44
其中：应付利息	--	--	--	5,914.97
其他应付款	209,613.78	85,855.29	65,007.81	37,895.47
一年内到期的非流动负债	261,649.64	271,255.37	143,262.28	84,161.44
其他流动负债	52,630.00	32,633.23	1.94	--
<b>流动负债合计</b>	<b>789,607.88</b>	<b>564,529.31</b>	<b>325,442.54</b>	<b>235,684.95</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	656,777.70	559,915.29	494,344.56	390,821.60
应付债券	289,760.29	390,577.46	508,787.23	267,109.26
长期应付款合计	61,812.64	71,236.91	42,770.26	65,937.05
其中：长期应付款	55,223.64	64,647.91	36,181.26	59,348.05
专项应付款	6,589.00	6,589.00	6,589.00	6,589.00
递延所得税负债	20,764.49	20,764.49	20,758.02	19,390.94
其他非流动负债	--	5,000.00	48,000.00	38,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,029,115.13</b>	<b>1,047,494.16</b>	<b>1,114,660.07</b>	<b>781,258.84</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,818,723.00</b>	<b>1,612,023.47</b>	<b>1,440,102.61</b>	<b>1,016,943.80</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	50,000.00
资本公积	1,419,619.10	1,413,353.10	1,114,303.64	863,447.66

其他综合收益	59,799.00	59,799.00	59,799.00	57,892.82
盈余公积	18,003.13	17,534.19	16,227.55	13,731.13
未分配利润	199,186.32	187,829.11	178,292.50	160,528.19
归属于母公司所有者权益合计	1,896,607.55	1,878,515.39	1,568,622.70	1,145,599.81
少数股东权益	69,407.97	69,265.36	1,874.30	1,658.96
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,966,015.52</b>	<b>1,947,780.75</b>	<b>1,570,497.00</b>	<b>1,147,258.77</b>
负债及股东权益差额 (合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,784,738.52</b>	<b>3,559,804.22</b>	<b>3,010,599.61</b>	<b>2,164,202.56</b>

## 最近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

	2023 中报	2022 年报	2021 年报	2020 年报
<b>一、营业总收入</b>	<b>89,435.53</b>	<b>174,751.38</b>	<b>165,861.43</b>	<b>126,006.73</b>
其中：营业收入	89,435.53	174,751.38	165,861.43	126,006.73
<b>二、营业总成本</b>	<b>84,679.71</b>	<b>169,836.59</b>	<b>174,549.14</b>	<b>128,312.67</b>
其中：营业成本	75,896.39	141,916.21	147,911.89	116,268.65
税金及附加	350.74	1,068.69	820.49	704.49
管理费用	4,647.72	11,936.72	16,809.97	6,977.98
研发费用	131.58	282.81	259.77	184.04
财务费用	3,653.28	14,632.16	8,747.03	4,177.51
其中：利息费用	--	11,066.68	9,476.65	4,733.33
利息收入	--	607.51	948.87	584.61
加：公允价值变动收益	--	25.88	2,926.78	120.32
投资收益	-42.54	-96.43	-22.91	45.19
资产处置收益	--	--	--	0.04

资产减值损失	--	--	--	-863.29
信用减值损失	-176.34	-345.68	-191.73	--
其他收益	7,510.73	20,953.30	27,397.07	23,203.36
<b>三、营业利润</b>	<b>12,047.68</b>	<b>25,451.87</b>	<b>21,421.50</b>	<b>20,199.67</b>
加：营业外收入	6.28	22.77	7.50	68.65
减：营业外支出	0.01	71.68	3.67	4.33
<b>四、利润总额</b>	<b>12,053.94</b>	<b>25,402.96</b>	<b>21,425.33</b>	<b>20,263.99</b>
减：所得税费用	13.06	3,385.99	876.92	-54.57
<b>五、净利润</b>	<b>12,040.89</b>	<b>22,016.97</b>	<b>20,548.41</b>	<b>20,318.56</b>
（一）持续经营净利润	12,040.89	22,016.97	20,548.41	20,318.56
归属于母公司所有者的净利润	11,898.28	21,705.24	20,260.73	20,131.67
少数股东损益	142.61	311.73	287.67	186.89

## 最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

	2023 中报	2022 年报	2021 年报	2020 年报
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,359.59	163,680.04	171,209.73	172,000.64
收到的税费返还	--	0.45	12.02	6.41
收到其他与经营活动有关的现金	73,876.26	279,053.67	221,912.71	203,238.02
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>76,235.85</b>	<b>442,734.17</b>	<b>393,134.46</b>	<b>375,245.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	124,800.66	324,084.82	522,374.88	366,881.73
支付给职工以及为职工支付的现金	1,297.03	2,635.15	2,081.17	2,059.42
支付的各项税费	337.63	1,012.87	488.28	300.07
支付其他与经营活动有关的现金	59,258.24	243,197.34	257,213.21	287,414.89
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)	0.00	--	--	--
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>185,693.56</b>	<b>570,930.18</b>	<b>782,157.55</b>	<b>656,656.11</b>
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-109,457.72</b>	<b>-128,196.01</b>	<b>-389,023.09</b>	<b>-281,411.04</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	--	3,500.00	--	5,300.00
取得投资收益收到的现金	--	57.83	128.38	35.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	--	--	--	0.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	--	--	440.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>--</b>	<b>3,557.83</b>	<b>128.38</b>	<b>5,775.68</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48.77	2,029.12	103.72	243.71
投资支付的现金	--	1,100.00	--	10,356.00

<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>48.77</b>	<b>3,129.12</b>	<b>103.72</b>	<b>10,599.71</b>
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)	--	0.00	0.00	0.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-48.77</b>	<b>428.71</b>	<b>24.66</b>	<b>-4,824.02</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	6,266.00	--	150,000.00	294.00
取得借款收到的现金	281,970.00	332,750.00	343,140.00	329,425.00
发行债券收到的现金	--	36,843.42	253,732.78	121,104.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000.00	75,630.00	51,000.00	106,911.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>308,236.00</b>	<b>445,223.42</b>	<b>797,872.78</b>	<b>557,734.00</b>
偿还债务支付的现金	136,235.00	253,244.00	198,368.00	114,050.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,691.51	78,273.02	97,384.20	4,733.33
支付其他与筹资活动有关的现金	10,013.87	83,124.32	55,036.51	68,746.79
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>183,940.37</b>	<b>414,641.34</b>	<b>350,788.72</b>	<b>187,530.12</b>
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>124,295.63</b>	<b>30,582.07</b>	<b>447,084.07</b>	<b>370,203.88</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>14,789.14</b>	<b>-97,185.23</b>	<b>58,085.64</b>	<b>83,968.82</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	67,521.12	164,706.35	106,620.71	22,651.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>82,310.26</b>	<b>67,521.12</b>	<b>164,706.35</b>	<b>106,620.71</b>

## 四、 财务分析

### (一) 资产结构分析

发行人资产构成情况如下:

单位: 万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	148,530.97	3.92	136,084.58	3.82	207,924.44	6.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	1,600.00	0.05
应收票据	-	-	100.00	0.00	-	-
应收账款	112,073.69	2.96	49,931.39	1.40	35,267.72	1.17
预付款项	234.87	0.01	15.40	0.00	55.65	0.00
其他应收款	209,862.24	5.54	215,237.42	6.05	208,136.44	6.91
存货	2,269,619.43	59.97	2,111,342.80	59.31	1,855,910.46	61.65
其他流动资产	0.74	0.00	65.62	0.00	36.35	0.00
<b>流动资产合计</b>	<b>2,740,321.94</b>	<b>72.40</b>	<b>2,512,777.21</b>	<b>70.59</b>	<b>2,308,931.06</b>	<b>76.69</b>
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	180.00	0.00	180.00	0.01	180.00	0.01
长期股权投资	6,310.09	0.17	6,352.62	0.18	7,270.45	0.24
投资性房地产	547,863.66	14.48	547,863.66	15.39	181,625.91	6.03
固定资产	45,410.52	1.20	46,899.81	1.32	47,732.66	1.59
使用权资产	12.95	0.00	31.38	0.00	-	-
无形资产	438,689.51	11.59	445,008.75	12.50	464,234.07	15.42
商誉	312.76	0.01	-	-	-	-
长期待摊费用	19.92	0.00	6.86	0.00	9.14	0.00
递延所得税资产	710.38	0.02	683.93	0.02	616.33	0.02

非流动资产合计	1,044,416.59	27.60	1,047,027.01	29.41	701,668.55	23.31
资产总计	3,784,738.52	100.00	3,559,804.22	100.00	3,010,599.61	100.00

随着发行人业务的不断发展，资产的总体规模亦不断扩大。最近两年及一期，发行人资产总规模分别为3,010,599.61万元、3,559,804.22万元和3,784,738.52万元；发行人流动资产占资产总额比例分别为76.69%、70.59%和72.40%，其中，货币资金、其他应收款和存货占比较大；发行人非流动资产占资产总额比例分别为23.31%、29.41%和27.60%，其中无形资产及投资性房地产占比较大。

### 1、流动资产分析

最近两年及一期，发行人流动资产为2,308,931.06万元、2,512,777.21万元和2,740,321.94万元，分别占资产总额的76.69%、70.59%和72.40%，流动资产逐年增长。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

#### (1) 货币资金

最近两年及一期，公司货币资金余额分别为207,924.44万元、136,084.58万元和148,530.97万元，占总资产比例分别为6.91%、3.82%和3.92%，发行人货币资金主要为银行存款及其他货币资金。发行人2023年6月末货币资金相较于2022年末增加12,446.40万元，增幅为9.15%，主要原因系发行人2022年偿还债务增加所致。

#### 最近两年及一期货币资金构成情况

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
库存现金	-	-	-
银行存款	82,310.26	67,521.12	164,706.35
其他货币资金	66,220.72	68,563.45	43,218.09
合计	148,530.97	136,084.58	207,924.44

(2) 应收账款

最近两年及一期，公司应收账款账面价值分别为35,267.72万元、49,931.39万元和112,073.69万元，占资产总额的比例分别为1.17%、1.40%和2.96%。发行人2023年6月末应收账款相较于2022年末增加62,142.30万元，增幅为124.46%，主要原因系2023年1-6月确认收入导致应收账款增加所致。报告期内，发行人应收账款占总资产比例较小，应收账款账龄普遍在1-2年，不存在款项长期未收回的情况。

截至2023年6月末应收账款余额前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	与公司关系	款项性质	金额	占应收账款余额比例
湖州市南浔新城投资发展有限公司	非关联方	工程款	45,730.75	40.80
湖州练盛农业发展有限公司	非关联方	土地租赁款	30,802.18	27.48
浙江南浔经济开发区新安村股份经济合作社	非关联方	工程款	19,910.20	17.77
湖州千禧强村建设发展有限公司	非关联方	土地租赁款	11,325.85	10.11
湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	关联方	工程款	597.98	0.53
合计	-	-	108,366.96	96.69

(3) 其他应收款

最近两年及一期，公司其他应收款账面价值分别为208,136.44万元、215,237.42万元和209,862.24万元，占资产总额比例分别为6.91%、6.05%和5.54%。其他应收款主要是与其他企业的资金往来款项。报告期内，发行人其他应收款保持稳定。

最近两年及一期其他应收款构成情况

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
其他应收款	209,862.24	215,237.42	208,136.44
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
合计	209,862.24	215,237.42	208,136.44

## 截至2023年6月末其他应收款分类情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占其他应收款账面价值的比例
经营性	33,436.87	15.93
非经营性	176,425.37	84.07
合计	209,862.24	100.00

## 截至2023年6月末其他应收款金额前五名情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	形成原因	账面余额	账龄	回款安排
湖州南浔新顿建设开发有限公司	关联方	往来款	92,840.24	1-3年	预计于2025年前回款
湖州市南浔新城投资发展有限公司	非关联方	往来款	40,233.56	1-5年	预计于2025年前回款
湖州南浔新城投资发展集团有限公司	关联方	往来款	21,322.73	1-3年	预计于2025年前回款
浙江湖州临杭城镇化建设集团有限公司	非关联方	往来款	5,000.00	3-4年	预计于2025年前回款
湖州市南浔区交通投资集团有限公司	非关联方	往来款	3,657.76	3-4年	预计于2025年前回款
合计	-	-	163,054.29	-	-

发行人根据其他应收款与公司经营活动的相关程度，将其他应收款划分经营性和非经营性两类。经营性其他应收款是指与发行人主要经营活动相关而产生的款项，非经营性其他应收款是指与发行人经营、收益无直接关系的款项，一般为发行人对其他单位或政府部门的往来款项。

截至2023年6月末，发行人其他应收款余额为209,862.24万元，其中非经营性往来款和资金拆借余额为176,425.37万元，2023年6月末发行人总资产为3,784,738.52万元，非经营性往来款和资金拆借余额占期末总资产余额比例为4.66%。

#### 截至2023年6月末非经营性其他应收款前五大情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	形成原因	账面余额	账龄	回款安排
湖州南浔新顿建设开发有限公司	关联方	往来款	92,840.24	1-3年	预计于2025年前回款
湖州市南浔新城投资发展有限公司	非关联方	往来款	40,233.56	1-5年	预计于2025年前回款
湖州南浔新城投资发展集团有限公司	关联方	往来款	21,322.73	1-3年	预计于2025年前回款
浙江湖州临杭城镇化建设集团有限公司	非关联方	往来款	5,000.00	3-4年	预计于2025年前回款
湖州市南浔区交通投资集团有限公司	非关联方	往来款	3,657.76	3-4年	预计于2025年前回款
合计	-	-	163,054.29	-	-

发行人对于往来款（包括经营性款项以及非经营性往来对外借款）履行如下程序：相关用款单位或个人提出申请，说明用途及使用期限，发行人收到相关申请之后，公司及所属各单位的负责人、财务负责人对其进行批示，如出现相关重大事项，需上报董事长进行批复，签字审批完成后由财务部门进行划款。

发行人作为南浔经开区基础设施建设的主要承担主体，承担当地重点基础设施建设任务的职能。发行人其他应收款主要为发行人根据南浔经开区管委会统筹安排，用于支持南浔经开区重点项目建设而发生的往来款项。其中湖州市

南浔新城投资发展有限公司、湖州南浔新顿建设开发有限公司、湖州南浔新城投资发展集团有限公司、湖州南浔新城慧来家园区建设开发有限公司和湖州南盛仓储贸易有限公司为区域内国有企业，主要承担了南浔经开区城乡基础设施建设、保障房建设等职能。发行人与上述单位形成的往来款账龄主要在5年以内，均为无息款项。发行人非经营性其他应收款主要是与地方国企的往来款，欠款单位信誉较好，与发行人保持良好关系，产生坏账的可能性较低，根据发行人计提坏账的政策，发行人对上述单位之间的应收款项不计提坏账准备。发行人对金额较大的款项已有具体回款安排，因此，发行人其他应收款可回收性较好。

上述款项对手单位资信较好，与发行人保持良好关系，发行人其他应收款整体回款情况良好，预计上述其他应收款预计对发行人偿债能力的影响较小。

#### (4) 存货

最近两年及一期，公司存货账面价值分别为1,855,910.46万元、2,111,342.80万元和2,269,619.43万元，占资产总额比例分别为61.65%、59.31%和59.97%。发行人2023年6月末相较于2022年末增加158,276.63万元，增幅为7.50%，主要原因系工程施工项目支出增加所致。

南浔经开区是南浔区主要的工业平台，随着产业平台的不断升级，盘活区域用地、完善基础设施配套是近年来区域发展的重要工作，而发行人作为护航南浔经开区的中坚力量，负责工程项目的投资、融资和施工建设，承担着经开区内大量的道路、桥梁、拆迁等基础设施项目的建设任务，同时由于基础设施建设业务具有前期投资大、回收周期长的特性，导致近年来发行人存货余额增幅较大。

一方面，报告期内发行人存货余额占总资产的比例分别为61.65%、59.31%和59.97%，存货占总资产的比例相对较为稳定，未有存货占比大幅扩大的情形。另一方面，经过近几年的高速发展，随着区域基础设施建设逐渐成熟以及产业结构转型，未来公司基建投资将逐渐放缓，同时随着项目的逐步完工确认收入，预计未来不会出现存货增幅过快增长的情形。

#### 最近两年及一期末存货构成情况

单位：万元

类别	2023年6月末	2022年末	2021年末
工程施工	2,044,193.29	1,885,916.67	1,630,484.33
待开发土地	225,426.14	225,426.14	225,426.14
合计	2,269,619.43	2,111,342.80	1,855,910.46

截至2023年6月末主要工程施工项目情况

单位：万元

序号	项目	项目总投资	已投资	未来拟投资	项目进度	是否签署协议
1	东迁村拆迁项目	57,000.00	45,158.87	11,841.13	在建	是
2	南浔经济开发区东迁村农民新村项目	150,000.00	110,564.69	39,435.31	在建	是
3	直港巷村拆迁项目	26,000.00	29,883.96	-	在建	是
4	马腰村拆迁项目	45,000.00	53,545.82	-	在建	是
5	同心村拆迁项目	18,000.00	13,609.33	4,390.67	在建	是
6	南太湖精英计划产业园项目（一期）	71,786.00	81,972.00	-	在建	是
7	南太湖精英计划产业园项目（二期）	50,958.00	39,477.39	11,480.61	在建	是
8	南浔开发区城中村改造项目	600,000.00	544,411.14	55,588.86	在建	是
9	新安村拆迁项目	148,000.00	25,105.41	122,894.59	在建	是
10	江蒋漾学校工程	21,016.70	18,789.21	2,227.49	在建	是
11	方丈港村拆迁项目	18,000.00	16,799.74	1,200.26	在建	是
12	丁家港G318国道南侧支路改造工程	35,000.00	18,247.43	16,752.57	在建	是
13	北部园区道路提升改造项目	28,000.00	13,605.65	14,394.35	在建	是
14	湖州市南浔区绿化工程项目	188,303.64	129,864.58	58,439.06	在建	是
	合计	1,457,064.34	1,141,035.2 <sub>2</sub>	338,644.90	-	-

截至2023年6月末待开发土地构成明细

单位：万元

序号	土地证号	座落位置	面积 (亩)	使用 权类 型	账面价值	是否 抵押	取得 方式	入账 依据	是否缴 纳土地 出让金
1	湖土国用 (2011)第 005537号	江蒋漾路东侧、江蒋漾西北 角	24.39	出让	4,111.03	否	政府 注入	评估 法	否
2	湖土国用 (2011)第 019397号	XX大道路西侧、强园路南 侧	38.67	出让	5,800.00	否	政府 注入	评估 法	否
3	湖土国用 (2011)第 019396号	XX大道东侧、新城东路南 侧	16.85	出让	3,900.00	否	政府 注入	评估 法	否
4	浔土国用 (2014)第 001867号	南浔片区CX(S)-15A-1A-2 号地(年丰路南侧,江蒋漾 路西侧)	41.67	出让	8,478.76	否	政府 注入	评估 法	否
5	浔土国用 (2013)第 003209号	南浔经济开发区2013-2号 地块(洋南)	132.0 0	出让	20,538.64	否	政府 注入	评估 法	否
6	暂未取得土地证	临沪工业区南林区块5条道 路	690.9 3	出让	6,267.39	否	招拍 挂	成本 法	是
7	浔土国用 (2013)第 000816号	南浔城区顿塘片区CX(N)- 56-1号地块内	29.68	出让	5,654.27	否	政府 注入	评估 法	否
8	浔土国用 (2013)第 000818号	南浔城区顿塘片区CX(N)- 36-2B号东地块	33.86	出让	6,388.16	否	政府 注入	评估 法	否
9	浔土国用 (2013)第 000817号	吴越路西侧、综园路南侧	25.45	出让	4,079.84	否	政府 注入	评估 法	否
10	湖土国用 (2012)第 011081号	XX大道东侧	66.00	出让	15,200.00	否	政府 注入	评估 法	否
11	湖土国用 (2012)第 011082号	南浔城镇南林片区CX(S)- 10J-2	65.63	出让	17,600.00	否	政府 注入	评估 法	否
12	湖土国用 (2012)第 011086号	南浔开发区和华照明北侧	24.93	出让	4,600.00	否	政府 注入	评估 法	否

序号	土地证号	座落位置	面积 (亩)	使用权类型	账面价值	是否抵押	取得方式	入账依据	是否缴纳土地出让金
13	浔土国用(2013)第003208号	南浔开发区洋南农民新村	97.00	出让	15,403.54	否	政府注入	评估法	否
14	浔土国用(2013)第003920号	南浔城区外环北路南侧、振华路东侧(圣驾桥农民新村)	99.97	出让	15,874.84	否	政府注入	评估法	否
15	浔土国用(2014)第001828号	南浔镇横街单元2014-4地块(横街屯芋)	96.77	出让	11,083.33	否	政府注入	评估法	否
16	湖土国用(2011)第019230号	南浔开发区外环西路西侧	87.59	出让	2,019.78	否	招拍挂	成本法	是
17	浔土国用(2014)第001869号	南林片区CX(S)-15A-1A-1号地(年丰路南侧,西城路东侧)	66.00	出让	13,428.80	否	政府注入	评估法	否
18	浙(2020)湖州市(南浔)不动产权第0105119号	湖州市南浔经济开发区人瑞路北侧,江蒋漾路西侧	89.12	划拨	1,651.63	否	政府注入	评估法	否
19	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0098494号	湖州市南浔经济开发区塘南单元(塘南单元CX-05-01-01D号地块)	213.74	出让	63,346.13	是	招拍挂	成本法	是
合计					225,426.14	-	-	-	-

## 2、非流动资产分析

最近两年及一期,发行人非流动资产为701,668.55万元、1,047,027.01万元和1,044,416.59万元,占资产总额比例分别为23.31%、29.41%和27.60%。公司非流动资产主要由投资性房地产、无形资产和固定资产构成。

### (1) 投资性房地产

最近两年及一期,发行人投资性房地产余额分别为181,625.91万元、547,863.66万元和547,863.66万元,占总资产的比例分别为6.03%、15.39%和

14.48%。报告期内公司房屋建筑物有所增加，主要系公司收到无偿划拨的房产增加所致。

#### 最近两年及一期投资性房地产构成情况

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
房屋、建筑物、土地使用权	547,863.66	547,863.66	181,625.91
合计	547,863.66	547,863.66	181,625.91

#### (2) 固定资产

最近两年及一期，发行人固定资产账面价值分别为47,732.66万元、46,899.81万元和45,410.52万元，占资产总额比例分别为1.59%、1.32%和1.20%，公司固定资产主要由房屋建筑物及运输工具等构成。2023年6月末相较于2022年末固定资产减少1,489.29万元，主要系累计折旧增加所致。

#### 最近两年及一期固定资产构成情况

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
房屋、建筑物	43,846.93	45,050.24	47,456.86
机器设备	1,308.70	1,597.57	10.36
运输工具	72.62	89.94	111.94
办公设备及其他	136.90	96.93	30.61
电子设备	45.36	65.12	122.88
合计	45,410.52	46,899.81	47,732.66

#### (3) 无形资产

最近两年及一期，发行人无形资产账面价值分别为464,234.07万元、445,008.75万元和438,689.51万元，占资产总额比例分别为15.42%、12.50%和11.59%，公司无形资产主要由土地流转经营权构成。2023年6月末相较于2022年末无形资产减少6,319.23万元，主要系经营权资产累计摊销增加所致。

2020年12月9日，根据浙江南浔经济开发区管理委员会出具的《关于同意浙江南浔经济开发区土地流转经营权无偿划转湖州南浔经开农业综合开发有限公司的批复》，浙江南浔经济开发区管理委员会将经开区下辖征地村土地流转经营权无偿划转给发行人子公司湖州南浔经开农业综合开发有限公司。同致信德（北京）资产评估有限公司对前述事项所涉的农村流转土地经营权出具《湖州南浔经开农业综合开发有限公司以财务报告为目的所涉及的南浔区农村流转土地经营权资产评估报告》，评估价值合计30.29亿元。2021年9月15日，发行人收购浙江南浔经济开发区管理委员会持有的3宗村土地的流转经营权。根据同致信德（北京）资产评估有限公司出具的资产评估报告，评估价值合计5.50亿元。

#### 最近两年及一期无形资产构成情况

单位：万

元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
非专利技术	35.11	54.89	91.83
土地经营权	321,795.86	329,229.04	344,095.40
停车位经营权	46,775.82	47,598.86	49,244.93
其他经营权	66,787.99	68,125.96	70,801.92
土地使用权	3,294.74	-	-
合计	438,689.51	445,008.75	464,234.07

(二) 负债构成分析

发行人负债构成情况如下:

单位: 万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	163,506.66	8.99	120,011.50	7.44	67,546.86	4.69
应付票据	21,366.38	1.17	1,366.38	0.08	7,299.69	0.51
应付账款	26,497.78	1.46	1,732.63	0.11	4,833.74	0.34
预收款项	-	-	-	-	-	-
合同负债	69.42	0.00	53.76	0.00	32.29	0.00
应付职工薪酬	287.93	0.02	513.03	0.03	437.39	0.03
应交税费	53,986.28	2.97	51,108.11	3.17	37,020.54	2.57
其他应付款	209,613.78	11.53	85,855.29	5.33	65,007.81	4.51
其他流动负债	52,630.00	2.89	32,633.23	2.02	1.94	0.00
一年内到期的非流动负债	261,649.64	14.39	271,255.37	16.83	143,262.28	9.95
<b>流动负债合计</b>	<b>789,607.88</b>	<b>43.42</b>	<b>564,529.31</b>	<b>35.02</b>	<b>325,442.54</b>	<b>22.60</b>
长期借款	656,777.70	36.11	559,915.29	34.73	494,344.56	34.33
应付债券	289,760.29	15.93	390,577.46	24.23	508,787.23	35.33
长期应付款	61,812.64	3.40	71,236.91	4.42	42,770.26	2.97
其他非流动负债	-	-	5,000.00	0.32	48,000.00	3.33
递延所得税负债	20,764.49	1.14	20,764.49	1.29	20,758.02	1.44
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,029,115.13</b>	<b>56.58</b>	<b>1,047,494.16</b>	<b>64.98</b>	<b>1,114,660.07</b>	<b>77.40</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,818,723.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,612,023.47</b>	<b>100.00</b>	<b>1,440,102.61</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期, 发行人负债总额分别为1,440,102.61万元、1,612,023.47万元和1,818,723.00万元, 其中流动负债分别为325,442.54万元、564,529.31万元和789,607.88万元, 占负债总额比例分别为22.60%、35.02%和43.42%, 主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构

成；非流动负债分别为1,114,660.07万元、1,047,494.16万元和1,029,115.13万元，占负债总额比例分别为77.40%、64.98%和56.58%，主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

### 1、流动负债分析

最近两年及一期，发行人流动负债分别为325,442.54万元、564,529.31万元和789,607.88万元，占负债总额比例分别为22.60%、35.02%和43.42%，主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

#### (1) 短期借款

最近两年及一期，公司短期借款余额分别为67,546.86万元、120,011.50万元和163,506.66万元，占负债总额比例分别为4.69%、7.44%和8.99%，发行人短期借款由保证借款、信用借款、质押借款和应付利息构成。发行人2023年6月末相较于2022年末短期借款增加43,495.16万元，增幅为36.24%，主要原因为系保证借款增加所致。

#### 最近两年及一期短期借款构成

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
保证借款	141,250.00	100,450.00	49,150.00
信用借款	-	-	1,500.00
质押借款	21,970.00	19,500.00	16,550.00
应付利息	286.66	61.50	346.86
合计	163,506.66	120,011.50	67,546.86

#### (2) 其他应付款

最近两年及一期，公司其他应付款余额分别为65,007.81万元、85,855.29万元和209,613.78万元，占总负债比重分别为4.51%、5.33%和11.53%。发行人2023年6月末相较于2022年末其他应付款增加123,758.49万元，增幅为103.12%，主要系往来款增加所致。

#### (3) 一年内到期的非流动负债

最近两年及一期，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为143,262.28万元、271,255.37万元和261,649.64万元，占负债总额比例分别为9.95%、16.83%和14.39%。发行人2023年6月末相较于2022年末一年内到期的非流动负债减少9,605.73万元，降幅为8.00%，主要系一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的其他长期负债增加所致。

#### 最近两年及一期一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
长期借款	102,856.41	88,650.00	103,282.00
应付债券	117,279.52	145,473.54	23,600.00
长期应付款	16,013.71	14,105.64	16,380.28
其他长期负债	25,500.00	23,000.00	-
租赁负债	-	26.19	-
合计	261,649.64	271,255.37	143,262.28

#### 2、非流动负债分析

最近两年及一期，发行人非流动负债余额分别为1,114,660.07万元、1,047,494.16万元和1,029,115.13万元，占负债总额比例分别为77.40%、64.98%和56.58%，主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

##### (1) 长期借款

最近两年及一期，公司长期借款余额分别为494,344.56万元、559,915.29万元和656,777.70万元，占负债总额比例分别为34.33%、34.73%和36.11%。发行人2023年6月末长期借款相较于2022年末增加96,862.41万元，增幅为80.71%，主要原因系金融机构借款增加所致。

#### 最近两年及一期长期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2023年6月末	2022年末	2021年末
保证借款	560,400.00	449,500.00	384,700.00

借款类别	2023年6月末	2022年末	2021年末
质押借款	111,838.00	111,838.00	128,140.00
抵押借款	14,640.00	14,650.00	14,750.00
委托借款	1,500.00	1,500.00	-
抵押+保证借款	70,064.60	70,889.60	69,931.60
减：一年内到期的长期借款	102,727.00	88,650.00	103,282.00
应付利息	1,062.10	187.69	104.96
<b>合计</b>	<b>656,777.70</b>	<b>559,915.29</b>	<b>494,344.56</b>

## (2) 应付债券

最近两年及一期，公司应付债券余额分别为508,787.23万元、390,577.46万元和289,760.29万元，占负债总额比例分别为35.33%、24.23%和15.93%。发行人2023年6月末应付债券相较于2022年末减少100,817.17万元，降幅为84.01%，主要原因系债券还本减少所致。

## 最近两年及一期应付债券构成情况

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
18浔开01	31,827.91	31,787.98	47,639.61
19浔开债	15,094.18	22,663.49	30,183.96
19浔发01	30,384.46	30,381.76	44,763.48
20浔发01	-	-	121,564.51
21南浔经开PPN001	-	40,966.01	40,938.98
21浔发01	-	52,690.00	52,668.49
21浔发02	46,705.91	46,699.96	46,679.60
G21浔开1	37,826.43	37,809.13	37,764.36
浙江湖州南浔JJS开发有限公司 (第一期) 美元债	33,367.80	33,343.24	30,393.31
G21浔开2	44,788.74	44,762.86	44,710.64
22浔开01	18,704.08	18,692.96	-

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
浙江湖州南浔JJS开发有限公司 (第二期) 美元债	19,777.01	19,762.42	-
应付利息	11,283.76	11,017.65	11,480.28
合计	289,760.29	390,577.46	508,787.23

(3) 长期应付款

最近两年及一期，公司长期应付款余额分别42,770.26万元、71,236.91万元和61,812.64万元，占负债总额的比例分别为2.97%、4.42%和3.40%。主要为融资租赁相关款项。发行人2023年6月末长期应付款相较于2022年末减少9,424.27万元，减幅为7.85%，主要系归还借款所致。

最近两年及一期长期应付款构成情况

单位：万元

借款类别	2023年6月末	2022年末	2021年末
国家开发基金有限公司	-	-	3,000.00
融资租赁	43,098.64	50,645.58	33,181.26
信托贷款	12,125.00	14,002.33	-
专项应付款	6,589.00	6,589.00	6,589.00
合计	61,812.64	71,236.91	42,770.26

(4) 其他非流动负债

最近两年及一期，公司其他非流动负债余额分别为48,000.00万元、5,000.00万元和0.00万元，占负债总额比例分别为3.33%、0.31%和0.00%。发行人2022年末其他非流动负债相较于2021年末减少43,000.00万元，降幅为89.58%，主要原因系债务调整为一年内到期所致。

最近两年及一期其他非流动负债构成情况

单位：万元

借款类别	2023年6月末	2022年末	2021年末
浙商银行北交所债权融资计划	-	18,000.00	18,000.00

借款类别	2023年6月末	2022年末	2021年末
2021（湖州南浔经开）（定向债投资）	-	10,000.00	10,000.00
2021年度第一期理财直接融资工具	-	20,000.00	20,000.00
减：一年内到期的其他非流动负债	-	23,000.00	-
合计	-	5,000.00	48,000.00

### （三）现金流量分析

最近两年及一期，发行人现金流量主要数据情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
经营活动现金流入小计	76,235.85	442,734.17	393,134.46
经营活动现金流出小计	185,693.56	570,930.18	782,157.55
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-109,457.72</b>	<b>-128,196.01</b>	<b>-389,023.09</b>
投资活动现金流入小计	-	3,557.83	128.38
投资活动现金流出小计	48.77	3,129.12	103.72
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-48.77</b>	<b>428.71</b>	<b>24.66</b>
筹资活动现金流入小计	308,236.00	445,223.42	797,872.78
筹资活动现金流出小计	183,940.37	414,641.34	350,788.72
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>124,295.63</b>	<b>30,582.07</b>	<b>447,084.07</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>14,789.14</b>	<b>-97,185.23</b>	<b>58,085.64</b>
期初现金及现金等价物余额	67,521.12	164,706.35	106,620.71
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>82,310.26</b>	<b>67,521.12</b>	<b>164,706.35</b>

#### 1、经营活动产生的现金流

2021年度、2022年度和2023年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-389,023.09万元、-128,196.01万元和-109,457.72万元。报告期内，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为221,912.71万元、279,053.67万元和73,876.26万元，主要由利息收入、政府补助、往来款及保证金构成；报告期内，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为

