

记录编号:C00-16-02-06

**X 集合资金信托计划
尽职调查报告**

目录

一、 项目概述	4
二、 交易对手 1——湖州吴兴 NTHJSTZ 集团有限公司	6
(一) 基本情况	6
(二) 经营情况	9
(三) 财务情况	16
(四) 资信情况	42
(五) 总结	44
三、 交易对手 2——湖州吴兴 XYJSTZ 集团有限公司	45
(一) 基本情况	45
(二) 经营情况	51
(三) 财务情况	56
(四) 资信情况	70
(五) 总结	71
四、 担保人——湖州吴兴 CSTZFZ 集团有限公司	72
(一) 基本情况	72
(二) 经营情况	76
(三) 财务情况	87
(四) 资信情况	111
(五) 总结	112
五、 区域情况综述	113
(一) 湖州市	113
(二) 吴兴区	114
六、 资金用途	120
(一) 资金用途	120
七、 信托要素及交易结构	120
(一) 信托计划要素	120
(二) 交易结构	121
(三) 交易结构图	122
(四) 发行方案	122

（五）风险防范措施.....	122
八、 风险资本及收益测算.....	122
九、 期间管理工作方案.....	122
十、 部门意见及建议.....	123

一、项目概述

X 信托有限责任公司（以下简称或“受托人”）拟设立“X 集合资金信托计划”信托计划的总规模不高于【2】亿元。信托计划可分期设立，总期限预期为 36 个月，各期期限不超过 24 个月，我司有权根据信托财产管理运用情况决定提前终止或延长部分或全部信托单位。

本信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、永续债投资、收益权买入返售、债券投资和专项债权投资等形式。本信托计划资金投资于湖州吴兴 NTHJSTZ 集团有限公司（以下简称“交易对手 1”、“发行人 1”或“NTH 建设”）、湖州吴兴 XYJSTZ 集团有限公司（以下简称“交易对手 2”、“发行人 2”或“XY 建设”）发行的专项债权计划，向 NTH 建设、XY 建设各自支付信托资金不超过 1 亿元，每期按照 NTH 建设：XY 建设 =1:1 的比例发放信托资金。交易对手将收到的信托资金用于偿还自身及其子公司的金融机构借款、债券，发行前提供用款合同和相关凭证，用款后提供用款依据。NTH 建设、XY 建设针对 X 信托发行的不同信托计划不得用于同一资金用途。

由湖州吴兴 CSTZFZ 集团有限公司（以下简称“担保人”或“WX 城投”）为 NTH 建设和 XY 建设对应的还本付息的义务提供连带责任保证担保并出具有效决议。

信托计划预计投资收益率不低于【 】%/年，每年 6 月 20 日、12 月 20 日及到期日支付收益。

信托利益核算日为每年 6 月 20 日、12 月 20 日、各期信托计划到期日以及提前偿还信托款项之日。信托收益分配日的核算顺序如下：①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托报酬、固定发行费等），②信托受益人基准收益，③受益人信托本金。

本信托拟由懒猫基金代销。

吴兴区平台公司情况如下：

序号	名称	注册资本 (亿元)	资产规模 (亿元)	外部评 级	YY 评 级	控股股东	功能定位	主营业务	截至 2023 年
----	----	--------------	--------------	----------	-----------	------	------	------	--------------

			2023年6月末)						9月发债余额(亿元)
1	湖州吴兴CSTZFY集团有限公司	60.00	1005.95	AA+	6-	湖州市吴兴区主要的项目开发以及项目管理运营主体	区域旗舰型运营主体	吴兴城区内的项目开发、安置房建设、土地开发以及贸易等业务	106.90
2	湖州吴兴国有资本投资发展有限公司	30.00	879.87	AA+	7+	湖州市吴兴区国有资产监督管理服务中心	资产整合主体	负责湖州市吴兴区织里镇及浙江吴兴经济开发区范围内的基础设施项目建设、国资管理	36.65
3	湖州新型城市投资发展集团有限公司	20.00	627.33	AA	7+	湖州吴兴国有资本投资发展有限公司	运营主体	吴兴区织里镇内道路、管网等基础设施及安置房项目建设、土地开发整理等业务	38.95
4	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	30.00	563.63	AA+	7+	湖州市吴兴区国有资产监督管理服务中心	运营主体	南太湖高新区道路桥梁建设、旧城区改造、园林绿化建设等基础设施工程施工、产业投资	33.70
5	湖州吴兴NTHJSTZ集团有限公司	40.00	475.90	AA	7+	湖州吴兴CSTZFY集团有限公司	运营主体	东部新区项目开发、基础设施建设、安置房建设、土地整理。	46.00
6	湖州申太建设发展有限公司	20.00	314	AA	7+	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	运营主体	南太湖高新区的基础设施及安置房建设、土地开发整理及产业园区开发运营等业务。	32.10
7	湖州吴兴XYJSTZ集团有限公司	20.00	266	AA	7+	湖州吴兴CSTZFY集团有限公司	运营主体	项目开发、基础设施建设、安置房建设、物业开发经营	29.90

吴兴区平台情况如上，本项目交易对手南太湖建设是区内第五大平台，新业建设是区内第六大平台，担保人 WX 城投为吴兴区第一大平台，且为吴兴区三家 AA+级平台之一，由吴兴区人民政府财政局直接控股，该平台受市场认可度高。

三、交易对手 1——湖州吴兴 NTHJSTZ 集团有限公司

(一) 基本情况

1. 企业概况

法定代表人	于诚	注册资本	400,000 万人民币
成立日期	2003 年 5 月 8 日	营业期限	无固定期限
登记机关	湖州市吴兴区市场监督管理局	经营状态	存续
类型	有限责任公司（国有独资）		
社会信用代码	91330500749815009R		
注册地址	浙江省湖州市吴兴区八里店镇总部自由港 A 幢 3 楼 307 室		
办公地址	浙江省湖州市吴兴区八里店镇总部自由港 A 幢 3 楼 307 室		
经营范围	实业投资，受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理，区域土地开发，新农村建设，停车场经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

2. 历史沿革

湖州吴兴 NTHJSTZ 集团有限公司原名湖州吴兴 NTH 建设投资有限公司，系经湖州市吴兴区人民政府批准（吴政发[2003]16 号），由湖州市吴兴区资产经营中心、湖州织里城市建设发展有限公司、湖州环渚工业园区投资发展有限公司（现名为湖州环渚城乡投资发展有限公司）、湖州八里店镇资产经营公司分别出资 550 万元、150 万元、150 万元和 150 万元共同投资组建，于 2003 年 5 月 8 日在湖州市工商行政管理局注册登记成立的有限责任公司，成立时注册资本 1,000 万元。本次出资已经湖州正立会计师事务所审验并出具湖正会验（2003）027 号验资报告验证。

2003年8月，湖州织里城市建设发展有限公司、湖州环渚工业园区投资发展有限公司、湖州八里店镇资产经营公司分别对交易对手增资5,000.00万元、2,000.00万元和2,000.00万元，共增资9,000.00万元，本次增资后交易对手注册资本为10,000.00万元。本次增资业经湖州正立会计师事务所审验并出具湖正会验（2003）046号验资报告验证。

2004年10月，经湖州市吴兴区财政局批准，湖州织里城市建设发展有限公司、湖州市吴兴区资产经营中心分别将其所持有交易对手50.00%、0.50%的股权，以原始价格转让给湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司。

2006年6月，经湖州市吴兴区财政局批准，湖州市吴兴区资产经营中心将其持有交易对手5.00%的股权，以原始价格转让给湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司。

2007年6月，经湖州市吴兴区人民政府批准（吴政函[2007]9号），湖州织里城市建设发展有限公司、湖州市八里店镇资产经营公司、湖州环渚城乡投资发展有限公司分别将其持有交易对手1.50%、21.50%、21.50%的股权，转让给湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司。

2007年7月，经湖州市吴兴区人民政府（吴政函[2007]12号）批准，交易对手以资本公积转增注册资本22,800.00万元，并于2007年8月25日在湖州市工商行政管理局完成变更登记。本次转增后交易对手注册资本为32,800.00万元。本次增资业经湖州冠民联合会计师事务所审验并出具湖冠验报字（2007）196号验资报告验证。

2012年9月，根据公司股东决定和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本27,200.00万元，全部由湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司以货币资金出资，本次增资后交易对手注册资本为60,000.00万元。本次增资业经湖州江南华欣会计师事务所审验并出具江南华欣验报字（2012）6137号验资报告验证。本次增资后交易对手股权结构如下：

2015年12月，根据公司股东决定和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本100,000.00万元，全部由湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司以货币资金出资，本次增资后交易对手注册资本为160,000.00万元。本次增资

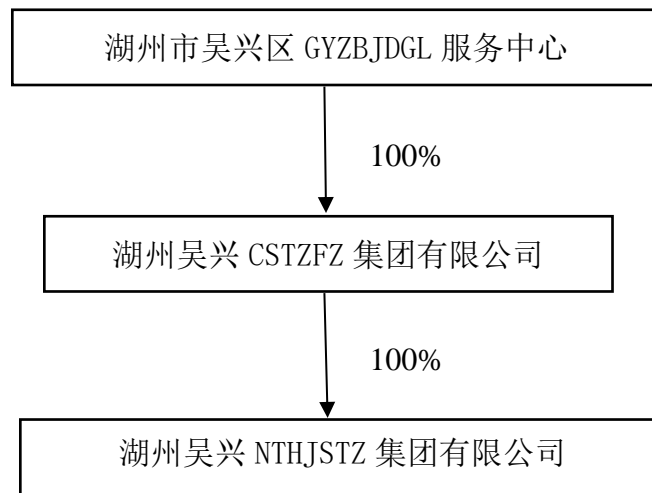
业经湖州江南华欣会计师事务所审验并出具江南华欣验报字（2015）6015号验资报告验证。

2019年12月，根据公司股东决定和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本240,000.00万元，全部由湖州吴兴CSTZFZ集团有限公司（原名“湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司”）以货币资金出资，本次增资后交易对手注册资本为400,000.00万元。本次增资经湖州恒生会计师事务所有限公司审验并出具湖恒验报字（2020）第005号验资报告验证。

2021年3月，公司名称由“湖州吴兴NTH建设投资有限公司”变更为“湖州吴兴NTHJSTZ集团有限公司”。

3. 股权情况

南太湖建投股权结构图如下：



4. 主要参股公司情况

截至2023年6月末，交易对手主要子公司1家，基本情况如下：

单位：%、万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	湖州东苕溪新农村建设投资有限公司	基础设施建设	66.32	391,012.64	273,065.11	117,947.54	0.00	-946.81	是

湖州东苕溪新农村建设投资有限公司成立于2011年3月2日，截至2023年6月末，东苕溪建设注册资本为9,500.00万元，交易对手持股比例为66.32%，湖州市道场乡资产经营有限公司持有其33.6*%的股权。东苕溪建设的经营范围为：新农村建设的投资，道路基础设施建设，土地平整，房地产开发。

2021年、2022年以及2023年6月，东苕溪建设的资产总额分别为274,712.36万元、343,688.48万元、391,012.64万元，负债总额分别为157,199.98万元、224,794.13万元、273,065.11万元，净资产分别为117,512.38万元、118,894.34万元、117,947.54万元；2021年、2022年及2023年1-6月，东苕溪建设的营业收入分别为36,328.64万元、81,286.34万元、0.00万元，净利润分别为2,700.34万元、1,381.96万元、-946.81万元。2022年末，东苕溪建设的负债总额较2021年末增加67,594.15万元，增幅43.00%，主要系其他应付款较2021年末增加36,962.61万元。2022年，东苕溪建设营业收入较2021年增加44,957.70万元，增幅123.75%，主要系当期符合结算条件的开发项目增加；净利润较2021年减少1,318.38万元，降幅48.82%，主要系财务费用较上年增加。

截至2023年6月末，交易对手不存在账面价值占交易对手总资产比例超过10%的，或获得的投资收益占交易对手当年实现的营业收入超过10%的重要联营公司或合营公司。

（二）经营情况

因交易对手2023年不发布三季度报，因此项目组整理了2021年、2022年及2023年1-6月情况，交易对手营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-6月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	83,646.00	96.55	115,089.61	43.54	85,323.00	32.83	149,098.00	34.03
项目开发	-	-	144,074.42	54.51	171,374.81	65.94	215,545.45	49.19
其他业务	2,986.41	3.45	5,146.39	1.95	3,204.28	1.23	45,769.18	10.45

合计	86,632.41	100	264,310.42	100	259,902.09	100	438,171.51	100
----	-----------	-----	------------	-----	------------	-----	------------	-----

2020年、2021年、2022年以及2023年1-6月，交易对手营业收入分别为438,171.51万元、259,902.09万元、264,310.42万元、86,632.41万元。2022年营业收入较2021年增加4,408.33万元，增幅为1.70%，一方面系根据当期吴兴区整体规划，土地开发业务结算增加，该板块业务收入同比增加34.89%；另一方面系受基础设施项目开发建设及结算进度放缓影响，项目开发收入同比下降15.93%。

2020年、2021年、2022年以及2023年1-6月，交易对手毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-6月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	63,101.57	97.9	52,549.45	84.86	53,476.30	69.75	88,776.70	74.25
项目开发	-	-	10,722.37	17.32	21,376.55	27.88	26,364.15	22.05
其他业务	1,355.07	2.1	-1,348.15	-2.18	1,812.32	2.36	13.86	0.01
合计	64,456.64	100	61,923.67	100	76,665.17	100	119,563.40	100

2020年、2021年、2022年以及2023年1-6月，交易对手毛利润分别为119,563.40万元、76,665.17万元、61,923.67万元、64,456.64万元。交易对手毛利润主要来源于项目开发和土地开发，2020年、2021年、2022年及2023年1-6月，交易对手土地开发毛利润分别为88,776.70万元、53,476.30万元、52,549.45万元、63,101.57万元，项目开发毛利润分别为26,364.15万元、21,376.55万元、10,722.37万元、0.00万元。