257,213.21万元、243,197.34万元和59,258.24万元，主要由管理费用、往来款及退还保证金构成。报告期内经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人主营业务为基础设施建设等前期垫支资金较大，资金回收期较长。随着项目陆续完工和款项的回流，发行人经营性现金流将得到有效改善。

## 2、投资活动产生的现金流

2021年度、2022年度和2023年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为24.66万元、428.71万元和-48.77万元。报告期内投资活动产生的现金流量减少，主要原因系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

## 3、筹资活动产生的现金流

2021年度、2022年度和2023年1-6月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为447,084.07万元、30,582.07万元和124,295.63万元。报告期内筹资活动产生的现金流量净额均为正，主要原因系发行债券及银行借款等筹资现金流入增加所致。2021年度、2022年度和2023年1-6月，公司取得借款收到的现金分别为343,140.00万元、332,750.00万元和281,970.00万元。2021年度及2022年度及2023年1-6月，公司发行债券收到的现金分别为253,732.78万元、36,843.42万元和0.00万元。其中，2021年度发行公司债券“21浔发01”5.30亿元、“21浔发02”4.70亿元、“G21浔发1”3.80亿元、“G21浔发2”4.50亿元、发行“21南浔经开PPN001”4.10亿元和“浙江湖州南浔经济建设开发有限公司（第一期）美元债”4,800.00万美元；2022年度发行公司债券“22浔开01”1.88亿元和“江湖州南浔JJJS开发有限公司（第二期）美元债”2,850.00万美元。2021年度，公司股东增资150,000.00万元，计入“吸收投资收到的现金”，使得2021年度公司筹资活动产生的现金流量净额较高。

### （四）偿债能力分析

#### 最近两年及一期主要偿债能力指标

单位：倍、%

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
流动比率	3.47	4.45	7.09
速动比率	0.60	0.71	1.39
资产负债率	48.05	45.28	47.83

报告期内，发行人流动比率分别为7.09、4.45和3.47，速动比率分别为1.39、0.71和0.60。公司流动资产可以对流动负债进行一定程度的覆盖。

报告期内，公司资产负债率分别为47.83%、45.28%和48.05%。公司资产负债率整体保持稳定，资产负债率维持在合理区间。

#### (五) 盈利能力分析

2021年度、2022年度和2023年1-6月，公司实现营业收入165,861.43万元和174,751.38万元和89,435.53万元。

#### 最近两年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	42,825.66	47.88	138,830.65	79.44	126,665.85	76.37
土地流转租赁	16,084.54	17.98	32,169.08	18.41	9,191.17	5.54
测绘服务	3,410.65	3.81	3,725.18	2.13	3,351.32	2.02
贸易业务	27,054.42	30.25	-	-	26,489.48	15.97
其他	60.62	0.07	26.48	0.02	163.61	0.10
营业收入合计	89,435.53	100.00	174,751.38	100.00	165,861.43	100.00

发行人的营业收入主要来源于主营业务收入，包括基础设施建设、土地流转租赁、测绘服务及贸易业务。

#### 1、主营业务收入情况

发行人的主营业务收入主要源于基础设施建设、土地流转租赁、测绘服务及贸易。2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人分别实现主营业务收入165,697.82万元、174,724.90万元和89,375.28万元。

**最近两年及一期主营业务收入情况**

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	42,825.66	47.92	138,830.65	79.46	126,665.85	76.44
土地流转租赁	16,084.54	18.00	32,169.08	18.41	9,191.17	5.55
测绘服务	3,410.65	3.82	3,725.18	2.13	3,351.32	2.02
贸易业务	27,054.42	30.27	-	-	26,489.48	15.99
<b>主营业务收入合计</b>	<b>89,375.28</b>	<b>100.00</b>	<b>174,724.90</b>	<b>100.00</b>	<b>165,697.82</b>	<b>100.00</b>

2021年度，发行人主营业务收入为165,697.82万元，其中基础设施建设收入为126,665.85万元，占比76.44%；测绘服务收入为3,351.32万元，占比2.02%；土地流转租赁收入为9,191.17万元，占比为5.55%，贸易业务收入为26,489.48万元，占比15.99%。

2022年度，发行人主营业务收入为174,724.90万元，其中基础设施建设收入为138,830.65万元，占比79.46%；测绘服务收入为3,725.18万元，占比2.13%；土地流转租赁收入为32,169.08万元，占比为18.41%。

2023年1-6月，发行人主营业务收入为89,375.28万元，其中基础设施建设收入为42,825.66万元，占比47.92%；测绘服务收入为3,410.65万元，占比3.82%；土地流转租赁收入为16,084.54万元，占比为18.00%。贸易业务收入为27,054.42万元，占比为30.27%。

**2、主营业务成本情况**

2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人主营业务成本分别为147,911.89万元、141,916.21万元和75,889.69万元。

**最近两年及一期主营业务成本情况**

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	余额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	38,932.42	51.30	127,202.79	89.63	116,131.52	78.51
土地流转租赁	7,396.16	9.75	12,116.36	8.54	3,029.09	2.05
测绘服务	2,522.05	3.32	2,597.06	1.83	2,292.61	1.55
贸易业务	27,039.07	35.63	-	-	26,458.67	17.89
<b>主营业务成本合计</b>	<b>75,889.69</b>	<b>100.00</b>	<b>141,916.21</b>	<b>100.00</b>	<b>147,911.89</b>	<b>100</b>

2021年度，发行人主营业务成本为147,911.89万元，其中基础设施建设成本116,131.52万元，占比78.51%；测绘服务成本2,292.61万元，占比1.55%；贸易业务成本为26,458.67万元，占比17.89%；土地流转租赁成本3,029.09万元，占比2.05%。

2022年度，发行人主营业务成本为141,916.21万元，其中基础设施建设成本127,202.79万元，占比89.63%；测绘服务成本2,597.06万元，占比1.83%；土地流转租赁成本12,116.36万元，占比8.54%。

2023年1-6月，发行人主营业务成本为75,889.69万元，其中基础设施建设成本38,932.42万元，占比51.30%；测绘服务成本2,522.05万元，占比3.32%；土地流转租赁成本7,396.16万元，占比9.75%；贸易业务成本27,039.07万元，占比35.63%。

### 3、主营业务毛利润情况

2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人主营业务毛利润分别为17,785.93万元、32,808.69万元和13,485.59万元，毛利率分别为10.73%、18.78%和15.09%。

#### 最近两年及一期主营业务毛利情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率

基础设施建设	3,893.24	9.09	11,627.85	8.38	10,534.33	8.32
土地流转租赁	8,688.39	54.02	20,052.72	62.34	6,162.08	67.04
测绘服务	888.60	26.05	1,128.11	30.28	1,058.71	31.59
贸易业务	15.36	0.06	-	-	30.81	0.12
<b>主营业务毛利</b>	<b>13,485.59</b>	<b>15.09</b>	<b>32,808.69</b>	<b>18.78</b>	<b>17,785.93</b>	<b>10.73</b>

2021年度，发行人实现主营业务毛利润17,785.93万元，其中基础设施建设毛利润10,534.33万元，毛利率为8.32%；测绘服务毛利润1,058.71万元，毛利率31.59%；土地流转租赁业务毛利润6,162.08万元，毛利率67.04%。

2022年度，发行人实现主营业务毛利润32,808.69万元，其中基础设施建设毛利润11,627.85万元，毛利率为8.38%；测绘服务毛利润1,128.11万元，毛利率30.28%；土地流转租赁业务毛利润20,052.72万元，毛利率62.34%。

2023年1-6月，发行人实现主营业务毛利润13,485.59万元，其中基础设施建设毛利润3,893.24万元，毛利率为9.09%；测绘服务毛利润888.60万元，毛利率26.05%；土地流转租赁业务毛利润8,688.39万元，毛利率54.02%；贸易业务毛利润15.36万元，毛利率0.06%。

#### 4、期间费用

##### 最近两年及一期期间费用构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	4,647.72	5.20	11,936.72	6.83	16,809.97	10.13
研发费用	131.58	0.15	282.81	0.16	259.77	0.16
财务费用	3,653.28	4.08	14,632.16	8.37	8,747.03	5.27
<b>合计</b>	<b>8,432.58</b>	<b>9.43</b>	<b>26,851.69</b>	<b>15.37</b>	<b>25,816.76</b>	<b>15.57</b>

2021年度、2022年度和2023年1-3月，公司管理费用分别为16,809.97万元、11,936.72万元和4,647.72万元，分别占同期营业总收入的10.13%、

6.83%和5.20%。2021年管理费用增加较大，主要系无形资产摊销金额大幅增加所致，2021年度，发行人新增土地流转经营权5.5亿、停车场经营权4.9亿、其他经营权7.08亿，使得摊销金额大幅增加。财务费用分别为8,747.03万元、14,632.16万元和3,653.28万元，分别占同期营业总收入的5.27%、8.37%和4.08%，研发费用分别为259.77万元、282.81万元和131.58万元，分别占同期营业总收入的0.16%、0.16%和0.15%，报告期内发行人期间费用总额占营业总收入比例分别为15.57%、15.37%和9.43%。

#### 5、其他收益

2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人其他收益分别为27,397.07万元、20,953.30万元和7,510.73万元，公司其他收益主要来源于政府补助。

#### 最近两年政府补助构成情况

单位：万元

补助项目	2022年度	2021年度
基础设施建设资金	20,850.00	27,345.24
税费减免	-	0.83
进项加计补贴	10.69	7.58
吸纳就业社保补贴	-	0.28
稳岗补贴	4.51	1.35
专利授权补助	0.16	0.36
建筑业财政奖励	0.26	11.41
其他	-	30.03
南浔区挂牌企业奖励资金	50.00	-
2021年度南浔区政府质量奖	20.00	-
专项资金补助	1.19	-
2022年度南浔区服务业发展专项资金补助	16.49	-
<b>合计</b>	<b>20,953.30</b>	<b>27,397.07</b>

## 五、授信情况

发行人与各大商业银行建立了良好的合作关系。公司根据实际经营需要向各银行申请贷款，截至2023年6月末，发行人在各家银行获得的银行授信金额为180.14亿元，已使用额度135.03亿元，未使用额度45.11亿元，公司报告期内未出现延迟支付本金和利息的情形。

发行人资信状况良好，与商业银行建立了长期稳定的合作关系，具有较强的间接融资能力。根据中国人民银行于2023年6月1日出具的《企业信用报告》，公司不存在已结清、未结清的不良信贷信息，贷款均正常收回。

银行授信明细表

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业发展银行	33.60	26.12	7.48
建设银行	17.50	5.50	12.00
中国银行	7.00	6.44	0.56
华夏银行	2.60	2.49	0.11
农业银行	13.90	7.20	6.70
中信银行	12.80	11.70	1.10
南京银行	8.00	3.00	5.00
兴业银行	10.00	10.00	-
杭州银行	9.50	7.45	2.05
广发银行	2.69	1.82	0.87
南洋商业银行	0.30	-	0.30
吴兴农商银行	0.44	0.44	-
海峡银行	2.43	1.98	0.45
恒丰银行	1.57	1.57	-
绍兴银行	3.10	3.09	0.01
温州银行	10.48	9.42	1.06
湖州银行	7.00	4.50	2.50
宁波银行	4.00	4.00	-
嘉兴银行	5.40	3.28	2.12

光大银行	4.80	4.80	-
南浔银行	1.67	0.87	0.80
禾城农商银行	8.78	8.78	-
余杭农商银行	0.50	0.50	-
宁波通商银行	5.90	4.40	1.50
渤海银行	2.68	2.18	0.50
稠州银行	2.00	2.00	-
浦发银行	1.50	1.50	-
合计	180.14	135.03	45.11

## 六、 融资情况

截止2023年6月末，发行人有息债务余额为1,466,786.01万元，具体明细如下表所示：

债务人	债权人	授信/借款总额	债务余额	类型	起息日	到期日	增信措施	
							保证人	抵押/质押物
	工行南浔支行	80000	23000	项目	2023/6/9	2030/6/8	湖州南浔XKJS集团有限公司	-
	建设银行南浔支行	55000	55000	项目	2021/3/1	2028/4/1	湖州南浔交通水利投资建设集团有限公司	-
	建设银行南浔支行	4800	4800	流贷	2023/4/3	2024/4/2	湖州南浔城市投资发展集团有限公司	-
	中国银行南浔支行	35000	28779.6	项目	2019/11/14	2036/10/18	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0098494号
	中国银行南浔支行	35000	20000	项目	2021/1/8	2037/1/8		
			12500		2021/7/13	2037/1/8		
	华夏银行湖州分行	15000	2500	流贷	2022/3/1	2037/1/8		
	华夏银行湖州分行	15000	13500	流贷	2021/12/28	2024/6/28	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	-
	杭州银行湖州分行	55000	52500	项目	2021/3/1	2025/9/14	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	-

杭州银行湖州分行-21南浔经开PPN001	100000	40978.93305	PPN	2021/3/12	2024/3/12	-	-
杭州银行湖州分行	20000	10000	理财直接融资工具	2022/11/29	2023/9/30	湖州南浔XKJS集团有限公司	-
		10000		2022/12/1	2023/9/30		
杭州银行湖州分行	9500	9500	质押贷款	2022/3/8	2024/3/7	-	临沪公司10500万存单质押
中国农业发展银行湖州分行	150000	17738	棚改项目	2018/8/31	2032/8/30	-	《南浔开发区（马嘶村、庠上村、宝山村、戴家桥村）城中村改造项目政府购买服务合同》项下应收账款
		29600		2018/11/30	2032/8/30		
		50000		2019/1/11	2032/8/30		
		5000		2019/1/11	2032/8/30		
	65000	100	农地项目	2019/12/13	2026/12/8	湖州市南浔新城投资发展有限公司	-
		32400		2020/1/9	2026/12/8		
		10000		2020/3/18	2026/12/8		
	51000	34900	人居项目	2020/4/1	2032/3/31	湖州市南浔新城投资发展有限公司	-
		5000		2021/6/25	2032/3/31		-
	70000	30000	共富项目	2021/11/30	2033/11/25	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	-



		20000		2022/1/1	2033/11/25		
		20000		2022/6/29	2033/11/25		
光大银行朝晖支行	19000	19000	流贷	2023/3/27	2024/3/26	湖州南浔城市投资发展集团有限公司	
	10000	10000	质押借款	2023/6/21	2023/12/19	-	经开公司10500万存单质押
海峡银行温州分行	14850	14640	流贷	2020/9/16	2023/9/14	-	南方新世界房产抵押
中信银行平海支行	50000	45000	北部城市更新项目	2022/1/6	2031/1/6	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	-
中信银行湖墅支行	45000	45000	北部老工业区城市更新二期项目	2023/1/5	2029/1/5	湖州南浔XKJS集团有限公司	-
兴业银行湖州分行	20000	20000	流贷	2023/2/17	2024/2/16	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	

恒丰银行湖州分行	5750	5750	流贷	2023/4/20	2024/4/19	湖州市南浔新城投资发展有限公司	-
稠州银行湖州分行	20000	20000	流贷	2022/7/29	2023/7/19	湖州南浔XKJS集团有限公司	
宁波通商银行	10000	10000	流贷	2023/1/1	2024/1/1	湖州南浔XKJS集团有限公司	
农行南浔支行	39000	39000	南浔开发区东迁区块城市更新项目	2023/1/1	2039/12/1	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	
渤海银行杭州分行	10000	10000	流贷	2023/2/16	2024/2/15	湖州南浔XKJS集团有限公司	
浦发银行湖州分行	15000	15000	新安大社区三期项目	2023/3/24	2025/12/25	湖州南浔XKJS集团有限公司	

首都银行上海分行	4000	4000	流贷	2023/4/20	2024/4/19	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司	
开源证券-18浔开01	118000	47827.91049	企业债	2018/8/21	2025/8/21	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司	-
开源证券-19浔开债/19浔经债		22694.18056	企业债	2019/3/12	2026/3/12	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司	-
国融证券-19浔发01	45000	30384.45504	公司债	2019/9/18	2024/9/18	湖州南浔城市投资发展集团有限公司	-
五矿证券-G21浔开1	150000	37826.43219	绿色公司债	2021/9/29	2024/9/28	-	-
五矿证券-G21浔开2		44788.74365		2021/12/10	2024/12/9	-	-
五矿证券-22浔开01		18704.07861	防疫债	2022/4/28	2027/5/27	-	-



中山证 券-21 浔发 01	100000	52700.58881	项目 收益 债 (一 期)	2021/4/22	2024/4/22	-	-
中山证 券-21 浔发 02		46705.90935	项目 收益 债 (二 期)	2021/7/27	2024/7/27	-	-
鸿昇证 券-美 元债	195000	33367.80209	美元 债 (第 一 期)	2021/10/2 0	2024/10/2 0	-	-
		19777.0147	美元 债 (第 二 期)	2022/3/30	2025/3/30	湖州市南浔区国有资产投资控股 有限公司 (暗保)	
北交所 -浙商 银行	18000	18000	债融 计划	2020/8/25	2023/8/25	湖州市南浔区国有资产投资控股 有限公司	-
	30000	5580	信托 计划	2022/10/1 4	2023/10/1 3	湖州南浔XKJS集团有限公司	-

	陆家嘴国际信托	20000	4850	信托计划	2022/10/21	2023/10/21	湖州南浔XKJS集团有限公司	-
			2200		2022/10/28	2023/10/28		-
			3720		2023/3/30	2024/3/29		-
			2280		2023/3/31	2024/3/30		-
			14000		2023/5/6	2024/5/5		
	永赢金融租赁	30000	11976.765284	融资租赁	2020/5/13	2025/5/13	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司	-
永赢金融租赁	15000	14024.875000	融资租赁	2022/12/30	2027/12/30	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司	-	
华融金融租赁	19500	17716.236415	融资租赁	2022/12/26	2027/12/15	湖州南浔新城投资发展集团有限公司、湖州南浔XKJS集团有限公司	-	
浙江稠州金融租赁	12000	4019.481274	融资租赁	2019/11/26	2024/11/28	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司	-	
湖州临沪工业区建设发展有限公司	恒丰银行湖州分行	6150	6150	流贷	2022/8/17	2023/8/16	湖州市南浔新城投资发展有限公司	-
	吴兴农商行南浔支行	1500	1500	委贷	2022/11/16	2024/11/15	-	-
	吴兴农商行南浔支行	2900	2900	流贷	2021/7/8	2023/7/7	湖州江蒋漾城市开发建设有限公司	-

	南浔银行马腰支行	2900	2900	流贷	2022/6/30	2024/6/28	湖州南浔新城城市开发有限公司	-
	嘉兴银行南浔支行	1000	1000	质押贷款	2023/1/13	2024/1/12	-	经开公司1100万存单
	渤海银行杭州分行	800	800	流贷	2023/2/16	2024/2/15	浙江湖州南浔JJJS开发有限公司	-
湖州春 语建设 有限公司	华夏银行湖州分行	6000	5000	流贷	2020/12/23	2023/12/23	浙江湖州南浔JJJS开发有限公司+湖州南浔新城投资发展集团有限公司	-
	中信银行湖墅支行	15000	15000	流贷	2023/1/3	2024/1/3	湖州南浔XKJS集团有限公司	-
	兴业银行湖州分行	20000	10000	流贷	2023/5/16	2024/5/15	浙江湖州南浔JJJS开发有限公司	-
			10000		2022/12/13	2023/12/12		
	中信银行湖墅支行	11970	11970	质押贷款	2023/1/16	2024/1/16	-	经开公司1.26亿保证金质押
恒丰银行湖州分行	3750	3750	流贷	2023/4/20	2024/4/19	湖州市南浔新城投资发展有限公司	-	

	渤海银行杭州分行	1000	1000	流贷	2023/1/9	2024/1/8	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	-
	永赢金融租赁	10000	9500	融资租赁	2022/12/9	2027/12/9	湖州南浔XKJS集团有限公司	-
湖州南浔经开产业发展有限公司	南浔银行营业部	2900	2900	流贷	2023/5/30	2025/5/29	湖州南浔新区市政建设发展有限公司	-
浙江南浔新城高科建设开发有限公司	农行南浔支行	100000	28000	项目	2021/1/2	2043/10/29	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	-
			5000		2021/4/30	2043/10/29		
	兴业银行湖州分行	30000	29900	项目	2021/12/21	2031/12/20	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	-
	南浔银行马腰支行	2900	2900	流贷	2022/6/30	2024/6/28	湖州南浔新城城市开发有限公司	-

湖州南浔经开智慧城市综合建设开发有限公司	光大银行朝晖支行	18000	18000	流贷	2022/6/21	2029/6/20	浙江湖州南浔JJJS开发有限公司	停车位特许经营权质押
湖州南浔经开农业综合开发有限公司	长安国际信托	14000	14000	信托	2022/12/30	2027/12/21	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	
	兴业银行湖州分行	30000	30000	南浔经济开发区现代农业融合发展建设项目	2023/1/1	2030/12/20	湖州南浔XKJS集团有限公司	
广安新城绿色家居有限公司	国家开发银行浙江省分行	8500	1642.5	固定资产贷款	2020/7/29	2035/7/29	浙江湖州南浔JJJS开发有限公司	广安新城绿色家居有限公司不动产
	国家开发银行		1642.5		2020/7/29	2035/7/29		

	四川省分行						
	国家开发银行浙江省分行		1500		2021/4/20	2035/7/29	
	国家开发银行四川省分行		1500		2021/4/20	2035/7/29	
<b>总 计</b>		<b>2,049,670.0 0</b>	<b>1,466,786.0 1</b>				

从融资渠道来看截至2023年6月末，发行人融资类型分类情况如下：

单位：万元、%

融资渠道	金额	占比
银行	967,162.60	65.94%
债券	395,756.05	26.98%
信托	46,630.00	3.18%
融资租赁	57,237.36	3.90%
总计	1,466,786.01	100.00%

截至2023年6月末，发行人有息债务以银行贷款及债券融资为主，分别占有息债务余额的65.94%及26.98%，其他融资占有息债务余额比例7.08%，其他融资占比较小，主要由融资租赁款构成。

截至2023年6月末，发行人共与两家信托有存续业务，分别为陆家嘴信托3.263亿元、长安信托1.4亿元。

## 2、有息债务期限结构分析

截至2023年6月末，公司有息债务期限结构如下：

单位：万元、%

到期时间	金额	占比
2023年	119,320.00	8.13%
2024年	458,142.35	31.23%
2025年	149,981.69	10.23%
2026年及以后	739,341.97	50.41%
总计	1,466,786.01	100.00%

从债务期限结构看，截至2023年6月末，在信托预计到期的2025年，公司预计到期债务比例为10.23%，公司债务期限以中长期为主，短期偿债压力较小，可以较好地匹配长期资产投资期限，满足长期资产投资的需求。

## 七、担保情况

借款主体	担保主体	借款行名称	担保金额 (万元)	余额 (万元)	担保时间
------	------	-------	--------------	------------	------

湖州南浔城市新区建设投资有限公司	经开公司	恒丰银行湖州分行	6750	6750	2023.03.30-- -2024.03.30
湖州南浔振浔污水处理有限公司	经开公司	恒丰银行湖州分行	6750	6750	2023.03.31-- -2024.03.30
湖州南浔振浔污水处理有限公司	经开公司	华夏银行湖州分行	10000	9500	2022.01.28-- -2024.01.26
湖州南浔振浔污水处理有限公司	经开公司	平安银行湖州分行	13000	10000	2022.07.29-- -2023.07.28
湖州南浔城投给排水管理有限公司	经开公司	恒丰银行湖州分行	7000	7000	2023.03.30-- -2024.03.29
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	经开公司	华融租赁	40000	15540.24	2020.02.27-- -2025.02.20
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	经开公司	邮储银行湖州分行	54000	51000	2022.01.21-- -2026.10.20
浙江湖州众创投资建设有限公司	经开公司	华夏银行南浔支行	10000	6082	2019.01.31-- -2027.01.31
浙江湖州众创投资建设有限公司	经开公司	浙江国金融资租赁股份有限公司	8000	2593.9	2020.01.17-- -2024.07.17
湖州启城市政工程有限公司	经开公司	浙江国金融资租赁股份有限公司	8000	2825.85	2021.03.08-- -2024.04.08
浙江湖州临杭城镇化建设集团有限公司	经开公司	浙江国金融资租赁股份有限公司	8000	481.07	2019.05.15-- -2023.11.15
湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	经开公司	江苏金融租赁股份有限公司	20000	15585.56	2022.02.22-- -2027.02.22
湖州市南浔新城投资发展有限公司	经开公司	恒丰银行湖州分行	5050	5050	2023.04.27-- -2024.04.27
湖州市南浔新城投资发展有限公司	经开公司	浙江浙商融资租赁有限公司	10000	3750	2020.07.29-- -2024.07.28
湖州市南浔新城投资发展有限公司	经开公司	浙江浙商融资租赁有限公司	10000	4444.44	2020.08.31-- -2024.08.30
湖州市南浔新城投资发展有限公司	经开公司	华融租赁	35000	32897.4	2023.01.18-- -2027.12.17
<b>本级对外担保合计</b>			<b>251550</b>	<b>180250.46</b>	

截止2023年6月末，公司对外担保余额为180250.46万元，占净资产总额的9.16%。担保对象均为主要为当地平台公司、国有企业、集体所有制企业，没有对民营企业的担保，预计代偿可能性不大，担保方式为保证担保。

## 八、资信情况

### 1. 征信情况

根据企业2023年10月信用报告显示，企业自2000年首次与银行建立信贷关系以来，共在40家金融机构办理过信贷业务，目前在26家金融机构的业务仍未结清，余额为743055.32万元，五级分类为正常，无不良及违约记录。

发行人资信状况良好，与多家大型金融机构建立了长期、稳定的战略合作关系，无延期支付银行贷款本息的情况发生，融资渠道较为畅通，融资能力强。发行人报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%，不存在逾期未偿还的债务，无不良信用记录。

## 2. 被执行情况

经项目组查询，截至本报告完成日，经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示企业无被执行信息，具体情况如下：



## 3. 被诉讼情况

截至本报告完成日，经查询中国裁判文书网，发现南浔XKJS涉及诉讼文书10篇，不涉及与金融机构的借款纠纷，经了解上述诉讼对公司运营无实质影响。



#### 4. 反洗钱调查和暂停续作结果

经查询，公司反洗钱查询记录为未命中。

[请点击此处下载结果! 20231019153405840/6641template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	湖州南浔新开发建设有限公司	统一社会信用代码	91330503MA2D5RPR3B	2023/10/19 15:34:06	0000		0
2	机构	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司	统一社会信用代码	9133050314697107XP	2023/10/19 15:34:06	0000		0

经项目组查询，公司未在集团暂停续做客户清单中。



#### 5. 评级情况

2023年6月鹏元资信通过对浙江湖州南浔JJS开发有限公司的信用状况进行综合分析和评估，确定浙江湖州南浔JJS开发有限公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

## 九、综合评价

发行人作为南浔区基础设施建设的主力军，承建了大量的基础设施建设项目，通过对一系列重点工程的运作，积累了丰富的项目运作经验，形成了一套高效、顺畅的项目运作流程，公司的市场化运作能力显著提高，丰富的项目管理经验为公司盈利能力的进一步提升奠定了坚实的基础。行人各项业务开展得到地方政府的大力支持，一方面，为提升发行人的资本实力，先后多次注入土地使用权等资产，为公司的进一步发展壮大提供了坚实基础；另一方面，每年向发行人拨付一定规模的财政补贴资金，用以支持发行人开展城市基础设施建设业务，极大的增强了发行人的资本实力和发展潜力，有力地提升了发行人的经营能力。发行人作为南浔区国有企业，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。公司自成立以来，得到了各大银行的大力支持，并保持了长期良好的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

### 第三节 担保人-湖州南浔XKJS集团有限公司

#### 一、基本情况

##### 1. 公司介绍

注册名称:	湖州南浔XKJS集团有限公司
法定代表人:	张记生
注册资本:	200,000.00 万元人民币
实缴资本:	135,228.36 万元人民币
设立(工商注册)日期:	2021年1月18日
统一社会信用代码:	91330503MA2D5RPR3B
住所(注册地):	浙江省湖州市南浔经济开发区XX大道1号
邮政编码:	313300

<b>所属行业:</b>	土木工程建筑业
<b>经营范围:</b>	许可项目: 建设工程施工; 建设工程设计; 房地产开发经营; 餐饮服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)。一般项目: 土地整治服务; 土石方工程施工; 园林绿化工程施工; 城市绿化管理; 市政设施管理; 建筑材料销售; 建筑装饰材料销售; 金属材料销售; 非居住房地产租赁; 广告制作; 广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)(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)
<b>电话及传真号码:</b>	0572-3010035/0572-3010036
<b>信息披露事务负责人及其职位与联系方式:</b>	张记生, 董事长 电话: 0572-3010035

## 2. 历史沿革

担保人由浙江南浔经济开发区管理委员会于2021年1月18日出资设立, 初始注册资本200,000.00万元, 设立企业类型为有限责任公司(国有独资), 法定代表人为姜波。

2021年9月, 浙江南浔经济开发区管委会将其所持有的浙江湖州南浔经济建设开发有限公司100%股权和湖州南浔新城投资发展集团有限公司100%股权无偿划转至担保人, 担保人成为上述两家主要子公司的全资控股股东。

2021年9月24日, 根据2021年8月24日浙江南浔经济开发区管理委员会向湖州市南浔区人民政府办公室发文的《关于湖州南浔XKJS集团有限公司股权划转的请示》、浙江南浔经济开发区管理委员会作为出让方、湖州市南浔区财政局作为受让方于2021年9月18日签订的《股权转让协议》, 浙江南浔经济开发区管理委员会将其所持有的全部担保人股权转让给湖州市南浔区财政局, 并完成工商变更。自此, 担保人控股股东和实际控制人转为湖州市南浔区财政局。上述交易事项完成后, 担保人股权结构如下:

单位: 万元、%

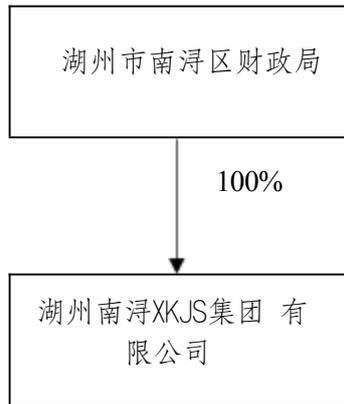
股东名称	出资额	持股比例
------	-----	------

湖州市南浔区财政局	200,000.00	100.00
-----------	------------	--------

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

### 3. 实际控制人

截至2023年6月30日，湖州市南浔区财政局持有担保人100.00%股权，为担保人的控股股东，担保人股权结构图如下：



### 4. 组织架构

担保人已按照《中华人民共和国公司法》的要求，设立了包括股东、董事会和监事会在内的法人治理结构。公司的机构及其产生办法、职权、议事规则如下：

#### (1) 股东

公司不设立股东会，股东行使下列职权：

- 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成员，决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬；
- 3) 审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告，审核公司重大投资、融资计划；
- 4) 批准增减注册资本及发行公司债券的方案；
- 5) 决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产出资方案；

- 6) 审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案;
- 7) 审核公司所属子公司调整、合并、分离、解散方案。

## (2) 董事会

公司设董事会，成员为5人，由（湖州市南浔区财政局）委派和公司职工民主选举产生。委派代表和职工代表的比例为3:2，由（湖州市南浔区财政局）委派3人，职工代表2人由公司职工民主选举产生。

董事每届任期三年，任期届满，由（湖州市南浔区财政局）委派，职工（代表）大会民主选举可以连任。董事任期届满未及时委派、改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在委派、改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长1人，董事长由（湖州市南浔区财政局）从董事会成员中指定。每届任期与董事任期相同，任期届满，经指定可以连任。

董事会对（湖州市南浔区财政局）负责，行使以下职权：

- 1) 向（湖州市南浔区财政局）报告工作;
- 2) 决定公司的经营计划、投资方案和融资方案;
- 3) 制定公司的年度财务预算方案和决策方案;
- 4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案;
- 6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- 7) 决定公司内部机构的设置和分支机构的设立;
- 8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者就解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- 9) 制定公司的基本管理制度;

- 10) 拟定修改公司章程议案;
- 11) 决定公司为子公司和区域内国有公司的对外担保方案;
- 12) (湖州市南浔区财政局) 授权的其他职权。

### **(3) 监事会**

公司设监事会，成员5人（不得少于5人），监事会中股东代表与职工代表的比例为3:2（职工代表的比例不得低于三分之一）。由（湖州市南浔区财政局）委派3人，职工代表2人由公司职工民主选举产生。

监事任期每届三年，任期届满经（湖州市南浔区财政局）委派及职工（代表）大会选举可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会设主席一人，由（湖州市南浔区财政局）从监事成员中指定。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

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、公司章程或者股东会决议的董事、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) (湖州市南浔区财政局) 授权的其他职权。

### **(4) 高级管理人员**

公司设经理1名，由董事会聘任或解聘。经（湖州市南浔区财政局）同意，董事会成员可以兼任经理。经理对董事会负责，并行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议;

- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或解聘公司副经理, 财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- 8) 董事会授予的其他职权。

## 5. 公司主要董监高任职情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

截至报告日, 担保人主要董监高任职情况如下:

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	性别	职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
张记生	男	董事长、 总经理	2023年8月至 今	是	否
屠国平	男	董事	2023年8月至 今	是	否
高浩	男	董事	2023年8月至 今	是	否
马伟	男	职工董事	2023年8月至 今	是	否
王丹华	女	职工董事	2023年8月至 今	是	否
谢利峰	男	监事会主 席	2023年8月至 今	是	否
徐干城	男	监事	2023年8月至 今	是	否
王杰	男	监事	2023年8月至 今	是	否
厉波	男	职工监事	2023年8月至 今	是	否
王新兰	女	职工监事	2023年8月至 今	是	否

## (二) 公司董事、监事及高级管理人员简历

### 1、董事会成员

张记生先生，1975年生，大学本科学历，高级工程师。历任湖州南浔城市投资发展集团有限公司董事、总工程师，湖州南浔金象文体产业发展有限公司、湖州南浔浙商回归经济园建设有限公司、湖州南浔保障房建设有限公司执行董事、总经理，湖州南浔旅游投资发展集团有限公司副总经理，湖州南浔新城投资发展集团有限公司副董事长、总经理。现任湖州南浔XKJS集团有限公司董事长、总经理。

屠国平先生，1977年生，大学本科学历，高级工程师。历任南浔经济开发区房地产开发公司副总经理，南浔经济开发区建筑设计所董事长，南浔创业测绘所副所长，南浔创业测绘所所长、技术负责人，湖州南浔创业测绘信息院有限公司董事长、院长，湖州市南浔新城投资发展公司副总经理。现任湖州南浔XKJS集团有限公司董事。

高浩先生，1975年生，中央党校大学学历，高级工程师。历任湖州市南浔新城投资发展有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，湖州南浔新城投资发展集团有限公司副总经理。现任湖州南浔XKJS集团有限公司董事。

马伟先生，1984年生，大学本科学历，中共党员。历任湖州市南浔区市场管理委员会办公室综合科科长，湖州市南浔区建材市场管理办公室综合科科长、副科长、科长，湖州市南浔区人民政府办公室调研室科员，湖州南浔古镇公共安全监督管理中心副主任，浙江南浔经济开发区财政金融局副局长，湖州南浔新城投资发展集团有限公司副总经理。现任湖州南浔XKJS集团有限公司职工董事。

王丹华女士，1983年生，大学本科学历，中共党员。历任南浔经济开发区党群工作部组织人事科科长、副科长，南浔经济开发区公共安全监督管理中心副主任，南浔经济开发区党群工作部副部长，东迁街道党建工作办公室主任、社会事务办公室主任、妇联主席。现任湖州南浔XKJS集团有限公司职工董事。

## 2、监事会成员

谢利峰先生，1980年生，本科学历，中共党员。历任南浔经济开发区建设开发办基础设施建设管理工作人员，南浔经济开发区规划建设局基础设施建设管理工作人员，湖州市南浔新城投资发展公司投资科副科长、综合部经理、总经理助理、副总经理，湖州南浔新城投资发展集团有限公司前期部部长，湖州南浔XKJS集团有限公司前期部部长。现任湖州南浔XKJS集团有限公司监事会主席。

徐干城先生，1975年生，大专学历，中共党员，工程师。历任南浔经济开发区管委会规划建设局公用事业管理科科长、副局长，湖州南浔新城投资发展集团有限公司工程部副部长、审计法务部部长，现任湖州南浔XKJS集团有限公司监事。

王杰先生，1981年生，本科学历，中共党员，高级工程师。历任湖州市南浔新城投资发展公司工程部副经理、经理兼总经理助理，湖州南浔新城污水处理有限公司总经理。现任湖州南浔XKJS集团有限公司监事。

厉波先生，1980年生，本科学历，中共党员，工程师。历任南浔经济开发区规划建设局公共事业管理科副科长，南浔经济开发区征迁中心政策科科长、副主任，南浔经济开发区集聚区工作部副部长，湖州南浔新城投资发展集团有限公司工程部副部长、部长，湖州南浔XKJS集团有限公司工程部部长、经营管理部部长。现任湖州南浔XKJS集团有限公司职工监事。

王新兰女士，1982年生，本科学历，中级会计。历任南亚铜箔（昆山）有限公司主办会计，泗洪县农业资源开发局总账会计，江苏领焰智能科技股份有限公司总账会计，宿迁诚实税务师事务所有限公司税务经理，浙江柏尔木业有限公司总账会计，湖州南浔新城投资发展集团有限公司财务融资部副部长。现任湖州南浔XKJS集团有限公司职工监事。

### 3、高级管理人员

张记生先生，现任公司总经理，详细简介见上述董事会成员简历。

马伟先生，现任公司财务负责人，详细简介见上述董事会成员简历。

截至本报告书写之日，现任董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职情况。

## 二、经营情况

### （一）担保人营业总体情况

担保人经核准的主营业务范围为：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：土地整治服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；城市绿化管理；市政设施管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；非居住房地产租赁；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（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）。

**(二) 担保人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况**

最近两年及一期，担保人营业收入具体情况如下：

**报告期担保人营业收入结构情况**

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程代建	74,011.35	40.83	183,824.15	46.07	153,811.41	56.62
土地整理	27,032.30	14.91	58,697.92	14.71	12,259.82	4.51
土地流转租赁	16,084.54	8.87	32,169.08	8.06	9,191.17	3.38
贸易	50,153.63	27.67	17,108.45	4.29	44,307.60	16.31
设计服务	2,446.11	1.35	8,450.22	2.12	3,214.91	1.18
测绘业务	3,410.65	1.88	3,725.18	0.93	3,351.32	1.23
建筑服务	2,375.55	1.31	3,064.98	0.77	5,686.80	2.09
垃圾清运	740.72	0.41	2,253.76	0.56	1,794.47	0.66
其他	2,601.60	1.44	2,436.54	0.61	18,308.76	6.74
<b>主营业务小计</b>	<b>178,856.45</b>	<b>98.68</b>	<b>311,730.28</b>	<b>78.13</b>	<b>251,926.26</b>	<b>92.73</b>
其他业务	2,397.15	1.32	87,257.31	21.87	19,736.76	7.27
<b>合计</b>	<b>181,253.60</b>	<b>100.00</b>	<b>398,987.58</b>	<b>100.00</b>	<b>271,663.02</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，担保人分别实现营业收入271,663.02万元、398,987.58万元和181,253.60万元，其中主要来源于工程代建、土地整理、土地流转租赁及贸易业务。

报告期内，担保人的工程代建收入分别为153,811.41万元、183,824.15万元和74,011.35万元，占公司营业收入的比重分别为56.62%、46.07%和40.83%；土地整理业务收入分别为12,259.82万元、58,697.92万元和27,032.30万元，占公司营业收入的比重分别为4.51%、14.71%和14.91%；土地流转租赁业务收入分别为9,191.17万元、32,169.08万元及16,084.54万元，占公司营业收入的比重分别为3.38%、8.06%及8.87%；贸易业务收入分别为44,307.60万元、17,108.45万元和50,153.63万元，占公司营业收入的比重分别为16.31%、4.29%和27.67%；其他业务收入分别为19,736.76万元、87,257.31万元和2,397.15万元，占公司营业收入的比重分别为7.27%、21.87%和1.32%，2022年度较2021年度增长较快主要系变电所整体出售收入、处置投资性房地产收益和原材料销售较多所致。近年来担保人先后承建了南浔开发区内多个规模较大的重点工程，市场竞争力较强，业务规模持续增长，主营业务收入不断增加。

### 报告期担保人营业成本结构情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程代建	66,882.88	41.73	168,105.98	49.00	140,809.30	58.69
土地整理	24,574.82	15.33	53,361.75	15.55	11,145.29	4.65
土地流转租赁	7,396.16	4.61	12,116.36	3.53	3,029.09	1.26
贸易	50,280.42	31.37	17,002.41	4.96	44,267.20	18.45
设计服务	1,639.55	1.02	6,050.03	1.76	2,391.51	1.00
测绘业务	2,522.05	1.57	2,597.06	0.76	2,292.61	0.96
建筑服务	2,095.07	1.31	2,562.68	0.75	3,128.40	1.30
垃圾清运	884.35	0.55	1,698.80	0.50	2,316.02	0.97
其他	2,574.23	1.61	2,005.29	0.58	17,715.30	7.38
<b>主营业务小计</b>	<b>158,849.51</b>	<b>99.11</b>	<b>265,500.36</b>	<b>77.38</b>	<b>227,094.72</b>	<b>94.66</b>
其他业务	1,429.79	0.89	77,599.81	22.62	12,821.68	5.34



合计	160,279.30	100.00	343,100.17	100.00	239,916.40	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

最近两年及一期，担保人营业成本分别为239,916.40万元、343,100.17万元和160,279.30万元，其中营业成本主要为工程代建、土地整理和贸易业务。

报告期内，担保人工程代建业务成本分别为140,809.30万元、168,105.98万元和66,882.88万元，占公司营业成本的比重分别为58.69%、49.00%和41.73%；土地整理业务成本分别为11,145.29万元、53,361.75万元和24,574.82万元，占公司营业成本的比重分别为4.65%、15.55%和15.33%，受担保人承接土地整理业务的增多导致2022年相应成本上升；贸易业务成本分别为44,267.20万元、17,002.41万元和50,280.42万元，占公司营业成本的比重分别为18.45%、4.96%和31.37%。

### 报告期担保人毛利润结构情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
工程代建	7,128.47	33.99	15,718.17	28.12	13,002.11	40.96
土地整理	2,457.48	11.72	5,336.17	9.55	1,114.53	3.51
土地流转租赁	8,688.39	41.42	20,052.72	35.88	6,162.08	19.41
贸易	-126.79	-0.60	106.04	0.19	40.40	0.13
设计服务	806.56	3.85	2,400.19	4.29	823.40	2.59
测绘业务	888.60	4.24	1,128.12	2.02	1,058.71	3.33
建筑服务	280.48	1.34	502.30	0.90	2,558.40	8.06
垃圾清运	-143.62	-0.68	554.96	0.99	-521.55	-1.64
其他	27.37	0.13	431.24	0.77	593.46	1.87
主营业务小计	20,006.94	95.39	46,229.91	82.72	24,831.54	78.22
其他业务	967.36	4.61	9,657.50	17.28	6,915.08	21.78
合计	20,974.30	100.00	55,887.42	100.00	31,746.62	100.00

### 报告期担保人毛利率结构情况

单位：%

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
工程代建	9.63	8.55	8.45
土地整理	9.09	9.09	9.09
土地流转租赁	54.02	62.34	67.04
贸易	-0.25	0.62	0.09
设计服务	32.97	28.40	25.61
测绘业务	26.05	30.28	31.59
建筑服务	11.81	16.39	44.99
垃圾清运	-19.39	24.62	-29.06
其他	1.05	17.70	3.24
<b>主营业务小计</b>	<b>11.19</b>	<b>14.83</b>	<b>9.86</b>
其他业务	40.35	11.07	35.04
<b>合计</b>	<b>11.57</b>	<b>14.01</b>	<b>11.69</b>

报告期内，担保人毛利率分别为11.69%、14.01%及11.57%，毛利率水平较为稳定，其中，土地流转租赁等高毛利率业务的营业额及占比较高，贸易业务等低毛利率业务的收入占比较低。

### (三) 主要业务板块

担保人业务由工程代建、土地整理、土地流转租赁业务等组成。

#### 1、工程代建业务板块

##### (1) 业务模式

担保人是浙江省湖州市南浔区重要的基础设施建设主体，公司的收入主要来自工程代建业务。担保人目前的工程代建业务主要由子公司湖州江蒋漾城市开发建设有限公司、湖州南浔城西新农村建设发展有限公司、浙江南浔新城高科建设开发有限公司等子公司运营。根据与项目委托方签订的《项目代建协议

书》，受托方负责该项目的全部建设任务，同时承担全部的工程支出。委托方根据合同工程项目的实际情况，按照单项验收或竣工验收的方式进行验收，在验收合格后按项目实际支出金额加成10%确认并支付委托代建工程款。

## (2) 会计处理方式

资产负债表项目会计处理：项目建设过程中，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当工程项目确认收入时，形成对委托人的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目。

损益表项目会计处理：担保人项目一般在完工交付或完成工程节点时，根据审计结果确认收入，计入“营业收入”科目；计提缴纳各项税金，计入“营业税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，计入“营业成本”项目。

现金流量表项目会计处理：担保人根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目；在收到委托方拨付的委托代建款项或委托代建项目工程款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

## (3) 业务情况

最近两年及一期，担保人工程建设收入分别为153,811.41万元、183,824.15万元及74,011.35万元，占营业收入比重分别为56.62%、46.07%及40.83%。

截至2023年6月末，担保人主要已完工工程代建项目情况如下：

### 担保人主要已完工工程代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设期	回款期	规划总投资	已投资	累计确认收入	累计回款	是否签署协议
1	城西地块拆迁项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2017.02-2017.12	2-3年	14,680.14	14,680.14	16,148.16	16,148.16	是
2	江蒋漾地块拆迁项目(一期)	湖州市南浔新城投资发展公司	2017.03-2017.08	2-3年	10,885.19	10,885.19	11,973.71	11,973.71	是
3	科技孵化园项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.02-2019.04	2-3年	5,041.60	5,041.60	5,545.76	5,545.76	是
4	南浔新人民医院周边工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.07-2018.10	2-3年	12,316.86	12,316.86	13,548.54	13,548.54	是
5	开发区中小学项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2017.10-2020.03	2-3年	2,071.21	2,071.21	2,278.33	2,278.33	是
6	南浔旧城区改造项目	湖州南浔乡村振兴投资发展有限公司	2017.12-2019.06	2-3年	8,393.26	8,393.26	9,232.59	9,232.59	是

序号	项目名称	委托方	建设期	回款期	规划总投资	已投资	累计确认收入	累计回款	是否签署协议
7	行政村环境整治项目	湖州南浔乡村振兴投资发展有限公司	2018.01-2018.11	2-3年	6,345.75	6,345.75	6,980.33	6,980.33	是
8	改善农村人居环境建设项目（一期）	湖州南浔乡村振兴投资发展有限公司	2018.02-2019.06	2-3年	10,784.42	10,784.4 <sub>2</sub>	11,862.87	11,862.87	是
9	改善农村人居环境建设项目（二期）	湖州南浔乡村振兴投资发展有限公司	2018.03-2020.08	2-3年	16,645.17	16,645.1 <sub>7</sub>	18,309.69	18,309.69	是
10	江蒋漾主题公园（一期）	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.11-2020.08	2-3年	1,363.13	1,363.13	1,499.44	1,499.44	是
11	新安大社区新安点搬迁工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.05-2021.04	2-3年	21,500.00	19,062.0 <sub>0</sub>	31,653.51	20,000.00	是
12	南浔城西分区河道整治工程项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2017.9-2021.3	2-3年	63,263.00	48,772.8 <sub>3</sub>	15,751.63	-	是
13	圣驾桥农民社区点搬迁工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2019.6-2021.2	2-3年	41,000.00	38,180.9 <sub>4</sub>	11,972.63	-	是
14	村庄综合整治工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.10-2021.09	1-3年	47,000.00	40,362.2 <sub>5</sub>	44,398.47	44,398.47	是

序号	项目名称	委托方	建设期	回款期	规划总投资	已投资	累计确认收入	累计回款	是否签署协议
15	南浔经开区路桥一期 <sup>1</sup>	湖州市南浔新城投资发展公司	2019.11-2021.9	1-3年	14,548.00	13,043.26	11,857.51	11,857.51	是
16	南浔经开区路桥二期 <sup>2</sup>	湖州市南浔新城投资发展公司	2019.11-2021.12	1-3年	4,000.00	3,275.24	3,602.76	3,602.76	是
17	国际建材市场	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.9-2021.12	1-3年	15,000.00	14,663.07	16,129.37	16,129.37	是
18	南浔圣洁污水处理项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.9-2022.3	1-3年	12,472.83	7,201.84	7,922.02	7,922.02	是
19	南林片区路网提升工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.10-2022.04	1-3年	37,800.00	33,956.75	37,352.43	37,352.43	是
20	开发区港东区块人居环境改善工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.6-2022.9	1-3年	15,000.00	12,402.77	13,643.04	13,643.04	是
21	万亩大平台项目（洋南、直港区块）	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.6-2022.12	1-3年	18,000.00	17,713.63	19,484.99	19,484.99	是
22	东迁学校工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.6-2022.12	1-3年	5,000.00	4,764.80	5,241.28	3,353.58	是

<sup>1</sup> 南浔经开区路桥一期项目为2019年11月开工，2021年9月完工的42个路桥项目；

<sup>2</sup> 南浔经开区路桥二期项目为2019年11月开工，2021年12月完工的9个路桥项目；

序号	项目名称	委托方	建设期	回款期	规划总投资	已投资	累计确认收入	累计回款	是否签署协议
	合计	-	-	-	383,110.56	341,926.11	316,389.06	275,123.59	-

截至2023年6月末，担保人主要在建工程代建项目情况如下：

担保人截至2023年6月末主要在建工程代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设时间	回款期	规划总投资	已投资	是否签署协议
1	圣驾桥农民新村三期（北区）配套工程	浙江南浔经济开发区圣驾桥村股份经济合作社	2022.05-2023.11	2-3年	1,586.93	610.02	是
2	圣驾桥农民新村三期（南区）配套工程	浙江南浔经济开发区圣驾桥村股份经济合作社	2022.05-2023.11	2-3年	1,195.89	277.77	是
3	东迁村拆迁项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2017.10-2022.09	2-3年	57,000.00	45,158.87	是
4	南浔经济开发区东迁村农民新村项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2017.08-2023.07	2-3年	150,000.00	110,564.69	是

序号	项目名称	委托方	建设时间	回款期	规划总投资	已投资	是否签署协议
5	直港巷村拆迁项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2017.07-2022.12	2-3年	26,000.00	29,883.96	是
6	马腰村拆迁项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.10-2021.09	2-3年	45,000.00	53,545.82	是
7	同心村拆迁项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.09-2022.08	2-3年	18,000.00	13,609.33	是
8	南浔开发区城中村改造项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2017.10-2022.12	2-3年	600,000.00	544,411.14	是
9	新安村拆迁项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2017.03-2023.12	2-3年	148,000.00	25,105.41	是
10	江蒋漾学校工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.10-2022.11	2-3年	21,016.70	18,789.21	是
11	方丈港村拆迁项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.11-2022.07	2-3年	18,000.00	16,799.74	是
12	丁家港G318国道南侧支路改造工程	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.10-2024.12	2-3年	35,000.00	18,247.43	是
13	北部园区道路提升改造项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.05-2021.12	2-3年	28,000.00	13,605.65	是

序号	项目名称	委托方	建设时间	回款期	规划总投资	已投资	是否签署协议
	合计	-	-	-	1,148,799.52	890,609.04	-

截至2023年6月末，担保人主要拟建工程代建项目情况如下：

**担保人截至2023年6月末拟建工程代建项目情况**

单位：亿元

序号	项目名称	建设周期	规划总投资
1	S213吴兴至余杭公路南浔区潘家湾至硬长桥段工程	36个月	2.50
2	吴兴至余杭公路南浔区潘家湾至硬长桥段迁西路连接线配套工程	30个月	2.92
3	顿塘北岸城市改造提升项目（二期）	36个月	48.00
4	南浔经济开发区综合物流园项目-迁西公路工程	24个月	2.41
5	南浔经济开发区综合物流园项目-人瑞西路（丁泾塘-应届桥）工程	24个月	2.33
合计		-	58.16

**2、土地开发整理业务**

**(1) 业务模式**

土地开发整理方面，公司土地一级开发业务主要由子公司新顿建设负责。具体来看，公司根据南浔区政府的土地利用规划，对开发区规划范围内的土地进行整理开发，包括征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件。业务模式方面，公司与委托人湖州市南浔新城投资发展公司签订相关委托代建协议，由公司负责土地一级开发项目全部建设任务，项目中由公司自行承担相应的费用。项目完工并验收完成后，湖州市南浔新城投资发展公司按项目实际支出金额加成10%支付项目收益。

**(2) 会计处理模式**

资产负债表项目会计处理：项目建设过程中，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负

债表上归入“存货”项目。当工程项目确认收入时，形成对委托人的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目。

损益表项目会计处理：担保人项目一般在完工交付或完成工程节点时，根据审计结果确认收入，计入“营业收入”科目；计提缴纳各项税金，计入“营业税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，计入“营业成本”项目。

现金流量表项目会计处理：担保人根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目；在收到委托方拨付的委托代建款项或委托代建项目工程款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### (3) 业务情况

最近两年及一期，担保人土地整理业务收入分别为12,259.82万元、58,697.92万元及27,032.30万元，占营业收入比重分别为4.51%、14.71%及14.91%。

截至2023年6月末，担保人主要已开发土地整理业务的具体情况如下：

#### 担保人截至2023年6月末主要已完工土地整理项目情况

单位：万元、亩

序号	项目名称	委托方	建设期	回款期	整理面积	总投资	累计确认收入	累计回款	是否签署协议
1	洋南区块土地整理项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2017.11-2018.01	2-3年	207.00	6,281.16	6,909.27	6,909.27	是
2	开发区零星土地整理项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.05-2019.01	2-3年	121.00	2,219.43	2,441.38	2,441.38	是

序号	项目名称	委托方	建设期	回款期	整理面积	总投资	累计确认收入	累计回款	是否签署协议
3	江蒋漾地块拆迁项目（二期）	湖州市南浔新城投资发展公司	2018.04-2020.09	2-3年	39.80	11,093.31	12,202.64	12,202.64	是
4	頔塘北岸改造升级同心村土地整理项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.06-2021.03	2-3年	883.00	95,408.83	70,957.74	5,148.46	是
5	頔塘北岸改造升级丁家港村土地整理项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.09-2021.08	2-3年	817.00	85,102.86	-	-	是
6	頔塘北岸改造升级浔北村土地整理项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2020.09-2021.08	2-3年	686.00	74,096.15	-	-	是
7	頔塘北岸改造升级李家河村土地整理项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2021.06-2022.06	2-3年	954.55	105,300.00	-	-	是
8	頔塘北岸改造升级富强村土地整理项目	湖州市南浔新城投资发展公司	2021.09-2022.09	2-3年	681.82	75,000.00	-	-	是
合计		-	-	-	4,390.17	454,501.74	92,511.03	26,701.75	-

截至2023年6月末，担保人主要在建土地整理业务的具体情况如下：

截至2023年6月末担保人在建土地整理业务地块情况

单位：万元、亩

地块名称	委托方	建设期	回款期	整理面积	总投资	已投资	是否签署协议	未来投资计划	
								2023年	2024年
頔塘北岸改造升级浔北村土地整理项目（二期）	湖州市南浔新城投资发展有限公司	2022.03-2023.06	2-3年	680.00	75,000.00	55,553.09	是	19,446.91	-
頔塘北岸改造升级同心村土地整理项目（二期）	湖州市南浔新城投资发展有限公司	2022.07-2023.06	2-3年	910.00	100,000.00	18,387.22	是	40,000.00	41,612.78
合计	-	-	-	1,590.00	175,000.00	73,940.31	-	59,446.91	41,612.78

### 3、土地流转租赁业务

2020年12月9日，根据浙江南浔经济开发区管理委员会出具的《关于同意浙江南浔经济开发区土地流转经营权无偿划转湖州南浔经开农业综合开发有限公司的批复》，浙江南浔经济开发区管理委员会将经开区下辖征地村土地流转经营权无偿划转给担保人子公司湖州南浔经开农业综合开发有限公司。同致信德（北京）资产评估有限公司对前述事项所涉的农村流转土地经营权出具《湖州南浔经开农业综合开发有限公司以财务报告为目的所涉及的南浔区农村流转土地经营权资产评估报告》，评估价值合计30.29亿元。2021年9月15日，担保人子公司浙江湖州南浔川S开发有限公司向浙江南浔经济开发区管理委员会有偿收购西阳村、坞仁村、三田漾村3村的土地流转经营权。根据同致信德（北京）资产评估有限公司出具的资产评估报告，评估价值合计5.50亿元。

湖州南浔经开农业综合开发有限公司将上述土地流转经营权出租给湖州千禧强村建设发展有限公司、湖州练盛农业发展有限公司及浙江湖州众创投资建设有限公司用于红美人、果蔬种植及鱼塘、稻虾养殖等，租赁期间为20年，租赁期满两年后，租赁费用每年上涨5%。根据《土地租赁合同》，担保人土地流

转租赁业务具有较强的可持续性。

截至本报告书写之日，担保人土地流转租赁业务运营情况良好，业务经营合法合规。

### 4、贸易业务

出于战略规划考虑，推动公司向实体化经营方向发展，公司在2020年新增了商品贸易业务，主要由子公司湖州南浔鑫隆贸易有限公司和湖州南浔经开产业发展有限公司开展经营。担保人主要贸易产品为沥青、沥青混合物、电解铜、棉纱、大米、白砂糖等，运营模式主要为以销定采方式，公司不承担仓储和物流工作，公司与上游供应商的结算方式是先款后货，跟下游客户的结算方式也是先款后货。公司采购款和销售款的付款方式为网银支付。公司通过微利模式获取利润。

---

2021年担保人贸易业务前五大客户及供应商情况如下:

单位：万元、%

前五大供应商	采购额	占采购总额的比例
深圳市昆商易糖供应链有限公司	8,705.67	19.67
温州市百安成实业有限公司	6,627.62	14.97
成都三勒浆药业集团四川华美制药有限公司	5,386.13	12.17
湖州南浔新豪商贸有限公司	4,109.96	9.28
湖州南浔浙圣供应链管理有限公司	2,936.96	6.63
<b>合计</b>	<b>27,766.34</b>	<b>62.72</b>
前五大客户	销售额	占销售总额的比例
四川物流集装箱有限公司	9,194.63	20.75
浙江英帆物产发展有限公司	8,252.10	18.62
中闽恒实（广西）供应链有限公司	8,151.56	18.40
广西自贸区桂茂丰商贸有限公司	4,416.72	9.97
云南腾俊多式联运股份有限公司	2,490.71	5.62
<b>合计</b>	<b>32,505.72</b>	<b>73.36</b>

2022年担保人贸易业务前五大客户及供应商情况如下：

单位：万元、%

前五大供应商	采购额	占采购总额的比例
中闽恒实（湖州）科技发展有限公司	13,408.81	78.93
福建食状元供应链有限公司	2,692.43	15.85
柳州中桂恒实实业有限公司	443.08	2.61
广西中硕供应链有限公司	443.08	2.61
<b>合计</b>	<b>16,987.41</b>	<b>100.00</b>
前五大客户	销售额	占销售总额的比例
湖州南浔新豪商贸有限公司	2,700.48	15.80
广西百色一号农业发展有限公司	2,696.28	15.78
云南津淳供应链管理有限公司	2,386.90	13.96

安吉夏纳文创产业发展有限公司	2,219.93	12.99
江苏恒延怡国际贸易有限公司	1,803.32	10.55
<b>合计</b>	<b>11,806.92</b>	<b>69.08</b>

### 5、其他业务

担保人其他业务主要为租赁业务等。担保人租赁业务主要为出租经开区管委会无偿划入的科技孵化园内标准厂房。公司与湖州市南浔新城投资发展有限公司（以下简称“新城投资”）签订期限为15年的租赁合同，新城投资将厂房转租给经开区中小企业，由新城投资每年向公司支付0.20亿元的租赁费用。

2022年其他业务收入较2021年大幅增长，主要系投资性房地产处置收益较大所致。

## 三、财务情况

担保人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

最近三年及一期末担保人合并资产负债表

单位：万元

	2023 中报	2022 年报	2021 年报	2020 年报
<b>流动资产：</b>				
货币资金	717,497.51	420,744.92	332,228.20	168,886.49
交易性金融资产	--	--	1,600.00	1,600.00
应收票据及应收账款	417,692.41	282,306.50	102,786.97	70,941.68
其中：应收票据	5,506.69	1,450.00	--	--
应收账款	412,185.72	280,856.50	102,786.97	70,941.68
预付款项	11,491.71	1,542.19	2,098.59	82.60
其他应收款合计	204,292.39	252,318.80	236,876.91	248,673.11
其他应收款	204,292.39	252,318.80	--	--
存货	3,166,241.48	3,016,695.86	2,571,766.62	1,628,623.40
其他流动资产	5,204.12	7,170.96	6,337.24	297.74
<b>流动资产合计</b>	<b>4,522,419.63</b>	<b>3,980,779.22</b>	<b>3,253,694.53</b>	<b>2,119,105.01</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	--	--	--	11,698.22
债权投资	20,000.00	20,000.00	20,000.00	--

长期应收款	54,640.80	54,640.80	47,829.00	1,800.00
长期股权投资	121,931.98	66,194.18	69,981.35	33,818.22
其他权益工具投资	23,300.02	22,868.69	12,657.69	--
其他非流动金融资产	30,280.00	30,280.00	20,180.00	--
投资性房地产	758,610.94	758,610.94	446,781.04	378,332.74
固定资产合计	51,155.12	53,112.44	100,937.43	65,258.50
其中：固定资产	51,155.12	53,112.44	--	--
在建工程合计	85,321.87	68,744.39	49,662.33	21,406.79
其中：在建工程	85,321.87	68,744.39	--	--
使用权资产	324.48	351.26	--	--
无形资产	608,620.04	620,684.92	485,730.71	311,473.61
商誉	312.76	--	--	--
长期待摊费用	4,184.01	492.92	74.93	57.27
递延所得税资产	604.08	439.47	589.01	326.44
其他非流动资产	97,545.76	97,545.76	97,545.76	97,545.76
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,856,831.84</b>	<b>1,793,965.77</b>	<b>1,351,969.25</b>	<b>921,717.55</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,379,251.47</b>	<b>5,774,744.98</b>	<b>4,605,663.78</b>	<b>3,040,822.56</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	326,843.41	256,002.84	133,038.37	110,103.40
应付票据及应付账款	183,638.33	153,356.34	198,071.72	90,826.47
其中：应付票据	44,266.38	14,166.38	18,939.69	4,903.31
应付账款	139,371.95	139,189.95	179,132.03	85,923.16
预收款项	2,765.93	5,197.59	49.98	135.47
合同负债	7,274.98	2,711.71	397.52	--
应付职工薪酬	318.46	710.05	705.26	444.09
应交税费	82,589.84	77,886.03	49,485.49	36,018.89
其他应付款合计	81,536.03	27,209.97	74,978.55	48,461.23
其他应付款	81,536.03	27,209.97	--	--
一年内到期的非流动负债	513,999.76	456,008.27	212,790.21	92,230.64
其他流动负债	54,279.15	32,868.04	24.76	--
<b>流动负债合计</b>	<b>1,253,245.89</b>	<b>1,011,950.84</b>	<b>669,541.87</b>	<b>378,220.19</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,280,492.90	956,346.93	759,446.27	473,061.00
应付债券	784,276.01	719,731.74	705,135.22	267,109.26
租赁负债	317.81	313.67	--	--
长期应付款合计	207,505.95	212,196.71	113,200.38	122,192.71
其中：长期应付款	138,712.50	109,688.01	113,200.38	--
专项应付款	68,793.46	102,508.70	--	--
递延所得税负债	27,128.35	27,020.52	27,225.99	21,139.26

递延收益-非流动负债	324.00	324.00	--	--
其他非流动负债	7,512.19	14,515.92	30,000.00	20,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,307,557.21</b>	<b>1,930,449.49</b>	<b>1,635,007.87</b>	<b>903,502.23</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,560,803.10</b>	<b>2,942,400.33</b>	<b>2,304,549.74</b>	<b>1,281,722.43</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	135,228.36	135,228.36	114,128.36	--
资本公积	2,303,347.59	2,303,959.59	1,867,720.77	1,499,907.22
其他综合收益	74,244.40	73,920.91	77,043.71	63,937.81
未分配利润	230,997.99	230,834.03	219,748.94	191,171.98
归属于母公司所有者权益合计	2,743,818.34	2,743,942.87	2,278,641.78	1,755,017.01
少数股东权益	74,630.03	88,401.78	22,472.26	4,083.12
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,818,448.37</b>	<b>2,832,344.66</b>	<b>2,301,114.04</b>	<b>1,759,100.13</b>
负债及股东权益差额(合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,379,251.47</b>	<b>5,774,744.98</b>	<b>4,605,663.78</b>	<b>3,040,822.56</b>

最近三年及一期担保人合并利润表

单位：万元

	2023 中报	2022 年报	2021 年报	2020 年报
<b>一、营业总收入</b>	<b>181,253.60</b>	<b>398,987.58</b>	<b>271,663.02</b>	<b>186,861.95</b>
其中：营业收入	181,253.60	398,987.58	271,663.02	186,861.95
<b>二、营业总成本</b>	<b>180,688.60</b>	<b>385,907.13</b>	<b>275,532.59</b>	<b>186,659.55</b>
其中：营业成本	160,279.30	343,100.17	239,916.40	171,517.97
税金及附加	1,084.01	1,732.30	1,706.22	1,433.67
销售费用	286.06	860.73	172.83	--
管理费用	11,318.62	20,315.25	23,013.19	9,308.29
研发费用	131.58	282.81	259.77	184.04
财务费用	7,589.03	19,615.87	10,464.18	4,215.57
加：公允价值变动收益	--	3,470.59	6,502.68	2,271.79
投资收益	1,117.41	-108.66	-272.85	608.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	--	-791.91	-316.36	--
资产处置收益	2,162.23	2,756.65	6.80	-0.15
资产减值损失	--	--	--	222.74
信用减值损失	-732.85	113.98	691.68	--
其他收益	7,571.76	21,111.13	30,983.00	28,212.67