2020年、2021年、2022年以及2023年1-6月，交易对手毛利率情况如下：

单位：%

业务板块名称	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
土地开发	75.44	45.66	62.68	59.54
项目开发	-	7.44	12.47	12.23
其他业务	45.37	-26.20	56.56	0.03
合计	74.40	23.43	29.50	27.29

2020年、2021年、2022年以及2023年1-6月，交易对手毛利率分别为27.29%、29.50%、23.43%、74.40%。2022年度，项目开发业务毛利率有所下

降，主要系当期结算的安置房项目毛利率较低。土地开发业务毛利率受具体开发地块情况差异影响，存在一定的波动性。2023年1-6月，由于交易对手未确认项目开发业务收入，毛利润主要来自于毛利率较高的土地开发业务，因此当期综合毛利率较高。

1.土地开发板块

交易对手土地开发整理业务由本部运营，主要负责吴兴区东部新城的土地开发整理，2020年、2021年、2022年及2023年1-6月，分别实现土地开发整理收入149,098.00万元、85,323.00万元、115,089.61万元、83,646.00万元，占营业收入的比例分别为34.03%、32.83%、43.54%、96.55%。

交易对手土地开发整理业务模式为：交易对手接受吴兴区人民政府的委托，根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等，自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作，使得相关土地达到出让条件，而后交由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。土地出让完成后，吴兴区人民政府下属财政局或其他单位将扣除相关税费和规费后的土地出让金按一定比例返还给交易对手，确认为土地整理业务收入。

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

2021年、2022年、2023年1-6月，交易对手土地开发业务收入确认和回款情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块	收入确认期间	面积	收入	成本	截至 2023 年 6 月末回款金额	未来三年回款计划		
							2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年
1	吴兴区浮玉片区 FY-01-02-04E 号地块	2021 年	83.49	44,574.00	16,827.65	-	20,000.00	10,000.00	14,574.00
2	吴兴区浮玉片区 FY-01-02-02A、B 号地块	2021 年	74.51	40,749.00	15,019.05	-	10,000.00	10,000.00	20,749.00
-	小计	-	158.00	85,323.00	31,846.70	-	30,000.00	20,000.00	35,323.00
1	吴兴区西湖漾单元 02-02A 地块	2022 年	106.16	42,820.00	12,172.52	-	10,000.00	10,000.00	22,820.00
2	湖州金洲石油天然气管道有限公司征迁地块出让	2022 年	249.78	45,149.61	42,753.52	-	20,000.00	10,000.00	15,149.61
3	吴兴区角溪漾单元 BLD-06-01-04G-1 号地块	2022 年	64.54	27,120.00	7,614.11	-	10,000.00	10,000.00	7,120.00
-	小计	-	420.48	115,089.61	62,540.15	-	40,000.00	30,000.00	45,089.61
1	吴兴区西湖漾单元 01-02H-02 号地块	2023 年 1-6 月	206.86	83,646.00	20,544.43	-	-	30,000.00	53,646.00
-	小计	-		83,646.00	20,544.43	-	-	30,000.00	53,646.00
-	合计	-							

截至 2023 年 6 月末，交易对手暂无正在整理及拟开发整理的土地开发整理项目。

2. 项目开发板块

交易对手项目开发由本部和子公司湖州东苕溪新农村建设投资有限公司运营，主要负责吴兴区东部新城的市政道路完善、环境综合治理、学校、景区开发等基础设施项目的建设，业务具有较强的区域专营性。2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月，交易对手项目开发板块的营业收入分别为 215,545.45 万元、171,374.81 万元、144,074.42 万元、0.00 万元，占营业收入的比例分别为 49.19%、65.94%、54.51%、0.00%。

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

会计处理方面，公司工程项目在建设过程中发生的支出计入存货科目，并在每期末分摊资本化利息。项目竣工验收后公司根据具体结算协议确认收入，同时结转成本，并将应收结算款计入应收账款，待委托方回款后冲减应收账款。

2021 年、2022 年以及 2023 年 1-6 月，交易对手基础设施建设项目开发业务收入确认和回款情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入确认期间	委托方	收入	成本	截至 2023 年 6 月末回款金额	未来三年回款计划		
							2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年
1	常溪南路（纬五路-湖织大道）	2021 年	湖晟建设	19,324.85	16,868.30	19,324.85	-	-	-
2	吴兴区小城镇环境综合整治工程	2021 年	湖晟建设	106,871.74	93,286.35	83,864.02	-	10,000.00	13,007.72
3	纬四路（经五路-南太湖大道）	2021 年	湖晟建设	14,233.68	12,424.32	14,233.68	-	-	-
4	EBD 总部自由港基础配套设施建设工程	2021 年	湖晟建设	11,699.46	10,212.24	11,699.46	-	-	-
5	钱山漾丝绸文化交流中心建设工程	2021 年	湖晟建设	10,492.01	9,158.28	10,492.01	-	-	-
6	纬六路（经五路-南太湖大道）	2021 年	湖晟建设	8,753.08	7,640.40	8,753.08	-	-	-
7	零星支出（以前年度结转，本期发生零星支出）	2021 年	湖晟建设	-	408.38	-	-	-	-
-	小计	-	-	171,374.81	149,998.26	148,465.99	-	10,000.00	13,007.72
1	八里店农民社区二期（汲道社区一期）	2022 年	湖晟建设	34,490.31	30,105.95	-	11,496.77	11,496.77	11,496.77
2	社区房产配套工程	2022 年	湖晟建设	12,550.25	10,954.88	-	4,183.42	4,183.42	4,183.42
3	游侠汽车产业项目	2022 年	湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	15,747.51	15,176.96	-	5,249.17	5,249.17	5,249.17
4	以前年度已结转的项目，后续零星支出款项于本期结转	2022 年	湖晟建设	-	789.54	-	-	-	-

序号	项目名称	收入确认期间	委托方	收入	成本	截至 2023 年 6 月末回款金额	未来三年回款计划		
							2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年
5	浮玉花园一期	2022 年	湖州市吴兴区道场乡人民政府	81,286.34	76,324.71	-	27,095.45	27,095.45	27,095.45
-	小计	-	-	144,074.42	133,352.05	-	48,024.81	48,024.81	48,024.81
-	合计	-	-	315,449.23	283,350.31	31,579.52	102,260.79	94,896.55	78,024.81

截至 2023 年 6 月末，交易对手主要在建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元、年、%

序号	项目名称	计划总投资	截至 2023 年 6 月末已投资额	建设期间	委托方	投资进度	投资计划
1	吴兴中医院	68,900.00	34,860.40	2020-2023	湖州市吴兴区卫生健康局	43.47	根据项目施工进度逐步安排资金
	吴兴区公共卫生中心新建工程	11,300.00					
2	诸墓漾小学及幼儿园	27,526.00	19,433.53	2021-2023	湖州市吴兴区教育局	70.60	
-	合计	107,726.00	54,293.93	-	-	50.40	

截至 2023 年 6 月末，交易对手主要拟建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元、年

序号	项目名称	计划总投资	预计开工时间	投资计划
1	乌山地下人防及乌山公园	14,000.00	2023-2024	根据项目施工进度逐步安排资金
2	吴兴区一塘十山十漾公园建设项目-升山公园及商业、升山塔亮化工程	12,500.00	2023-2024	
3	吴兴区西湖漾小学建设项目	45,000.00	2023-2024	
4	吴兴区蜀山小学	35,000.00	2023-2024	
5	乌山邻里中心建设项目	50,000.00	2023-2024	
6	乌山商业街区	52,000.00	2023-2024	
7	新青年大道快速路（原区府路）改造工程	50,000.00	2023-2024	
-	合计	258,500.00	-	

（三）财务情况

因交易对手 2023 年不发布三季度报，因此项目组整理了南太湖建投的 2020 年、2021、2022 年审计报告以及 2023 年半年度和截至 2023 年 11 月末对外融资担保明细。

合并资产负债表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：				
货币资金	202,772.89	97,530.05	120,370.09	148,834.81
应收票据	20,000.00	24,000.00	30,000.00	
应收账款	597,932.70	622,410.02	618,758.48	507,670.79
预付款项	187.42	136.83	35.53	248.73
其他应收款	1,717,845.96	1,462,259.78	1,413,713.54	1,476,389.98
存货	1,671,284.89	1,420,388.98	1,468,149.37	1,725,029.55
其他流动资产	14,100.57	11,734.08	16,378.68	7,979.56
流动资产合计	4,224,124.43	3,638,459.75	3,667,405.69	3,866,153.41
非流动资产：				
可供出售金融资产				32,395.00
其他权益工具投资	20,388.68	20,388.68	18,126.68	
其他非流动金融资产	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
长期股权投资	17,650.43	17,650.43	27,516.40	22,290.69
投资性房地产	269,491.41	260,669.04	46,585.96	11,734.94

固定资产	8,360.86	8,662.28	9,135.50	9,506.15
在建工程	5,048.89	5,003.23	4,198.41	2,653.89
无形资产	192,571.87	1,313.03	1,361.59	4,945.19
长期待摊费用	2,750.87	2,480.59	2,519.85	1,125.33
递延所得税资产	8,604.97	8,604.97	4,312.29	2,664.13
其他非流动资产	8,000.00	17,089.47	147,977.65	125,169.50
非流动资产合计	534,867.98	343,861.73	263,734.33	212,484.82
资产总计	4,758,992.41	3,982,321.47	3,931,140.03	4,078,638.23
流动负债：				
短期借款	91,832.35	48,932.35	116,029.21	4,000.00
应付票据	114,000.00	27,200.00	5,000.00	2,600.00
应付账款	41,038.89	43,467.01	45,101.28	61,656.39
预收款项	252.62	211.80	23.94	10,351.73
合同负债	96,006.45	81,370.81	47,259.19	
应付职工薪酬	26.08	205.45	155.20	71.02
应交税费	38,774.65	37,195.37	21,564.41	14,944.72
其他应付款	1,092,130.10	919,483.32	494,226.18	194,934.97
一年内到期的非流动负债	565,071.50	580,076.67	416,453.48	675,814.94
其他流动负债	8,427.97	7,192.89	4,126.75	
流动负债合计	2,047,560.60	1,745,335.65	1,149,939.64	964,373.76
非流动负债：				
长期借款	433,124.00	213,020.75	313,677.00	639,238.75
应付债券	134,582.42	134,490.69	487,589.62	442,285.83
长期应付款	215,026.36	173,070.74	233,352.38	445,943.47
递延所得税负债	4,556.30	4,556.30	3,947.30	290.73
递延收益-非流动负债	26,546.50	26,546.50	21,845.80	17,845.80
非流动负债合计	813,835.58	551,684.98	1,060,412.11	1,545,604.58
负债合计	2,861,396.19	2,297,020.63	2,210,351.75	2,509,978.33
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
资本公积金	1,013,662.50	822,372.50	816,122.50	800,263.82
其它综合收益	461.91	461.91	192.67	192.67
盈余公积金	40,834.39	40,834.39	39,218.32	38,037.94
未分配利润	305,756.63	284,423.05	328,306.61	320,366.40
归属于母公司所有者权益合计	1,760,715.44	1,548,091.86	1,583,840.10	1,558,860.83
少数股东权益	136,880.79	137,208.99	136,948.18	9,799.06
所有者权益合计	1,897,596.23	1,685,300.85	1,720,788.28	1,568,659.89
负债和所有者权益总计	4,758,992.41	3,982,321.47	3,931,140.03	4,078,638.23

合并利润表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
营业总收入	86,632.41	264,310.42	259,902.09	438,171.51
营业收入	86,632.41	264,310.42	259,902.09	438,171.51
营业总成本	60,403.23	228,238.91	246,469.69	418,630.21
营业成本	22,175.77	202,386.75	183,236.92	318,608.11
税金及附加	671.31	3,195.47	1,090.74	477.30
管理费用	1,642.84	3,497.38	4,704.55	6,708.27
财务费用	35,913.31	19,159.32	57,437.48	92,836.52
其中：利息费用		38,823.56	102,286.47	123,397.90
减：利息收入		19,728.61	17,377.98	30,809.30
加：其他收益	6.14	15.60	121.32	21.49
投资净收益	160.00	297.54	225.71	837.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		137.54	225.71	-478.68
公允价值变动净收益		2,077.01	14,626.30	572.04
资产减值损失				-4,551.95
信用减值损失	-1,622.47	-24,001.80	-10,613.88	
资产处置收益	-0.06	108.64		
营业利润	24,772.79	14,568.50	17,791.85	16,420.35
加：营业外收入	686.38	10.61	10.25	6,034.59
减：营业外支出	20.92	1,185.19	248.91	152.54
利润总额	25,438.25	13,393.93	17,553.19	22,302.41
减：所得税	4,432.87	6,538.05	7,727.49	6,319.74
净利润	21,005.38	6,855.88	9,825.71	15,982.67

合并现金流量表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	127,753.92	306,069.22	193,838.46	172,508.80
收到的税费返还		5,530.23	1,054.50	1,400.49
收到其他与经营活动有关的现金	9,025.57	41,344.39	99,514.16	49,583.37
经营活动现金流入小计	136,779.49	352,943.84	294,407.12	223,492.66
购买商品、接受劳务支付的现金	254,154.08	140,487.64	146,000.20	480,785.54
支付给职工以及为职工支付的现金	626.95	1,132.70	1,207.62	1,096.58
支付的各项税费	1,126.62	7,108.36	3,100.06	1,231.89
支付其他与经营活动有关的现金	7,579.56	25,864.24	15,106.21	114,919.65
经营活动现金流出小计	263,487.22	174,592.95	165,414.09	598,033.65
经营活动产生的现金流量净额	-126,707.72	178,350.89	128,993.04	-374,540.99
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			3,000.00	