营业利润差额(合计平衡项目)	--	--	-1,383.35	--
<b>三、营业利润</b>	<b>10,683.54</b>	<b>40,424.14</b>	<b>32,658.38</b>	<b>31,517.97</b>
加：营业外收入	173.43	134.38	40.97	73.13
减：营业外支出	1,524.70	183.47	76.22	84.33
<b>四、利润总额</b>	<b>9,332.27</b>	<b>40,375.05</b>	<b>32,623.13</b>	<b>31,506.77</b>
减：所得税费用	306.56	8,182.02	3,584.70	1,907.25
<b>五、净利润</b>	<b>9,025.71</b>	<b>32,193.02</b>	<b>29,038.44</b>	<b>29,599.52</b>

## 最近三年及一期担保人合并现金流量表

单位：万元

	2023 中报	2022 年报	2021 年报	2020 年报
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	38,954.13	249,195.86	263,039.85	259,297.02
收到的税费返还	1,173.42	363.93	75.22	14.31
收到其他与经营活动有关的现金	234,635.61	489,370.53	264,988.24	224,990.18
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>274,763.17</b>	<b>738,930.33</b>	<b>528,103.31</b>	<b>484,301.51</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	277,727.32	562,731.28	793,060.38	500,418.95
支付给职工以及为职工支付的现金	3,296.05	7,081.77	5,054.80	2,822.58
支付的各项税费	2,679.59	5,075.99	1,150.32	408.28
支付其他与经营活动有关的现金	233,527.36	629,572.03	351,426.61	315,935.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>517,230.31</b>	<b>1,204,461.07</b>	<b>1,150,692.12</b>	<b>819,585.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-242,467.15</b>	<b>-465,530.74</b>	<b>-622,588.81</b>	<b>335,284.09</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	12,000.00	5,932.17	6,330.00	5,300.00
取得投资收益收到的现金	1,380.67	57.83	128.38	36.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	--	3,247.60	30.63	0.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	--	--	440.00
收到其他与投资活动有关的现金	149.05	27.99	--	835.99
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>13,529.72</b>	<b>9,265.59</b>	<b>6,489.01</b>	<b>6,612.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,645.83	30,740.17	47,464.86	27,658.33
投资支付的现金	57,602.81	18,123.62	87,559.48	15,356.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	1,999.69	--	--
支付其他与投资活动有关的现金	82.52	12.23	--	--
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>84,331.15</b>	<b>50,875.71</b>	<b>135,024.34</b>	<b>43,014.33</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-70,801.43</b>	<b>-41,610.11</b>	<b>-128,535.33</b>	<b>-36,402.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	2,646.00	22,000.00	142,128.36	51,810.82
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	--	900.00	18,000.00	343.00
取得借款收到的现金	659,940.61	965,663.65	934,816.35	486,693.40
发行债券收到的现金	--	--	253,732.78	121,104.00
收到其他与筹资活动有关的现金	358,218.00	269,612.56	104,920.00	122,711.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,020,804.61</b>	<b>1,257,276.21</b>	<b>1,435,597.49</b>	<b>782,319.22</b>
偿还债务支付的现金	287,983.37	422,222.73	349,412.72	211,685.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,594.35	134,320.47	120,597.70	9,332.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	--	83.09	--	--
支付其他与筹资活动有关的现金	61,469.85	180,689.76	100,753.48	87,291.13
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>422,047.57</b>	<b>737,232.96</b>	<b>570,763.91</b>	<b>308,308.31</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>598,757.04</b>	<b>520,043.25</b>	<b>864,833.58</b>	<b>474,010.91</b>

## 四、 财务分析

### (一) 资产结构分析

最近两及一期年末，公司合并口径财务报表资产总体构成情况如下表所

示：

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	717,497.51	11.25	420,744.92	7.29	332,228.20	7.21
交易性金融资产	-	-	-	-	1,600.00	0.03
应收票据	5,506.69	0.09	1,450.00	0.03	-	-
应收账款	412,185.72	6.46	280,856.50	4.86	102,786.97	2.23
预付款项	11,491.71	0.18	1,542.19	0.03	2,098.59	0.05
其他应收款	204,292.39	3.20	252,318.80	4.37	236,876.91	5.14
存货	3,166,241.48	49.63	3,016,695.86	52.24	2,571,766.62	55.84
其他流动资产	5,204.12	0.08	7,170.96	0.12	6,337.24	0.14
<b>流动资产合计</b>	<b>4,522,419.63</b>	<b>70.89</b>	<b>3,980,779.22</b>	<b>68.93</b>	<b>3,253,694.53</b>	<b>70.65</b>
债权投资	20,000.00	0.31	20,000.00	0.35	20,000.00	0.43
长期应收款	54,640.80	0.86	54,640.80	0.95	47,829.00	1.04
长期股权投资	121,931.98	1.91	66,194.18	1.15	69,981.35	1.52
其他权益工具投资	23,300.02	0.37	22,868.69	0.40	12,657.69	0.27
其他非流动金融资产	30,280.00	0.47	30,280.00	0.52	20,180.00	0.44
投资性房地产	758,610.94	11.89	758,610.94	13.14	446,781.04	9.70
固定资产	51,155.12	0.80	53,112.44	0.92	100,937.43	2.19
在建工程	85,321.87	1.34	68,744.39	1.19	49,662.33	1.08
使用权资产	324.48	0.01	351.26	0.01	-	-

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	608,620.04	9.54	620,684.92	10.75	485,730.71	10.55
商誉	312.76	0.005	-	-	-	-
长期待摊费用	4,184.01	0.07	492.92	0.01	74.93	0.002
递延所得税资产	604.08	0.01	439.47	0.01	589.01	0.01
其他非流动资产	97,545.76	1.53	97,545.76	1.69	97,545.76	2.12
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,856,831.84</b>	<b>29.11</b>	<b>1,793,965.77</b>	<b>31.07</b>	<b>1,351,969.25</b>	<b>29.35</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,379,251.47</b>	<b>100.00</b>	<b>5,774,744.98</b>	<b>100.00</b>	<b>4,605,663.78</b>	<b>100.00</b>

随着业务发展，担保人资产的总体规模亦不断扩大。最近两年及一期末，担保人资产总规模分别为4,605,663.78万元、5,774,744.98万元和6,379,251.47万元；担保人流动资产占资产总额比例分别为70.65%、68.93%和70.89%，其中，货币资金、应收账款、其他应收款和存货占比较大；担保人非流动资产占资产总额比例分别为29.35%、31.07%和29.11%，其中投资性房地产、无形资产占比较大。

### 1、流动资产分析

最近两年及一期末，公司流动资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	717,497.51	15.87	420,744.92	10.57	332,228.20	10.21
交易性金融资产	-	-	-	-	1,600.00	0.05
应收票据	5,506.69	0.12	1,450.00	0.04	-	-
应收账款	412,185.72	9.11	280,856.50	7.06	102,786.97	3.16
预付款项	11,491.71	0.25	1,542.19	0.04	2,098.59	0.06
其他应收款	204,292.39	4.52	252,318.80	6.34	236,876.91	7.28
存货	3,166,241.48	70.01	3,016,695.86	75.78	2,571,766.62	79.04

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	5,204.12	0.12	7,170.96	0.18	6,337.24	0.19
<b>流动资产合计</b>	<b>4,522,419.63</b>	<b>100.00</b>	<b>3,980,779.22</b>	<b>100.00</b>	<b>3,253,694.53</b>	<b>100.00</b>

2021年末、2022年末及2023年6月末，公司流动资产总额分别为3,253,694.53万元、3,980,779.22万元和4,522,419.63万元，占总资产比例分别为70.65%、68.93%和70.89%，流动资产逐年增长。报告期内，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、存货等科目构成，截至2023年6月末，三项资产占流动资产比例分别为92.41%、93.41%和94.99%。

### (1) 货币资金

最近两年及一期末，担保人货币资金分别为332,228.20万元、420,744.92万元和717,497.51万元，占总资产比例分别为7.21%、7.29%和11.25%。

截至2023年6月末，担保人货币资金较2022年末增加296,752.59万元，增幅为70.53%，主要为银行存款及其他货币资金。担保人报告期内货币资金增长较快，主要系担保人发行债券及增加金融机构借款所致。

最近两年及一期末，担保人货币资金科目明细如下：

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
库存现金	-	-	0.07
银行存款	531,504.18	246,015.72	239,343.50
其他货币资金	185,993.33	174,729.19	92,884.63
<b>合计</b>	<b>717,497.51</b>	<b>420,744.92</b>	<b>332,228.20</b>

### (2) 应收账款

最近两年及一期末，公司应收账款分别为102,786.97万元、280,856.50万元和412,185.72万元，占资产总额的比例分别为2.33%、4.86%和6.46%。担保人2022年末应收账款相较于2021年末增加178,069.53万元，增幅为173.24%，主要系委托代建业务确认收入所致；2023年6月末应收账款相较于2022年末增加131,329.22万元，增幅为46.76%，主要系委托代建暂未回款所致。

截至2023年6月末，担保人应收账款为412,185.72万元，主要为工程代建业务中与对手方的工程款。根据签署的相关代建协议，业主方在项目完工并验收合格后支付工程款。担保人应收账款的对手方主要为南浔区国有企业，报告期内对手方财务状况运行正常，商业信誉较为良好，预计不能回款的可能性较低。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）基于担保人对手方的信用风险特征，将应收账款划分为不同组合：

组合1：关联方及政府相关部门组合，信誉较好，不计提坏账准备。

组合2：余额百分比组合，以往的资料或经验作为信用风险特征划分，按应收款项余额的5.00%计提。

审计机构出于审慎性原则，考虑到部分对手方存在不能全部回款的可能性，对部分应收账款计提坏账准备，具备一定合理性。

截至2023年6月末，担保人应收账款账龄主要为“1年以内”，账龄相对较短。担保人现金流量表中收到其他与经营活动有关的现金主要为应收款项的回收，报告期内分别为264,988.24万元、489,370.53万元和234,635.61万元，报告期内回款正常，担保人应收账款回款的不确定性较低，对担保人偿债能力影响相对较小。

截至2023年6月末，公司应收账款余额前五名情况如下：

#### 截至2023年6月末应收账款余额前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	金额	账龄	占应收账款余额比例	形成原因
湖州市南浔新城投资发展有限公司	332,039.04	1年以内：329,961.65万元；1-2年：1,887.70万元；3年以上：189.69万元；	80.16	土地整理收入及工程款等
湖州练盛农业发展有限公司	30,802.18	1年以内：12,682.76万元；1-2年：10,871.66万元；2-3年：7,247.77万元；	7.44	土地流转租赁收入
浙江南浔经济开发区新安村股份经济合作社	19,910.20	1-2年；	4.81	项目建设收入
湖州千禧强村建设发展有限公司	11,325.85	1年以内：4,663.55万元；1-2年：6,662.30万元；	2.73	土地流转租赁收入
浙江玖象建材市场经营管理有限公司	5,812.30	1年以内；	1.40	货物销售产生的款项
合计	399,889.57		96.54	

### (3) 其他应收款

最近两年及一期末，公司其他应收款分别为236,876.91万元、252,318.80万元和204,292.39万元，占资产总额比例分别为5.14%、4.37%和3.20%。截至2023年6月末，担保人其他应收款余额较2022年末降低48,026.41万元，降幅为19.03%，主要系其与湖州市南浔新城投资发展有限公司往来款减少所致。

截至2023年6月末，担保人其他应收款中计提坏账准备金额366.08万元，其中预计无法收回全额计提坏账准备金额0万元，按余额百分比法计提坏账准备366.08万元。

截至2023年6月末，担保人其他应收款主要为担保人对南浔区企业的资金拆借。担保人其他应收款的对手方主要为南浔区国有企业，报告期内对手方财务状况运行正常，商业信誉较为良好，预计不能回款的可能性较低。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）基于担保人对手方的信用风险特征，将其他应收款划分为不同组合：

组合1：关联方及政府相关部门组合，信誉较好，不计提坏账准备。

组合2：余额百分比组合，以往的资料或经验作为信用风险特征划分，按应收款项余额的5.00%计提。

审计机构出于审慎性原则，考虑到部分对手方存在不能全部回款的可能性，对部分其他应收款计提坏账准备，具备一定合理性。

截至2023年6月末，担保人其他应收款账龄主要为“1年以内”，相对较短。担保人现金流量表中收到其他与经营活动有关的现金主要为应收款项的回收，报告期内分别为264,988.24万元、489,370.53万元和234,635.61万元，报告期内回款正常，担保人其他应收款回款的不确定性较低，对担保人偿债能力影响相对较小。

#### 担保人最近两年及一期末其他应收款构成情况

单位：万元、%

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末
其他应收款	204,292.39	252,318.80	236,876.91
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
合计	204,292.39	252,318.80	236,876.91

#### 担保人截至2023年6月末其他应收款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	形成原因	账面余额	占其他应收款余额比例	账龄	回款安排
湖州市南浔新城投资发展有限公司	非关联方	往来款	119,224.72	58.36	1年以内	预计未来五年内回缴
湖州南浔富乡建设发展有限公司	非关联方	往来款	20,000.00	9.79	1年以内	根据实际情况回款
湖州南浔城投环保投资控股有限公司	非关联方	往来款	9,600.00	4.70	1年以内	根据实际情况回款

单位名称	与担保人关系	形成原因	账面余额	占其他应收款余额比例	账龄	回款安排
浙江南浔经济开发区管理委员会	非关联方	往来款	9,106.90	4.46	1年以内	根据实际情况回款
湖州新菱建设发展有限公司	非关联方	往来款	7,284.62	3.57	1年以内	根据实际情况回款
合计	-	-	165,216.24	80.87	-	-

担保人对于经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据为其他应收款的资金用途，担保人将与经营活动有关的其他应收款划分为经营性往来款，包括对参股公司项目投资、代垫工程款、补偿款和保证金等在经营过程中产生的其他应收款；担保人将与经营活动无关的资金拆借款项划分为非经营性其他应收款。担保人非经营性其他应收款主要系担保人根据南浔经开区管委会统筹安排，用于支持南浔经开区基础设施建设而发生的往来款项。

截至2023年6月末，扣除应收股利及应收利息后，担保人其他应收款按经营性和非经营性分类如下：

**担保人截至2023年6月末其他应收款分类情况**

单位：万元、%

项目	账面价值	占其他应收款账面价值的比例	占报告期末总资产比例
经营性	42,923.86	21.01	0.67
非经营性	161,368.53	78.99	2.53
合计	204,292.39	100.00	3.20

截至2023年6月末，担保人非经营性其他应收款前五大明细如下表所示：

**担保人截至2023年6月末非经营性其他应收款前五大情况**

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	形成原因	账面余额	占其他应收款余额比例	账龄	回款安排
湖州市南浔新城投资发展有限公司	非关联方	往来款	119,224.72	58.36	1年以内	预计未来五年内回缴
湖州南浔富乡建设发展有限公司	非关联方	往来款	20,000.00	9.79	1年以内	根据实际情况回款
湖州新菱建设发展有限公司	非关联方	往来款	7,284.62	3.57	1年以内	根据实际情况回款
湖州市南浔区交通投资集团有限公司	非关联方	往来款	5,000.00	2.45	1年以内	根据实际情况回款
湖州南浔城乡基础设施建设开发有限公司	非关联方	往来款	5,000.00	2.45	1年以内	根据实际情况回款
合计	-	-	156,509.34	76.61	-	-

担保人前五大非经营性其他应收款的手单位主要为当地国有企事业单位，根据担保人坏账计提政策，担保人对关联方及政府相关部门组合，不计提坏账准备。

担保人在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，利用闲置的资金对南浔经济开发区管委会及其他地方国有企业提供资金支持，以支持南浔经济开发区基础设施的建设和发展。截至2023年6月末，担保人其他应收款对手方主要包括湖州市南浔新城投资发展有限公司，具体情况如下：

湖州市南浔新城投资发展有限公司控股股东、实际控制人为开发区管委会，担保人对湖州市南浔新城投资发展有限公司的其他应收款主要为资金拆借款及工程垫付款。湖州市南浔新城投资发展有限公司主要承担南浔经济开发区的基础设施建设职能。为提高资金使用效率，在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，公司将部分闲置资金向湖州市南浔新城投资发展有限公司提供暂时资金支持，以支持南浔经济开发区基础设施建设和发展。

非经营性其他应收款的决策权限、程序和定价机制：

担保人非经营性其他应收款的决策权限、程序和定价机制如下：

根据《公司章程》、《财务管理制度》及相关合同用印管理制度的约定，公司拟对外提供资金垫付、拆借、投资等，需要履行必要的审批程序。总经理对交易金额低于人民币100万元或不超过公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%的交易作出决定，董事会对交易金额达到人民币100万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的交易进行审议并作出决议。

经核查，担保人发生的非经营性往来事项履行了相应的审批程序，符合公司规章制度，不存在违规资金占用的情形。

#### (4) 存货

最近两年及一期末，公司存货账面价值分别为2,571,766.62万元、3,016,695.86万元和3,166,241.48万元，占资产总额比例分别为55.84%、52.24%和49.63%。担保人报告期内存货占比较大，主要系担保人作为南浔区基础设施建设重要主体，承担区内大量工程建设工作，随着资产及业务规模扩张，工程代建及土地整理业务投入增加，导致开发成本持续增加，从而存货规模较大。

报告期内，担保人存货构成明细如下：

#### 最近两年及一期末担保人存货构成情况

单位：万元

类别	2023年6月末	2022年末	2021年末
原材料	2,247.20	782.94	874.72
库存商品	6.69	16.70	-
生产成本	-	183.19	-
开发成本	3,163,987.60	3,015,713.03	2,570,891.91
合计	3,166,241.48	3,016,695.86	2,571,766.62



截至2023年6月末，存货中开发成本的主要工程施工项目情况如下：

截至2023年6月末担保人存货中开发成本的主要工程施工项目情况

单位：万元

序号	项目	建设主体	项目总投资	已投资	未来拟投资	项目进度	账面价值	项目类型	是否签署协议
1	东迁村拆迁项目	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	57,000.00	45,158.87	11,841.13	在建	45,158.87	委托代建	是
2	南浔经济开发区东迁村农民新村项目	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	150,000.00	110,564.69	39,435.31	在建	110,564.69	委托代建	是
3	直港巷村拆迁项目	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	26,000.00	29,883.96	-	在建	29,883.96	委托代建	是
4	马腰村拆迁项目	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	45,000.00	53,545.82	-	在建	53,545.82	委托代建	是
5	同心村拆迁项目	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	18,000.00	13,609.33	4,390.67	在建	13,609.33	委托代建	是
6	南太湖精英计划产业园项目(一期)	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	71,786.00	81,972.00	-	在建	81,972.00	委托代建	是

7	南太湖精英计划产业园项目(二期)	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	50,958.00	39,477.39	11,480.61	在建	39,477.39	委托代建	是
8	南浔开发区城中村改造项目	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	600,000.00	544,411.14	55,588.86	在建	544,411.14	委托代建	是
9	新安村拆迁项目	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	148,000.00	25,105.41	122,894.59	在建	25,105.41	委托代建	是
11	江蒋漾学校工程	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	21,016.70	18,789.21	2,227.49	在建	18,789.21	委托代建	是
12	方丈港村拆迁项目	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	18,000.00	16,799.74	1,200.26	在建	16,799.74	委托代建	是
13	丁家港G318国道南侧支路改造工程	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	35,000.00	18,247.43	16,752.57	在建	18,247.43	委托代建	是
14	北部园区道路提升改造项目	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	28,000.00	13,605.65	14,394.35	在建	13,605.65	委托代建	是
15	南浔城西分区河道整治工程项目	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	63,263.00	48,772.83	-	在建	11,693.26	委托代建	是
16	新安大社区新安点搬迁工程	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	21,500.00	19,062.00	-	在建	1,256.16	委托代建	是
17	圣驾桥农民社区点搬迁工程	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	41,000.00	38,180.94	-	在建	10,185.34	委托代建	是

18	頔塘北岸改造升级同心村土地整理项目	湖州南浔新頔建设开发有限公司	95,408.83	95,408.83	-	在建	6,326.97	土地整理	是
19	頔塘北岸改造升级丁家港村土地整理项目	湖州南浔新頔建设开发有限公司	85,102.86	85,102.86	-	在建	85,102.86	土地整理	是
20	頔塘北岸改造升级浔北村土地整理项目	湖州南浔新頔建设开发有限公司	74,096.15	74,096.15	-	在建	74,096.15	土地整理	是
21	頔塘北岸改造升级李家河村土地整理项目	湖州南浔新頔建设开发有限公司	105,000.00	105,300.00	-	在建	105,300.00	土地整理	是
22	頔塘北岸改造升级富强村土地整理项目	湖州南浔新頔建设开发有限公司	75,000.00	75,000.00	-	在建	75,000.00	土地整理	是
23	頔塘北岸改造升级浔北村土地整理项目（二期）	湖州南浔新頔建设开发有限公司	75,000.00	55,553.09	19,446.91	在建	55,553.09	土地整理	是
24	頔塘北岸改造升级同心村土地整理项目（二期）	湖州南浔新頔建设开发有限公司	100,000.00	18,387.22	81,612.78	在建	18,387.22	土地整理	是
25	马嘶大社区一期	湖州南浔新城城市开发有限公司	107,606.00	90,119.05	17,486.95	在建	90,119.05	安置房建设	是
26	新吉园区项目	/	82,140.00	15,609.79	66,530.21	在建	15,609.79	产业园开发	/
27	其他零星项目	/	/	20,470.51	-	在建	20,470.51	/	/

	合计	/	2,193,877.54	1,752,233.91	465,282.69	/	1,580,271.04	/	/
--	----	---	--------------	--------------	------------	---	--------------	---	---

截至2023年6月末，担保人存货中的土地明细如下：

截至2023年6月末担保人存货中土地明细

单位：万元、平方米

序号	土地证号	座落位置	面积	权利性质	账面价值	是否抵押	入账依据	是否缴纳土地出让金
1	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0058747号	湖州市南浔经济开发区江蒋漾单元CX-06-04-01D-3地块(马嘶大社区)	61,538.00	出让	34,400.00	否	成本法	是
2	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0060766号	南浔区塘北单元CX-02-01-10H号地块(瑞威地块)	105,253.00	出让	87,159.88	是	成本法	是
3	浙(2023)湖州市(南浔)不动产权第0009225号	湖州市南浔区江蒋漾单元CX-06-04-02A-2号地块(珑樾湾地块)	109,889.00	出让	93,792.89	否	成本法	是
4	浙(2023)湖州市(南浔)不动产权第0063472号	湖州市南浔区南浔经济开发区(白米塘单元CJ-01-01-15D-1号地块)	77,784.00	出让	4,668.00	否	成本法	是

序号	土地证号	座落位置	面积	权利性质	账面价值	是否抵押	入账依据	是否缴纳土地出让金
5	湖土国用(2011)第005537号	江蒋漾路东侧、江蒋漾西北角	16,260.08	出让	4,111.03	否	评估法	否
6	湖土国用(2011)第019397号	XX大道路西侧、强园路南侧	25,780.13	出让	5,800.00	否	评估法	否
7	湖土国用(2011)第019396号	XX大道东侧、新城东路南侧	11,233.39	出让	3,900.00	否	评估法	否
8	浔土国用(2014)第001867号	南浔片区CX(S)-15A-1A-2号地(年丰路南侧,江蒋漾路西侧)	27,780.14	出让	8,478.76	否	评估法	否
9	浔土国用(2013)第003209号	南浔经济开发区2013-2号地块(洋南)	88,000.44	出让	20,538.64	否	评估法	否
10	暂未取得土地证	临沪工业区南林区块5条道路	460,620.00	出让	6,267.39	否	成本法	是
11	浔土国用(2013)第000816号	南浔城区頔塘片区CX(N)-56-1号地块内	19,786.77	出让	5,654.27	否	评估法	否
12	浔土国用(2013)第000818号	南浔城区頔塘片区CX(N)-36-2B号东地块	22,573.45	出让	6,388.16	否	评估法	否
13	浔土国用(2013)第000817号	吴越路西侧、综园路南侧	16,966.75	出让	4,079.84	否	评估法	否

序号	土地证号	座落位置	面积	权利性质	账面价值	是否抵押	入账依据	是否缴纳土地出让金
14	湖土国用(2012)第011081号	XX大道东侧	44,000.22	出让	15,200.00	否	评估法	否
15	湖土国用(2012)第011082号	南浔城镇南林片区CX(S)-10J-2	43,753.55	出让	17,600.00	否	评估法	否
16	湖土国用(2012)第011086号	南浔开发区和华照明北侧	16,620.08	出让	4,600.00	否	评估法	否
17	浔土国用(2013)第003208号	南浔开发区洋南农民新村	64,666.99	出让	15,403.54	否	评估法	否
18	浔土国用(2013)第003920号	南浔城区外环北路南侧、振华路东侧(圣驾桥农民新村)	66,647.00	出让	15,874.84	否	评估法	否
19	浔土国用(2014)第001828号	南浔镇横街单元2014-4地块(横街屯芋)	64,513.66	出让	11,083.33	否	评估法	否
20	湖土国用(2011)第019230号	南浔开发区外环西路西侧	58,393.63	出让	2,019.78	否	成本法	是
21	浔土国用(2014)第001869号	南林片区CX(S)-15A-1A-1号地(年丰路南侧,西城路东侧)	44,000.22	出让	13,428.80	否	评估法	否

序号	土地证号	座落位置	面积	权利性质	账面价值	是否抵押	入账依据	是否缴纳土地出让金
22	浙(2020)湖州市(南浔)不动产权第0105119号	湖州市南浔经济开发区人瑞路北侧, 江蒋漾路西侧	59,411.30	划拨	1,651.63	否	评估法	否
23	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0098494号	湖州市南浔经济开发区塘南单元(塘南单元CX-05-01-01D号地块)	142,560.71	出让	63,346.13	是	成本法	是
合计	-	-	1,648,032.51	-	445,446.91	-	-	-

## 2、非流动资产分析

最近两年及一期末，公司非流动资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	20,000.00	1.08	20,000.00	1.11	20,000.00	1.48
长期应收款	54,640.80	2.94	54,640.80	3.05	47,829.00	3.54
长期股权投资	121,931.98	6.57	66,194.18	3.69	69,981.35	5.18
其他权益工具投资	23,300.02	1.25	22,868.69	1.27	12,657.69	0.94
其他非流动金融资产	30,280.00	1.63	30,280.00	1.69	20,180.00	1.49
投资性房地产	758,610.94	40.86	758,610.94	42.29	446,781.04	33.05
固定资产	51,155.12	2.75	53,112.44	2.96	100,937.43	7.47
在建工程	85,321.87	4.60	68,744.39	3.83	49,662.33	3.67
使用权资产	324.48	0.02	351.26	0.02	-	-
无形资产	608,620.04	32.78	620,684.92	34.60	485,730.71	35.93
商誉	312.76	0.02	-	-	-	-
长期待摊费用	4,184.01	0.23	492.92	0.03	74.93	0.01
递延所得税资产	604.08	0.03	439.47	0.02	589.01	0.04
其他非流动资产	97,545.76	5.25	97,545.76	5.44	97,545.76	7.22
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,856,831.84</b>	<b>100.00</b>	<b>1,793,965.77</b>	<b>100.00</b>	<b>1,351,969.25</b>	<b>100.00</b>

2021年末、2022年末和2023年6月末，公司非流动资产总额分别为1,351,969.25万元、1,793,965.77万元和1,856,831.84万元，占总资产比例分别为29.35%、31.07%和29.11%。报告期内，公司的非流动资产主要由投资性

房地产、无形资产、固定资产和在建工程等科目构成，截至2023年6月末，投资性房地产和无形资产占非流动资产比例分别为68.97%、76.89%和73.63%。

### (1) 长期应收款

最近两年及一期末，担保人长期应收款分别为47,829.00万元、54,640.80万元和54,640.80万元，占总资产的比例分别为1.04%、0.95%和0.86%。

截至2022年末，担保人长期应收款为47,829.00万元，主要为应收湖州汇金产业发展有限公司款项。湖州汇金产业发展有限公司为担保人参股公司，公司为南浔区招商引资项目公司，担保人对该公司的入股资金约定未来转让给该公司股东之一的浙江泰嘉光电科技有限公司，因涉及周期相比其他应收款等往来款回收周期较长，因此归类为长期应收款。

单位：万元

项目	金额	占比
华尚光电（浙江）股份有限公司	2,800.00	5.12
联威新材料科技（湖州）有限公司	1,000.00	1.83
湖州汇金产业发展有限公司	50,840.80	93.05
合计	54,640.80	100.00

### (2) 投资性房地产

最近两年及一期末，担保人投资性房地产余额分别为446,781.04万元、758,610.94万元和758,610.94万元，占总资产的比例分别为9.70%、13.14%和11.89%。截至2022年末，担保人投资性房地产较2021年末增加311,829.90万元，增长69.79%，主要系南浔经济开发区管理委员会向担保人划转工业厂房、商铺和办公楼等投资性房地产所致。

截至2022年末，担保人投资性房地产中共有4宗土地，账面价值115,994.21万元，土地面积共151,867.50平方米，均办妥土地使用权证，均

未办理抵押；共有 193 栋房屋建筑物，账面价值为 642,616.73 万元，其中 92 栋尚未办理权证， 101 栋已办理抵押。

截至 2022 年末，担保人投资性房地产明细如下：

1、土地使用权

序号	所有权证编号	坐落	证载使用权类型	取得方式	入账方式	证载用途	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	账面价值(万元)	抵押情况	是否缴纳出让金
1	浔土国用(2013)第003926号	湖州市南浔城区外环北路南侧, 振华路东侧(南浔顿塘片区CX(N)-7-2号地块)	出让	招拍挂	评估法	城镇住宅用地	41,311.00	8,283.00	34,213.77	否	是
2	浔土国用(2011)第005538号	湖州市南浔镇南林大桥北堍东侧	出让	招拍挂	评估法	城镇住宅用地	37,563.00	7,351.00	27,620.07	否	是
3	浔土国用(2013)第005539号	湖州市南浔镇南林大桥北堍西侧	出让	招拍挂	评估法	城镇住宅用地	27,711.00	7,351.00	20,375.90	否	是
4	浔土国用(2013)第005542号	湖州市南浔镇XX大道东、318国道北、吉华路西	出让	招拍挂	评估法	城镇住宅用地	45,282.50	7,458.97	33,784.47	否	是
	合计						151,867.50		115,994.21		

2、房屋建筑物

序号	所有权证编号	坐落	房屋用途	建筑面积(平方米/个数)	单价(元/平方米)	账面价值(万元)	入账方式	抵押情况
----	--------	----	------	--------------	-----------	----------	------	------

1	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179530号	南林嘉园二期D5幢506室	住宅用房	139.23	8,564.96	119.25	评估法	否
2	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179530号	南林嘉园二期D5幢506阁楼	住宅用房	85.24	8,565.23	73.01	评估法	否
3	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179532号	南林嘉园二期D7幢501室	住宅用房	138.24	8,564.81	118.40	评估法	否
4	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179532号	南林嘉园二期D7幢501阁楼	住宅用房	81.05	8,565.08	69.42	评估法	否
5	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179555号	南林嘉园二期D8幢501室	住宅用房	131.63	8,564.92	112.74	评估法	否
6	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179555号	南林嘉园二期D8幢501阁楼	住宅用房	78.31	8,564.68	67.07	评估法	否
7	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179533号	南林嘉园二期D8幢502室	住宅用房	123.91	8,565.09	106.13	评估法	否
8	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179533号	南林嘉园二期D8幢502阁楼	住宅用房	82.16	8,565.00	70.37	评估法	否
9	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179536号	南林嘉园二期D8幢503室	住宅用房	123.91	8,565.09	106.13	评估法	否
10	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179536号	南林嘉园二期D8幢503阁楼	住宅用房	82.16	8,565.00	70.37	评估法	否

11	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179537号	南林嘉园二期D8幢504室	住宅用房	123.91	8,565.09	106.13	评估法	否
12	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179537号	南林嘉园二期D8幢504阁楼	住宅用房	86.67	8,564.67	74.23	评估法	否
13	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179534号	南林嘉园二期D8幢506室	住宅用房	135.99	8,565.34	116.48	评估法	否
14	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179534号	南林嘉园二期D8幢506阁楼	住宅用房	79.73	8,565.16	68.29	评估法	否
15	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179556号	南林嘉园二期G7幢1504-2室	住宅用房	88.3	8,651.19	76.39	评估法	否
16	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0179556号	南林嘉园二期G7幢1504-2阁楼	住宅用房	120.54	8,651.07	104.28	评估法	否
17	未办妥, 无产权证	南林嘉园二期地下停车场	不适用	100	144,700.00	1,447.00	评估法	否
18	浙(2019)湖州市(南浔)不动产权第0065644号	东华家弄东华楼3单元202室	住宅用房	65.45	6,632.54	43.41	评估法	否
19	湖房权证湖州市字第00142007号	泰安西路780号	住宅用房	1456.54	9,117.02	1,327.93	评估法	是
20	湖房权证湖州市字第00142006号	泰安路4幢3单元401室	住宅用房	87.59	7,054.46	61.79	评估法	是
21	浙(2019)湖州市(南浔)不动产权第0062961号	锦瑞苑小区1号楼3单元402室	住宅用房	42.56	8,021.62	34.14	评估法	是

22	浙(2019)湖州市(南浔)不动产权第0062962号	锦瑞苑小区1号楼5单元402室)	住宅用房	42.56	8,021.62	34.14	评估法	是
23	湖房权证湖州市字第121028897号	柳莺新村A2幢1单元301室	住宅用房	73.20	7,035.52	51.50	评估法	否
24	浔土国用2014第002832号	新安一期土地(阳安片区CD-50D地块)	住宅用房	79,112.00	7,074.78	55,970.00	评估法	否
25	浙(2020)湖州市(南浔)不动产权第0043755号	新安二期二标段(经济开发区新安路南侧,西城路东侧)	住宅用房	71,118.00	4,039.76	28,730.00	评估法	否
26	未办妥,无产权证	新安三期	不适用	70,950.00	3,020.44	21,430.00	评估法	否
27	未办妥,无产权证	江蒋漾公园办公楼	不适用	2,800.00	9,117.00	2,552.76	评估法	否
28	未办妥,无产权证	堰四标准厂房房屋	工业用房	4,321.60	1,174.22	507.45	评估法	否
29	湖土国用(2002)字第31-8687号	堰四标准厂房土地(年丰路南侧)	工业用房	15,436.00	447.01	690.00	评估法	否
30	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0078493号	东迁农贸市场(金玉兰湾7幢212号)	商业用房	4,000.00	28,750.00	11,500.00	评估法	否
31	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0078492号	现代化农贸市场(金玉兰湾7幢102号)	商业用房	9,154.58	28,509.23	26,099.00	评估法	否
32	未办妥,无产权证	南浔域外孔雀城(商铺)	不适用	1,770.95	26,968.58	4,776.00	成本法	否
33	未办妥,无产权证	新南浔孔雀城1期(停车位)	不适用	257	134,980.54	3,469.00	成本法	否

34	未办妥, 无产权证	新南浔孔雀城2期 (停车位)	不适用	112	128,125.00	1,435.00	成本法	否
35	未办妥, 无产权证	新南浔孔雀城3期 (停车位)	不适用	1,153	139,791.85	16,118.00	成本法	否
36	湖房权证湖州市字第121025942号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元202室	商业用房	69.88	10,828.56	75.67	评估法	否
37	湖房权证湖州市字第121025943号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元204室	商业用房	46.38	10,827.94	50.22	评估法	否
38	湖房权证湖州市字第121025944号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元205室	商业用房	46.38	10,827.94	50.22	评估法	否
39	湖房权证湖州市字第121025945号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元206室	商业用房	47.71	10,830.01	51.67	评估法	否
40	湖房权证湖州市字第121025946号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元207室	商业用房	47.71	10,830.01	51.67	评估法	否
41	湖房权证湖州市字第121025947号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元208室	商业用房	69.88	10,828.56	75.67	评估法	否
42	湖房权证湖州市字第121025948号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元209室	商业用房	114.51	10,828.75	124.00	评估法	否
43	湖房权证湖州市字第121025949号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元301室	商业用房	114.51	9,745.87	111.60	评估法	是
44	湖房权证湖州市字第121025950号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元302室	商业用房	69.88	9,746.71	68.11	评估法	是

45	湖房权证湖州市字第121025951号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元303室	商业用房	46.38	9,745.58	45.20	评估法	是
46	湖房权证湖州市字第121025952号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元304室	商业用房	46.38	9,745.58	45.20	评估法	是
47	湖房权证湖州市字第121025953号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元305室	商业用房	46.38	9,745.58	45.20	评估法	是
48	湖房权证湖州市字第121025954号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元306室	商业用房	47.71	9,746.38	46.50	评估法	是
49	湖房权证湖州市字第121025955号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元307室	商业用房	47.71	9,746.38	46.50	评估法	是
50	湖房权证湖州市字第121025956号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元308室	商业用房	69.88	9,746.71	68.11	评估法	是
51	湖房权证湖州市字第121025957号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元309室	商业用房	114.51	9,745.87	111.60	评估法	是
52	湖房权证湖州市字第121025958号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元408室	商业用房	69.88	8,770.75	61.29	评估法	否
53	湖房权证湖州市字第121025959号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元409室	商业用房	114.51	8,771.29	100.44	评估法	否
54	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023577号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路177号	商业	76.41	17,195.00	396.26	评估法	否

55	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023578号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路195号	商业	51.91	17,195.00	269.22	评估法	否
56	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023579号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路193号	商业	67.87	17,195.00	351.95	评估法	否
57	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023580号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路183号	商业	68.11	17,195.00	353.22	评估法	否
58	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023581号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路185号	商业	67.87	17,195.00	351.95	评估法	否
59	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023582号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路175号	商业	76.41	17,195.00	396.24	评估法	否
60	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023583号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路187号	商业	67.87	17,195.00	351.95	评估法	否
61	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023584号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路189号	商业	67.87	17,195.00	351.95	评估法	否
62	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023585号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路191号	商业	67.87	17,195.00	351.95	评估法	否
63	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023586号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路179号	商业	76.41	17,195.00	396.26	评估法	否
64	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023587号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-1幢联谊西路181号	商业	85.05	17,195.00	441.05	评估法	否

65	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023595号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-2幢联谊西路165号	商业	68.75	17,195.00	376.16	评估法	否
66	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023596号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-2幢联谊西路169号	商业	72.99	17,195.00	399.34	评估法	否
67	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023597号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-2幢联谊西路171号	商业	113.17	17,195.00	619.21	评估法	否
68	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0023598号	湖州市南浔区南浔镇联谊西路199号新安小区2-2幢联谊西路167号	商业	61.54	17,195.00	336.70	评估法	否
69	未办妥, 无产权证	南浔镇新安小区二期(一标段)	商业	不适用	18,100.00	826.66	评估法	否
70	未办妥, 无产权证	南浔镇新安小区二期(二标段)1	商业	不适用	18,100.00	1,906.42	评估法	否
71	未办妥, 无产权证	南浔镇新安小区二期(二标段)2	商业	不适用	18,100.00	2,507.76	评估法	否
72	未办妥, 无产权证	南浔镇新安小区二期(二标段)3	商业	不适用	18,100.00	2,609.30	评估法	否
73	未办妥, 无产权证	南浔镇新安小区三期2	商业	不适用	17,195.00	646.81	评估法	否
74	未办妥, 无产权证	南浔镇新安小区三期3	商业	不适用	17,195.00	1,621.99	评估法	否
75	未办妥, 无产权证	南浔镇新安小区三期4	商业	不适用	17,195.00	2,260.02	评估法	否
76	未办妥, 无产权证	南浔镇新安小区一期办公2-1幢	办公	不适用	6,620.00	1,123.17	评估法	否
77	未办妥, 无产权证	南浔镇新安小区一期办公2-2幢	办公	不适用	6,620.00	389.04	评估法	否
78	未办妥, 无产权证	新安小区一期地下停车位	停车位	不适用	13,960.00	3,095.77	评估法	否

79	未办妥, 无产权证	南浔镇新安小区二期(一标段)地下停车位	停车位	不适用	13,960.00	3,661.32	评估法	否
80	未办妥, 无产权证	南浔开发区马腰社区建设项目一期(南浔塘南单元CX-05-02-051-1地块)车位	停车位	不适用	13,960.00	5,390.93	评估法	否
81	湖房权证湖州市字第00207295号、湖土国用(2007)第31-14396号	湖州市南浔镇适园路18号	机关团体用房	2,031.07	7,799.98	1,584.23	评估法	否
82	浙(2018)湖州市(南浔)不动产权第0049818号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路南林花园5号楼1单元201室	城镇住宅用房	122.28	8,800.29	107.61	评估法	否
83	湖房权证湖州市字第00222200号、湖土国用(2009)第31-24339号	湖州市南浔镇万顺路东港花园1号楼2单元201、202室	城镇单一住宅用房	298.64	8,620.08	257.43	评估法	否
84	湖房权证湖州市字第00222200号、湖土国用(2009)第31-24335号	湖州市南浔镇万顺路东港花园1号楼9号-12号店铺	商业用房	142.24	16,470.05	234.27	评估法	否
85	湖房权证湖州市字第00144897号	南浔镇318国道导航台旁1幢	其他商服用房	441.27	6,369.80	281.08	评估法	否
86		南浔镇318国道导航台旁2幢	其他商服用房	353.11	8,919.88	314.97	评估法	否
87		南浔镇318国道导航台旁3幢	其他商服用房	237.11	8,919.91	211.50	评估法	否
88		南浔镇318国道导航台旁4幢	其他商服用房	142.79	8,920.09	127.37	评估法	否
89		南浔镇318国道导航台旁5幢	其他商服用房	253.40	8,919.89	226.03	评估法	否

90	湖房权证湖州市字第00144898号	南浔镇318国道导航台旁6幢	其他商服用房	300.30	8,920.08	267.87	评估法	否
91		南浔镇318国道导航台旁7幢	其他商服用房	24.71	6,369.89	15.74	评估法	否
92		南浔镇318国道导航台旁8幢	其他商服用房	59.75	8,920.50	53.30	评估法	否
93		南浔镇318国道导航台旁9幢	其他商服用房	90.72	8,582.45	77.86	评估法	否
94	湖房权证湖州市字第121026778号、浔土国用(2014)第002138号	南浔浔东中心农贸市场1幢1单元203号	批发零售用房	46.38	12,490.30	57.93	评估法	否
95	浙(2017)湖州市(南浔)不动产权第0091723号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢401号	其他商服用房	3,026.12	13,699.99	4,145.78	评估法	是
96	浙(2017)湖州市(南浔)不动产权第0091724号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界B幢405号	其他商服用房	1,350.86	12,310.01	1,662.91	评估法	是
97	浙(2017)湖州市(南浔)不动产权第0091725号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界B幢401号	其他商服用房	779.94	12,310.05	960.11	评估法	是
98	浙(2017)湖州市(南浔)不动产权第0091726号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界C幢301号	其他商服用房	680.89	16,400.01	1,116.66	评估法	是
99	浙(2017)湖州市(南浔)不动产权第0091727号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界B幢403号	其他商服用房	663.94	12,310.00	817.31	评估法	是
100	浙(2017)湖州市(南浔)不动产权第0091728号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界C幢201号	其他商服用房	659.38	27,399.98	1,806.70	评估法	是

101	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091729号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界B幢402号	其他商服用房	552.71	12,310.07	680.39	评估法	是
102	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091730号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢401号-5	其他商服用房	429.97	13,700.03	589.06	评估法	是
103	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091731号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢350号	其他商服用房	316.78	16,220.09	513.82	评估法	是
104	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091732号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢222号	其他商服用房	142.27	22,810.15	324.52	评估法	是
105	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091733号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢236号	其他商服用房	94.58	22,810.32	215.74	评估法	是
106	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091734号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢226号	其他商服用房	94.58	22,810.32	215.74	评估法	是
107	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091735号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢238号	其他商服用房	94.58	22,810.32	215.74	评估法	是
108	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091736号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢336号	其他商服用房	93.16	14,559.90	135.64	评估法	是
109	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091737号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢332号	其他商服用房	93.16	14,559.90	135.64	评估法	是
110	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091738号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢250号	其他商服用房	92.46	22,809.86	210.90	评估法	是

111	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091739号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢338号	其他商服用房	91.08	14,559.73	132.61	评估法	是
112	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091740号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢228号	其他商服用房	89.44	22,809.70	204.01	评估法	是
113	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091741号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢230号	其他商服用房	89.44	22,809.70	204.01	评估法	是
114	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091742号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢232号	其他商服用房	89.44	22,809.70	204.01	评估法	是
115	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091743号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢330号	其他商服用房	88.10	14,559.59	128.27	评估法	是
116	浙 (2017) 湖州市 (南浔) 不动产权第0091744号	湖州市南浔区南浔镇人瑞路9999号南方新世界F幢328号	其他商服用房	88.10	14,559.59	128.27	评估法	是
117	未办妥, 无产权证	南浔花园 (10#楼二单元402室)	城镇住宅用房	103.09	8,760.31	90.31	评估法	否
118	未办妥, 无产权证	柳莺新村 (A-1幢2单元102、502; A-2幢1单元501、2单元102、201、202、302、402、501; C幢1单元201)	城镇住宅用房	733.34	8,359.97	613.07	评估法	否
119	未办妥, 无产权证	嘉业别墅 (1幢)	城镇住宅用房	292.00	12,750.00	372.30	评估法	否
120	未办妥, 无产权证	嘉业庄13幢西 (桂世铺)	城镇住宅用房	168.57	12,750.19	214.93	评估法	否
121	未办妥, 无产权证	南东街101#北幢东单元101室	城镇住宅用房	79.15	8,710.04	68.94	评估法	否

122	未办妥, 无产权证	南东街 (302室)	城镇住宅用房	75.00	8,710.67	65.33	评估法	否
123	未办妥, 无产权证	南浔东迁街道西城路1号养老用房	公建配套	114.84	8,329.85	95.66	评估法	否
124	未办妥, 无产权证	南浔东迁街道西城路1号养老用房	公建配套	94.07	8,329.97	78.36	评估法	否
125	未办妥, 无产权证	南浔东迁街道西城路1号社区用房	办公用房	308.35	8,670.02	267.34	评估法	否
126	未办妥, 无产权证	南浔东迁街道西城路1号幼儿园	公建配套	2,713.00	9,109.99	2,471.54	评估法	否
127	未办妥, 无产权证	南浔东迁街道沈塘路1288号养老用房	公建配套	145.80	8,329.90	121.45	评估法	否
128	未办妥, 无产权证	南浔东迁街道沈塘路1288号社区用房	办公用房	271.82	8,670.08	235.67	评估法	否
129	未办妥, 无产权证	南浔适园西路777号社区用房	办公用房	277.90	8,590.14	238.72	评估法	否
130	未办妥, 无产权证	南浔适园西路999号社区用房	办公用房	494.17	8,619.91	425.97	评估法	否
131	未办妥, 无产权证	南浔风顺路2017号社区用房	办公用房	58.09	8,509.21	49.43	评估法	否
132	未办妥, 无产权证	南浔风顺路2017号社区用房	办公用房	157.62	8,509.71	134.13	评估法	否
133	未办妥, 无产权证	南浔风顺路2017号社区用房	办公用房	121.09	8,510.20	103.05	评估法	否
134	未办妥, 无产权证	南浔风顺路2017号社区用房	办公用房	234.25	8,510.14	199.35	评估法	否
135	未办妥, 无产权证	南浔人瑞西路1588号社区用房	办公用房	36.00	8,569.44	30.85	评估法	否
136	未办妥, 无产权证	南浔人瑞西路1588号社区用房	办公用房	53.14	8,569.82	45.54	评估法	否
137	未办妥, 无产权证	南浔适园西路888号社区用房	办公用房	529.90	8,619.93	456.77	评估法	否

138	未办妥, 无产权证	南浔适园西路888号社区用房	办公用房	429.42	8,620.00	370.16	评估法	否
139	未办妥, 无产权证	南浔人瑞路1188号社区用房	办公用房	502.70	8,569.92	430.81	评估法	否
140	未办妥, 无产权证	南浔人瑞路1188号社区用房	办公用房	389.59	8,570.04	333.88	评估法	否
141	未办妥, 无产权证	南浔人瑞路1188号社区用房	办公用房	80.94	8,570.55	69.37	评估法	否
142	未办妥, 无产权证	南浔人瑞路1188号体育健身用房	公建配套	882.75	9,190.03	811.25	评估法	否
143	未办妥, 无产权证	南浔人瑞路1188号社区用房	办公用房	746.82	8,569.94	640.02	评估法	否
144	未办妥, 无产权证	南浔人瑞路1188号社区用房	办公用房	133.47	8,569.72	114.38	评估法	否
145	未办妥, 无产权证	南浔人瑞路1188号社区用房	办公用房	133.47	8,569.72	114.38	评估法	否
146	未办妥, 无产权证	南浔人瑞路1188号社区用房	办公用房	133.47	8,569.72	114.38	评估法	否
147	未办妥, 无产权证	南浔人瑞路1188号社区用房	办公用房	133.47	8,569.72	114.38	评估法	否
148	未办妥, 无产权证	南浔人瑞路1188号幼儿园	公建配套	4,300.40	9,099.99	3,913.36	评估法	否
149	未办妥, 无产权证	南浔人瑞西路1599号社区用房	办公用房	770.56	8,320.05	641.11	评估法	否
150	未办妥, 无产权证	南浔人瑞西路1599号社区用房	办公用房	678.21	8,589.96	582.58	评估法	否
151	未办妥, 无产权证	南浔江蒋漾路8号社区用房	办公用房	334.14	8,410.25	281.02	评估法	否
152	未办妥, 无产权证	南浔江蒋漾路8号养老用房	公建配套	193.37	8,079.85	156.24	评估法	否
153	未办妥, 无产权证	南浔江蒋漾路8号社区用房	办公用房	193.37	8,409.78	162.62	评估法	否

154	未办妥, 无产权证	南浔江蒋漾路8号社区用房	办公用房	384.89	8,159.99	314.07	评估法	否
155	未办妥, 无产权证	南浔江蒋漾路8号社区用房	办公用房	287.81	8,410.06	242.05	评估法	否
156	未办妥, 无产权证	南浔江蒋漾路8号社区用房	办公用房	295.44	8,410.17	248.47	评估法	否
157	未办妥, 无产权证	南浔江蒋漾路8号社区用房	办公用房	38.71	8,411.26	32.56	评估法	否
158	未办妥, 无产权证	南浔年丰路1111号社区用房	办公用房	166.62	8,749.85	145.79	评估法	否
159	未办妥, 无产权证	南浔江蒋漾路与人瑞西路交叉社区用房	办公用房	85.01	8,929.54	75.91	评估法	否
160	未办妥, 无产权证	南浔沈塘路2021号社区用房	办公用房	3,200.00	8,250.00	2,640.00	评估法	否
161	未办妥, 无产权证	南浔向阳路2021号幼儿园	公建配套	4,042.00	9,030.01	3,649.93	评估法	否
162	未办妥, 无产权证	南浔东迁街道年丰西路2508号幼儿园	公建配套	4,975.81	9,109.99	4,532.96	评估法	否
163	未办妥, 无产权证	南浔东迁街道年丰西路2508号社区用房	办公用房	201.00	8,670.15	174.27	评估法	否
164	未办妥, 无产权证	南浔适园西路889号农贸市场	商业用房	3,510.58	15,280.01	5,364.17	评估法	否
165	未办妥, 无产权证	南浔适园西路889号文体用房	公建配套	719.98	9,019.97	649.42	评估法	否
166	未办妥, 无产权证	南浔适园西路889号社区用房	办公用房	1,019.86	8,580.00	875.04	评估法	否
167	未办妥, 无产权证	南浔适园西路889号养老用房	公建配套	608.48	8,250.07	502.00	评估法	否
168	未办妥, 无产权证	南浔年丰西路1999号养老用房	公建配套	406.35	8,330.01	338.49	评估法	否
169	未办妥, 无产权证	南浔年丰西路1999号社区用房	办公用房	819.56	8,683.07	711.63	评估法	否

170	未办妥, 无产权证	湖州市南得镇丁家港村、同心村、浔北村等地111处厂房	工业用途	706,831.41	3,241.87	229,145.72	评估法	否
171	川(2019)广安市不动产权第0023507号	广安新城绿色家居有限公司厂房	工业用途	19,354.00	4,070.00	7,877.08	评估法	否
172			工业用途	5,732.00	3,819.99	2,189.62	评估法	否
173			工业用途	2,707.00	3,750.02	1,015.13	评估法	否
174			工业用途	742.00	3,730.05	276.77	评估法	否
175			工业用途	24.00	3,558.33	8.54	评估法	否
176			未办妥, 无产权证	丁家港村	商业、办公、仓储等	6,316.30	11,295.74	7,134.73
177	未办妥, 无产权证	李家河村	商业、办公、仓储等	19,230.00	5,804.24	11,161.55	评估法	否
178	未办妥, 无产权证	富强村	商业、办公、仓储等	8,231.00	3,867.28	3,183.16	评估法	否
179	未办妥, 无产权证	祛村村	商业、办公、仓储等	6,407.00	4,875.11	3,123.48	评估法	否
180	未办妥, 无产权证	坞仁村	商业、办公、仓储等	8,900.00	3,080.70	2,741.82	评估法	否
181	未办妥, 无产权证	东迁村	商业、办公、仓储等	91,970.54	7,269.73	66,860.06	评估法	否

182	未办妥, 无产权证	东上林村	商业、办公、 仓储等	1,306.39	5,776.53	754.64	评估法	否
183	未办妥, 无产权证	方丈港村	商业、办公、 仓储等	18,020.00	3,849.88	6,937.49	评估法	否
184	未办妥, 无产权证	江蒋漾村	商业、办公、 仓储等	2,980.00	5,709.40	1,701.40	评估法	否
185	未办妥, 无产权证	三田洋村	商业、办公、 仓储等	13,587.90	3,094.12	4,204.26	评估法	否
186	未办妥, 无产权证	圣驾桥村	商业、办公、 仓储等	2,572.79	8,850.47	2,277.04	评估法	否
187	未办妥, 无产权证	同心村	商业、办公、 仓储等	20,821.71	7,582.41	15,787.88	评估法	否
188	未办妥, 无产权证	西阳村	商业、办公、 仓储等	48.00	6,112.50	29.34	评估法	否
189	未办妥, 无产权证	座上村	商业、办公、 仓储等	127.98	8,358.34	106.97	评估法	否
190	未办妥, 无产权证	浔北村	商业、办公、 仓储等	11,138.00	3,717.16	4,140.17	评估法	否
191	未办妥, 无产权证	直港巷村	商业、办公、 仓储等	7,038.00	5,744.86	4,043.23	评估法	否

192	未办妥, 无产权证	洋南村	商业、办公、 仓储等	3,920.08	5,950.64	2,332.70	评估法	否
193	未办妥, 无产权证	英雄村	商业、办公、 仓储等	564.12	9,682.87	546.23	评估法	否
	<b>合计</b>			<b>52,104.19</b>		<b>642,616.73</b>		

### (3) 固定资产

最近两年及一期末，担保人固定资产账面价值分别为100,937.43万元、53,112.44万元和51,155.12万元，占资产总额比例分别为2.19%、0.92%和0.80%，公司固定资产主要由房屋建筑物及运输工具等构成。2022年固定资产较2021年减少47,825.00万元，主要系2022年将原停车场设施进行出租，增加停车场经营权，科目上转为无形资产所致。

#### 最近两年及一期末担保人固定资产构成情况

单位：万元

项 目	2023年6月末	2022年末	2021年末
房屋及建筑物	44,578.68	45,922.71	99,591.04
机器设备	5,171.51	5,648.43	54.92
运输工具	901.09	1,046.05	878.90
办公设备及其他	418.77	390.42	249.99
电子设备	85.07	104.83	162.59
合计	51,155.12	53,112.44	100,937.43

### (4) 在建工程

最近两年末，担保人在建工程余额分别为49,662.33万元、68,744.39万元和85,321.87万元，占总资产的比例分别为1.08%、1.19%和1.34%。2022年末，担保人在建工程较2021年末增加19,082.06万元，增幅为38.42%，主要系集团科创中心、长三角人工智能产业园和开发区综合商业楼等项目投资增加所致；2023年6月末，担保人在建工程较2022年末增加16,577.47万元，增幅为24.11%，主要系集团科创中心、长三角人工智能产业园和开发区北部水生态功能提升一、二期等项目投资增加所致。

截至2023年6月末，担保人主要在建工程构成情况如下：

#### 截至2023年6月末担保人主要在建工程构成

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
集团科创中心	29,189.59	34.21
长三角人工智能产业园	22,062.18	25.86
开发区综合商业楼	4,548.65	5.33
开发区北部水生态功能提升一、二期	4,366.36	5.12
华力汽车光伏发电项目	3,285.72	3.85
泰嘉光电光伏项目	3,714.03	4.35
5G基站天线总部基地项目	4,906.79	5.75
<b>合计</b>	<b>72,073.31</b>	<b>84.47</b>

#### (5) 无形资产

最近两年及一期末，担保人无形资产账面价值分别为485,730.71万元、620,684.92万元和608,620.04万元，占资产总额比例分别为10.55%、10.75%和9.54%，公司无形资产主要由土地经营权、土地使用权和车位经营权等构成。2022年末，担保人无形资产较2021年末增加134,954.21万元，增幅为27.78%，主要系停车场出租所获车位经营权转无形资产，以及屋顶光伏使用权划转所致；2023年6月末，担保人无形资产较2022年末减少12,064.88万元，降幅为1.94%，主要系无形资产累计摊销额增加所致。

#### 最近两年及一期末担保人无形资产构成情况

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
车位经营权	93,095.05	95,272.54	49,244.93
屋顶光伏使用权	104,769.18	106,549.96	-
土地使用权	21,489.17	20,771.40	20,755.01

鱼塘承包经营权	643.79	676.25	741.17
财务软件	3.90	4.88	0.47
非专利技术	35.11	54.89	91.83
土地经营权	321,795.86	329,229.04	344,095.40
其他经营权	66,787.99	68,125.96	70,801.92
<b>合计</b>	<b>608,620.04</b>	<b>620,684.92</b>	<b>485,730.71</b>

截至2022年末，担保人无形资产中土地使用权明细情况如下表所示：

单位：平方米、元/平方米、万元

序号	产权证号	产权人	坐落位置	证载使用权类型	取得方式	入账方式	用途	土地面积	单价	账面价值	是否抵押	是否缴纳出让金
1	浙(2020)湖州市(南浔)不动产权第0089630号	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	南浔经济开发区江蒋漾单元CX-06-03-05D号地块	国有建设用地使用权	出让	成本法	商务金融用地	18,807.00	2,208.68	4,048.98	是	是
2	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0039977号	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	南浔经济开发区江蒋漾单元CX-06-03-01E号地块	国有建设用地使用权	出让	成本法	批发零售用地	10,542.00	2,214.05	2,271.40	是	是
3	湖土国用(2006)字第31-12397号	湖州南方汽车养护有限公司	南浔浔北村03-31-01-0458	国有建设用地使用权	出让	成本法	工业用地	46,131.00	278.86	1,244.22	否	是
4	湖土国用(2007)字第31-10307号	湖州南盛仓储贸易有限公司	南浔经济开发区方丈港村03-31-40-0016	国有建设用地使用权	出让	成本法	工业用地	73,122.00	185.31	1,313.31	否	是

序号	产权证号	产权人	坐落位置	证载使用权类型	取得方式	入账方式	用途	土地面积	单价	账面价值	是否抵押	是否缴纳出让金
5	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0101875号	湖州南浔新城园区建设开发有限公司	东迁单元CX-01-05-080-1号地块	国有建设用地使用权	出让	成本法	工业用地	26,841.00	600.20	1,631.67	否	是
6	浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0051311号	湖州南浔华芯光电园区建设开发有限公司	南浔经济开发区丁泾塘CJ-01-03-05B号地块	国有建设用地使用权	出让	成本法	工业用地	253,778.00	391.22	9,726.30	否	是
7	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0146571号	湖州南浔新城环境科技有限公司	南浔经济开发区洋南单元CX-07-01-06A号地块	国有建设用地使用权	出让	成本法	环卫设施用地	5,485.00	439.38	246.99	否	是
8	浙(2022)湖州市(南浔)不动产权第0105559号	湖州南浔新城生态农业发展有限公司	南浔经济开发区2021-29号地块	集体建设用地使用权	集体经营性用地	成本法	餐饮用地	3,129.00	901.25	288.53	否	是
合计								437,835.00	/	20,771.40		

截至2022年末，担保人无形资产中土地经营权明细情况如下表所示：

单位：平方米、元/平方米、万元

序号	产权证号	产权人	坐落位置	证载使用权类型	取得方式	入账方式	用途	土地面积	单价	账面净值	是否抵押	准用年限
1	浔流土(2020)第505号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	姜家港等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,430,007.15	110.21	14,447.42	否	2045/12/14
2	浔流土(2020)第506号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	帽子兜	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	892,004.46	110.21	9,011.95	否	2045/12/14
3	浔流土(2020)第507号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	毛家港等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	3,120,015.60	110.21	31,521.64	否	2045/12/14
4	浔流土(2020)第508号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	念二湾等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,996,676.65	110.21	20,172.50	否	2045/12/14
5	浔流土(2020)第509号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	沈家港等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,943,343.05	110.21	19,633.67	否	2045/12/14
6	浔流土(2020)第510号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	草荡头等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,313,339.90	110.21	13,268.72	否	2045/12/14

序号	产权证号	产权人	坐落位置	证载使用权类型	取得方式	入账方式	用途	土地面积	单价	账面净值	是否抵押	准用年限
7	浔流土(2020)第511号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	草船兜等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	2,201,344.34	110.21	22,240.27	否	2045/12/14
8	浔流土(2020)第512号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	褚家汇等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	643,336.55	110.21	6,499.65	否	2045/12/14
9	浔流土(2020)第513号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	施家兜等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	2,650,013.25	110.21	26,773.18	否	2045/12/14
10	浔流土(2020)第514号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	瑶田村等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	64,666.99	110.22	653.34	否	2045/12/14
11	浔流土(2020)第515号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	圣家庄等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,350,006.75	110.21	13,639.16	否	2045/12/14
12	浔流土(2020)第516号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	拾壹房兜等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,240,006.20	110.21	12,527.83	否	2045/12/14

序号	产权证号	产权人	坐落位置	证载使用权类型	取得方式	入账方式	用途	土地面积	单价	账面净值	是否抵押	准用年限
13	浔流土(2020)第517号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	方丈港等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,766,675.50	110.21	17,848.79	否	2045/12/14
14	浔流土(2020)第518号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	南坝里等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,163,339.15	110.21	11,753.26	否	2045/12/14
15	浔流土(2020)第519号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	洗粉兜等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,265,339.66	110.21	12,783.77	否	2045/12/14
16	浔流土(2020)第520号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	社家兜等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,760,008.80	110.21	17,781.44	否	2045/12/14
17	浔流土(2020)第521号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	西拜山等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	290,001.45	110.21	2,929.90	否	2045/12/14
18	浔流土(2020)第522号	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	赵家巷等	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	2,393,345.30	110.21	24,180.05	否	2045/12/14

序号	产权证号	产权人	坐落位置	证载使用权类型	取得方式	入账方式	用途	土地面积	单价	账面净值	是否抵押	准用年限
19	浔流土(2021)第536号	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司	严家坝	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	893,337.80	99.51	8,334.38	否	2041/9/14
20	浔流土(2021)第537号	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司	谢家兜	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	1,133,339.00	99.52	10,574.06	否	2041/9/14
21	浔流土(2021)第538号	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司	南墩、西庄	南浔区农村流转土地经营权	承租	评估法	生态农业生产经营用地	3,500,017.50	99.52	32,654.06	否	2041/9/14
合计								33,010,165.05	/	329,229.04		

截至2022年末，担保人无形资产中车位经营权和其他经营权明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	内容或名称	产权人	坐落位置	取得方式	入账方式	账面净值	是否抵押	准用年限
1	智能电梯小镇景区经营权	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	智能电梯小镇	划入	评估法	68,125.96	否	2051-12-26

序号	内容或名称	产权人	坐落位置	取得方式	入账方式	账面净值	是否抵押	准用年限
2	三田洋村景区经营权	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	三田洋村	划入	评估法		否	2051-8-19
3	英雄村景区经营权	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	英雄村	划入	评估法		否	2051-8-19
4	路灯广告及充电桩经营权	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	南浔经济开发区	划入	评估法		否	2046-8-31
5	沈塘路道路两侧、人行道板停车位152个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	人瑞西路至向阳西路	划入	评估法	47,598.86	否	2051-12-31
6	沈家港路道路两侧、人行道板停车位75个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	向阳路至联谊西路	划入	评估法		否	2051-12-31
7	江蒋漾路道路两侧、人行道板停车位160个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	适园西路至新318国道	划入	评估法		否	2051-12-31
8	西城路道路两侧停车位146个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	人瑞西路至新318国道	划入	评估法		否	2051-12-31
9	新城西路道路两侧、人行道板停车位201个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	江蒋漾路至东马南路	划入	评估法		否	2051-12-31
10	新城东路道路两侧、人行道板停车位220个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	XX大道至直港巷路	划入	评估法		否	2051-12-31

序号	内容或名称	产权人	坐落位置	取得方式	入账方式	账面净值	是否抵押	准用年限
11	兴迁路道路两侧停车位261个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	318国道至金星街	划入	评估法		否	2051-12-31
12	民兴街道路两侧停车位156个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	强华西路至318国道	划入	评估法		否	2051-12-31
13	振华路道路两侧停车位147个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	富华路至318国道	划入	评估法		否	2051-12-31
14	河滨路人行道板停车位51个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	浔织大道至兴迁路	划入	评估法		否	2051-12-31
15	东兴路道路两侧、人行道板停车位69个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	民心街以东	划入	评估法		否	2051-12-31
16	富华路道路两侧、人行道板停车位200个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	东马北路至梅月针织	划入	评估法		否	2051-12-31
17	方丁路道路两侧、人行道板停车位357个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	浔织路至318国道	划入	评估法		否	2051-12-31
18	浔北路道路两侧、人行道板停车位301个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	浔织路至318国道	划入	评估法		否	2051-12-31
19	浔强路道路两侧、人行道板停车位156个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	强园路至318国道	划入	评估法		否	2051-12-31

序号	内容或名称	产权人	坐落位置	取得方式	入账方式	账面净值	是否抵押	准用年限
20	强华东路道路两侧、人行道板停车位243个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	富园路至方丈港路	划入	评估法		否	2051-12-31
21	强园路道路两侧、人行道板停车位265个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	方丈港路至富园路	划入	评估法		否	2051-12-31
22	富园西路道路两侧、人行道板停车位171个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	强园路至318国道	划入	评估法		否	2051-12-31
23	兴园路道路两侧、人行道板停车位212个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	浔织大道至318国道	划入	评估法		否	2051-12-31
24	上聂线道路两侧、人行道板停车位423个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	古娄港桥至东迁大桥	划入	评估法		否	2051-12-31
25	外环北路道路两侧停车位156个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	古英路至东马北路	划入	评估法		否	2051-12-31
26	综园路道路两侧、人行道板停车位92个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	吴越路至XX大道	划入	评估法		否	2051-12-31
27	宝马路道路两侧停车位102个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	宝山至湖浔大道	划入	评估法		否	2051-12-31
28	古英路道路两侧停车位94个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	318国道至英雄村村委	划入	评估法		否	2051-12-31