取得投资收益收到的现金	160.00	160.00		259.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		207.06		
收到其他与投资活动有关的现金	190,888.52	261,488.95	382,071.38	641,749.14
投资活动现金流入小计	191,048.52	261,856.01	385,071.38	642,008.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,945.21	52,534.71	26,908.78	24,509.70
投资支付的现金		2,346.00	5,299.68	80,768.24
支付其他与投资活动有关的现金	532,396.09	420,618.44	868,308.79	907,696.38
投资活动现金流出小计	542,341.30	475,499.15	900,517.24	1,012,974.33
投资活动产生的现金流量净额	-351,292.78	-213,643.15	-515,445.86	-370,965.48
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		6,250.00	350,689.03	91,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			98,000.00	
取得借款收到的现金	504,939.00	323,605.00	637,090.39	1,232,761.00
收到其他与筹资活动有关的现金	675,296.87	658,972.23	864,833.24	800,430.60
筹资活动现金流入小计	1,180,235.87	988,827.23	1,852,612.67	2,124,391.60
偿还债务支付的现金	233,595.51	783,992.60	1,161,894.20	935,712.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,728.68	154,427.91	185,755.90	198,511.76
支付其他与筹资活动有关的现金	358,449.39	33,613.25	114,137.90	232,278.75
筹资活动现金流出小计	698,773.58	972,033.76	1,461,788.00	1,366,503.39
筹资活动产生的现金流量净额	481,462.29	16,793.47	390,824.67	757,888.21
汇率变动对现金的影响			0.07	-0.52
现金及现金等价物净增加额	3,461.78	-18,498.79	4,371.92	12,381.22
期初现金及现金等价物余额	49,068.92	67,567.71	62,334.41	49,953.19
期末现金及现金等价物余额	52,530.71	49,068.92	66,706.33	62,334.41

1. 资产结构分析

交易对手 2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	202,772.89	4.26	97,530.05	2.45	120,370.09	3.06	148,834.81	3.65
应收票据	20,000.00	0.42	24,000.00	0.6	30,000.00	0.76		0.00
应收账款	597,932.70	12.56	622,410.02	15.63	618,758.48	15.74	507,670.79	12.45
预付款项	187.42	0	136.83	0	35.53	0	248.73	0.01
其他应收款	1,717,845.96	36.1	1,462,259.78	36.72	1,413,713.54	35.96	1,476,389.98	36.20
存货	1,671,284.89	35.12	1,420,388.98	35.67	1,468,149.37	37.35	1,725,029.55	42.29
其他流动资产	14,100.57	0.3	11,734.08	0.29	16,378.68	0.42	7,979.56	0.20
流动资产合计	4,224,124.43	88.76	3,638,459.75	91.37	3,667,405.69	93.29	3,866,153.41	94.79
长期股权投资	17,650.43	0.37	17,650.43	0.44	27,516.40	0.7	22,290.69	0.55
其他权益工具投资	20,388.68	0.43	20,388.68	0.51	18,126.68	0.46		0.00

其他非流动金融资产	2,000.00	0.04	2,000.00	0.05	2,000.00	0.05		0.00
投资性房地产	269,491.41	5.66	260,669.04	6.55	46,585.96	1.19	11,734.94	0.29
固定资产	8,360.86	0.18	8,662.28	0.22	9,135.50	0.23	9,506.15	0.23
在建工程	5,048.89	0.11	5,003.23	0.13	4,198.41	0.11	2,653.89	0.07
无形资产	192,571.87	4.05	1,313.03	0.03	1,361.59	0.03	4,945.19	0.12
长期待摊费用	2,750.87	0.06	2,480.59	0.06	2,519.85	0.06	1,125.33	0.03
递延所得税资产	8,604.97	0.18	8,604.97	0.22	4,312.29	0.11	2,664.13	0.07
其他非流动资产	8,000.00	0.17	17,089.47	0.43	147,977.65	3.76	125,169.50	3.07
非流动资产合计	534,867.98	11.24	343,861.73	8.63	263,734.33	6.71	212,484.82	5.21
资产总计	4,758,992.41	100.00	3,982,321.47	100.00	3,931,140.03	100.00	4,078,638.23	100.00

2020年、2021年、2022年及2023年6月末，交易对手资产总额分别为4,078,638.23万元、3,931,140.03万元、3,982,321.47万元、4,758,992.41万元，呈上升趋势。从资产构成来看，交易对手以流动资产为主，流动资产占资产总额的比例分别为94.79%、93.29%、91.37%、88.76%。

(1) 流动资产构成分析

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	202,772.89	4.8	97,530.05	2.68	120,370.09	3.28	148,834.81	3.85
应收票据	20,000.00	0.47	24,000.00	0.66	30,000.00	0.82		0.00
应收账款	597,932.70	14.16	622,410.02	17.11	618,758.48	16.87	507,670.79	13.13
预付款项	187.42	0	136.83	0	35.53	0	248.73	0.01
其他应收款	1,717,845.96	40.67	1,462,259.78	40.19	1,413,713.54	38.55	1,476,389.98	38.19
存货	1,671,284.89	39.57	1,420,388.98	39.04	1,468,149.37	40.03	1,725,029.55	44.62
其他流动资产	14,100.57	0.33	11,734.08	0.32	16,378.68	0.45	7,979.56	0.21
流动资产合计	4,224,124.43	100.00	3,638,459.75	100.00	3,667,405.69	100.00	3,866,153.41	100.00

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手流动资产总额分别为3,866,153.41万元、3,667,405.69万元、3,638,459.75万元、4,224,124.43万元，占总资产的比例分别为94.79%、93.29%、91.37%、88.76%。流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。

(a) 货币资金

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手货币资金余额分别为120,370.09万元、97,530.05万元、202,772.89万元，占流动资产的比例分别为3.85%、3.2*%、2.6*%、4.80%。交易对手的货币资金由库存现金、银行存款、其他货币资金和未到期应收利息组成，以银行存款为主。2022年末交易对手货币

资金较 2021 年末减少了 22,840.04 万元，降幅为 18.97%，主要系银行存款减少所致。2023 年 6 月末交易对手货币资金较 2022 年末增加了 105,242.84 万元，增幅为 107.91%，主要系其他货币资金大幅增加所致。

截至 2023 年 6 月末，交易对手使用受限的货币资金总额为 148,423.65 万元，其中：用于借款担保质押的定期存单 43,423.65 万元，用于开立银行承兑汇票的保证金 105,000.00 万元。

(b) 应收账款

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手应收账款账面价值分别为 507,670.79 万元、618,758.48 万元、622,410.02 万元、597,932.70 万元，占流动资产的比例分别为 13.13%、16.87%、17.11%、14.16%。2022 年末应收账款较 2021 年末增加了 3,651.54 万元，增幅为 0.59%，变动不大。2023 年 6 月末应收账款较 2022 年末减少了 24,477.32 万元，降幅为 3.93%，主要系以前年度结算款陆续回款所致。

截至 2023 年 6 月末，交易对手前五大应收账款明细如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	是否关联方	款项性质	账面价值	占比
1	湖州市吴兴区道场乡人民政府	否	项目开发及土地开发结算款	209,069.35	34.97
2	湖州市吴兴区八里店镇人民政府	否	土地开发结算款	198,955.85	33.27
3	吴兴区财政局	否	土地开发结算款	101,496.04	16.97
4	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	是	项目开发结算款	70,782.33	11.84
5	湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	是	项目开发结算款	15,764.63	2.64
	合计	-	-	596,068.20	99.69

(c) 其他应收款

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手其他应收款账面价值分别为 1,476,389.98 万元、1,413,713.54 万元、1,462,259.78 万元、1,717,845.96 万元，分别占流动资产总额的 38.19%、38.55%、40.19%、40.67%。2022 年末，交易对手其他应收款账面价值较 2021 年末增加 48,546.24 万元，增幅为 3.43%。2023 年 6 月末，交易对手其他应收款账面价值较 2022 年末增加 255,586.18 万元，增幅为 17.4*%，主要系日常经营性业务往来款、保证金等增加所致。

截至 2023 年 6 月末，交易对手前五大其他应收款账面价值为 961,639.06 万元，占其他应收款账面价值的 55.9*%，具体如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	账面价值	占比
1	湖州市吴兴区住房和城乡建设局	否	项目代建款	314,766.09	18.32
2	湖州织里产业投资运营集团有限公司	否	往来款	259,879.91	15.13
3	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	是	股权转让款、往来款	178,980.96	10.42
4	湖州老恒和酿造有限公司	否	往来款	118,336.29	6.89
5	湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	否	往来款	89,675.81	5.22
合计				961,639.06	55.98

截至 2023 年 6 月末，交易对手经营性其他应收款账面价值为 760,344.41 万元，主要包括项目代建款、投资款、工程项目履约保证金等，均为在交易对手日常业务经营过程中形成，能够为交易对手带来相关收益，故分类为经营性其他应收款。交易对手经营性其他应收款明细如下：

单位：万元、%

单位名称	账面价值	占其他应收款账面价值的比例	是否为关联方	款项性质
湖州市吴兴区住房和城乡建设局	314,766.09	41.40	否	项目代建款
湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	127,130.96	16.72	是	股权转让款
其他零星	318,447.36	41.89	-	-
合计	760,344.41	100.00	-	-

交易对手对湖州市吴兴区住房和城乡建设局经营性其他应收款的具体形成原因及涉及主要项目情况如下：

单位：万元、%

单位名称	2022 年末 账面余额	形成原因	涉及项目	建设期间	拟回款金额	建设进度	交易对手 承担 职责
湖州市吴兴区住房和城乡建设局	314,766.09	湖州市吴兴区东部新城基础设施项目工程代建	八里店新老 318 国道连接线跨长湖申大桥建设工程	2016.05-2019.01	44,271.04	已完工	项目代建
			吴兴区初高年级学校建设工程	2016.03-2017.12	48,313.26	已完工	项目代建
			2017 年度吴兴区西山社区二期安置房	2014.08-2017.12	68,370.68	已完工	项目代建
			吴兴区苕道社区三期安置房项目	2015.01-2015.12	26,421.09	已完工	项目代建
			吴兴区中小学校区建设工程	2009.07-2014.08	38,664.98	已完工	项目代建
			吴兴区西湖漾社区保障房项目	2012.12-2014.07	116,000.00	已完工	项目代建
			吴兴区戴山社区保障房项目	2013.03-2014.06	58,000.00	已完工	项目代建

交易对手对湖州吴兴西山漾实业发展有限公司经营性其他应收款为股权转让款，根据吴兴区人民政府办公室 2021 年 12 月 29 日出具的《湖州市吴兴区人民政府办公室抄告单》（吴办第 43 号），为推进国有经济布局优化和结构调整，增强国有经济竞争力，交易对手进行如下股权转让：

①将公司持有的湖州吴兴东成建设发展有限公司 100%的股权以非公开协议的方式转让给湖州吴兴西山漾实业发展有限公司，转让价格 66,619.62 万元；

②将公司持有的湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司 100%的股权以非公开协议的方式转让给湖州吴兴西山漾实业发展有限公司，转让价格 66,873.30 万元。

截至 2023 年 6 月末，交易对手对湖州吴兴西山漾实业发展有限公司其他应收款 127,130.96 万元为上述股权变动形成的应收股权转让款。

截至 2023 年 6 月末，交易对手非经营性其他应收款账面价值为 957,501.54 万元，占当期末总资产的比例为 20.12%，主要为公司对湖州市吴兴区当地国有及重点企业的往来款项，均与公司日常经营无关或者难以明确关联，故分类为非经营性其他应收款。交易对手非经营性其他应收款主要明细如下：

单位：万元、%

单位名称	账面价值	占其他应收款账面价值的比例	是否为关联方	款项性质	账龄	回款安排
湖州织里产业投资运营集团有限公司	259,879.91	15.13%	否	往来款	1-2年、2-3年	预计未来3-5年逐步回款
湖州老恒和酿造有限公司	118,336.29	6.89%	否	往来款	1年以内、1-2年	预计未来3-5年逐步回款
湖州茗兴建设发展有限公司	70,978.75	4.13%	否	往来款	1年以内	预计未来3-5年逐步回款
湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	70,598.73	4.11%	否	往来款	1年以内、1-2年、2-3年	预计未来3-5年逐步回款
吴兴区财政局	61,000.00	3.55%	否	往来款	2-3年	预计未来3-5年逐步回款
合计	580,793.68	33.81	-	-	-	-

(d) 存货

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手存货的账面价值分别为1,725,029.55万元、1,468,149.37万元、1,420,388.98万元、1,671,284.89万元，占流动资产的比重分别为44.62%、40.03%、39.04%、39.57%。2022年末存货账面价值较2021年末减少了47,760.39万元，降幅为3.25%，主要系开发成本减少所致。2023年6月末，存货账面价值较2022年末增加了250,895.91万元，增幅为17.66%，主要系开发成本增加所致。交易对手的存货主要由开发成本和开发产品构成。截至2023年6月末，交易对手存货中开发成本主要项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	2023年6月末余额	已确认收入	已回款金额	是否代建	是否签订代建协议
1	收回国有土地项目	基础设施建设	2022-2024	148,511.00	-	-	是	是
2	西湖漾单元03-04B号地块	土地开发整理	2020-2022	57,205.37	-	-	是	是
3	吴兴区重点交通建设项目	基础设施建设	2016-2023	52,638.00	-	-	是	是
4	全域乡村旅游提升项目	基础设施建设	2022-2024	48,976.98	-	-	是	是
5	CL-04-02-01M地块	土地开发整理	2020-2022	35,924.51	-	-	是	是
6	吴兴区中医院、公共卫生中心新建工程	基础设施建设	2020-2023	35,338.44	-	-	是	是