序号	内容或名称	产权人	坐落位置	取得方式	入账方式	账面净值	是否抵押	准用年限
29	金星街道路两侧、人行道板停车位116个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	318国道至东迁村部	划入	评估法		否	2051-12-31
30	强华南路道路两侧停车位257个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	迁中路-迁西路	划入	评估法		否	2051-12-31
31	迁西路道路两侧停车位165个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	318国道至外环北路	划入	评估法		否	2051-12-31
32	金塘路道路两侧停车位38个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	金星街至振华路	划入	评估法		否	2051-12-31
33	河滨路道路两侧停车位28个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	318国道至兴迁路	划入	评估法		否	2051-12-31
34	戴庠路道路两侧停车位376个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	宝山一路至湖浔大道	划入	评估法		否	2051-12-31
35	庠上路道路两侧停车位265个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	戴庠路至白米塘	划入	评估法		否	2051-12-31
36	马嘶路道路两侧停车位220个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	湖浔大道到向阳路	划入	评估法		否	2051-12-31
37	吴越路东侧停车场停车位55个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	吴越路东侧	划入	评估法		否	2051-12-31

序号	内容或名称	产权人	坐落位置	取得方式	入账方式	账面净值	是否抵押	准用年限
38	XX大道西侧停车场停车位60个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	XX大道西侧	划入	评估法		否	2051-12-31
39	水晶晶公园周边停车场停车位125个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	水晶晶公园周边	划入	评估法		否	2051-12-31
40	东迁大桥周边停车场停车位49个	浙江南浔经开智慧停车场管理有限公司	东迁大桥周边	划入	评估法		否	2051-12-31
41	人行道板划线车位29个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	沈塘路(适园路-联谊路)	划入	评估法	47,673.68	否	2041-6-30
42	人行道板划线车位261个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	人瑞西路(风顺路-新应接桥)	划入	评估法		否	2041-6-30
43	人行道板划线车位103个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	江蒋荡路(湖浔大道-适园西路)	划入	评估法		否	2041-6-30
44	人行道板划线车位112个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	西城路(新安路-适园西路)	划入	评估法		否	2041-6-30
45	人行道板划线车位84个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	新城西路(东马路-江蒋漾路)	划入	评估法		否	2041-6-30
46	人行道板划线车位39个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	振华路(318国道-农民新村)	划入	评估法		否	2041-6-30

序号	内容或名称	产权人	坐落位置	取得方式	入账方式	账面净值	是否抵押	准用年限
47	人行道板划线车位 120个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	强国东路(方丈港路-浔北路)	划入	评估法		否	2041-6-30
48	人行道板划线车位 26个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	胜利路(浔织路-强华路)	划入	评估法		否	2041-6-30
49	人行道板划线车位 124个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	方丁路(318-浔织路)	划入	评估法		否	2041-6-30
50	人行道板划线车位 187个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	富华路(东马路-方丁路)	划入	评估法		否	2041-6-30
51	人行道板划线车位 45个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	家和路(吴越路-西泰路)	划入	评估法		否	2041-6-30
52	人行道板划线车位 84个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	强国西路(XX大道-东马路)	划入	评估法		否	2041-6-30
53	人行道板划线车位 224个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	东马北路(东迁大桥北-强国西路)	划入	评估法		否	2041-6-30
54	人行道板划线车位 276个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	强华西路(318国道公路站-XX大道)	划入	评估法		否	2041-6-30
55	人行道板划线车位 1286个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	318国道(318国道公路站-南浔汽车站)	划入	评估法		否	2041-6-30

序号	内容或名称	产权人	坐落位置	取得方式	入账方式	账面净值	是否抵押	准用年限
56	人行道板划线车位23个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	方丈港路(318国道-强华路)	划入	评估法		否	2041-6-30
57	人行道板划线车位154个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	吴越路(浔织路-强华路)	划入	评估法		否	2041-6-30
58	人行道板划线车位99个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	浔北路(浔织路-318国道)	划入	评估法		否	2041-6-30
59	人行道板划线车位87个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	浔织大道(XX大道-西泰路)	划入	评估法		否	2041-6-30
60	人行道板划线车位31个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	西泰路(浔织路-强华路)	划入	评估法		否	2041-6-30
61	人行道板划线车位219个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	东马路(东迁大桥南-祥南新村)	划入	评估法		否	2041-6-30
62	人行道板划线车位304个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	适园路(XX大道-东马路)	划入	评估法		否	2041-6-30
63	人行道板划线车位105个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	XX大道(浔织大道-湖浔大道)	划入	评估法		否	2041-6-30
64	人行道板划线车位46个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	联谊路(风顺路-东马路)	划入	评估法		否	2041-6-30

序号	内容或名称	产权人	坐落位置	取得方式	入账方式	账面净值	是否抵押	准用年限
65	人行道板划线车位28个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	向阳路(风顺路-东马路)	划入	评估法		否	2041-6-30
66	人行道板划线车位212个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	年丰路挑包风顺路-东马路)	划入	评估法		否	2041-6-30
67	人行道板划线车位33个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	新安一期	划入	评估法		否	2041-6-30
68	人行道板划线车位28个	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	新安二期二标段	划入	评估法		否	2041-6-30
合计						163,398.50		

## (6) 其他非流动资产

最近两年及一期末，担保人其他非流动资产账面价值分别为97,545.76万元、97,545.76万元和97,545.76万元，占总资产比重分别为2.12%、1.69%和1.53%，主要为南浔经济开发区管理委员会划拨的苗木资产和水晶晶公园。

截至2023年6月末，担保人其他非流动资产情况如下所示：

### 截至2023年6月末担保人其他非流动资产构成

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
苗木资产	58,212.67	59.68
水晶晶休闲文化中心	39,333.09	40.32
合计	97,545.76	100.00

2020年9月28日，南浔经开区管委会出具《关于同意将南浔经济开发区苗木资产无偿划入湖州南浔新城投资发展集团有限公司的批复》，将经开区范围内苗木资产无偿划拨注入担保人子公司湖州南浔新城投资发展集团有限公司。根据杭州信联资产评估有限公司出具的“杭信咨报（2020）001号”评估报告，该资产价值58,212.67万元。

2020年12月31日，南浔经开区管委会出具《关于同意将南浔经济开发区东迁农贸市场、现代化农贸市场、江蒋漾公园资产无偿划入湖州南浔新城投资发展集团有限公司的批复》，将经开区范围内水晶晶公园（又名江蒋漾公园）无偿划拨注入担保人子公司湖州南浔新城投资发展集团有限公司。根据杭州信联资产评估有限公司出具的“杭信评报（2021）007号”评估报告，该资产价值39,333.09万元。

## (二) 负债结构分析

最近两年及一期末，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	326,843.41	9.18	256,002.84	8.70	133,038.37	5.77
应付票据	44,266.38	1.24	14,166.38	0.48	18,939.69	0.82
应付账款	139,371.95	3.91	139,189.95	4.73	179,132.03	7.77
预收款项	2,765.93	0.08	5,197.59	0.18	49.98	0.002

合同负债	7,274.98	0.20	2,711.71	0.09	397.52	0.02
应付职工薪酬	318.46	0.01	710.05	0.02	705.26	0.03
应交税费	82,589.84	2.32	77,886.03	2.65	49,485.49	2.15
其他应付款	81,536.03	2.29	27,209.97	0.92	74,978.55	3.25
一年内到期的非流动负债	513,999.76	14.43	456,008.27	15.50	212,790.21	9.23
其他流动负债	54,279.15	1.52	32,868.04	1.12	24.76	0.001
<b>流动负债合计</b>	<b>1,253,245.89</b>	<b>35.20</b>	<b>1,011,950.84</b>	<b>34.39</b>	<b>669,541.87</b>	<b>29.05</b>
长期借款	1,280,492.90	35.96	956,346.93	32.50	759,446.27	32.95
应付债券	784,276.01	22.03	719,731.74	24.46	705,135.22	30.60
租赁负债	317.81	0.01	313.67	0.01	-	-
长期应付款	207,505.95	5.83	212,196.71	7.21	113,200.38	4.91
递延收益	324.00	0.01	324.00	0.01	-	-
递延所得税负债	27,128.35	0.76	27,020.52	0.92	27,225.99	1.18
其他非流动负债	7,512.19	0.21	14,515.92	0.49	30,000.00	1.30
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,307,557.21</b>	<b>64.80</b>	<b>1,930,449.49</b>	<b>65.61</b>	<b>1,635,007.87</b>	<b>70.95</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,560,803.10</b>	<b>100.00</b>	<b>2,942,400.33</b>	<b>100.00</b>	<b>2,304,549.74</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期末，担保人负债总额分别为2,304,549.74万元、2,942,400.33万元和3,560,803.10万元，其中流动负债分别为669,541.87万元、1,011,950.84万元和1,253,245.89万元，占负债总额比例分别为29.05%、34.39%和35.20%，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；非流动负债分别为1,635,007.87万元、1,930,449.49万元和2,307,557.21万元，占负债总额比例分别为70.95%、65.61%和64.80%，主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

### 1、流动负债分析

最近两年及一期末，公司流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

负债	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>						
短期借款	326,843.41	26.08	256,002.84	25.30	133,038.37	19.87
应付票据	44,266.38	3.53	14,166.38	1.40	18,939.69	2.83
应付账款	139,371.95	11.12	139,189.95	13.75	179,132.03	26.75
预收款项	2,765.93	0.22	5,197.59	0.51	49.98	0.01
合同负债	7,274.98	0.58	2,711.71	0.27	397.52	0.06
应付职工薪酬	318.46	0.03	710.05	0.07	705.26	0.11
应交税费	82,589.84	6.59	77,886.03	7.70	49,485.49	7.39
其他应付款	81,536.03	6.51	27,209.97	2.69	74,978.55	11.20
一年内到期的非流动负债	513,999.76	41.01	456,008.27	45.06	212,790.21	31.78
其他流动负债	54,279.15	4.33	32,868.04	3.25	24.76	0.004
<b>流动负债合计</b>	<b>1,253,245.89</b>	<b>100.00</b>	<b>1,011,950.84</b>	<b>100.00</b>	<b>669,541.87</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期末，担保人流动负债分别为669,541.87万元、1,011,950.84万元和1,253,245.89万元，占各期末负债合计的比例分别为29.05%、34.39%和35.20%。从流动负债的构成来看，公司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。最近两年及一期末，上述四项金额合计分别占各期末流动负债合计的89.60%、86.80%和84.72%。担保人主要流动负债的具体情况如下：

### (1) 短期借款

最近两年及一期末，公司短期借款余额分别为133,038.37万元、256,002.84万元和326,843.41万元，占负债总额比例分别为5.77%、8.70%和9.18%，担保人短期借款由保证借款、质押借款、信用借款和抵押借款构成。担保人2022年末相较于2021年末短期借款增加122,964.47万元，增幅为92.43%，主要系保证借款、质押

借款及抵押借款增加所致；担保人2023年6月末相较于2021年末短期借款增加70,840.57万元，增幅为27.67%，主要系保证借款增加所致。

担保人最近两年及一期末短期借款分类明细如下：

### 最近两年及一期末担保人短期借款分类明细

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
保证借款	223,800.00	148,450.00	82,150.00
质押借款	82,520.00	85,700.00	47,350.00
信用借款	-	-	1,500.00
抵押+保证借款	20,000.00	21,600.00	1,600.00
应付利息	523.41	252.84	438.37
合计	326,843.41	256,002.84	133,038.37

### (2) 应付账款

最近两年及一期末，担保人应付账款分别为179,132.03万元、139,189.95万元和139,371.95万元，占总负债比重分别为7.77%、4.73%和3.91%。担保人2022年末相较于2021年末应付账款减少39,942.08万元，降幅为22.30%，主要系担保人支付部分应付账款所致。

截至2023年6月末，担保人应付账款账龄结构如下表所示：

### 截至2023年6月末担保人应付账款账龄结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
----	----	----

1年以内 (含1年)	38,236.39	27.43
1-2年 (含2年)	100,378.10	72.02
2-3年 (含3年)	108.55	0.08
3年以上	648.91	0.47
合计	139,371.95	100.00

### (3) 其他应付款

最近两年及一期末，公司其他应付款余额分别为74,978.55万元、27,209.97万元和81,536.03万元，占总负债比重分别为3.25%、0.92%和2.29%。担保人2022年末相较于2021年末其他应付款减少47,768.58万元，降幅为63.71%，主要系往来款发生偿付所致；担保人2023年6月末相较于2022年末其他应付款增加54,326.06万元，增幅为199.65%，主要系往来款发生偿付所致。

担保人最近两年及一期末的其他应付款按款项性质分类明细如下表所示：

#### 担保人最近两年及一期末其他应付款按款项性质分类明细

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
往来款	30,129.67	14,558.33	64,044.11
借款	49,000.00	10,000.00	7,644.67
押金及保证金	1,577.70	1,687.47	2,273.07
拆迁补偿款	170.50	170.50	-
保安服务费	140.28	140.28	-
代扣代缴	77.54	569.86	568.01

设计服务费	-	-	4.04
其他	440.33	83.53	444.64
合计	81,536.03	27,209.97	74,978.55

## 截至2023年6月末担保人其他应付款余额前五名情况

单位：万元

债权单位名称	款项性质	余额
陆家嘴国际信托有限公司	借款	30,000.00
光大兴陇信托有限责任公司	借款	19,000.00
中闽恒实（湖州）科技发展有限公司	往来款	6,490.00
湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	往来款	5,257.72
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	往来款	4,926.88
合计	-	65,674.60

## (4) 一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，担保人一年内到期的非流动负债余额分别为212,790.21万元、456,008.27万元和513,999.76万元，占负债总额比例分别为9.23%、15.50%和14.43%。担保人2022年末相较于2021年末一年内到期的非流动负债增加243,218.06万元，增幅114.30%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致。

## 最近两年及一期末担保人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
一年内到期的长期借款	196,076.33	206,858.65	154,666.20
一年内到期的应付债券	218,746.23	145,473.54	23,600.00

一年内到期的长期应付款	71,405.72	80,467.70	34,442.57
一年内到期的其他非流动负债	27,500.00	23,000.00	-
一年内到期的长期借款利息	271.47	182.20	81.44
一年内到期的租赁负债	-	26.19	-
<b>合计</b>	<b>513,999.76</b>	<b>456,008.27</b>	<b>212,790.21</b>

## 2、非流动负债分析

最近两年及一期末，公司非流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

负债	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>非流动负债：</b>						
长期借款	1,280,492.90	55.49	956,346.93	49.54	759,446.27	46.45
应付债券	784,276.01	33.99	719,731.74	37.28	705,135.22	43.13
租赁负债	317.81	0.01	313.67	0.02	-	-
长期应付款	207,505.95	8.99	212,196.71	10.99	113,200.38	6.92
递延收益	324.00	0.01	324.00	0.02	-	-
递延所得税负债	27,128.35	1.18	27,020.52	1.40	27,225.99	1.67
其他非流动负债	7,512.19	0.33	14,515.92	0.75	30,000.00	1.83
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,307,557.21</b>	<b>100.00</b>	<b>1,930,449.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,635,007.87</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期末，公司非流动负债分别为1,635,007.87万元、1,930,449.49万元和2,307,557.21万元，占各期末负债合计的比例分别为70.95%、65.61%和64.80%。从非流动负债的构成来看，公司的非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款组成。公司非流动负债的具体情况如下：

### (1) 长期借款

最近两年及一期末，公司长期借款余额分别为759,446.27万元、956,346.93万元和1,280,492.90万元，占负债总额比例分别为32.95%、32.50%和35.96%。担保人2023年6月末长期借款相较于2022年末增加324,145.98万元，增幅33.89%，主要系担保人随着业务规模扩大，外部融资需求增加所致。担保人最近两年及一期末长期借款分类明细如下：

### 最近两年及一期末担保人长期借款分类明细

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
保证借款	1,064,434.38	798,158.09	556,218.63
质押借款	131,658.00	128,513.00	132,640.00
抵押借款	47,990.00	29,650.00	30,750.00
信用借款	15,000.00	-	28,000.00
质押保证借款	94,996.00	84,050.00	157,431.60
抵押保证借款	118,964.60	120,504.80	8,500.00
委托借款	1,500.00	1,500.00	-
减：一年内到期的长期借款	196,347.80	207,040.85	154,666.20
应付利息	2,297.73	1,011.89	572.24
合计	1,280,492.90	956,346.93	759,446.27

### (2) 应付债券

最近两年及一期末，公司应付债券余额分别为705,135.22万元、719,731.74万元和784,276.01万元，占负债总额比例分别为30.60%、24.46%和22.03%。担保人

2023年6月末应付债券相较于2022年末增加64,544.26万元，增幅为8.97%，主要系担保人新发“23南浔新开债01”和“23浔新01”所致。

截至2023年6月末，担保人应付债券明细如下：

**截至2023年6月末担保人应付债券明细**

单位：年、万元

担保人	证券简称	发行日期	发行期限	发行面值	当期余额
湖州南浔X[?]S集团有限公司	22浔新01	2022-09-07	5	14,500.00	14,893.43
	23浔新01	2023-03-17	5	122,000.00	123,415.64
	23南浔新开债01	2023-03-21	7	140,000.00	141,677.05
	减：一年内到期部分	-	-	-	-
	<b>小计</b>	-	-	<b>276,500.00</b>	<b>279,986.12</b>
湖州南浔新城投资发展集团有限公司	22南浔新城债	2022-06-28	7	70,000.00	72,048.72
	21浔新债	2021-08-09	5	90,000.00	94,205.09
	21浔新02	2021-06-10	3	25,000.00	24,904.49
	21浔新01	2021-02-03	3	75,000.00	76,562.22
	新城集团3.9%N20250525	2022-05-25	3	26,906.00	28,532.19
	新城集团2.25%N20250124	2022-01-24	3	18,108.38	19,743.60
	减：一年内到期部分	-	-	-	101,466.71
	<b>小计</b>	-	-	<b>305,014.38</b>	<b>214,529.60</b>

浙江湖州南浔（S）开发有限公司	21浔发02	2021-07-23	12	47,000.00	46,705.91
	21浔发01	2021-04-20	12	53,000.00	52,700.59
	22浔开01	2022-04-27	5	18,800.00	18,704.08
	G21浔开2	2021-12-08	5	45,000.00	44,788.74
	G21浔开1	2021-09-28	5	38,000.00	37,826.43
	19浔开债	2019-03-07	7	38,000.00	22,694.18
	18浔开01	2018-08-20	7	80,000.00	47,827.91
	19浔发01	2019-09-16	5	45,000.00	30,384.46
	21南浔经开PPN001	2021-03-10	3	41,000.00	40,978.93
	南浔经开3.1%N20250330	2022-03-30	3	18,165.62	19,777.01
	南浔经开2.03%N20241020	2021-10-20	3	30,585.60	33,367.80
	减：一年内到期部分	-	-	-	117,279.52
	<b>小计</b>	-	-	<b>576,551.22</b>	<b>278,476.53</b>
应付利息	-	-	-	11,283.76	
<b>合计</b>	-	-	<b>1,158,065.60</b>	<b>784,276.01</b>	

### (3) 长期应付款

最近两年及一期末，公司长期应付款余额分别为113,200.38万元、212,196.71万元和207,505.95万元，占负债总额的比例分别为4.91%、7.21%和5.83%。担保人2022年末长期应付款相较于2021年末增加98,996.33万元，增幅87.45%，主要系担保人增加融资租赁及信托贷款所致。

#### 担保人最近两年及一期末长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
长期应付款项	138,712.50	109,688.01	101,231.38
专项应付款	68,793.46	102,508.70	11,969.00
合计	207,505.95	212,196.71	113,200.38

## 截至2023年6月末担保人长期应付款项明细

单位：万元

借款主体	金融机构	债务类型	借款起始日	余额
湖州南浔XKJS集团有限公司	杭州银行	北金所债权融资	2023/1/10-2026/1/10	10,304.52
湖州南浔XKJS集团有限公司	宁波银行	理财直融	2022/9/7-2024/9/7	21,035.19
湖州南浔新开绿色农业开发有限公司	长安国际信托	信托融资	2022/12/29-2027/12/29	14,000.00
湖州南浔新城投资发展集团有限公司	冀银租赁	融资租赁	2021/3/31-2026/3/15	3,207.89
湖州南浔新城投资发展集团有限公司	永赢租赁	融资租赁	2021/1/4-2026/1/4	2,835.19
湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	国金租赁	融资租赁	2023/1/16-2026/1/16	4,315.41
湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	稠州金租	融资租赁	2023/1/16-2026/1/16	10,898.33
湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	广州越秀融资租赁	融资租赁	2020/03/30-2024/06/30	1,538.98
湖州南浔新诚环境科技有限公司	远东租赁	融资租赁	2023/3/15-2026/3/15	5,490.85
湖州南浔新晟光伏科技有限公司	汇通金租	融资租赁	2023/5/31-2026/5/31	9,862.49
浙江湖州南浔JJJS开发有限公司	永赢金融租赁	融资租赁	2020/5/13-2025/5/13	5,990.88

浙江湖州南浔JJS 开发有限公司	永赢金融租赁	融资租赁	2022/12/30- 2027/12/30	13,025.24
浙江湖州南浔JJS 开发有限公司	华融金融租赁	融资租赁	2022/12/26- 2027/12/15	14,123.35
浙江湖州南浔JJS 开发有限公司	浙江稠州金融 租赁	融资租赁	2019/11/26- 2024/11/28	1,467.76
湖州春语建设有限公司	永赢金融租赁	融资租赁	2022/12/9- 2027/12/9	8,491.40
湖州南浔经开农业综合 开发有限公司	长安国际信托	信托融资	2022/12/30- 2027/12/21	12,125.00
合计			/	138,712.5 0

### (三) 所有者权益分析

担保人2022年末所有者权益较2021年末增加531,230.61万元，增长23.09%，主要系南浔经济开发区管理委员会向担保人划转投资性房地产等资产从而增加资本公积所致。

### (四) 现金流量分析

最近两年及一期，担保人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
经营活动现金流入小计	274,763.17	738,930.33	528,103.31
经营活动现金流出小计	517,230.31	1,204,461.07	1,150,692.12
经营活动产生的现金流量净额	-242,467.15	-465,530.74	-622,588.81
投资活动现金流入小计	13,529.72	9,265.59	6,489.01
投资活动现金流出小计	84,331.15	50,875.71	135,024.34
投资活动产生的现金流量净额	-70,801.43	41,610.11	-128,535.33

筹资活动现金流入小计	1,020,804.61	1,257,276.21	1,435,597.49
筹资活动现金流出小计	422,047.57	737,232.96	570,763.91
筹资活动产生的现金流量净额	598,757.04	520,043.25	864,833.58
现金及现金等价物净增加额	285,488.46	6,672.15	113,709.45

### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，担保人经营活动现金流入分别为528,103.31万元、738,930.33万元和274,763.17万元，经营性活动现金流出分别为1,150,692.12万元、1,204,461.07万元和517,230.31万元，经营活动净现金流分别为-622,588.81万元、-465,530.74万元和-242,467.15万元，持续为负。经营活动净现金流为负主要原因为购买商品接受劳务支付的现金较大，主要系担保人工程代建业务和土地开发业务前期垫付金额较大，支付较多与存货相关的工程款及拆迁款，如堤塘北岸的拆迁项目、北嘶大社区安置房及石材综合园等项目。此外，报告期内担保人收到其他与经营活动有关的现金和支付其他与经营活动有关的现金金额较大。其中，支付其它与经营活动有关的现金主要系担保人对南浔区国有企业的资金拆借，报告期内呈波动趋势；收到其他与经营活动有关的现金主要为政府补助、银行存款利息收入及与政府单位往来款。

担保人是湖州市南浔经济开发区最重要的城市基础设施建设主体，属城投企业、建筑行业，承担了其区域范围内大量的城市基础设施建设项目，相关业务项目具有前期投入规模大、回款周期较长的特点。

### 2、投资活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-128,535.33万元、-41,610.11万元和-70,801.43万元。担保人投资活动现金流量净额持续为负，主要是担保人购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金较大，而同期投资活动产生的现金流流入较小所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为864,833.58万元、520,043.25万元和598,757.04万元。报告期内筹资活动产生的现金流量净额较大，主要系发行债券及银行借款等筹资现金流入所致。

筹资活动现金流入方面，担保人筹资活动现金流入主要由取得借款所收到的现金构成。2021年度、2022年度和2023年1-6月，公司筹资活动产生的现金流入分别为1,435,597.49万元、1,257,276.21万元和1,020,804.61万元，其中主要为取得借款收到的现金，金额分别为1,188,549.13万元、965,663.65万元和659,940.61万元。

筹资活动现金流出方面，担保人筹资活动现金流出主要由偿还债务所支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金构成。2021年度、2022年度和2023年1-6月，公司筹资活动产生的现金流出分别为570,763.91万元、737,232.96万元和422,047.57万元。其中主要由偿还债务支付的现金构成。近两年及一期，担保人偿还债务支付的现金分别为349,412.72万元、422,222.73万元和287,983.37万元，分配股利、利润或偿付利息所支付的现金分别为120,597.70万元、134,320.47万元和72,594.35万元，支付其他与筹资活动有关的现金分别为100,753.48万元、180,689.76万元和61,469.85万元。

报告期内，担保人经营活动现金流净额有所上升；投资活动产生的现金流量净额有所上升；筹资活动产生的现金流量净额持续为正，报告期各期末，担保人现金及现金等价物净增加额均为正，担保人现金流量情况符合其所处行业的现金流特征，不存在异常情况。

## （五）偿债能力分析

### 1、主要偿债指标

#### 最近两年及一期担保人主要偿债指标

项目	2023年6月末 /2023年1-6月	2022年末/2022年 度	2021年末/2021年 度
资产负债率 (%)	55.82	50.95	50.04
流动比率	3.61	3.93	4.86

速动比率	1.08	0.95	1.02
EBITDA (亿元)	3.17	8.08	6.34
EBITDA利息保障倍数	0.73	0.97	0.93

注:

- (1) 资产负债率=总负债/总资产×100%
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率= (流动资产-存货) /流动负债
- (4) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/ (利息支出)

## 2、资产负债率

最近两年及一期末，担保人的资产负债率分别为50.04%、50.95%和55.82%，担保人的资产负债率处于适中水平，反映出担保人长期偿债压力较小、财务结构比较稳健。

## 3、流动比率及速动比率

最近两年及一期末，担保人的流动比率分别为4.86、3.93和3.61；同期速动比率分别为1.02、0.95和1.08。担保人流动比率保持在较高水平，公司拥有较为充足的货币资金，同时加强了对存货、应收账款和其他应收款等流动资产的管理，使公司短期资产流动性保持在较好水平，资产流动性较强，具备较强的短期偿债能力。

## 4、EBITDA利息保障倍数

最近两年及一期，担保人EBITDA分别为6.34亿元、8.08亿元和3.17亿元，EBITDA利息保障倍数分别为0.93倍、0.97倍和0.73倍，反映出担保人息税前折旧摊销利润对利息的保障能力较好，偿还本息的能力较有保障。

综上所述，担保人具有较强的盈利能力，各项长短期偿债能力指标均处于较好的水平，整体偿债能力较强。担保人按照现代企业制度的要求建立了规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。随着主营业务的发展壮大，担保人未来的盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦有望相应增强，为本次债券的按时偿付提供有力保障。

## (六) 营运能力分析

## 最近两年及一期担保人资产周转能力指标

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
应收账款周转次数	1.05	2.08	3.13
存货周转次数	0.10	0.12	0.11
总资产周转次数	0.06	0.08	0.07

注:

- (1) 应收账款周转次数=营业收入/应收账款平均余额
- (2) 存货周转次数=营业成本/存货平均余额
- (3) 总资产周转次数=营业收入/资产总额平均余额

### 1、应收账款周转次数

最近两年及一期，担保人的应收账款周转次数分别为3.13次、2.08次和1.05次。2023年1-6月，担保人的应收账款周转次数有所下降，主要是因为担保人应收账款的相对增长幅度较大所致。

### 2、存货周转次数

最近两年及一期，担保人的存货周转次数分别为0.11次、0.12次和0.10次。担保人主营业务中占比最大的是工程代建和土地整理业务，该类业务具有投资资金大、建设周期长、资金回收慢、资产规模庞大等特点，因此，较低的存货周转率符合该类业务特点。

### 3、总资产周转次数

最近两年及一期，担保人的总资产周转次数分别为0.07次、0.08次和0.06次。总资产周转次数较低，主要系资产总额中存货占比较高，符合所在行业特点。

总体而言，担保人的存货及总资产周转次数较低，反映出担保人的主营业务建设周期较长、资产结构中存货比重较大的特点。未来担保人将积极开发多元化经营、加快现有基础设施及工程项目的建设施工及收入确认进度、不断提升资产的运营能力。

## (七) 盈利能力分析

报告期内，担保人盈利能力主要指标如下表所示：

### 报告期内担保人主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
营业收入	181,253.60	398,987.58	271,663.02
营业成本	160,279.30	343,100.17	239,916.40
销售费用	286.06	860.73	172.83
管理费用	11,318.62	20,315.25	23,013.19
财务费用	7,589.03	19,615.87	10,464.18
其他收益	7,571.76	21,111.13	30,983.00
营业利润	10,683.54	40,424.14	32,658.38
营业外收入	173.43	134.38	40.97
营业外支出	1,524.70	183.47	76.22
利润总额	9,332.27	40,375.05	32,623.13
净利润	9,025.71	32,193.02	29,038.44
营业毛利率	11.57	14.01	11.69
加权平均净资产收益率	0.32	1.40	1.62
平均总资产回报率	0.28	1.04	1.17

注：

(1) 营业毛利率 = 营业毛利 / 营业收入 \* 100%

#### 1、营业收入、营业成本和毛利率分析

最近两年及一期，担保人各期的营业收入分别为271,663.02万元、398,987.58万元和181,253.60万元，营业成本分别为239,916.40万元、343,100.17万元和160,279.30万元，营业毛利率分别为11.69%、14.01%和11.57%。担保人以工程代建收入、土地整理开发业务为主要业务，主要业务毛利水平较稳定。

#### 2、期间费用分析

## 担保人最近两年期间费用情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	286.06	0.16	860.73	0.22	172.83	0.06
管理费用	11,318.62	6.24	20,315.25	5.09	23,013.19	8.47
研发费用	131.58	0.07	282.81	0.07	259.77	0.10
财务费用	7,589.03	4.19	19,615.87	4.92	10,464.18	3.85
<b>期间费用合计</b>	<b>19,325.28</b>	<b>10.66</b>	<b>41,074.66</b>	<b>10.29</b>	<b>33,909.97</b>	<b>12.48</b>

报告期内，担保人期间费用总额分别为33,909.97万元、41,074.66万元和19,325.28万元，占担保人营业收入的比例分别为12.48%、10.29%和10.66%。报告期内，担保人期间费用主要为管理费用和财务费用，其中2022年担保人期间费用较2021年增长较快，主要系财务费用中利息支出和汇兑损失增加所致。

## 3、其他收益

最近两年及一期，担保人其他收益分别为30,983.00万元、21,111.13万元和7,571.76万元，公司其他收益主要来源于政府补助，2023年1-6月较2022年大幅减少主要系担保人政府补助多为年底结算所致。

## 最近两年及一期政府补助构成情况

单位：万元

补助项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
基础设施建设资金	7,416.65	20,850.00	27,345.24
对口帮扶奖补资金	-	100.00	-
南浔区挂牌企业奖励资金	-	50.00	-
2021年度南浔区政府质量奖	-	20.00	-
乡村振兴优胜补助	-	17.15	-

补助项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
2022年度南浔区服务业发展专项资金补助	-	16.49	-
绿色贷款贴息补助款	-	15.73	-
发展专项资金	-	13.35	-
进项加计补贴	-	10.69	-
特定行业防疫消杀补贴	-	3.00	-
专项资金	-	1.19	-
渔业管理资金（开发区）	-	-	32.11
政府运营补贴	-	-	2,500.00
垃圾清运补助	-	-	1,020.00
财政专项资金（南太湖精英产业园）	-	-	30.00
税收减免	0.005	-	12.22
稳岗补贴	-	4.51	1.35
吸纳就业社保补贴	-	-	0.28
专利授权补助	-	0.16	0.36
建筑业财政奖励	79.44	8.85	11.41
高新技术企业补助	5.00	-	-
公路养护补助	70.66	-	-
其他	-	-	30.03
合计	7,571.76	21,111.13	30,983.00

## 五、授信情况

担保人资信状况良好，与多家金融机构建立了长期、稳定的合作关系，融资渠道较为畅通。截至2023年6月末，公司已获得授信额度321.74亿元，已使用227.50亿元，剩余授信额度94.24亿元，具体情况如下：

单位：亿元

序号	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国农业发展银行	51.60	30.47	21.13