序号	项目名称	项目类型	建设期限	2023年6月末余额	已确认收入	已回款金额	是否代建	是否签订代建协议
7	计家湾单元 02-02B	土地开发整理	2020-2022	32,869.62	-	-	是	是
8	计家湾单元 02-02E	土地开发整理	2020-2022	31,878.19	-	-	是	是
9	八里店镇棚户区（城中村）改造项目	基础设施建设	2017-2023	28,133.34	-	-	是	是
10	西湖漾单元 02-02E 号地块	土地开发整理	2018-2022	27,004.10	-	-	是	是
11	角溪漾单元 02-01D 号地块	土地开发整理	2020-2023	26,523.48	-	-	是	是
合计				525,003.03	-	-	-	-

截至 2023 年 6 月末，交易对手存货中开发产品主要为已完工的代建基础设施建设项目及部分自建自营项目，其中代建项目未来将根据与委托方的协议约定移交结算并确认收入，自建项目待项目整体竣工验收后由交易对手以物业出租形式自营。交易对手存货中开发产品主要项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	施工期限	2023年6月末余额	已确认收入	已回款金额	是否代建	是否签订代建协议
1	湖山大道项目	基础设施建设	2018-2022	72,489.98	-	-	是	是
2	湖州枫叶国际学校	基础设施建设	2016-2018	39,788.97	-	-	是	是
3	污水处理厂	基础设施建设	2018-2020	25,244.52	-	-	是	是
4	经九路	基础设施建设	2017-2018	24,833.72	-	-	是	是
5	丝绸小镇	物业开发	2018-2022	24,663.61	-	-	是	是
6	吴兴实验幼儿园	基础设施建设	2015-2017	14,197.36	-	-	是	是
7	吴兴一中改扩建工程	基础设施建设	2020-2021	12,534.95	-	-	是	是
8	经八路	基础设施建设	2017-2019	10,957.42	-	-	是	是
9	前村社区房产	基础设施建设	2020-2021	10,954.88	-	-	是	是
10	滨湖大道	基础设施建设	2017-2019	10,916.06	-	-	是	是
合计				246,581.48	-	-	-	-

（2）非流动资产分析

交易对手 2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月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		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	17,650.43	3.3	17,650.43	5.13	27,516.40	10.43	22,290.69	10.49

其他权益工具投资	20,388.68	3.81	20,388.68	5.93	18,126.68	6.87		0.00
其他非流动金融资产	2,000.00	0.37	2,000.00	0.58	2,000.00	0.76		0.00
投资性房地产	269,491.41	50.38	260,669.04	75.81	46,585.96	17.66	11,734.94	5.52
固定资产	8,360.86	1.56	8,662.28	2.52	9,135.50	3.46	9,506.15	4.47
在建工程	5,048.89	0.94	5,003.23	1.46	4,198.41	1.59	2,653.89	1.25
无形资产	192,571.87	36	1,313.03	0.38	1,361.59	0.52	4,945.19	2.33
长期待摊费用	2,750.87	0.51	2,480.59	0.72	2,519.85	0.96	1,125.33	0.53
递延所得税资产	8,604.97	1.61	8,604.97	2.5	4,312.29	1.64	2,664.13	1.25
其他非流动资产	8,000.00	1.5	17,089.47	4.97	147,977.65	56.11	125,169.50	58.91
非流动资产合计	534,867.98	100	343,861.73	100	263,734.33	100	212,484.82	100.00

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手非流动资产总额分别为212,484.82万元、263,734.33万元、343,861.73万元、534,867.98万元，占总资产的比例分别为5.21%、6.71%、8.63%、11.24%。交易对手非流动资产总额不断增长，主要以长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、无形资产和其他非流动资产为主。

(a) 长期股权投资

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手长期股权投资的账面价值分别为22,290.69万元、27,516.40万元、17,650.43万元、17,650.43万元，占非流动资产的比重分别为10.49%、10.43%、5.13%、3.30%。2022年末长期股权投资账面价值较2021年末减少了9,865.97万元，降幅35.85%，主要系交易对手对联营企业湖州吴兴兴卓投资发展有限公司减少投资10,087.51万元。2023年6月末长期股权投资账面价值保持不变。

2021年、2022年以及2023年6月，交易对手长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位	2023年6月末	2022年末	2021年末
一、合营企业			
湖州上电科电器科学研究所有限公司	4,551.59	4,551.59	4,567.32
湖州上电科自控装备有限公司	1,265.04	1,265.04	1,382.15
二、联营企业			
湖州吴兴兴卓投资发展有限公司	-	-	10,087.51
湖州市正策融资担保有限公司	7,138.90	7,138.90	7,042.73
湖州中环水务有限责任公司	3,852.73	3,852.73	3,593.61
湖州东成建设工程检测股份有限公司	842.17	842.17	843.08
合计	17,650.43	17,650.43	27,516.40

(b) 其他权益工具投资

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手其他权益工具投资账面价值分别为0.00万元、18,126.68万元、20,388.68万元、20,388.68万元，占非流动资产的比重分别为0.00%、6.87%、5.93%、3.81%。截至2023年6月末，公司其他权益工具投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2023年6月末
湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	6,000.00
湖州湖皖高速公路有限公司	11,676.68
浙江天瓦建设有限公司	2,262.00
湖州金韵置业有限公司	150.00
湖州金达置业有限公司	150.00
浙江九州云信息科技有限公司	150.00
合计	20,388.68

(c) 投资性房地产

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手投资性房地产账面价值分别为11,734.94万元、46,585.96万元、260,669.04万元、269,491.41万元，占非流动资产的比重分别为5.52%、17.66%、75.81%、50.3*%。

截至2022年末，交易对手投资性房地产较2021年末增加214,083.08万元，增幅为459.54%，主要系购入恒大悦珑湾及湖州市吴兴区文商综合体房产所致。截至2023年6月末，交易对手投资性房地产较2022年末增加8,822.37万元，增幅为3.3*%，主要系购入西湖苑所致。

截至2023年6月末，交易对手投资性房地产明细如下：

表：2023年6月末交易对手投资性房地产明细

单位：万元

序号	名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值	是否抵押
1	湖州总部自由港写字楼 C 幢华祥国际大厦	浙（2021）湖州市不动产权第 0052938 号等	湖州市吴兴区华祥国际大厦 1-26 层	商务金融用地/商业服务、办公	土地使用权面积 9,914.74 m ² ，建筑面积 46,993.33 m ²	36,139.04	是
2	湖州市现代广场	浙（2022）湖州市不动产权第 0023502-0023505 号	湖州市现代广场 1 幢 B 幢北宁长巷	批发零售用地/商业	土地使用权面积 294.12 m ² ，建筑面积 962.95 m ²	1,798.38	否
3	东方花园	浙（2021）湖州市不动产权第 0106875 号等 51 本产权证、浙（2018）湖州市不动产权第 0076444 号等 3 本产权证	湖州市吴兴区东方花园 11 幢	批发零售用地/商业	土地使用权面积 1,244.47 m ² ，建筑面积 6,955.72 m ²	7,971.75	是
4	东方花园车位	浙（2021）湖州市不动产权第 0106883 号等 17 个车位产权证	湖州市吴兴区东方花园地下室汽车位	城镇住宅用地/汽车位	车位建筑面积 224.40 m ²		否
5	东街 387 号等	浙（2022）湖州市不动产权第 0023573 号	湖州市东街 387、389、391、393、395、397、399、401、403 号	商务金融用地/办公	土地使用权面积 592.00 m ² ，房屋建筑面积 1,552.18 m ²	1,579.31	是
6	东街迎春弄	浙（2022）湖州市不动产权第 0023513 号	湖州市东街迎春弄 2 幢 106-109 室	城镇住宅用地/其他	土地使用权面积 55.70 m ² ，房屋建筑面积 314.08 m ²	339.27	否
7	恒大悦珑湾（翡翠华庭）	浙（2022）湖州市不动产权第 0049758 号等 177 个产权证、浙（2022）湖州市不动产权第 0049676 号等 58 个车位产权证	湖州市吴兴区翡翠华庭 22 幢、29 幢、33 幢及湖州市吴兴区翡翠华庭二期地下室汽车位	城镇住宅用地/住宅、城镇住宅用地/汽车位	土地使用权面积 2,092.31 m ² ，房屋建筑面积 23,741.74 m ²	32,984.58	是
8	小圆角人才公寓	浙（2021）湖州市不动产权第 0169267 号	湖州市吴兴区西湖漾路 22 号	商务金融用地/商业	土地使用权面积 7,358 m ² ，房屋建筑面积 14,212.99m ²	12,464.29	是

序号	名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值	是否抵押
9	湖州市吴兴区文商综合体	浙(2023)湖州市不动产权第0018894号、第0018900号	湖州市吴兴区八里店镇草荡漾路1777号、1999号	文体娱乐用地/文化	土地使用权面积93,761.00m ² , 房屋建筑物面积124,077.78m ²	167,625.66	否
10	西湖苑	浙(2023)湖州市不动产权第0000984号等63个产权证	湖州市吴兴区西湖苑21幢、22幢、23幢、27幢、28幢、30幢		土地使用权面积811.02 m ² , 房屋建筑面积8,743.51 m ²	8,589.13	是
合计						269,491.41	-

(d) 无形资产

交易对手 2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月无形资产分别为 4,945.19 万元、1,361.59 万元、1,313.03 万元、192,571.87 万元，占非流动资产的比例分别为 2.33%、0.52%、0.3*%、36.00%。2023 年 6 月末，无形资产账面价值较 2022 年末增加 191,258.84 万元，增幅为 14566.22%，主要系本期新增吴兴区道场乡雀岭土地整理储备区矿产资源经营权所致，吴兴区道场乡雀岭土地整理储备区矿产资源经营权账面价值 191,290.00 万元，占 2023 年 6 月末无形资产账面价值的比例为 99.33%。

(e) 其他非流动资产

交易对手 2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月其他非流动资产分别为 125,169.50 万元、147,977.65 万元、17,089.47 万元、8,000.00 万元，占非流动资产的比例分别为 58.91%、56.11%、4.97%、1.50%，主要为预付不动产购置款及预付股权转让款。2022 年末，其他非流动资产账面价值较 2021 年末减少 130,888.18 万元，降幅为 88.45%。2023 年 6 月末，其他非流动资产账面价值较 2022 年末减少 9,089.47 万元，降幅为 53.19%。其他非流动资产变动主要为预付不动产购置款及预付股权转让款结算所致。

2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手其他非流动资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
预付不动产购置款	8,000.00	17,089.47	67,509.41
预付股权转让款	-	-	80,468.24
合计	8,000.00	17,089.47	147,977.65

2. 负债结构分析

2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手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		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	91,832.35	3.21	48,932.35	2.13	116,029.21	5.25	4,000.00	0.16
应付票据	114,000.00	3.98	27,200.00	1.18	5,000.00	0.23	2,600.00	0.10
应付账款	41,038.89	1.43	43,467.01	1.89	45,101.28	2.04	61,656.39	2.46
预收款项	252.62	0.01	211.8	0.01	23.94	0	10,351.73	0.41
合同负债	96,006.45	3.36	81,370.81	3.54	47,259.19	2.14		0.00

应付职工薪酬	26.08	0.00	205.45	0.01	155.2	0.01	71.02	0.00
应交税费	38,774.65	1.36	37,195.37	1.62	21,564.41	0.98	14,944.72	0.60
其他应付款	1,092,130.10	38.17	919,483.32	40.03	494,226.18	22.36	194,934.97	7.77
一年内到期的非流动负债	565,071.50	19.75	580,076.67	25.25	416,453.48	18.84	675,814.94	26.93
其他流动负债	8,427.97	0.29	7,192.89	0.31	4,126.75	0.19		0.00
流动负债合计	2,047,560.60	71.56	1,745,335.65	75.98	1,149,939.64	52.03	964,373.76	38.42
长期借款	433,124.00	15.14	213,020.75	9.27	313,677.00	14.19	639,238.75	25.47
应付债券	134,582.42	4.7	134,490.69	5.86	487,589.62	22.06	442,285.83	17.62
长期应付款	215,026.36	7.51	173,070.74	7.53	233,352.38	10.56	445,943.47	17.77
递延收益	26,546.50	0.93	26,546.50	1.16	21,845.80	0.99	290.73	0.01
递延所得税负债	4,556.30	0.16	4,556.30	0.2	3,947.30	0.18	17,845.80	0.71
非流动负债合计	813,835.58	28.44	551,684.98	24.02	1,060,412.11	47.97	1,545,604.58	61.58
负债合计	2,861,396.19	100.00	2,297,020.63	100.00	2,210,351.75	100.00	2,509,978.33	100.00

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手负债总额分别为2,509,978.33万元、2,210,351.75万元、2,297,020.63万元、2,861,396.19万元。从负债构成来看，交易对手流动负债占比逐渐上升，流动负债占负债总额的比例分别为38.42%、52.03%、75.9*%、71.56%，非流动负债占负债总额的比例分别为61.5*%、47.97%、24.02%、28.44%。

(2) 流动负债构成分析

交易对手2020年、2021年、2022年以及2023年6月流动负债构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	91,832.35	4.48	48,932.35	2.80	116,029.21	10.09	4,000.00	0.41
应付票据	114,000.00	5.57	27,200.00	1.56	5,000.00	0.43	2,600.00	0.27
应付账款	41,038.89	2.00	43,467.01	2.49	45,101.28	3.92	61,656.39	6.39
预收款项	252.62	0.01	211.8	0.01	23.94	0.00	10,351.73	1.07
合同负债	96,006.45	4.69	81,370.81	4.66	47,259.19	4.11		0.00
应付职工薪酬	26.08	0.00	205.45	0.01	155.2	0.01	71.02	0.01
应交税费	38,774.65	1.89	37,195.37	2.13	21,564.41	1.88	14,944.72	1.55
其他应付款	1,092,130.10	53.34	919,483.32	52.68	494,226.18	42.98	194,934.97	20.21
一年内到期的非流动负债	565,071.50	27.60	580,076.67	33.24	416,453.48	36.22	675,814.94	70.08
其他流动负债	8,427.97	0.41	7,192.89	0.41	4,126.75	0.36		0.00
流动负债合计	2,047,560.60	100.00	1,745,335.65	100.00	1,149,939.64	100.00	964,373.76	100.00

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手流动负债总额分别

为 964,373.76 万元、1,149,939.64 万元、1,745,335.65 万元、2,047,560.60 万元，占总负债的比例分别为 38.42%、52.03%、75.9*%、71.56%。交易对手流动负债以短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。

(a) 短期借款

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手短期借款分别为 4,000.00 万元、116,029.21 万元、48,932.35 万元、91,832.35 万元，在流动负债中占比分别为 0.41%、10.09%、2.80%、4.4*%。2022 年末交易对手短期借款较 2021 年末减少 67,096.86 万元，降幅 57.83%，主要系部分借款到期所致。2023 年 6 月末交易对手短期借款较 2022 年末增加 42,900.00 万元，增幅 87.67%。主要系为满足日常经营活动需要新增部分借款所致。

2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手短期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
信用借款	50,800.00	-	-
质押借款	20,000.00	22,000.00	42,000.00
保证借款	1,000.00	2,900.00	43,900.00
商业承兑汇票贴现	20,000.00	24,000.00	30,000.00
未到期应付利息	32.35	32.35	129.21
合计	91,832.35	48,932.35	116,029.21

(b) 应付账款

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手应付账款分别为 61,656.39 万元、45,101.28 万元、43,467.01 万元、41,038.89 万元，在流动负债中占比分别为 6.39%、3.92%、2.49%、2.00%。2022 年末交易对手应付账款较 2021 年末减少 1,634.27 万元，降幅为 3.62%。2023 年 6 月末交易对手应付账款较 2022 年末减少 2,428.12 万元，降幅为 5.59%。应付账款减少主要系应付工程款结算所致。

截至 2023 年 6 月末，交易对手前五大应付账款明细如下：

单位：万元、%

序号	债权人	金额	占比
1	中交湖州投资建设有限公司	17,078.76	41.62
2	浙江升浙建设集团有限公司	6,691.02	16.30
3	湖州正德建设投资有限公司	5,353.24	13.04

4	广厦建设集团有限责任公司	3,791.55	9.24
5	湖州中卉生态环境工程有限公司	1,131.04	2.76
合计		34,045.61	82.96

(c) 应付票据

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手应付票据分别为2.600万元、5,000.00万元、27,200.00万元、114,000.00万元，在流动负债中占比分别为0.27%、0.43%、1.56%、5.57%。2022年末交易对手应付票据较2021年末增加22,200.00万元，增幅为444.00%。2023年6月末交易对手应付票据较2022年末增加86,800.00万元，增幅为319.12%。应付票据增加主要系子公司贸易业务采用票据结算，产生较多应付票据所致。

(d) 合同负债

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手合同负债分别为0.00万元、47,259.19万元、81,370.81万元、96,006.45万元，占当期末流动负债总额的比例分别为0.00%、4.11%、4.66%、4.69%。交易对手合同负债主要为预收项目开发款和预收不动产销售款。2022年末，交易对手合同负债较2021年末增加34,111.62万元，增幅为72.1*%，2023年6月末，交易对手合同负债较2022年末增加14,635.64万元，增幅为17.99%，主要系预收项目开发款增加。

2021年、2022年以及2023年6月，交易对手合同负债分类明细如下：

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
预收项目开发款	95,662.60	80,948.03	46,951.91
预收不动产销售款	343.85	422.78	307.28
合计	96,006.45	81,370.81	47,259.19

(e) 其他应付款

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手其他应付款分别为194,934.97万元、494,226.18万元、919,483.32万元、1,092,130.10万元，在流动负债中占比分别为20.21%、42.9*%、52.6*%、53.34%。2022年末交易对手其他应付款较2021年末增加425,257.14万元，增幅为86.05%，2023年6月末交易对手其他应付款较2022年末增加172,646.78万元，增幅为18.7*%，主要系对湖州吴兴CSTZFZ集团有限公司及湖州吴兴XYJSTZ集团有限公司的其他应付款增加。交易对手其他应付款主要为押金、履约保证金及往来款，其他应付款呈逐

年上升的趋势，主要系交易对手增加了与其他企业间的往来和拆借款。

截至 2023 年 6 月末，交易对手前五大其他应付款明细如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	款项性质
1	湖州吴兴 CSTZFZ 集团有限公司	709,568.04	64.97	暂借款
2	湖州吴兴 XYJSTZ 集团有限公司	92,146.75	8.44	暂借款
3	湖州吴兴祥鑫矿业有限公司	41,073.00	3.76	往来款
4	湖州新智科技有限公司	40,000.00	3.66	往来款
5	湖州吴兴道场城乡建设发展有限公司	20,122.00	1.84	暂借款
合计		902,909.79	82.67	-

(f) 一年内到期的非流动负债

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手一年内到期的非流动负债分别为 675,814.94 万元、416,453.48 万元、580,076.67 万元、565,071.50 万元，占当期末流动负债总额的比例分别为 70.0*%、36.22%、33.24%、27.60%。2022 年末，交易对手一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 163,623.19 万元，增幅为 39.29%，主要系公司债券“20 南湖 01”、“20 南湖 02”重分类至一年内到期的应付债券所致。2023 年 6 月末，交易对手一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 15,005.17 万元，降幅为 2.59%，主要系偿还部分一年内到期的长期借款所致。

2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手一年内到期的非流动负债明细如下：

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	50,876.25	118,681.25	80,556.25
一年内到期的应付债券	354,735.18	354,278.00	29,913.26
一年内到期的长期应付款	135,367.00	93,157.57	286,270.12
未到期应付利息	24,093.08	13,959.84	19,713.85
合计	565,071.50	580,076.67	416,453.48

(2) 非流动负债分析

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手非流动负债结构如下所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	433,124.00	53.22	213,020.75	38.61	313,677.00	29.58	639,238.75	41.36
应付债券	134,582.42	16.54	134,490.69	24.38	487,589.62	45.98	442,285.83	28.62
长期应付款	215,026.36	26.42	173,070.74	31.37	233,352.38	22.01	445,943.47	28.85
递延收益	26,546.50	3.26	26,546.50	4.81	21,845.80	2.06	290.73	0.02
递延所得税负债	4,556.30	0.56	4,556.30	0.83	3,947.30	0.37	17,845.80	1.15
非流动负债合计	813,835.58	100.00	551,684.98	100.00	1,060,412.11	100.00	1,545,604.58	100.00

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手非流动负债总额分别为1,545,604.58万元、1,060,412.11万元、551,684.98万元、813,835.58万元，占总负债的比例分别为61.5*%、47.97%、24.02%、28.44%。交易对手非流动负债以长期借款、应付债券和长期应付款为主。

(a) 长期借款

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手长期借款分别为639,238.75万元、313,677.00万元、213,020.75万元、433,124.00万元，在非流动负债中占比分别为41.36%、29.5*%、38.61%、53.22%。2022年末交易对手长期借款较2021年末减少100,656.25万元，降幅为32.09%，主要系交易对手近年来加强债务管理，归还了部分银行借款所致。2023年6月末交易对手长期借款较2022年末增加220,103.25万元，增幅为103.32%，主要系为满足经营活动需要，增加银行借款所致。

2021年、2022年以及2023年6月，交易对手长期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
质押借款	73,663.00	125,095.75	191,827.00
抵押借款	14,700.00	23,800.00	24,300.00
保证借款	251,011.00	43,600.00	37,550.00
保证+抵押借款	19,350.00	20,525.00	60,000.00
保证+质押+抵押借款	44,500.00	-	-
信用借款	29,900.00	-	-
合计	433,124.00	213,020.75	313,677.00

(b) 应付债券

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手应付债券分别为442,285.83万元、487,589.62万元、134,490.69万元、134,582.42万元，在非流动负债中占比分别为28.62%、45.9*%、24.3*%、16.54%。2022年末，交易对手应

付债券较 2021 年末减少 353,098.93 万元，降幅为 72.42%，主要系“18 南太湖债”部分到期本金及“20 南湖 01”、“20 南湖 02”重分类至一年内到期的应付债券。2023 年 6 月末，交易对手应付债券较 2022 年末增加 91.73 万元，增幅为 0.07%。

截至 2023 年 6 月末，交易对手应付债券明细如下表所示：

单位：万元、年

债券名称	发行规模	起息日期	债券期限	期末余额
18南太湖债	150,000.00	2018-09-20	7	89,845.79
20南湖01	200,000.00	2020-08-25	3	199,919.90
20南湖02	125,000.00	2020-11-16	3	124,866.68
21南投01	75,000.00	2021-01-14	5	74,685.23
小计	550,000.00	-	-	489,317.60
减：一年内到期应付债券	-	-	-	354,735.18
合计	-	-	-	134,582.42

(c) 长期应付款

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手长期应付款分别为 445,943.47 万元、233,352.38 万元、173,070.74 万元、215,026.36 万元，在非流动负债中占比分别为 28.85%、22.01%、31.37%、26.42%。2022 年末交易对手长期应付款较 2021 年末减少 60,281.64 万元，降幅为 25.83%，主要系归还借款所致。2023 年 6 月末交易对手长期应付款较 2022 年末增加 41,955.62 万元，增幅为 24.24%，主要系新增融资租赁款所致。交易对手长期应付款主要由融资租赁款、信托及其他借款构成。

2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
信托及其他借款	21,300.00	103,352.00	148,063.00
融资租赁款	193,726.36	69,718.74	85,289.38
合计	215,026.36	173,070.74	233,352.38

3. 所有者权益分析

截至 2020 年、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月，公司所有者权益合计分别为 1,568,659.89 万元、1,720,788.28 万元、1,685,300.85 万元、1,897,596.23 万元，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积及未分配利润构成，WX 城投所有者权益规模整体呈增加趋势。

4. 现金流分析

交易对手 2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月的现金流量情况如下：

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	136,779.49	352,943.84	294,407.12	223,492.66
经营活动现金流出小计	263,487.22	174,592.95	165,414.09	598,033.65
经营活动产生的现金流量净额	-126,707.72	178,350.89	128,993.04	-374,540.99
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	191,048.52	261,856.01	385,071.38	642,008.84
投资活动现金流出小计	542,341.30	475,499.15	900,517.24	1,012,974.33
投资活动产生的现金流量净额	-351,292.78	-213,643.15	-515,445.86	-370,965.48
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,180,235.87	988,827.23	1,852,612.67	2,124,391.60
筹资活动现金流出小计	698,773.58	972,033.76	1,461,788.00	1,366,503.39
筹资活动产生的现金流量净额	481,462.29	16,793.47	390,824.67	757,888.21
现金及现金等价物净增加额	3,461.78	-18,498.79	4,371.92	12,381.22
期初现金及现金等价物余额	49,068.92	67,567.71	62,334.41	49,953.19
期末现金及现金等价物余额	52,530.71	49,068.92	66,706.33	62,334.41

(1) 经营活动产生的现金流量分析

交易对手 2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月经营活动产生的现金流入分别为 223,492.66 万元、294,407.12 万元、352,943.84 万元、136,779.49 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-374,540.99 万元、128,993.04 万元、178,350.89 万元、-126,707.72 万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 172,508.80 万元、193,838.46 万元、306,069.22 万元、127,753.92 万元，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 480,785.54 万元、146,000.20 万元、140,487.64 万元、254,154.08 万元。2022 年度，交易对手经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度有所增加，主要系部分土地整理和基础设施建设项目进入结算期，当期项目开发投入较上年度有所下降，购买商品、接受劳务支付的现金减少。2023 年 1-6 月，交易对手经营活动产生的现金流量净额为负，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较少，购买商品、接受劳务支付的现金较多所致。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

交易对手 2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月投资活动产生的现金流入分别为 642,008.84 万元、385,071.38 万元、261,856.01 万元、191,048.52 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-370,965.48 万元、-515,445.86 万元、-213,643.15 万元、-351,292.78 万元。交易对手投资活动产生的现金流量净额为负，

主要系支付其他与投资活动有关的现金金额较大。2020年、2021年、2022年及2023年1-6月，交易对手支付其他与投资活动有关的现金分别为907,696.38万元、868,308.79万元、420,618.44万元、532,396.09万元，为投资活动现金流出的主要组成部分，主要系交易对手支付的关联方及吴兴区其他企业的往来款项等。

2023年1-6月，交易对手投资活动现金流出542,341.30万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金9,945.21万元，支付其他与投资活动有关的现金532,396.09万元。上述投资现金流出主要情况列示如下：

单位：万元

列报科目	投资项目/对手方	金额	预计收益实现方式	回收周期
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	吴兴文商综合体项目 (参上文注5)	9,890.88	文商综合体运营期间的物业运营	长期，根据实际运营情况确定
	其他零星	54.33	-	-
小计		9,945.21	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	湖州茗兴建设发展有限公司	60,000.00	按资金拆借回款计划收回	截至2023年6月末，尚未回款，未来3-5年内完成回款
	华祥(中国)高纤有限公司	46,600.00	按资金拆借回款计划收回	截至2023年6月末，已全部收回
	湖州吴兴XYJSTZ集团有限公司	41,989.90	按资金拆借回款计划收回	截至2023年6月末，979.90万元尚未收回，未来3-5年内完成回款
	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	30,000.00	按资金拆借回款计划收回	截至2023年6月末，已全部收回
	湖州吴晟供应链管理有限公司	29,200.00	按资金拆借回款计划收回	截至2023年6月末，已全部收回
	湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司	20,130.68	按资金拆借回款计划收回	截至2023年6月末，尚未回款，未来3-5年内完成回款
	湖州吴兴CSTZFY集团有限公司	18,368.00	按资金拆借回款计划收回	截至2023年6月末，已全部收回
	湖州春申建设发展有限公司	11,764.82	按资金拆借回款计划收回	截至2023年6月末，尚未回款，未来3-5年内完成回款
	湖州浙兴投资发展集团有限公司	10,894.07	按资金拆借回款计划收回	截至2023年6月末，已全部收回
	其他零星	263,448.62	-	-