2	建设银行	22.00	10.48	11.52
3	农业银行	23.43	12.80	10.63
4	中国银行	30.68	15.48	15.20
5	工商银行	22.70	11.81	10.89
6	兴业银行	18.37	18.06	0.31
7	杭州银行	17.70	16.04	1.66
8	温州银行	15.98	11.92	4.06
9	南京银行	15.70	10.70	5.00
10	中信银行	14.80	13.70	1.10
11	嘉兴银行	8.69	6.56	2.13
12	湖州银行	8.00	5.40	2.60
13	宁波通商银行	7.40	6.40	1.00
14	宁波银行	6.17	5.45	0.72
15	光大银行	6.40	6.30	0.10
16	广发银行	5.38	3.03	2.35
17	交通银行	5.00	3.90	1.10
18	华夏银行	4.65	3.85	0.80
19	绍兴银行	3.10	3.09	0.01
20	稠州银行	4.00	4.00	-
21	南浔银行	3.04	2.54	0.50
22	恒丰银行	2.27	2.27	-
23	吴兴农商银行	1.13	1.13	-
24	金华银行	1.40	1.40	-
25	平安银行	1.00	1.00	-
26	浦发银行	1.80	1.80	-
27	浙商银行	4.06	3.90	0.16
28	民泰银行	0.20	0.20	-
29	南洋商业银行	0.30	-	0.30

30	海峡银行	2.44	1.96	0.47
31	余杭农商银行	0.50	0.50	-
32	禾城农商银行	8.78	8.78	-
33	渤海银行	2.68	2.18	0.50
34	首都银行	0.40	0.40	-
合计		321.74	227.50	94.24

报告期内，担保人的借款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在违约情形。根据担保人的企业信用报告，公司不存在不良信用记录，且近两年及一期不存在延期偿还借款的情形。

## 六、融资情况

截止2023年6月末，担保人有息债务余额为3,140,349.68万元，具体明细如下表所示：

序号	借款主体	金融机构	0630账面余额	借款条件	类型	起止日	担保方式
1	湖州南浔新开建设集团有限公司	光大兴陇信托	19,000.00	信用借款	其他应付款	2023/3/30-2024/3/30	无
2	湖州南浔新开建设集团有限公司	财通证券	141,677.05	信用借款	应付债券	2023/3/23-2030/3/23	无
3	湖州南浔新开建设集团有限公司	财达证券	123,415.64	信用借款	应付债券	2023/3/20-2028/3-20	无
4	湖州南浔新开建设集团有限公司	稠州银行	10,000.00	担保借款	短期借款	2023/2/2-2024/1/19	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司
5	湖州南浔新开建设集团有限公司	杭州银行	10,304.52	信用借款	长期应付款	2023/1/10-2026/1/10	无
6	湖州南浔新开建设集团有限公司	宁波通商银行	15,000.00	信用借款	长期借款	2023/1/1-2025/1/1	无
7	湖州南浔新开建设集团有限公司	财达证券	14,893.43	信用借款	应付债券	2022/9/9-2025/9/9	无
8	湖州南浔新开建设集团有限公司	宁波银行	21,035.19	信用借款	长期应付款	2022/9/7-2024/9/7	无
9	湖州南浔新蓝环境科技有限公司	长安国际信托	14,000.00	担保借款	长期应付款	2022/12/29-2027/12/29	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司担保

10	浙江湖州浔新开发新能源有限公司	宁波银行双林支行	5,000.00	担保借款	长期借款	2023/6/29-2033/6/28	湖州南浔XKJS集团有限公司担保
11	湖州南浔新开发绿色农业开发有限公司	农业银行南浔支行	14,800.00	担保借款	长期借款	2023/5/22-2039/12/1	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
12	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	稠州银行南浔支行	10,000.00	担保借款	短期借款	2023/6/19-2024/6/11	湖州南浔XKJS集团有限公司担保
13	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	广发银行湖州分行	20,000.00	担保借款	长期借款	2023/5/30-2025/5/26	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司
14	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	光大银行杭州分行	16,000.00	担保借款	短期借款	2023/5/17-2023/11/20	湖州南浔城市投资发展集团有限公司
15	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	陆家嘴信托	30,000.00	担保借款	其他应付款	2023/1/19-2024/1/19	湖州南浔XKJS集团有限公司担保
16	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	华夏银行南浔支行	10,725.00	担保借款	长期借款	2022/1/4-2024/1/4	湖州南浔交通水利投资建设集团有限公司担保
17	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	华夏银行南浔支行	8,775.00	担保借款	长期借款	2022/12/16-2024/12/16	湖州南浔交通水利投资建设集团有限公司
18	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	中信建投	72,048.72	担保借款	应付债券	2022/6/30-2029/6/30	中国投融资担保股份有限公司
19	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	凯中资管	28,532.19	担保借款	应付债券	2022/5/25-2025/5/25	浙商银行湖州分行备证担保，国资反担保
20	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	宁波银行湖州分行	4,500.00	担保+抵押	长期借款	2022/3/25-2032/3/22	湖州南浔XKJS集团有限公司担保；南浔经济开发区江蒋漾单元CX-06-03-01E地块（开发区综合商业楼）抵押

21	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	凯中资管	19,743.60	担保借款	应付债券	2022/1/24-2025/1/24	宁波银行湖州分行备证担保, 国资反担保
22	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	建设银行南浔支行	45,000.00	担保借款	长期借款	2022/1/1-2028/5/7	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司担保
23	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	天风证券	94,205.09	担保借款	应付债券	2021/8/10-2024/8/10	
24	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	国金证券	24,904.49	信用借款	应付债券	2021/6/11-2024/6/11	
25	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	冀银租赁	5,218.06	担保借款	长期应付款	2021/3/31-2026/3/15	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司;湖州南浔城西新农村建设发展有限公司
26	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	国金证券	76,562.22	信用借款	应付债券	2021/2/4-2024/2/4	
27	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	永赢租赁	4,905.86	担保借款	长期应付款	2021/1/4-2026/1/4	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司
28	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	南京银行杭州分行	45,000.00	担保借款	长期借款	2021/1/4-2025/12/27	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
29	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	南京银行杭州分行	31,072.85	担保借款	长期应付款	2020/11/13-2023/11/12	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
30	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	杭州银行湖州分行	23,500.00	担保+抵押	长期借款	2020/10/13-2028/9/21	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司, 科创中心产权证抵押
31	湖州南浔生态农业发展集团有限公司	吴兴农商行	1,000.00	担保借款	短期借款	2023/2/1-2024/1/30	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
32	湖州南浔生态农业发展集团有限公司	工商银行南浔支行	29,501.80	担保借款	长期借款	2023/1/10-2041/12/21	湖州南浔XKJS集团有限公司担保

33	湖州南浔生态农业发展有限公司	金华银行	14,000.00	担保借款	长期借款	2022/9/29-2027/5/10	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
34	湖州南浔生态农业发展有限公司	民泰银行南浔支行	1,000.00	担保借款	长期借款	2022/9/2-2024/8/1	湖州南浔新城投资发展集团有限公司
35	湖州南浔生态农业发展有限公司	农业银行南浔支行	7,950.00	担保借款	长期借款	2021/5/31-2038/5/30	湖州南浔新城投资发展集团有限公司
36	湖州南浔生态农业发展有限公司	湖州银行南浔支行	5,500.00	担保借款	长期借款	2021/1/1-2028/12/31	湖州南浔城市投资发展集团有限公司
37	湖州南浔新城园建设开发有限公司	工商银行南浔支行	39,600.00	担保借款	长期借款	2020/9/16-2034/12/31	湖州南浔新城投资发展集团有限公司
38	湖州南浔新区市政建设发展有限公司	湖州银行南浔支行	1,000.00	担保借款	短期借款	2023/6/25-2024/6/20	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
39	湖州南浔新区市政建设发展有限公司	浦发银行	3,000.00	担保借款	短期借款	2023/2/14-2023/8/14	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
40	湖州南浔新区市政建设发展有限公司	吴兴农商行	2,900.00	担保借款	短期借款	2023/1/17-2024/1/17	湖州南浔新城投资发展集团有限公司
41	湖州南浔新区市政建设发展有限公司	民泰银行南浔支行	1,000.00	担保借款	长期借款	2022/9/2-2024/8/1	湖州南浔新城投资发展集团有限公司
42	湖州南浔新区市政建设发展有限公司	兴业银行湖州分行	10,000.00	担保借款	短期借款	2022/12/12-2023/12/12	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
43	湖州南浔新区市政建设发展有限公司	中信银行湖州分行	10,000.00	质押借款	短期借款	2022/11/29-2023/11/29	湖州南浔新区市政建设发展有限公司1.05亿存单质押
44	湖州南浔新区市政建设发展有限公司	中信银行湖州分行	20,000.00	担保+抵押	短期借款	2022/11/29-2023/11/29	湖州南浔XKJS集团有限公司担保;玉兰湾农贸市场抵押
45	湖州南浔新区市政建设发展有限公司	温州银行杭州分行	500.00	担保借款	短期借款	2022/7/20-2025/7/13	湖州南浔XKJS集团有限公司担保

46	湖州南浔新 区市政建设 发展有限公 司	温州银 行杭州 分行	9,500.00	担保 借款	长期 借款	2022/7/20- 2025/7/13	湖州南浔XKJS集 团 有限公司担保
47	湖州南浔新 区市政建设 发展有限公 司	南浔银 行	2,950.00	担保 借款	长期 借款	2022/6/24- 2024/6/21	湖州春语建设有限公 司担保
48	湖州南浔鑫 隆贸易有限 公司	宁波银 行双林 支行	2,000.00	担保 借款	短期 借款	2023/6/29- 2023/12/31	湖州市南浔区国有资 产投资控股有限责任 公司担保
49	湖州南浔鑫 隆贸易有限 公司	交通银 行南浔 支行	4,750.00	质押 借款	短期 借款	2022/8/29- 2023/8/18	湖州南浔城西新农村 建设发展有限公司 5000万存单质押
50	湖州南浔鑫 隆贸易有限 公司	嘉兴银 行南浔 支行	7,500.00	担保 借款	短期 借款	2022/7/27- 2023/7/27	湖州南浔新城投资发 展集团有限公司担保
51	湖州南浔鑫 隆贸易有限 公司	杭州银 行湖州 分行	4,750.00	质押 借款	长期 借款	2022/6/28- 2024/6/27	湖州南浔新城投资发 展集团有限公司 5300万存单
52	湖州南浔鑫 隆贸易有限 公司	交通银 行南浔 支行	6,650.00	质押 借款	短期 借款	2022/10/11- 2023/10/8	湖州南浔城西新农村 建设发展有限公司 7000万存单质押
53	湖州南浔鑫 隆贸易有限 公司	南浔银 行	2,900.00	担保 借款	长期 借款	2023/3/10- 2025/3/9	湖州春语建设有限公 司
54	湖州南浔新 能园区建设 发展有限公 司	中国银 行南浔 支行	42,231.80	担保 借款	长期 借款	2023/1/9- 2038/12/17	湖州南浔XKJS集 团 有限公司担保
55	湖州南浔新 能园区建设 发展有限公 司	兴业银 行湖州 分行	20,900.00	担保 +抵 押	长期 借款	2021/2/8- 2027/12/31	湖州南浔新城投资发 展集团有限公司;湖 州南浔新能园区建设 发展有限公司土地证 做抵押
56	湖州江蒋漾 城市开发建 设有限公司	温州银 行杭州 分行	19,000.00	担保 借款	长期 借款	2022/5/17- 2025/5/17	湖州南浔XKJS集 团 有限公司担保

57	湖州江蒋漾城市开发建设有限公司	华夏银行南浔支行	490.00	担保借款	长期借款	2022/3/10-2025/3/8	湖州市南浔新城投资发展有限公司担保
58	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	国金租赁	7,044.21	担保借款	长期应付款	2023/1/16-2026/1/16	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
59	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	稠州金租	16,002.50	担保借款	长期应付款	2023/1/16-2026/1/16	湖州南浔XKJS集团有限公司担保
60	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	农业银行南浔支行	7,500.00	信用借款	其他非流动负债	2022/12/23-2024/12/23	无
61	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	广发银行湖州分行	6,555.00	担保借款	长期借款	2022/10/28-2024/10/27	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司
62	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	光大信托(嘉兴银行)	4,780.00	担保借款	长期借款	2021/6/25-2023/6/25	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
63	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	恒丰银行湖州分行	6,000.00	担保借款	短期借款	2022/4/25-2023/4/25	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司担保
64	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	吴兴农商南浔支行	2,000.00	信用借款	其他非流动负债	2022/5/16-2024/5/15	无
65	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	广州越秀融资租赁	3,655.40	担保借款	长期应付款	2020/03/30-2024/06/30	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司
66	湖州南浔新顿建设开发有限公司	南浔银行	2,900.00	担保借款	长期借款	2023/3/1-2025/2/24	湖州南浔新城投资发展集团有限公司
67	湖州南浔新顿建设开发有限公司	杭州银行湖州分行	44,376.78	担保借款	长期借款	2021/8/20-2025/2/19	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司担保
68	湖州南盛仓储贸易有限公司	华夏银行南浔支行	10,000.00	质押借款	短期借款	2023/3/7-2023/9/7	湖州南浔JJS开发有限公司10500万存单质押
69	湖州南盛仓储贸易有限公司	华夏银行南浔支行	5,000.00	质押借款	短期借款	2022/7/27-2023/7/27	湖州南浔JJS开发有限公司5000万存单质押

70	湖州南盛仓储贸易有限公司	兴业银行湖州分行	9,800.00	质押借款	长期借款	2022/6/17-2024/6/15	湖州临沪工业园区建设发展有限公司10000万存单质押
71	湖州南浔新城污水处理有限公司	吴兴农商行	1,000.00	担保借款	短期借款	2023/1/20-2024/1/19	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
72	湖州南浔新城污水处理有限公司	湖州银行南浔支行	1,000.00	担保借款	短期借款	2023/6/27-2024/6/26	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
73	湖州南浔新城慧来家园建设开发有限公司	华夏银行南浔支行	20,000.00	质押借款	短期借款	2023/1/12-2023/7/12	湖州南浔新城环境科技有限公司21000万元存单质押
74	湖州南浔新城慧来家园建设开发有限公司	湖州银行南浔支行	1,000.00	担保借款	短期借款	2023/6/27-2024/6/26	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
75	湖州南浔鑫程售电有限公司	湖州银行南浔支行	1,000.00	担保借款	短期借款	2022/11/30-2023/11/30	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
76	湖州南浔新城城市开发有限公司	交通银行南浔支行	25,350.00	保证+抵押	长期借款	2021/8/23-2024/8/20	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司,湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保,浙(2021)湖州市南浔不动产权第0058747号抵押
77	湖州南浔新城城市开发有限公司	嘉兴银行南浔支行	1,000.00	担保借款	短期借款	2023/2/17-2024/2/17	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
78	湖州南浔新城新能源开发有限公司	宁波银行双林支行	5,000.00	担保借款	长期借款	2023/6/29-2033/6/28	湖州南浔XKJS集团有限公司担保
79	湖州南浔新城环境科技有限公司	交通银行	1,000.00	保证借款	其他流动负债	2023/3/21-2024/3/21	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保

80	湖州南浔新诚环境科技有限公司	远东租赁	11,528.52	担保借款	长期应付款	2023/3/15-2026/3/15	湖州南浔XKJS集团有限公司、湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
81	湖州南浔新诚环境科技有限公司	南浔银行	2,950.00	担保借款	长期借款	2022/6/24-2024/6/21	湖州春语建设有限公司担保
82	湖州南浔新诚环境科技有限公司	南京银行杭州分行	1,000.00	担保借款	短期借款	2023/3/28-2024/3/27	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
83	湖州南浔新晟光伏科技有限公司	嘉兴银行南浔支行	20,300.00	担保+质押	长期借款	2023/1/18-2037/1/17	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保+电费收取权质押
84	湖州南浔新晟光伏科技有限公司	绍兴银行南浔支行	3,145.00	质押借款	长期借款	2023/1/13-2026/1/12	湖州南浔新城投资发展集团有限公司3700万存单
85	湖州南浔新晟光伏科技有限公司	绍兴银行南浔支行	2,125.00	质押借款	长期借款	2022/12/28-2025/12/27	湖州南浔新城投资发展集团有限公司2500万存单
86	湖州南浔新晟光伏科技有限公司	兴业银行湖州分行	20,600.00	担保+质押	长期借款	2022/3/29-2031/12/30	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保+电费收取权质押
87	湖州南浔新晟光伏科技有限公司	农业银行南浔支行	30,000.00	担保+质押	长期借款	2022/1/10-2039/1/10	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保+电费收取权质押
88	湖州南浔新晟光伏科技有限公司	中国银行南浔支行	24,000.00	担保+质押	长期借款	2022/1/20-2037/1/20	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保+电费收取权质押
89	湖州南浔新晟光伏科技有限公司	汇通金租	14,113.76	担保借款	长期应付款	2023/5/31-2026/5/31	湖州南浔XKJS集团有限公司担保

90	湖州南浔欣诚智慧停车场服务有限公司	兴业银行湖州分行	28,000.00	担保借款	长期借款	2022/8/18-2036/12/20	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
91	浙江共富城乡建设发展有限公司	农发行湖州分行	50,000.00	担保借款	长期借款	2023/1/2-2042/12/11	湖州南浔XKJS集团有限公司担保
92	湖州南浔新吉园区建设发展有限公司	中国银行南浔支行	24,799.00	担保借款	长期借款	2023/5/5-2041/12/23	湖州南浔XKJS集团有限公司担保
93	湖州南浔菱众新晟光伏科技有限公司	工商银行南浔支行	17,750.00	担保借款	长期借款	2022/8/30-2041/12/23	湖州南浔城市投资发展集团有限公司担保
94	湖州南浔水晶晶影视文化发展有限公司	南京银行杭州分行	1,000.00	担保借款	短期借款	2023/3/28-2024/3/27	湖州南浔新城投资发展集团有限公司担保
95	湖州市南浔新区物业管理有限公司	兴业银行湖州分行	9,800.00	质押借款	短期借款	2023/6/26-2024/6/25	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司1亿存单
96	湖州南浔电力规划设计院有限公司	浙商银行湖州分行	96.00	担保借款	长期借款	2018/3/27-2028/3/15	由李志华、王丹丹保证
97	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	工行南浔支行	23,000.00	担保借款	长期借款	2023/6/9-2030/6/8	湖州南浔XKJS集团有限公司担保
98	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	建设银行南浔支行	55,000.00	担保借款	长期借款	2021/3/1-2028/4/1	湖州南浔交通水利投资建设集团有限公司
99	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	建设银行南浔支行	4,800.00	担保借款	短期借款	2022/4/3-2024/4/2	湖州南浔城市投资发展集团有限公司
100	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	中国银行南浔支行	28,779.60	保证+抵押	长期借款	2019/11/14-2036/10/18	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司+浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0098494号

101	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	中国银行南浔支行	35,000.00	保证+抵押	长期借款	2021/1/8-2037/1/8	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司+浙(2021)湖州市(南浔)不动产权第0098494号
102	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	华夏银行湖州分行	13,500.00	担保借款	长期借款	2021/12/28-2024/6/28	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司
103	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	杭州银行湖州分行	52,500.00	担保借款	长期借款	2021/3/1-2025/9/14	湖州南浔新城投资发展集团有限公司
104	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	杭州银行湖州分行	9,500.00	担保借款	长期借款	2022/3/8-2024/3/7	临沪公司10500万存单质押
105	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	中国农业发展银行湖州分行	102,338.00	担保借款	长期借款	2018/8/31-2032/8/30	《南浔开发区(马嘶村、库上村、宝山村、戴家桥村)城中村改造项目政府购买服务合同》项下应收账款
106	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	中国农业发展银行湖州分行	42,500.00	担保借款	长期借款	2019/12/13-2026/12/8	湖州市南浔新城投资发展有限公司
107	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	中国农业发展银行湖州分行	39,900.00	担保借款	长期借款	2020/4/1-2032/3/31	湖州市南浔新城投资发展有限公司
108	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	中国农业发展银行湖州分行	70,000.00	担保借款	长期借款	2021/11/30-2033/11/25	湖州南浔新城投资发展集团有限公司
109	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	光大银行朝晖支行	19,000.00	担保借款	短期借款	2023/3/27-2024/3/28	湖州南浔城市投资发展集团有限公司
110	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	光大银行朝晖支行	10,000.00	担保借款	短期借款	2023/6/21-2023/12/19	经开公司10500万存单质押
111	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	海峡银行温州分行	14,640.00	担保借款	长期借款	2020/9/16-2023/9/14	南方新世界房产抵押

112	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	中信银行平海支行	45,000.00	担保借款	长期借款	2022/1/6-2031/1/6	湖州南浔新城投资发展集团有限公司
113	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	中信银行湖墅支行	45,000.00	担保借款	长期借款	2023/1/5-2029/1/5	湖州南浔XKJS集团有限公司
114	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	兴业银行湖州分行	20,000.00	担保借款	短期借款	2023/2/17-2024/2/16	湖州南浔新城投资发展集团有限公司
115	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	恒丰银行湖州分行	5,750.00	担保借款	短期借款	2023/4/20-2024/4/19	湖州市南浔新城投资发展有限公司
116	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	稠州银行湖州分行	20,000.00	担保借款	短期借款	2022/7/29-2023/7/19	湖州南浔XKJS集团有限公司
117	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	宁波通商银行	10,000.00	担保借款	短期借款	2023/1/1-2024/1/1	湖州南浔XKJS集团有限公司
118	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	农行南浔支行	39,000.00	担保借款	长期借款	2023/1/1-2039/12/1	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
119	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	渤海银行杭州分行	10,000.00	担保借款	短期借款	2023/2/16-2024/2/15	湖州南浔XKJS集团有限公司
120	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	浦发银行湖州分行	15,000.00	担保借款	长期借款	2023/3/24-2025/12/25	湖州南浔XKJS集团有限公司
121	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	首都银行上海分行	4,000.00	担保借款	短期借款	2023/4/20-2024/4/19	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司
122	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	开源证券-18浔开01	47,827.91	担保借款	应付债券	2018/8/21-2025/8/21	湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司
123	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	开源证券-19浔开债/19浔经债	22,694.18	担保借款	应付债券	2019/3/12-2026/3/12	湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司
124	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	国融证券-19浔发01	30,384.46	担保借款	应付债券	2019/9/18-2024/9/18	湖州南浔城市投资发展集团有限公司
125	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	五矿证券-G21浔开1	37,826.43	信用借款	应付债券	2021/09/29-2024/09/28	无

126	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	五矿证券-G21浔开2	44,788.74	信用借款	应付债券	2021/12/10-2023/12/10	
127	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	五矿证券-22浔开01	18,704.08	担保借款	应付债券	2022/4/28-2027/5/27	湖州南浔XKJS集团有限公司
128	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	中山证券-21浔发01	52,700.59	信用借款	应付债券	2021/4/22-2024/4/22	
129	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	中山证券-21浔发02	46,705.91	信用借款	应付债券	2021/7/27-2024/7/27	无
130	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	鸿昇证券-美元债	33,367.80	信用借款	应付债券	2021/10/20-2024/10/20	无
131	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	鸿昇证券-美元债	19,777.01	信用借款	应付债券	2022/3/30-2025/3/30	无
132	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	杭州银行湖州分行-21南浔经开PPN001	40,978.93	信用借款	应付债券	2021/3/12-2024/3/12	
133	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	杭州银行湖州分行	10,000.00	担保借款	其他流动负债	2022/11/29-2023/9/30	湖州南浔XKJS集团有限公司
134	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	杭州银行湖州分行	10,000.00	担保借款	其他流动负债	2022/12/1-2023/9/30	湖州南浔XKJS集团有限公司
135	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	陆家嘴国际信托	12,630.00	担保借款	其他流动负债	2022/10/14-2023/10/13	湖州南浔XKJS集团有限公司
136	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	陆家嘴国际信托	20,000.00	担保借款	其他流动负债	2023/3/30-2024/3/29	湖州南浔XKJS集团有限公司
137	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	北交所-浙商银行	18,000.00	担保借款	长期应付款	2020/8/25-2023/8/25	湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司
138	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	永赢金融租赁	11,976.77	担保借款	长期应付款	2020/5/13-2025/5/13	湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司

139	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	永赢金融租赁	14,024.88	担保借款	长期应付款	2022/12/30-2027/12/30	湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司
140	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	华融金融租赁	17,716.24	担保借款	长期应付款	2022/12/26-2027/12/15	湖州南浔新城投资发展集团有限公司、湖州南浔XKJS集团有限公司
141	浙江湖州南浔JJS开发有限公司	浙江稠州金融租赁	4,019.48	担保借款	长期应付款	2019/11/26-2024/11/28	湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司
142	湖州临沪工业建设发展有限公司	恒丰银行湖州分行	6,150.00	担保借款	短期借款	2022/8/16-2023/8/16	湖州南浔新城投资发展有限公司
143	湖州临沪工业建设发展有限公司	吴兴农商行南浔支行	1,500.00	信用借款	长期借款	2022/11/16-2024/11/14	
144	湖州临沪工业建设发展有限公司	吴兴农商行南浔支行	2,900.00	担保借款	长期借款	2021/7/8-2023/7/7	湖州江蒋漾城市开发建设有限公司
145	湖州临沪工业建设发展有限公司	南浔银行马腰支行	2,900.00	担保借款	长期借款	2022/6/30-2024/6/28	湖州南浔新城城市开发有限公司
146	湖州临沪工业建设发展有限公司	嘉兴银行南浔支行	1,000.00	质押借款	短期借款	2023/1/13-2024/1/12	经开公司1100万存单
147	湖州临沪工业建设发展有限公司	渤海银行杭州分行	800.00	担保借款	短期借款	2023/2/16-2024/2/15	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
148	湖州春语建设有限公司	华夏银行湖州分行	5,000.00	担保借款	长期借款	2020/12/23-2023/12/23	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司+湖州南浔新城投资发展集团有限公司
149	湖州春语建设有限公司	中信银行湖墅支行	15,000.00	担保借款	短期借款	2023/1/3-2024/1/3	湖州南浔XKJS集团有限公司
150	湖州春语建设有限公司	兴业银行湖州分行	10,000.00	担保借款	短期借款	2023/5/16-2024/5/15	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
151	湖州春语建设有限公司	兴业银行湖州分行	10,000.00	担保借款	短期借款	2022/12/13-2023/12/12	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
152	湖州春语建设有限公司	中信银行湖墅支行	11,970.00	质押借款	短期借款	2023/1/16-2024/1/16	经开公司1.26亿保证金质押

153	湖州春语建设有限公司	恒丰银行湖州分行	3,750.00	担保借款	短期借款	2023/4/20-2024/4/19	湖州市南浔新城投资发展有限公司
154	湖州春语建设有限公司	渤海银行杭州分行	1,000.00	担保借款	短期借款	2023/1/9-2024/1/8	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
155	湖州春语建设有限公司	永赢金融租赁	9,500.00	担保借款	长期应付款	2022/12/9-2027/12/9	湖州南浔XKJS集团有限公司
156	湖州南浔经开产业发展有限公司	南浔银行营业部	2,900.00	担保借款	长期借款	2023/5/30-2025/5/29	湖州南浔新区市政建设发展有限公司
157	浙江南浔新城高科建设开发有限公司	农行南浔支行	28,000.00	担保借款	长期借款	2021/1/2-2043/10/29	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
158	浙江南浔新城高科建设开发有限公司	农行南浔支行	5,000.00	担保借款	长期借款	2021/4/30-2043/10/29	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
159	浙江南浔新城高科建设开发有限公司	兴业银行湖州分行	29,900.00	担保借款	长期借款	2021/12/21-2031/12/20	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
160	浙江南浔新城高科建设开发有限公司	南浔银行马腰支行	2,900.00	担保借款	长期借款	2022/6/30-2024/6/28	湖州南浔新城城市开发有限公司
161	湖州南浔经开智慧城市综合建设开发有限公司	光大银行朝晖支行	18,000.00	担保+质押	长期借款	2022/6/21-2029/6/20	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司+停车位特许经营权质押
162	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	长安国际信托	14,000.00	担保借款	长期应付款	2022/12/30-2027/12/21	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司
163	湖州南浔经开农业综合开发有限公司	兴业银行湖州分行	30,000.00	担保借款	长期借款	2023/1/1-2030/12/20	湖州南浔XKJS集团有限公司
164	广安新城绿色家居有限公司	国开行四川分行	3,285.00	担保+抵押	长期借款	2020/7/29-2035/7/29	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司保证+广安新城绿色家居有限公司不动产权抵押

165	广安新城绿色家居有限公司	国开行四川分行	3,000.00	担保+抵押	长期借款	2021/4/20-2035/7/29	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司保证+广安新城绿色家居有限公司不动产权抵押
		<b>合计</b>	<b>3,140,349.68</b>				

从融资渠道来看截至2023年6月末，担保人融资类型分类情况如下：

单位：万元、%

融资渠道	金额	占比
银行	1,914,495.54	60.96%
债券	991,738.48	31.58%
信托	114,410.00	3.64%
融资租赁	119,705.66	3.81%
<b>总计</b>	<b>3,140,349.68</b>	<b>100.00%</b>

截至2023年6月末，担保人有息债务以银行贷款及债券融资为主，分别占有息债务余额的60.96%及31.58，其他融资占有息债务余额比例7.45%，其他融资占比较小，主要由融资租赁款构成。

## 2、有息债务期限结构分析

截至2023年6月末，公司有息债务期限结构如下：

单位：万元、%

到期时间	金额	占比
2023年	321,861.59	10.25%
2024年	788,770.99	25.12%
2025年	374,942.70	11.94%
2026年及以后	1,654,774.39	52.69%
<b>总计</b>	<b>3,140,349.67</b>	<b>100.00%</b>

从债务期限结构看，截至2023年6月末，在信托预计到期的2025年，公司预计到到期债务比例为11.94%，公司债务期限以中长期为主，短期偿债压力较小，可以较好地匹配长期资产投资期限，满足长期资产投资的需求。

## 七、对外担保

截至2023年6月末，担保人对外担保金额为313,500.64万元，占同期末净资产比重为11.12%，具体情况如下：

### 截至2023年6月末担保人对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	借款到期日
湖州市南浔新城投资发展有限公司	3,250.00	2023/10/27
湖州市南浔新城投资发展有限公司	4,100.00	2029/11/10
湖州市南浔新城投资发展有限公司	5,900.00	2030/11/10
湖州市南浔新城投资发展有限公司	5,050.00	2024/4/26
湖州市南浔新城投资发展有限公司	10,000.00	2028/5/10
湖州嘉景建筑设计院有限公司	485.00	2024/6/22
湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	7,500.00	2023/12/29
湖州南浔浔乡建设发展有限公司	14,000.00	2023/11/17
湖州南浔文旅发展集团有限公司	10,000.00	2023/12/29
湖州南浔城投绿色智创园有限公司	4,700.00	2024/5/17
湖州南浔城投绿色智创园有限公司	12,000.00	2024/2/16
湖州市南浔区保安服务有限公司	3,000.00	2025/9/22
湖州南浔匀和商品混凝土有限公司	2,900.00	2025/6/28
湖州南浔交通实业发展集团有限公司	5,000.00	2023/11/27
湖州南浔交通实业发展集团有限公司	2,900.00	2025/6/28
湖州南浔人才产业集团有限公司	4,500.00	2025/1/28
湖州南浔双程建设发展有限公司	11,000.00	2028/1/9
湖州南浔振浔投资发展有限公司	5,000.00	2023/9/30
湖州凌硕农业发展有限公司	20,000.00	2025/12/15
湖州凌波城镇化建设发展有限公司	4,000.00	2024/4/7
湖州凌波城镇化建设发展有限公司	3,866.00	2025/5/24

被担保方	担保金额	借款到期日
湖州南浔城市新区建设投资有限公司	6,750.00	2024/3/30
湖州南浔振浔污水处理有限公司	6,750.00	2024/3/30
湖州南浔振浔污水处理有限公司	9,500.00	2024/1/26
湖州南浔振浔污水处理有限公司	10,000.00	2023/7/28
湖州南浔城投给排水管理有限公司	7,000.00	2024/3/29
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	15,540.24	2025/2/20
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	51,000.00	2026/10/20
浙江湖州众创投资建设有限公司	6,082.00	2027/1/31
湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	15,585.56	2027/2/22
湖州市南浔新城投资发展有限公司	5,050.00	2024/4/27
湖州市南浔新城投资发展有限公司	3,750.00	2024/7/28
湖州市南浔新城投资发展有限公司	4,444.44	2024/8/30
湖州市南浔新城投资发展有限公司	32,897.40	2027/12/17
<b>合计</b>	<b>313,500.64</b>	-

经查询公司担保对象均为主要为当地平台公司、国有企业、集体所有制企业，没有对民营企业的担保，预计代偿可能性不大，担保方式为保证担保。

## 八、资信情况

### 1. 征信情况

根据企业2023年10月信用报告显示，企业自2022年首次与银行建立信贷关系以来，共在3家金融机构办理过信贷业务，目前在3家金融机构的业务仍未结清，余额为43250万元，五级分类为正常，无不良及违约记录。

担保人资信状况良好，与多家大型金融机构建立了长期、稳定的战略合作关系，无延期支付银行贷款本息的情况发生，融资渠道较为畅通，融资能力强。担保人报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%，不存在逾期未偿还的债务，无不良信用记录。

### 2. 被执行情况

经项目组查询，截至本报告完成日，经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示企业无被执行信息，具体情况如下：



### 3. 被诉讼情况

截至本报告完成日，经查询中国裁判文书网，暂无南浔XKJS涉及诉讼文书。



### 4. 反洗钱调查和暂停续作结果

经查询，公司反洗钱查询记录为未命中。

[请点击此处下载结果!\\_20231019153405840\(664\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	湖州南浔新开建设集团有限公司	统一社会信用代码	91330503MA2D5RPR3B	2023/10/19 15:34:06	0000		0
2	机构	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司	统一社会信用代码	9133050314697107XP	2023/10/19 15:34:06	0000		0