列报科目	投资项目/对手方	金额	预计收益实现方式	回收周期
	小计	532,396.09	-	-
	合计	542,341.30	-	-

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

交易对手 2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月筹资活动产生的现金流量净额分别为 757,888.21 万元、390,824.67 万元、16,793.47 万元、481,462.29 万元，筹资活出现金流入分别为 2,124,391.60 万元、1,852,612.67 万元、995,332.38 万元、1,180,235.87 万元，筹资活动现金流出分别为 1,366,503.39 万元、1,461,788.00 万元、978,538.92 万元、698,773.58 万元。2022 年度，交易对手筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度有所减少，一方面，2021 年交易对手吸收投资收到现金 350,689.04 万元，2022 年吸收投资收到的现金减少至 6,250.00 万元；另一方面，公司根据当期债务到期情况和在手资金规模，加强债务管理，调整融资结构，2022 年取得借款收到的现金有所减少。2022 年度，交易对手筹资活动产生的现金流入共计 995,332.38 万元，其中取得借款收到的现金为 323,605.00 万元，收到其他与筹资活动有关的现金为 665,477.38 万元。2023 年 1-6 月，交易对手筹资活动产生的现金流入共计 1,180,235.87 万元，其中取得借款收到的现金为 504,939.00 万元，收到其他与筹资活动有关的现金为 675,296.87 万元。

5. 财务指标分析

南太湖建投主要偿债能力指标

项目	2023 年 6 月 末/2023 年 1-6 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	
流动比率（倍）	2.06	2.08	3.19	4.01
速动比率（倍）	1.25	1.27	1.91	2.22
资产负债率（%）	60.13	57.68	56.23	61.54
营业毛利率（%）	74.40	23.43	29.50	27.29
平均总资产回报率（%）	2.06	1.32	2.30	2.99
EBITDA（万元）	-	53,959.60	93,717.60	11.94
EBITDA 全部债务比（%）	-	5.38	7.00	6.78
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.59	0.63	0.69

(1) 偿债能力分析

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手的资产负债率分别为61.54%、56.23%、57.6*%、60.13%。交易对手近年来加强了债务管理，资产负债率处于相对合理的水平。

2020年、2021年、2022年以及2023年6月，交易对手流动比率分别为4.01倍、3.19倍、2.08倍、2.06倍，速动比率分别为2.22倍、1.91倍、1.27倍、1.25倍。公司短期偿债能力较好，流动资产可完全覆盖流动负债，公司流动比率、速动比率有所下降，主要系其他应付款、应付票据等增加使得流动负债增速大于流（速）动资产增速。

最近三年，交易对手EBITDA利息保障倍数分别为0.69、0.63、0.59，有所下降。交易对手从事的土地整理及基础设施建设业务前期项目开发需要投入大量资金，公司融资规模较大，利息支出较高。总体而言，交易对手EBITDA利息保障倍数及融资结构符合行业特征，未来随着前期项目逐步回款，公司整体盈利水平和偿债能力将进一步提高。

（2）盈利能力分析

交易对手营业收入以土地开发及项目开发为主，2020年、2021年、2022年及2023年1-6月，分别实现土地开发整理收入149,098.00万元、85,323.00万元、115,089.61万元、83,646.00万元，占营业收入的比例分别为34.03%、32.83%、43.54%、96.55%。项目开发板块的营业收入分别为215,545.45万元、171,374.81万元、144,074.42万元、0.00万元，占营业收入的比例分别为49.19%、65.94%、54.51%、0.00%。

2022年度，项目开发业务毛利率有所下降，主要系当期结算的安置房项目毛利率较低。土地开发业务毛利率受具体开发地块情况差异影响，存在一定的波动性。2023年1-6月，由于交易对手未确认项目开发业务收入，毛利润主要来自于毛利率较高的土地开发业务，因此当期综合毛利率较高。

6. 融资明细

截止2023年2月末，公司融资余额为1,551,535.49万元元，银行融资金额72.84亿元，占比46.95%；债券融资余额46.00亿元，占比29.65%；信托融资余额5.45亿元，占比3.51%，公司融资余额情况为：陆家嘴信托余额2.00亿

元，建信信托余额 2.45 亿元，光大信托 1.00 亿元；融资租赁余额 28.86 亿元，占比 18.6%；其他融资余额 1.00 亿元，占比 0.64%。

金融机构	余额（万元）	占比
银行	728,429.82	46.95%
债券	460,000.00	29.65%
信托	54,490.00	3.51%
租赁	288,615.67	18.60%
其他	10,000.00	0.64%
保理	10000	0.64%
合计	1,551,535.49	100.00%

其中

到期日	余额（万元）	占比
2024 年	140,213.43	9.04%
2025 年	194,601.44	12.54%
2026 年	437,093.79	28.17%
2026 年以后	779,626.83	50.25%
	1,551,535.49	100.00%

7. 担保明细

截至到 2024 年 2 月，交易对手担保余额为 1,429,963.56 万元，主要为对集团内或者其他国有企业的担保。其中对民企担保为 0.5 亿元，为湖州市吴兴区老恒和酿造有限公司，整体担保规模较小，代偿风险可控。

8. 银行授信明细

银行授信方面，截至 2023 年 6 月 30 日，交易对手在各家银行共获得授信额度 134.6 亿元，其中已使用授信额度 90.8 亿元，未使用的授信额度 43.80 亿元，公司融资渠道畅通。

银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
农业发展银行	25.00	11.99	13.01
农业银行	18.00	17.97	0.03
建设银行	4.50	0.00	4.50
交通银行	4.00	3.56	0.44
光大银行	1.50	1.50	0.00
民生银行	5.53	5.53	0.00
华夏银行	7.24	7.24	0.00
兴业银行	16.97	3.80	13.17
广发银行	1.80	1.44	0.36
浙商银行	6.00	1.60	4.40
湖州银行	1.80	1.10	0.70
杭州银行	7.00	5.00	2.00
宁波银行	5.00	4.81	0.19
嘉兴银行	2.68	1.48	1.20
温州银行	4.00	4.00	0.00
江苏银行	7.00	6.50	0.50
绍兴银行	2.50	1.50	1.00
南京银行	10.30	8.00	2.30
齐鲁银行	1.00	1.00	0.00
吴兴农商行	0.58	0.58	0.00
禾城农商行	2.20	2.20	0.00
合计	134.60	90.80	43.80

(四) 资信情况

1. 企业征信

根据 2024 年 3 月 7 日查询的企业征信报告显示，NTH 建设于 2004 年首次有信贷交易记录，共在 55 家金融机构办理过信贷业务，目前在 18 家金融机构的业务仍未结清，企业无关注和不良的贷款。

2. 行政处罚及负面舆情

(1) 通过国家税务局网站进行查询，无重大税收违法情况。

首页 > 信息公开 > 重大税收违法失信主体信息

重大税收违法失信主体信息公布栏

地区查询	失信主体 违法性质查询	年度查询
杭州		
温州		
绍兴		
嘉兴		
湖州		
金华		
衢州		
台州		
舟山		
丽水		

纳税人名称: 湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 **纳税人识别号:**
注册地址: **组织机构代码:**
法定代表人姓名: **法定代表人身份证号码:** 身份证号码年月日用*代替
财务负责人姓名: **财务负责人身份证号码:** 身份证号码年月日用*代替

很遗憾，没有检索到任何记录!

(2) 通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。

中国执行信息公开网

司法为民 司法便民

[首页](#) [执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 相关的结果。

共检索到 8 篇文书

法院层级 ↓ **裁判日期** ↓ **审判程序** ↓ 全选 批量收藏

- 民事一审**
- 张铁良、湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司等建设工程分包合同纠纷一审民事裁定书
 湖州市吴兴区人民法院 (2021)浙0502民初7443号之一 2022-02-28
 [裁判理由]
 本院认为，张铁良的撤诉申请符合法律规定，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十八条第一款、第一百五十七条第一款第(五)项之规定，裁定如下

交易对手在裁判文书网共搜到 8 篇相关文书，全部为工程纠纷，无影响还款能力的重大诉讼案件。

(3) 隐债查询

公司非隐债主体，隐债余额为 0，项目组已经取得盖章版查询截图以及企业和吴兴区财政局出具的说明。

(4) 反洗钱查询



反洗钱结果未命中

(5) 暂停续作查询



(五) 总结

综合来看，公司的抗风险能力极强，偿债能力极强。2023 年，湖州市及吴兴区经济财政实力继续增强，为公司的发展提供了较好的外部环境；作为吴兴区重要的基础设施建设投融资主体，在当地经济发展中发挥重要作用。

综上所述，南太湖建投自身偿债能力较强，实际控制人及相关方对公司的外部支持作用很强，公司的主体信用风险很低，抗风险能力很强。

四、交易对手 2——湖州吴兴 XYJSTZ 集团有限公司

(一) 基本情况

1. 企业概况

法定代表人	陈伟	注册资本	200,000 万人民币
成立日期	2012 年 11 月 16 日	营业期限	无固定期限
登记机关	湖州市吴兴区市场监督管理局	经营状态	存续
类型	有限责任公司（国有独资）		
社会信用代码	91330500056895026G		
注册地址	浙江省湖州市吴兴区吴兴大道 399 号全景大厦（总部自由港 A 幢）3 楼 318 室		
办公地址	浙江省湖州市吴兴区八里店路村村部（湖盐公路与外环南路口）202 办公室		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；光伏发电设备租赁；建筑材料销售；林业产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；石油制品销售（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程施工；旅游业务；发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。		

2. 历史沿革

交易对手成立于 2012 年 11 月 16 日，出资人为湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司（以下简称“滨湖新农村公司”），根据湖州新力会计师事务所验资报告湖新验报字[2012]第 181 号，交易对手成立时的注册资本为 1,000 万元整，全部以货币形式出资。

2012 年 11 月 29 日，公司作出股东决定，同意吸收湖州兴亨投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“兴亨投资”）为公司新股东，公司类型由一人有限责任公司（法人独资）变更为有限责任公司。兴亨投资以货币形式出资 100 万元，以上新增出资于 2012 年 12 月 31 日前缴足，增资后公司注册资本变更为 1,100 万元。根据湖州新力会计师事务所验资报告湖新验报字[2012]第 195 号，截至 2012 年 11 月 30 日，兴亨投资已缴纳新增注册资本 100 万元，全部为货币出资。变更后，交易对手注册资本为 1,100 万元，累计实收资本占变更后注册资本 100%，其中：滨湖新农村公司以货币形式出资 1,000

万元，占变更后注册资本的 91%，兴亨投资以货币形式出资 100 万元，占变更后注册资本的 9%。

2012 年 12 月 25 日，公司作出股东会决议，同意吸收嘉兴市兴东投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“兴东投资”）为公司新股东。兴东投资以货币形式出资 100 万元，以上新增出资于 2013 年 1 月 31 日前缴足，增资后公司注册资本变更为 1,200 万元。根据湖州新力会计师事务所验资报告湖新验报字[2013]第 019 号，截至 2013 年 1 月 10 日，兴东投资已缴纳新增注册资本 100 万元，全部为货币出资。变更后，交易对手注册资本为 1,200 万元，累计实收资本占变更后注册资本 100%，其中：滨湖新农村公司以货币形式出资 1,000 万元，占变更后注册资本的 83.34%，兴亨投资以货币形式出资 100 万元，占变更后注册资本的 8.33%，兴东投资以货币形式出资 100 万元，占变更后注册资本的 8.33%。

2013 年 8 月 15 日，公司作出股东会决议，同意吸收嘉兴市兴成投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“兴成投资”）、湖州兴茂投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“兴茂投资”）和嘉兴市兴亨投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴兴亨投资”）为公司新股东。兴成投资、兴茂投资和嘉兴兴亨投资分别以货币形式出资 100 万元，以上新增出资于 2013 年 8 月 31 日前缴足，增资后公司注册资本变更为 1,500 万元。根据湖州新力会计师事务所验资报告湖新验报字[2013]第 150 号，截至 2013 年 7 月 3 日，兴成投资、兴茂投资和嘉兴兴亨投资已分别缴纳新增注册资本 100 万元，全部为货币出资。变更后，交易对手注册资本为 1,500 万元，累计实收资本占变更后注册资本 100%，其中：滨湖新农村公司以货币形式出资 1,000 万元，占变更后注册资本的 66.67%，兴亨投资以货币形式出资 100 万元，占变更后注册资本的 6.67%，兴东投资以货币形式出资 100 万元，占变更后注册资本的 6.67%，兴成投资以货币形式出资 100 万元，占变更后注册资本的 6.67%，兴茂投资以货币形式出资 100 万元，占变更后注册资本的 6.66%，嘉兴兴亨投资以货币形式出资 100 万元，占变更后注册资本的 6.66%。

2014 年 2 月 12 日，公司作出股东会决议，同意兴东投资将其持有的发行人 6.67% 股权以人民币 100 万元的价格转让给滨湖新农村公司。调整后，滨

湖新农村公司以货币形式出资 1,100 万元，占注册资本的 73.34%，兴亨投资以货币形式出资 100 万元，占注册资本的 6.67%，兴成投资以货币形式出资 100 万元，占注册资本的 6.67%，兴茂投资以货币形式出资 100 万元，占注册资本的 6.66%，嘉兴兴亨投资以货币形式出资 100 万元，占注册资本的 6.66%。

2014 年 10 月 30 日，公司作出股东会决议，同意兴成投资、兴茂投资和嘉兴兴亨投资将其持有的交易对手 6.67%、6.66%和 6.66%股权分别以人民币 100 万元的价格转让给滨湖新农村公司。调整后，滨湖新农村公司以货币形式出资 1,400 万元，占注册资本的 93.33%，兴亨投资以货币形式出资 100 万元，占注册资本的 6.67%。

2014 年 12 月 30 日，公司作出股东会决议，同意兴亨投资将其持有的发行人 6.67%股权以人民币 100 万元的价格转让给滨湖新农村公司。调整后，滨湖新农村公司以货币形式出资 1,500 万元，占注册资本的 100.00%，公司类型由有限责任公司变更为一人有限责任公司（法人独资）。

2017 年 12 月 22 日，经湖州市吴兴区国有资产管理委员会办公室审核批准（吴国资办[2017]345 号文件），公司作出股东的决定，同意滨湖新农村公司将其持有的交易对手 100.00%股权以人民币 1,500 万元的价格转让给湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（原名“湖州吴兴城市投资发展有限公司”）。调整后，WX 城投以货币形式出资 1,500 万元，占注册资本的 100.00%。

2018 年 10 月 12 日，经湖州市吴兴区国有资产管理委员会办公室审核批准（吴国资办[2018]34 号文件），公司作出股东的决定，同意 WX 城投以货币形式对公司增资，新增注册资本 98,500 万元于 2037 年 1 月 30 日前缴足，增资后公司注册资本变更为 100,000 万元。根据湖州恒生会计师事务所有限公司验资报告湖恒验报字[2018]第 012 号，截至 2018 年 10 月 23 日，WX 城投已缴纳新增注册资本 98,500 万元，全部为货币出资。

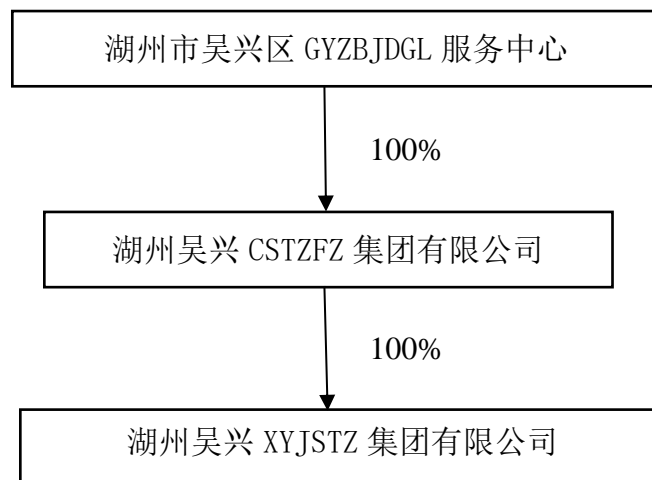
2019 年 12 月 16 日，公司作出股东的决定，同意 WX 城投以货币形式对公司增资，新增注册资本 100,000 万元于 2029 年 12 月 12 日前缴足，

增资后公司注册资本变更为 200,000 万元。截至本募集说明书签署日，WX 城投已全额缴纳新增注册资本 100,000 万元。

2021 年 3 月 2 日，公司作出股东的决定，同意将公司名称由“湖州吴兴 XY 建设投资有限公司”变更为“湖州吴兴 XYJSTZ 集团有限公司”。

3.股权情况及组织架构

新业建投股权结构图如下：



公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了较为完善的公司治理结构，为公司更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

(1) 股东

公司不设立股东会，股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；

- 4) 审议批准监事的报告;
- 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做出决定;
- 8) 对发行公司债券做出决定;
- 9) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项做出决定;
- 10) 审议批准为公司股东或者实际控制人提供担保;
- 11) 对股权转让做出决定;
- 12) 修改公司章程;
- 13) 决定向其他企业投资或者为他人提供担保和聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所。

(2) 董事会

公司设董事会，成员为 3 人，由股东委派产生和更换。董事任期每届 3 年，董事任期届满，非职工代表董事经股东委派可以连任。董事会设董事长一人。董事长由董事会选举和罢免，每届任期与董事任期相同，任期届满，连选可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作;
- 2) 执行股东的决定;
- 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的方案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) 聘任或者解聘公司经理及决定其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10) 制定公司的基本管理制度

4、公司高管情况

姓名	职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
陈伟	董事长、经理	2018年6月至今	是	否
徐望臣	董事	2021年8月至今	是	否
陶一鑫	董事	2023年4月至今	是	否
王艳萍	监事	2018年6月至今	是	否
陈瑜	财务负责人	2022年4月至今	是	否

1、董事

陈伟先生，中国国籍，1978年1月生，大学本科学历。曾任湖州市环渚乡干部、团委副书记、招商办副主任，湖州市吴兴区环渚乡党委委员，湖州市吴兴区八里店镇党委委员、党委副书记，湖州南太湖高新技术产业区管委会筹备组副组长、湖州南太湖高新技术产业区管委会副书记、常务副主任、主任。现任公司董事长兼经理。

徐望臣先生，中国国籍，1983年9月生，大学本科学历。曾任湖州吴兴东成建设发展有限公司工作人员，吴兴区城乡建设与交通局城乡建设服务中心工作人员，湖州吴兴NTHJSTZ集团有限公司工程管理部工作人员、招商服务部副经理，现任WX城投战略企划部（资产管理部）副经理以及本公司董事。

陶一鑫先生，中国国籍，1989年11月生，大学本科学历。曾任中国建设银行湖州市分行湖东支行职员、市陌路支行二级业务员、机构客户经营部客户经理、南太湖新区支行客户经理，WX城投党委委员、副总经理，吴兴区发展改革和经济信息化局党组成员，吴兴区金融发展服务中心主任。现任本公司董事。

2、监事

王艳萍女士，中国国籍，1986年8月生，汉族，大学本科学历。曾任职于浙江省淳安中学、浙江工业大学法学院、浙江银湖律师事务所。现任发行人监事。

3、高级管理人员

陈伟先生为公司经理，基本情况请参见董事简历。

5、主要参股公司情况

截至2023年6月末，交易对手主要子公司2家，基本情况如下：

单位：%、万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润
1	湖州吴兴东部新农村建设投资有限公司	建设工程施工	100.00%	37.34	19.5	17.84	7.72	-0.09
2	湖州吴兴盈创贸易有限公司	贸易业务	100.00%	20.21	17.67	2.55	7.27	0.28

最近两年，东部新农村收入分别为5.87亿元和7.72亿元，2022年度，东部新农村收入较上年度增长31.52%，系2022年度完工项目较多所致，净利润分别为0.34亿元和-0.09亿元，降幅126.47%，系2022年度为满足经营需求，扩大融资规模，导致财务费用支出增加所致。

最近两年末，盈创贸易总负债分别为25.26亿元和17.67亿元，截至2022年末，盈创贸易总负债较上年末降低30.05%，系归还部分往来款导致其他应付款余额下降所致，净利润分别为-0.23亿元和0.28亿元，系部分借款2022年度到期归还及融资市场利率波动影响，财务费用降低所致。

(二) 经营情况

因交易对手2023年不发布三季度报，因此项目组整理了2020年、2021年、2022年及2023年1-6月情况，交易对手营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2023-06-30		2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	27,251.28	77.08	72,668.29	42.84	86,109.20	53.49	86,500.00	45.63
项目开发			46,058.15	27.15	58,716.86	36.48	61,300.00	32.34
土地开发			35,428.87	20.89				
物业租赁及管理	1,934.86	5.47	4,258.40	2.51	5,812.78	3.61	4,500.00	2.37
融资租赁业务	1,605.97	4.54	2,364.36	1.39	1,545.64	0.96		0.00

检测业务	557.65	1.58	1,088.05	0.64	1,417.52	0.88	1,400.00	0.74
测绘业务			371.85	0.22	734.65	0.46	1,500.00	0.79
代建管理费							1,100.00	0.58
油品及化工品销售-其他	3,835.26	10.85	7,371.08	4.35	6,143.12	3.82		0.00
其他业务							33,200.00	17.51
主营业务小计	35,185.02	99.52	169,609.03	99.99	160,479.77	99.69	189,500.00	99.96
其他业务收入	168.45	0.48	12.16	0.01	493.26	0.31	76.82	0.04
营业总收入	35,353.47	100.00	169,621.19	100.00	160,973.03	100.00	189,576.82	100.00

2020年、2021年、2022年以及2023年1-6月，交易对手营业收入分别为189,576.82万元、160,973.03万元、169,621.19万元、35,353.47万元。

2020年、2021年、2022年以及2023年1-6月，交易对手毛利润情况如下：

单位：万元、%

项目	2023-06-30		2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	16.41	0.75	215.85	1.70	49.21	0.37	100.00	0.73
项目开发			5,176.67	40.67	8,271.38	62.17	7,700.00	56.40
土地开发			5,221.86	41.03				
物业租赁及管理	1,111.46	50.82	356.46	2.80	3,588.36	26.97	3,500.00	25.63
融资租赁业务	314.98	14.40	116.89	0.92	-567.66	-4.27		0.00
检测业务	156.14	7.14	508.72	4.00	869.27	6.53	1,100.00	8.06
测绘业务			56.89	0.45	203.99	1.53	400.00	2.93
油品及化工品销售-其他	420.16	19.21	1,093.78	8.59	798.89	6.00		0.00
其他业务							-300.00	-2.20
主营业务利润	2,019.15	92.32	12,747.13	100.15	13,213.44	99.32	13,600.00	99.61
其他业务利润	167.94	7.68	-19.23	-0.15	90.54	0.68	53.51	0.39
毛利润	2,187.09	100.00	12,727.90	100.00	13,303.98	100.00	13,653.51	100.00

2020年、2021年、2022年以及2023年1-6月，交易对手毛利润分别为13,653.51万元、13,303.98万元、12,727.90万元、2,187.09万元。交易对手毛利润主要来源于项目开发和土地开发。

2020年、2021年、2022年以及2023年1-6月，交易对手毛利率情况如下：

单位：%

项目	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
贸易业务	0.06	0.30	0.06	0.12
项目开发		11.24	14.09	12.56
土地开发		14.74		

物业租赁及管理	57.44	8.37	61.73	77.78
融资租赁业务	19.61	4.94		
检测业务	28.00	46.76	61.32	78.57
测绘业务		15.30	27.77	26.67
油品及化工品销售-其他	10.96	14.84	13.00	
主营业务毛利率	5.74	7.52	8.23	7.18
毛利率	6.19	7.50	8.26	7.20

2020年、2021年、2022年以及2023年1-6月，交易对手毛利率分别为7.20%、8.26%、7.50%、6.19%。

1. 项目开发板块

交易对手基础设施建设业务的承载实体为交易对手下属子公司——东部新农村公司。该公司系吴兴区八里店镇基础设施建设的实施主体，主要承担了区域内道路桥梁建设、保障性住房建设、园林绿化建设等基础设施工程施工的重要任务。最近两年，交易对手基础设施建设业务板块形成主营业务收入58,716.86万元和46,058.15万元，形成毛利润8,271.38万元和5,176.67万元，2023年1-6月，项目开发业务未实现收入。

目前，交易对手基础设施建设业务主要与湖州吴兴湖晟建设开发有限公司签订协议。根据交易对手与湖晟建设签订的《湖州市吴兴区八里店镇南片新农村综合改革试验区基础设施委托代建协议》，湖晟建设委托交易对手开发建设区域内基础设施施工工程项目，由交易对手负责项目的策划、组织施工招标，并对工程设计、工程造价、工程进度、工程质量、施工安全等方面进行审核和监督。项目建设资金由公司自筹，其融资成本纳入资本化利息。工程项目完工达到可使用状态时，委托方将对公司完工项目进行验收，在验收合格后确认结算价款并支付结算资金，结算价为经双方认可的项目审计造价加成筹资成本及建设管理费确定。

最近两年，公司已确认收入的基础设施项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入确认金额	截至2022年末回款情况	收入确认时间
1	318国道南浔至吴兴段改建及配套工程	58,716.86	18,698.85	2021年度
	合计	58,716.86	18,698.85	
1	吴兴区八里店镇外环南路工程	11,535.34		2022年度
2	八里店尹家圩农村新社区	5,409.39		

3	八里店前村社区建设工程项目	23,385.26		
4	道路基础设施工程项目	5,728.16		
	合计	46,058.15		

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

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设期间	总投资	已投资
1	吴兴区污水零直排及污水处理厂技改提升工程	住建局	2020-2023	54,222.00	14,055.10
2	常潞家园	南部城镇	2019-2024	35,000.00	28,829.69
3	湖杭高铁湖州东站	湖晟建设	2020-2025	166,400.00	20,851.36
4	湖州市八里店镇潞村村风貌改造	湖晟建设	2020-2023	25,880.00	23,803.57
			合计	281,502.00	87,539.72

2. 土地开发板块

交易对手土地整理业务主要由交易对手本级及下属子公司东部新农村负责，具体业务模式为：

交易对手接受八里店镇政府等委托方的委托，根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等，自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套设施的建设工作，使得相关土地达到出让条件。待土地整理完成，达到可出让条件后，根据经双方认可的整理发生成本加成一定比例（不超过 20%）的收益确认为土地开发收入。

2022 年度，公司确认土地业务收入 35,428.87 万元，具体明细如下：

单位：亩、万元

序号	地块名称	委托方	总投资额	面积	收入确认金额	收入确认时间
1	八百亩经编园区地块	八里店镇人民政府	23,960.93	200	27,980.80	2022 年度
2	湖州鑫盛物业有限公司地块	八里店镇人民政府	6,246.08	76	7,448.07	
	合计		30,207.01	276	35,428.87	

截至 2022 年末，公司主要正在整理的地块情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块单元	地块名称	预计总投资额	截至 2022 年末已投	面积	开工时间	预计竣工时间
1	尹家圩单元	CL-0201-02B 号地块	33,000.00	16,295.82	330	2020	2024
2		CL-0201-05B 号地块	17,100.00	8,461.94	171	2020	2023