经项目组查询，公司未在集团暂停续做客户清单中。



### 5. 评级情况

2023年8月东方金诚国际信用评估有限公司通过对湖州南浔XKJS集团有限公司的信用状况进行综合分析和评估，确定湖州南浔XKJS集团有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

## 九、综合评价

担保人是公司作为湖州市南浔区重要的基础设施建设主体，主要从事南浔经开区的基础设施建设和土地开发整理业务，同时从事土地流转租赁、贸易等业务。近年来，公司营业收入持续大幅增长，主要来自基础设施建设、土地开发整理和其他业务，毛利润和综合毛利率均稳步增长。公司资产总额保持较快增长，以流动资产为主，同时得益于南浔经开区管委会近年来无偿注入各类资产，公司所有者权益大幅增长。公司作为南浔区重要的基础设施建设主体，在增资和股权划转等方面得到了实际控制人及相关各方的大力支持。

综合来看，考虑到公司承担了南浔经开区范围内的基础设施建设和土地开发整理业务，业务区域专营性很强，业务稳定性及可持续性很强，整体来看，公司自身的偿债能力很强。



## 第四节 区域分析

### 一、湖州概况

#### (一) 区位与交通

湖州市是浙江省下辖地级市，位于江浙皖交界处，隋文帝时以地滨太湖而名“湖州”，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。湖州地势西南高东北低，高低落差可达1500米，安吉县地势较高、周围群山环绕，长兴县西北高东南低，南浔、吴兴地处平原，德清县西为山脉东为平原。

此种地势之下，交通脉络也较为清晰。湖州市交通便利，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。湖州市区公路网络较为密集，国道沿太湖贯穿长兴县、吴兴区、南浔区通往上海，纵向由吴兴区经德清县直通杭州。铁路上，湖州正在努力打造环太湖一小时交通圈（尚未建成），并将核心交通枢纽定于湖州经开区，一小时交通圈主要有商合杭高铁、宁杭城际铁路和沪苏湖高铁，途径长兴、吴兴、南浔、德清两县两区，安吉县则因地形等原因未有高铁经过。

图：湖州区域地形及重要公路图



## (二) 行政区划及人口

湖州下设2区3县，面积5,820.13平方千米，核心区为吴兴区。2022年常住人口341.3万。

下辖县区	面积 (平方公里)
吴兴区	872
南浔区	716
德清县	936
长兴县	1,388
安吉县	1,882

2022年末，全市常住人口为341.3万人，与2021年末常住人口340.7万人相比，增加0.6万人。其中，城镇人口为226.5万人，农村人口为114.8万人。城镇人口占总人口的比重（即城镇化率）为66.4%，与2021年相比，上升0.4个百分点。全市出生人口1.9万人，死亡人口为2.4万人，自然减少人口为0.5万人。出生率为5.5‰，死亡率为6.9‰，自然增长率为-1.4‰。与2021年相比，出生率下降0.7个百分点，死亡率上升0.4个百分点，自然增长率下降1.1个百分点。近三年常住人口不断增加，各个区县均呈现增长态势；从人口结构来看，虽然湖州市老年人口比重在不断增加、青壮年人口在不断减少，但18岁以下的未成年人数目也在增加，人口端的支撑有一定的保证。



### （三）湖州市社会与经济情况

湖州市工业经济基础良好，近年来经济持续发展，已形成装备制造、纺织等工业主导产业，在现代服务业的带动下，第三产业保持较快增长，经济实力很强。总体来看，湖州经济以第二产业为主，2022年三次产业结构比例为4.2: 51.1: 44.7，其优势产业中传统动力电池国内市场占有率超70%，童装产业占到了全国市场份额的50%，竹地板产业全国市场占比达50%。湖州下属三县中，除安吉县三产占比超过二产外，德清县和长兴县均以二产为重。

2022年全市实现地区生产总值（GDP）3850.0亿元，按可比价计算，比上年增长3.3%。其中，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%。三次产业增加值结构调整调整为4.2: 51.1: 44.7。按常住人口计算的人均GDP为112902元，增长2.7%。

2022年，规模以上工业实现增加值1324.9亿元，按可比价计算，比上年增长3.0%，其中轻工业487.4亿元、重工业837.5亿元，分别下降6.1%和增长8.6%。33个大类行业中，有15个行业增加值实现增长。从重点产业看，高新技术产业870.2亿元，增长4.1%，占比为65.7%；战略性新兴产业515.7亿元，增长3.0%，占比为38.9%；装备制造业466.9亿元，增长14.4%，占比为35.2%。

规模以上工业实现营业收入7380亿元，同比增长12.2%；利税527.6亿元，其中利润352.9亿元，分别下降10.5%和16%。15个工业行业达到了“营业收入超100亿元、利税超10亿元”，共实现营业收入5876.2亿元、利税总额459.7亿元，分别占规模以上工业的79.6%和87.1%。

固定资产投资额比上年增长9.1%。民间投资增长5.6%；交通投资增长4.4%；高新技术产业投资增长18.6%；生态环保、城市更新和水利设施增长26.9%。

房地产开发投资完成704.1亿元，比上年增长3.1%。全年房屋施工面积4251.3万平方米，下降1.8%，其中新开工面积488.1万平方米，下降46.4%；商品房销售面积568.9万平方米，下降35.3%，其中住宅475万平方米，下降39.5%。

全年建筑业省内总产值903.8亿元，增长10.7%；房屋建筑施工面积5407.9万平方米，增长2.6%；竣工面积2289.8万平方米，增长18.3%。全市年末资质以上建筑企业450家，其中特级资质企业5家，一级资质企业40家。

湖州市2022年全年实现社会消费品零售总额1594.7亿元，比上年增长2.5%。限额以上批发零售业销售额5140.9亿元，增长12.6%；城市居民消费价格总水平比上年上涨2.3%，其中服务项目价格上涨0.5%，消费品价格上涨3.6%。从八大类商品和服务价格看，食品烟酒上涨3.6%，衣着上涨0.9%，居住上涨0.7%，生活用品及服务上涨2.3%，交通通信上涨4.8%，教育文化娱乐上涨1.0%，医疗保健上涨1.6%，其他用品及服务上涨1.2%。

湖州市2022年全年实现外贸进出口总额1629.6亿元，比上年增长9.3%。其中，出口1500.1亿元，增长10.6%；进口129.4亿元，下降4.0%。按主要市场分，非洲出口增长较快，增长43.6%；亚洲、欧洲、北美洲、拉丁美洲、大洋洲分别增长32.0%、-14.0%、1.4%、16.5%、27.5%。一带一路出口额534.4亿元，增长29.7%。

全年新批准及增减资利用外资项目258个。其中，增资项目70个，总投资千万美元以上项目86个。全年合同外资71.9亿美元，比上年增长31.5%。实到外资15.8亿美元，比上年增长48.9%。

### 2020-2022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	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值 (GDP)	3850.00	3.30%	3,644.90	9.50%	3,201.40	3.30%

第一产业增加值	161.1	4.60%	148.60	2.90%	140.5	2.50%
第二产业增加值	1,966.20	2.70%	1,865.00	10.60%	1,587.60	2.00%
第三产业增加值	1,722.70	3.80%	1,631.30	9.00%	1,473.30	4.80%
规上工业增加值	1,324.90	3.00%	1,245.60	13.30%	978	5.10%
固定资产投资	-	9.10%	-	14.20%	-	6.60%
社会消费品零售总额	1,594.70	2.50%	1,556.20	9.20%	1,424.40	1.00%
进出口总额	1,629.60	9.30%	1,490.90	31.80%	1,132.20	20.40%
人均GDP (万元)	11.29	2.70%	10.75	8.20%	10.52	2.14%

资料来源：湖州市统计局

截至2022年末湖州市各区县GDP排名：

地区	GDP (亿元)	增速 (%)	排名
吴兴区	897.30	3.5	1
长兴县	853.37	4.2	2
德清县	658.20	3.8	3
安吉县	582.37	0.9	4
南浔区	559.24	3.5	5

从公司上看，湖州上市公司数量众多，实力强劲。截至本报告出具日，湖州一共拥有A股上市公司37家。其中，2020年是湖州企业上市最多的一年，年内有6家公司上市；其次是2015年和2017年，年内均有5家公司上市。此外，2021年新增4家上市公司，分别为天能股份（688819）、森赫股份（301056）、汇隆新材（301057）、久盛电气（301082），2023年已新增3家上市公司，分别为天宏锂电（873152）、彩蝶实业（603073）、英特科技（301399）。

在已上市的37家公司中，有33家民营企业，占比达89.19%。此外，国有企业3家、外资企业有1家。从地域发展来看，吴兴区和德清县拥有的A股上市公司均为最多，均达到9家。其后，安吉县7家，南浔区、长兴县各有6家上市公司。

根据统计，37家上市公司共来自14个行业。其中，材料行业居多，上市公司达到8家；其次是工业机械行业，上市公司有6家。此外，在生物医药、电气设备、家居用品、电子元件及设备等行业均有2家及以上公司上市。安吉和德清的医疗行业受益于疫情，估值暴涨，安吉县主要产业为医药、电子设备制造、家具制造；德清县为医药、设备制造、互联网；经开区为食品饮料；南浔区为金属制品、专用设备、化学纤维；吴兴区为金属制品、通用设备、电子设备制造；长兴县主要为机械制造业。

根据同花顺统计，截至2023年9月26日，一共有7家公司市值超过100亿元。具体来看，以电动轻型车动力电池业务为主的天能股份（688819），市值达到

333.26 亿元，位居第一；位列第二的全球领先的高空作业平台制造商浙江鼎力（603338）市值达到 266.24 亿元；完美世界（002624）和永兴材料（688298）市值均超过240亿元。

近几年，湖州以推动“隐形冠军”为重点培育方向，着力发展一批长期专注并深耕于某一细分领域产品研发、生产或市场占有率排名居前的企业。据时代数据梳理，在37家公司中，有26家公司属于各行业细分领域的领先企业，占比接近八成。

其中，浙江鼎力（603338）凭借业内领先的技术积累和品牌积淀，已成功进入全球高空作业平台制造企业十强制造商；东方生物（688298）依靠新冠病毒检测系列产品成为国内少有的全面打开海外市场的医疗器械生产企业，境外销售占比99%以上，主要销往欧美等发达国家。

#### （四）湖州市金融资源的赋能

受惠于区域经济的发展，众多大型商业银行、股份制银行、城市商业银行及农村商业银行均已在湖州市设立分支机构。包括中国工商银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、交通银行股份有限公司等30余家商业银行。截至2021年6月30日，湖州市金融机构本外币存款余额为6,632.5亿元，本外币贷款余额6,836.5亿元。

湖州市现有本土银行6家，其中湖州银行前身为湖州市商业银行，两区三县各有一家农商行，银行资产规模均不大，区域金融深度一般。但得益于2016年湖州开展的不良贷款处置行动，湖州市银行信贷资产质量居于浙江省前列，这也为后续的化债争取到了更多的腾挪空间。区域中，体量最大的湖州银行曾于2019年上会冲刺IPO（虽未成功），其营收主要来自存贷款业务，中间业务持续亏损。近年，湖州银行2021年末不良贷款率仅有0.78%，拨备充足率653.67%；拨贷比为3.33%，风险抵补能力保持较高水平。

表：湖州市银行情况概览

银行名称	总资产(亿元)	财报日期
湖州银行股份有限公司	1,102.58	2022半年报
湖州吴兴农村商业银行股份有限公司	456.60	2022半年报
浙江南浔农村商业银行股份有限公司	666.67	2022半年报
浙江德清农村商业银行股份有限公司	746.12	2022半年报
浙江安吉农村商业银行股份有限公司	516.36	2022半年报

浙江长兴农村商业银行股份有限公司	457.34	2022半年报
------------------	--------	---------

### (五) 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
<b>财政收入</b>			
(一) 公共预算收入	387.30	413.52	336.56
其中：税收收入	343.46	379.59	312.90
非税收入	43.84	33.93	23.66
(二) 政府性基金收入	546.17	646.31	529.25
<b>财政支出</b>			
(一) 公共预算支出	601.19	524.49	484.42
(二) 政府性基金支出	657.36	721.85	561.84
<b>财政自给率</b>	<b>64.34%</b>	<b>78.84%</b>	<b>69.48%</b>

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

### (六) 湖州市债务状况

湖州市作为浙江省地级市，债务余额持续增长，显性债务风险整体可控。从债务规模看，2022年湖州市地方政府债务限额及债务余额分别为1189.43亿元和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%。

湖州市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) 地方一般公共预算收入	387.30	(一) 直接债务余额	
1.税收收入	343.46	1.国债转贷资金	
2.非税收入	43.84	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	449.85	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	546.19	5.其他(村级及其他单位借款)	
1.国有土地使用权出让金	503.83	6.粮食企业亏损挂账	
2.其他	42.36	(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)	1383.98	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%		85.98%	
负债率=(地方政府债务余额/地区生产总值)*100%		30.89%	

## 二、南浔区概况

### (一) 社会与经济情况

南浔区是2003年设立的湖州市市辖区。截至2022年末，南浔区面积702平方公里，下辖2个街道和8个镇，并设1个省级开发区（浙江南浔经济开发区），常住人口54.63万人。

战略定位方面，南浔区是湖州接轨上海的桥头堡、浙江高质量发展建设共同富裕示范区第二批试点地区之一。2022年1月，南浔区经市委市政府批复设立湖州市接轨上海创新合作区（以下简称“上合区”），计划通过上合区重点实施上海湾建设、放大古镇影响力、联动升级高新区、提升交通联网度，与上海都市圈实现全面对接。

区位交通方面，南浔区地处苏浙两省交界处，318国道、申苏浙皖高速公路、京杭运河、长湖申航道穿境而过。目前，南浔区距离上海虹桥机场1小时行程，到苏州、杭州均约40分钟车程，2020年开建的沪苏湖高铁在南浔设站，预计2024年开通后南浔至上海最快将只需约20分钟，便利南浔区融入长三角地区一体化。

资源禀赋方面，南浔区桑科植物、淡水鱼等动植物资源较为丰富，是全球重要农业文化遗产“浙江湖州桑基鱼塘系统”所在地，保留有6万亩桑地和15万亩鱼塘；南浔区资源较为丰富，拥有国家5A级景区南浔古镇以及菱湖古镇、双林三桥、善琮含山等众多旅游景区。

### (二) 经济情况

近年来，南浔区经济持续发展，经济实力较强。2022年，南浔区实现地区生产总值559.24亿元，同比增长3.5%。固定资产投资方面，2022年南浔区固定资产投资增速12.0%，增速超过湖州市平均水平，其中生态环保、城市更新和水利设施投资

增长49.4%，交通投资增长43.3%。从产业结构看，南浔区三次产业结构由2020年的5.7: 57.9: 36.4调整为2022年的5.6: 58.1: 36.3，以第二、第三产业为主。

南浔区陆续出台《关于促进“三电一板”产业高质量发展的五条意见》、《南浔区工业经济高质量赶超发展实施意见（2020-2022年）》、《南浔区打造“亩均论英雄”改革升级版促进工业经济高质量发展实施意见》等政策文件，致力于传统产业转型升级和重点产业培育发展。

近年来，南浔区依托电梯、电机、电磁线、木地板（合称“三电一板”）四大传统产业，重点发展光电显示、集成电路、5G通信制造等装备制造业、高新技术产业和战略性新兴产业，规模以上工业增加值保持增长。

南浔区第三产业以商贸、金融等服务业为主。2022年，南浔区社会消费品零售总额增速有所回落，其中，限额以上批发零售业、住宿业、餐饮业营业额同比分别增长10.7%、19.1%和8.1%。金融业方面，2022年，南浔区金融业增加值为54.75亿元，同比增长10.5%，年末金融机构本外币存款余额和贷款余额分别为952.18亿元、1005.28亿元，同比分别增长14.9%、28.51%。

2023年1~3月，南浔区实现地区生产总值131.46亿元，同比增长4.8%。其中，第一产业增加值4.7亿元，增长8.1%；第二产业增加值72.7亿元，下降2.1%；第三产业增加值54.06亿元，增长8.2%。

### （三）南浔区产业情况

南浔区工业以地板、电梯、电机为主导产业，未来将大力发展光电信息产业。得益于良好的区位优势，南浔区是承接杭州湾、长三角地区产业链延伸、技术资金溢出和产业梯度转移的重要平台，形成了以电气机械和器材制造业，通用设备制造业，木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业三大产业为支柱的工业产业，三大产业均实现营业收入突破百亿。区域内的南浔经开区在浙江省省级开发区综合考评居第6位，系南浔区重要的产业承载区域，南浔被誉为“中国实木地板之都”，实木地板产量占全国的65%以上，地板产业代表性企业包括以世友地板、久盛地板、南星家居等，电梯产业以巨人通力、沃克斯等企业为代表，年产电梯占全国电梯产量的12%，电机产业以越球电机、南洋电机和伟康电机等企业为代表，电机国内市场占用率达15%，装备制造（智能电梯）入选国家新型工业化产业示范基地，电梯产业入选省产业集群新制造试点，南浔智能机电高新技术产业园升格为省级高新技术产业园区，木业产业入选

省级跨境电商产业集群化发展试点。

另外南浔区正大力发展液晶面板、集成电路、玻璃基板、5G通信等光电信息产业，并加速招引光电信息领域规模企业及上下游配套企业，打造光电信息产业集群，光电通信产业平台已经入选省“万亩千亿”新产业培育平台。2022年南浔区规上工业增加值实现184.56亿元，同比增长1.20%。近年来，南浔区以“万亩千亿”新产业平台为载体，把新能源及新能源汽车产业作为优化产业布局和推动产业链迭代升级的重要突破口，聚焦车身覆盖件、底盘、汽车模具、动力电池、电机电控等重点领域，着力全产业链招大引强，推动产业集群发展，成功引进了总投资超50亿元的屹丰新能源汽车轻量化研发生产基地项目。南浔区上市公司有浙江鸿程、浙江美大、浙江世宝、奥维股份等12家。

#### （四）南浔区财政状况

2020年~2022年，南浔区一般公共预算收入有所波动，结构上以税收收入为主，税收收入占比分别为92.41%、90.55%和88.80%，税收稳定性较好。南浔区政府性基金收入有所波动，主要来自于国有土地出让收入，易受房地产市场波动及政府土地出让计划等因素影响，未来存在一定的不确定性。同期，南浔区上级补助收入波动增长，以列入一般公共预算的上级补助收入为主，是财政收入的重要补充。

2022年全区实现公共财政预算总收入100.2亿元，同比增长4.1%，其中地方一般公共预算收入62.5亿元，下降1.5%，地方财政税收收入56.1亿元，下降6.6%。在地方税收中，实现增值税15.2亿元、企业所得税12.1亿元、个人所得税2.8亿元。全年公共财政预算支出69.1亿元，其中一般公共服务、公共安全、教育、科学技术、卫生健康分别增长4.4%、-10.8%、-5.4%、16.1%和37.4%。

截至2022年末，南浔区政府债务余额为123.60亿元，其中一般债务余额45.97亿元、专项债务余额77.63亿元。政府负债率22.10%，债务率78.17%

2023年1~5月，南浔区一般公共预算收入为23.02亿元，同比增长29.7%；其中税收收入20.20亿元，同比增长25.9%。同期，南浔区一般公共预算支出27.20亿元，同比增长0.4%。

项目	2020年	2021年	2022年
地方财政收入	112.36	120.40	90.05
一般公共预算收入	40.46	43.05	39.55
其中：税收收入	37.39	38.98	35.12
政府性基金收入	71.90	77.35	50.50

上级补助收入	25.68	24.15	28.24
列入一般公共预算的上级补助收入	21.72	21.54	25.57
列入政府性基金的上级补助收入	3.96	2.61	2.67
<b>财政收入</b>	138.04	144.55	118.29
地方财政支出	112.74	143.47	130.55
一般公共预算支出	55.22	66.18	68.92
政府性基金支出	57.52	77.29	61.62
上解上级支出	24.40	25.77	-
<b>财政支出</b>	137.14	169.24	130.55
财政自给率 (%)	73.27	65.05	57.39
地方政府债务限额	76.20	99.63	123.98
地方政府债务余额	75.79	92.32	123.60
政府负债率 (%)	16.20	17.45	22.10
政府债务率 (%)	56.53	51.50	78.17

## 第五节 交易方案

### 一、信托要素

- **信托名称：** 央企·XX236号集合资金信托计划；
- **信托类型：** 主动管理型集合资金信托；
- **产品类型：** 权益类；
- **风险等级：** R3（中等风险）；
- **委托人/受益人：** 合格投资者；
- **受托人：** 央企信托；
- **交易对手：** 浙江湖州南浔JJS开发有限公司；
- **信托规模：** 不超过5亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：** 本信托计划无固定期限，同时信托计划设置1.5+N年的赎回机制，初始投资期限为1.5年，初始投资期限届满后的每1年为一个投资周期。公司有权在永续债权式权益投资计划首笔投资资金发放满1年之日和其后每个投资周期到期之日赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息（包括所有递延支付的利息），信托终止；在每个周期末，如果公司不行使赎回权，公司有权

将本期投资期限延长1个周期（即延长1年），新的投资周期投资起息日进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+200BPS，利率上限不超过12%，跳息后受益人业绩比较基准重置，重置后受益人业绩比较基准=上一投资周期业绩比较基准+150BPS且业绩比较基准上限不超过9.5%/年，剩余部分作为受托人浮动报酬。

若发生约定的强制赎回情形（即下文中风险防范措施第6条-提前到期条款，最终以合同约定为准），受托人有权要求公司赎回全部永续债权式权益投资计划，支付永续债权式权益投资计划本息，信托终止；

● **信托资金用途：** 信托资金用于投资南浔JJS发行的永续债权式权益投资计划，资金最终用于南浔JJS或其子公司偿还金融机构借款，闲置资金可用于投资银行存款、货币基金；

● **永续债权式权益投资计划：** 指公司南浔JJS定向向央企信托发行的永续债权式权益投资计划，每1元永续债权式权益投资计划的认购金额为人民币1元，央企信托向公司支付合同约定的认购对价款后，央企信托即相应取得对公司的永续债权式权益投资计划，公司按照合同约定的利率向央企信托偿还永续债权式权益投资计划本息（永续债权式权益投资计划本金即认购对价款），并承担合同约定的其他责任；

▪ **本信托计划发行利率：** 本永续债权投资计划采用固定利率模式，发行利率不低于【7.5】%/年（暂定，具体以合同约定为准）；

▪ **受益人业绩比较基准：** 各投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，投资收益率重置，受益人收益率亦进行重置，具体收益率及分配日以信托合同约定为准，受益人利率重置后收益率每次增加不超过150BPS，封顶不超过【9.5】%/年。初始投资期到期日未全部赎回永续债权的重置利率全部分配给受益人，递延支付利息部分，归属信托财产按顺序分配，具体以合同约定为准；

● **保管银行及保管费率：** 暂定【0.01】%/年，保管银行暂定为招商银行，具体以合同约定为准；

● **信托报酬：** 分固定和浮动两部分，固定部分不低于【0.5】%/年（不含增值税），信托收益扣除相关税费、固定信托报酬、托管费、受益人收益和发行费后

剩余部分作为浮动信托报酬支付给受托人；

- **付息安排：** 永续债的投资收益支付日为每自然季度末月 10 日、初始投资期限届满日及后续各投资期限届满日；
- **信托利益分配方式：** 受托人在收到信托利益后 10 个工作日内扣除信托费用后对已实现的信托利益向受益人分配，若公司选择递延支付某期或某几期利息，则受托人在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配；在信托期限届满时分配剩余信托利益；
- **信托业保障基金：** 由南浔JJS或第三方认购，认购份额按本信托计划规模的 1% 计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如本信托计划顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托计划到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托计划的收益；
- **相关税费：**印花税双方各自承担。如果受托人因运用信托财产需缴纳增值税及附加税费的，由信托财产承担。
- **增信措施 保证担保：**
- **关联交易：** 不涉及

## 二、永续债权式权益投资计划权益工具认定

本信托计划进行的永续债权式权益投资计划投资严格根据监管和会计准则要求，落实权益条款，具体落实条件为：

1、**会计师认定：**放款前，债权投资双方（指央企信托及南浔经开建设）请会计师出具认定意见，认定本笔债权投资可计入权益；

2、**提前结束条款：**债权投资合同中约定，如因监管政策或会计政策等调整，导致该笔债权投资无法被认定为权益类投资，我司有权要求债权投资提前结束；

## 三、交易结构及交易结构图

### (一) 交易方案

中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”、“我司”或“受托人”）拟发起设立“央企.XX236号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”或“本信托计划”），本信托计划预计总规模不超过人民币5.00亿元，信托期限为无固定期限，各期信托单位期限为1.5+N年，其中初始投资期限不超过18个月（含18个月），初始投资期限届满后的每1年为一个投资周期。信托资金用于投资浙江湖州南浔JJS开发有限公司(以下简称“南浔JJS”)发行的永续债权式权益投资计划。

本项目后续将在信托计划成立前获取交易对手公司南浔JJS出具的关于非隐债主体的承诺函，并在信托合同文本中落实“若本信托计划涉及地方政府隐性债务的，信托计划提前结束/停止投放”等相关提前结束条款。

**合作方式：**投资类

**合作期限：**无固定期限，自初始投资期限起算日起至公司赎回受托人持有的永续权益投资计划之日止。

**交易流程**

》投入：

(1) 委托人将合法所有资金委托给央企信托设立“央企·XX236号集合资金信托计划”；

(2) 委托人与受托人签署《信托合同》，并交付信托资金；

(3) 央企信托与南浔JJS签订《永续债权投资合同》、《信保基金认购协议》；受托人与保管行签订《保管合同》等相关协议/文件（届时以实际签署合同/协议名称为准）；

(4) 央企信托认购南浔JJS发行的永续权益投资计划。

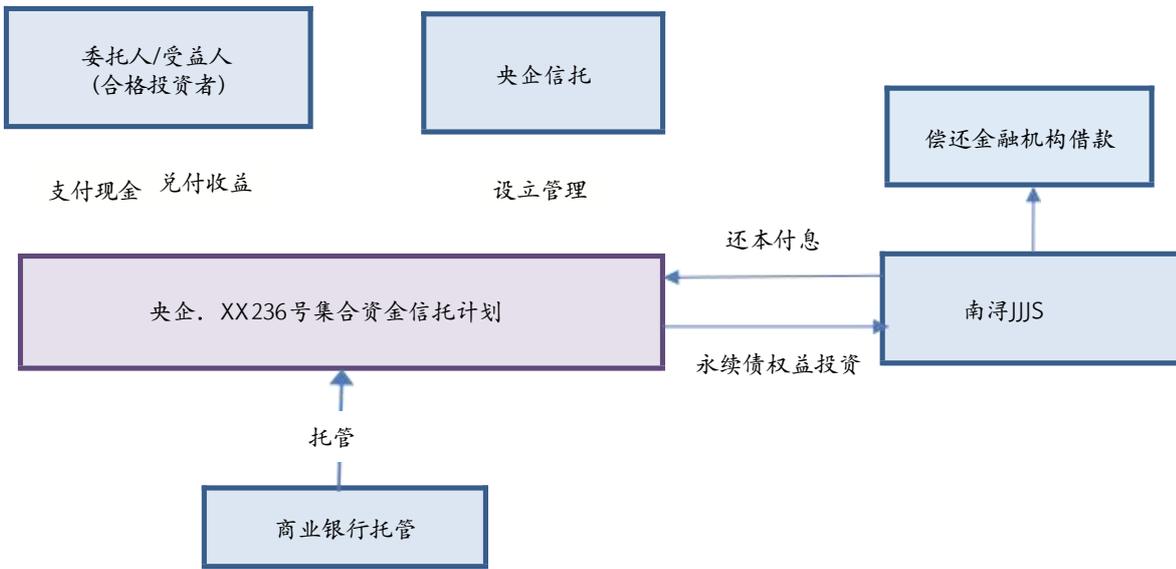
>退出：

信托存续期间，公司支付永续权益投资计划利息；公司行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，支付永续权益投资计划本金以及剩余债

权收益，实现信托资金退出；受托人按照信托合同约定在扣除信托费用后向受益人分配信托利益，信托利益分配完毕，本信托计划结束。

在公司破产清算时，本信托计划项下的本金和利息（包括递延支付情形下的递延利息及利息孳息）的清偿顺序劣后于公司其他待偿还的普通债务，等同于其他权益工具（包括但不限于其他永续债、类永续债、永续权益投资计划），优先于优先股。

### (二) 交易结构图



### (三) 信托文件清单及签署各方列表

文件名称	签署方
《永续债权投资合同》	央企信托，南得JJS
《信保基金认购协议》	央企信托，南得JJS
《保管合同》	央企信托，保管银行
《信托合同》	央企信托，委托人
《代理销售合同》	央企信托，北京加和基金销售有限公司

注：届时以实际签署合同/协议名称为准

## 第六节 资金用途分析

拟发起设立“央企XX236号集合资金信托计划”，本信托计划预计总规模不超过人民币5.00亿元，信托资金用于投资南浔JJS发行的永续债权式权益投资计划，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，公司上级相关机构出具的相关批复。信托资金最终用于南浔JJS或其子公司偿还金融机构借款。

## 第七节 项目风险分析及风险控制措施

### 一、项目风险分析

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

#### 1、市场风险

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

#### 2、政策风险

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

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

#### 3、流动性风险

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

#### 4、操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

## 5、其他风险

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

## 二、项目风险控制措施

### 1、抵押担保

(是否)

### 2、质押担保

(是否)

### 3、保证担保

(是否)

本信托计划由湖州南浔XKJS集团有限公司（以下简称“南浔新开”，主体评级“AA+”，YY评级“7+”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 4、交易合同强制执行公证

(是否)（如选择否，请说明原因）

不对本信托计划项下相关交易合同进行强制执行公证，因交易对手为国有企业，且主体为发债主体，整体实力较强，管理规范，其合同签订流程管理严格；我司采用双人现场签约，在流程上能够防范相关的操作风险。

### 5、资金监管

(是否)

公司按照约定的用途使用信托资金，并事后提供相关支付凭证及交易合同。

### 6、其他措施

#### ① 强制付息

“强制付息”：若在某一投资收益支付日特定期限内触发以下情形的，发行人支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息（如有）：

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

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

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

#### ② 递延偿付投资利息条款

若发行人在某一计息期间递延支付投资收益，则递延利率从下一个付息季度起自当期投资收益率基础上调升200BPS，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止。年化利率最高不超过12%/年。递延付息利率调升部分在扣除税费后归受益人享有。

#### ③ 清偿顺序安排

发行人破产清算时，本合同项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

#### ④ 加速清偿条款

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

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

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

(3) 发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

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

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

(6) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

5) 利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

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

6) 突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，我司将及时与发行人沟通，并有权决定是否采取向媒体公开披露该事件：

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

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

(3) 发行人或其高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

## 第八节 风险资本及收益测算

### 一、风险资本计提

集合资金风险资本计提系数为 1.5%，信托规模 5.00 亿元测算，风险计提资本 750 万元。

### 二、收益预测

本信托的固定信托报酬不低于【0.5】%/年，按信托金额【5】亿计算，如各期不提前终止，则可获得固定信托报酬【250】万元/年。

## 第九节 商业银行合作

- (1) 本业务不是“提交总部由董事会、股东会决策的重大项目”；
- (2) 与商业银行合作事项：委托资金托管；
- (3) 是否与南商银行合作及原因：南商银行没有信托资金托管资格。

## 第十节 期间管理工作方案

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与运营管理总部就本项目期间管理工作进行对接，协同负责本项目的期间管理事宜。

### 一、期间管理责任人及主要职责

- 1、信托经理及团队：XX、XX

主要职责：掌控信托资金的使用情况；定期跟踪南浔JJS经营和财务情况；定期走访交易对手企业，收集其财务报表，了解其财务状况、经营状况、销售情况等，了解是否有重大事项发生；按约定向委托人/受益人进行信托利益分配；按约定向投资者/受益人披露相关信息等。

2、项目外派管理人员：（如无请写明无）

无

3、委托第三方管理：无。

## 二、期间管理工作安排

### 1、日常管理

建立项目管理台账，记录放款、还款、分配、信息披露等内容，及时录入企业征信等信息系统，按约定向受益人披露相关信息，严格依据合同进行管理。

### 2、项目跟踪检查

每季度收集的内容包括但不限于：1) 南浔经开建设的财务报表；2) 合同约定的其他期间管理资料，如银行保管报告等。

跟进交易对手整体履约情况、新取得融资情况等；了解公司资信状况、履约还款和担保能力等情况；密切关注公司的融资情况和担保余额。

### 3、收益分配及到期前管理

按信托交易文件的约定提醒并督促交易对手按时偿还债务，按时向受益人进行收益分配和系统录入。项目到期前3-6个月密切关注还款情况。拟在相关合同中约定：交易对手按利息核算日偿付，我司按合同约定分配受益人收益，如若出现偿付问题，我司可事先及时采取措施，缓解兑付压力。

### 4、外派人员管理

无。

### 5、委托第三方管理

无。

### 6、信息披露

按季披露信托资金管理报告、信托资金运用收益情况及其他重大临时信息。

## 第十一节 部门意见及建议

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

2、本项目交易对手南浔XKJS是南浔区最重要基础设施运营主体，外部评级AA+，YY评级7+，资产实力和信用情况俱佳；

3、交易对手所在区域财政实力较好，且对交易对手的支持力度较大；

4、根据对公司进行分析，公司整体风险可控。

综上所述，我认为本项目及产品符合监管规定，所涉各方主体资质合法，综合实力较强，信用情况良好，履约能力强，可以实现对风险的控制和防范，以保障信托资金安全。建议推进该项目。

XX

2023年11月20日