3		CL-0201-06A 号地块	14,000.00	9,981.15	140	2019	2023
4		CL-0201-11B 号地块	5,925.00	3,421.18	79	2019	2023
5		CL-0201-08C 号地块	25,920.00	25,265.67	576	2020	2024
6	移沿山单元	CL-0402-01C 号地块	5,600.00	3,594.35	56	2019	2023
7		CL-0402-01H 号地块	23,900.00	19,501.90	239	2020	2024
8		CL-0401-03B 号地块	21,300.00	12,283.48	284	2020	2023
9		CL-0402-02B 号地块	12,000.00	9,240.26	160	2020	2023
10		CL-0402-05E 号地块	15,525.00	8,442.16	207	2021	2024
11		CL-0402-03I 号地块	3,000.00	1,633.80	40	2021	2023
12		CL-0401-03H 号地块	12,825.00	6,993.94	171	2021	2024
		合计	190,095.00	125,115.65	2,453		

3. 物业开发经营板块

报告期内，交易对手的物业开发经营业务主要为园区、工业厂房、办公楼及配套商铺的开发、建设、运营管理。其盈利模式主要为：（1）将所开发项目面向市场进行销售，取得销售收入；（2）将自持物业对外出租，取得租金收入。

截至 2022 年末，交易对手主要物业对外出租情况如下：

单位：m²、元、%

项目	可供租赁面积	平均租金	出租率	定价方式
总部自由港	259,556.88	裙楼 463.55	55	协议定价
		办公楼 302.95		
浙富西溪堂	16,160.95	511	61.59	协议定价
大润发超市	14,933.41	341.92	100	协议定价
祥和花园西区商铺	321.6	379.6	100	协议定价

交易对手名下持有湖州总部自由港、滨河路 666 号大润发和杭州浙富西溪堂等投资性房地产，整体区位情况较好，未来周边配套较为完善，出租率及出售价格相对较高，为交易对手带来持续稳定的物业开发与经营收入，具有一定的客户粘性。

4. 贸易板块

交易对手贸易业务由子公司——盈创贸易经营，目前主要销售产品为电解铜等有色金属。2018 年末，盈创贸易并入交易对手合并范围。

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

销售方面，目前盈创贸易采取货到付款的方式（回款周期一般在两周内），产品由上游供应商直接送至销售客户仓库，公司按买卖合同中约定的单价（参考大宗商品市场时价）及实际交付验收的产品数量与客户进行结算，销售款结算主要采用现汇的方式。

5. 检测和测绘板块

交易对手检测和测绘业务由下属子公司——东成检测和东成测绘负责。

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

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

（三）财务情况

因交易对手2023年不发布三季度报，因此项目组整理了新业建投的2020年、2021、2022年审计报告以及2023年半年度和截至2023年11月末对外融资担保明细。

合并资产负债表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：				
货币资金	290,418.29	157,494.46	186,045.08	174,266.40
应收票据及应收账款	150,023.94	158,225.72	150,281.01	93,605.61
应收账款	150,023.94	158,225.72	150,281.01	93,605.61
预付款项	884.32	260.54	1,858.08	24.24
其他应收款	1,289,728.66	1,225,426.43	595,942.18	619,979.50
存货	555,384.78	460,315.09	425,452.53	386,371.61
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	35,968.65	6,730.92	15,534.29	3,775.59
流动资产合计	2,322,408.64	2,008,453.16	1,375,113.16	1,278,022.94

非流动资产：				
可供出售金融资产				31,971.28
其他权益工具投资	94,915.00	94,915.00	2,075.00	
其他非流动金融资产	29,721.28	29,721.28	29,896.28	
长期股权投资	98,011.15	97,981.15	97,980.67	31,940.54
投资性房地产	305,964.31	302,584.25	283,540.93	275,839.80
固定资产	7,503.06	7,885.36	5,028.62	1,460.86
在建工程	3.80			
无形资产	388,285.73	35,360.46	31,607.64	32.23
商誉	2,159.45	2,159.45		
长期待摊费用	6,614.89	6,614.89	5,842.92	3,492.50
递延所得税资产	333.98	333.98	253.24	205.27
其他非流动资产	69,737.64	75,327.70	49,144.80	15,429.30
非流动资产合计	1,003,250.31	652,883.52	505,370.11	360,371.78
资产总计	3,325,658.95	2,661,336.68	1,880,483.28	1,638,394.72
流动负债：				
短期借款	102,529.81	121,564.30	94,501.25	176,794.13
应付票据及应付账款	248,908.27	123,105.44	102,653.68	35,183.39
应付票据	232,453.33	106,161.01	90,025.00	18,600.00
应付账款	16,454.94	16,944.43	12,628.68	16,583.39
预收款项	904.34	1,074.03	11.35	14.99
合同负债	17,600.92	15,995.88	64.78	
应付职工薪酬	36.23	216.28	195.63	269.03
应交税费	6,232.43	9,252.93	7,612.38	5,243.23
其他应付款	71,450.13	70,220.23	76,477.93	112,729.04
一年内到期的非流动负债	461,750.73	360,053.57	230,624.71	55,987.32
其他流动负债	1,584.08	1,433.81		
流动负债合计	910,996.94	702,916.48	512,141.71	386,221.11
非流动负债：				
长期借款	408,332.90	385,459.90	178,140.90	94,251.00
应付债券	297,807.43	148,426.28	297,591.98	213,572.36
长期应付款	327,775.56	394,380.93	109,152.74	198,591.87
递延所得税负债	29,853.11	30,006.90	25,583.19	23,657.91
递延收益-非流动负债	1,669.38	1,669.38	1,298.59	1,057.30
非流动负债合计	1,065,438.37	959,943.38	611,767.41	531,130.44
负债合计	1,976,435.31	1,662,859.86	1,123,909.12	917,351.56
所有者权益：				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积金	906,318.45	552,727.45	456,887.45	453,887.45
其它综合收益	64,016.58	64,016.58	63,688.63	63,688.63
专项储备	132.42	121.83	50.55	
盈余公积金	47.29	47.29		
一般风险准备	343.00	343.00	200.00	

未分配利润	13,375.74	14,449.25	7,671.33	2,753.83
归属于母公司所有者权益合计	1,184,233.49	831,705.41	728,497.96	720,329.91
少数股东权益	164,990.16	166,771.41	28,076.20	713.26
所有者权益合计	1,349,223.64	998,476.82	756,574.16	721,043.17
负债和所有者权益总计	3,325,658.95	2,661,336.68	1,880,483.28	1,638,394.72

合并利润表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
营业总收入	35,353.47	169,621.19	160,973.03	189,576.82
营业收入	35,353.47	169,621.19	160,973.03	189,576.82
营业总成本	37,107.96	169,728.63	157,506.44	185,592.33
营业成本	33,166.37	156,893.30	147,669.05	175,923.30
税金及附加	369.95	1,627.74	2,289.90	1,219.80
销售费用	617.48	1,425.46	1,320.87	
管理费用	559.11	1,136.65	740.58	740.20
财务费用	2,395.05	8,645.48	5,486.04	7,709.03
其中：利息费用		44,161.43	43,828.55	30,942.97
减：利息收入		35,837.90	37,861.51	23,384.26
加：其他收益	10.83	110.88	79.30	85.28
投资净收益		48.73	-14.97	-12.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.47	-19.33	-495.92
公允价值变动净收益		9,793.30	7,701.13	8,254.93
资产减值损失				-1,655.74
信用减值损失	235.10	-1,332.28	-2,071.32	
资产处置收益		87.53	25.10	
营业利润	-1,508.57	8,600.71	9,185.84	10,656.44
加：营业外收入	1.16	2.34	0.16	2.23
减：营业外支出	6.99	15.88	35.87	251.39
利润总额	-1,514.41	8,587.18	9,150.13	10,407.29
减：所得税	25.37	2,686.94	3,852.28	2,632.97
净利润	-1,539.78	5,900.24	5,297.85	7,774.32

合并现金流量表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	49,015.36	191,403.08	107,212.09	120,971.93
收到的税费返还		2,380.13	2,148.71	3,760.88
收到其他与经营活动有关的现金	199.06	21,039.97	3,150.77	5,122.00

经营活动现金流入小计	49,214.42	214,823.17	112,511.58	129,854.81
购买商品、接受劳务支付的现金	118,651.17	207,506.47	141,590.42	277,721.96
支付给职工以及为职工支付的现金	716.41	1,769.56	1,540.06	805.33
支付的各项税费	2,933.29	2,995.42	2,434.95	2,678.89
支付其他与经营活动有关的现金	1,186.56	4,989.75	1,257.26	6,867.19
经营活动现金流出小计	123,487.42	217,261.20	146,822.69	288,073.37
经营活动产生的现金流量净额	-74,273.00	-2,438.02	-34,311.11	-158,218.56
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,580.00	12,223.25		15,000.00
取得投资收益收到的现金				483.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		270.40	209.93	
收到其他与投资活动有关的现金	268,254.51	75,608.69	359,593.98	320,988.61
投资活动现金流入小计	269,834.51	88,102.35	359,803.91	336,471.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,527.81	24,647.71	31,043.36	58,120.08
投资支付的现金	29,530.00	26,300.00	118,000.00	2,056.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,899.63		121.95
支付其他与投资活动有关的现金	674,884.86	1,010,337.71	669,586.07	1,075,267.16
投资活动现金流出小计	705,942.66	1,066,185.05	818,629.43	1,135,565.20
投资活动产生的现金流量净额	-436,108.15	-978,082.71	-458,825.52	-799,093.22
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		150,084.00	32,556.17	103,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		147,084.00	6,056.18	
取得借款收到的现金	593,604.36	949,889.11	608,873.39	894,610.13
收到其他与筹资活动有关的现金	607,673.18	643,456.26	684,822.75	583,322.29
筹资活动现金流入小计	1,201,277.54	1,743,429.37	1,326,252.32	1,581,432.41
偿还债务支付的现金	400,687.81	477,438.09	422,363.24	289,578.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,992.95	57,298.37	60,755.16	36,121.28
支付其他与筹资活动有关的现金	212,879.29	248,645.54	372,031.31	245,186.81
筹资活动现金流出小计	663,560.05	783,382.00	855,149.71	570,886.59
筹资活动产生的现金流量净额	537,717.49	960,047.37	471,102.61	1,010,545.82
汇率变动对现金的影响		1.18	-162.05	106.50
现金及现金等价物净增加额	27,336.34	-20,472.18	-22,196.07	53,340.54
期初现金及现金等价物余额	29,356.74	49,828.93	72,025.00	18,656.84
期末现金及现金等价物余额	56,693.08	29,356.74	49,828.93	71,997.39

1. 资产结构分析

交易对手 2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2023-06-30		2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	290,418.29	8.73	157,494.46	5.92	186,045.08	9.89	174,266.40	10.64

应收票据及应收账款	150,023.94	4.51	158,225.72	5.95	150,281.01	7.99	93,605.61	5.71
应收账款	150,023.94	4.51	158,225.72	5.95	150,281.01	7.99	93,605.61	5.71
预付款项	884.32	0.03	260.54	0.01	1,858.08	0.10	24.24	0.00
其他应收款	1,289,728.66	38.78	1,225,426.43	46.05	595,942.18	31.69	619,979.50	37.84
存货	555,384.78	16.70	460,315.09	17.30	425,452.53	22.62	386,371.61	23.58
其他流动资产	35,968.65	1.08	6,730.92	0.25	15,534.29	0.83	3,775.59	0.23
流动资产合计	2,322,408.64	69.83	2,008,453.16	75.47	1,375,113.16	73.13	1,278,022.94	78.00
可供出售金融资产							31,971.28	1.95
其他权益工具投资	94,915.00	2.85	94,915.00	3.57	2,075.00	0.11		
其他非流动金融资产	29,721.28	0.89	29,721.28	1.12	29,896.28	1.59		
长期股权投资	98,011.15	2.95	97,981.15	3.68	97,980.67	5.21	31,940.54	1.95
投资性房地产	305,964.31	9.20	302,584.25	11.37	283,540.93	15.08	275,839.80	16.84
固定资产	7,503.06	0.23	7,885.36	0.30	5,028.62	0.27	1,460.86	0.09
在建工程	3.80	0.00						
无形资产	388,285.73	11.68	35,360.46	1.33	31,607.64	1.68	32.23	0.00
商誉	2,159.45	0.06	2,159.45	0.08				
长期待摊费用	6,614.89	0.20	6,614.89	0.25	5,842.92	0.31	3,492.50	0.21
递延所得税资产	333.98	0.01	333.98	0.01	253.24	0.01	205.27	0.01
其他非流动资产	69,737.64	2.10	75,327.70	2.83	49,144.80	2.61	15,429.30	0.94
非流动资产合计	1,003,250.31	30.17	652,883.52	24.53	505,370.11	26.87	360,371.78	22.00
资产总计	3,325,658.95	100.00	2,661,336.68	100.00	1,880,483.28	100.00	1,638,394.72	100.00

2020年、2021年、2022年及2023年6月末，交易对手资产总额分别为1,638,394.72万元、1,880,483.28万元、2,661,336.68万元、3,325,658.95万元，呈上升趋势。从资产构成来看，交易对手以流动资产为主，流动资产占资产总额的比例分别为78.00%、73.13%、75.47%、69.83%。

(1) 货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为174,266.40万元、186,045.08万元、157,494.46万元和290,418.29万元，分别占当期总资产比例为10.64%、9.89%、5.92%和8.73%。截至2022年末，公司货币资金较2021年末减少28,550.62万元，主要系公司其他货币资金减少所致，截至2023年6月末，公司货币资金较2022年末增加132,923.83万元，主要系公司为满足日常经营所需扩大融资规模，导致货币资金增加所致。

截至2023年6月末，公司货币资金情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
银行存款	56,693.08	19.52%
其他货币资金	232,807.49	80.16%

未到期应收利息	917.72	0.32%
合计	290,418.29	100.00%

(2) 应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款账面价值分别为 93,605.61 万元、150,281.01 万元、158,225.72 万元和 150,023.94 万元，占总资产的比例分别为 5.71%、7.99%、5.95%和 4.51%。截至 2022 年末，应收账款账面价值较上年末增加 7,944.72 万元，截至 2023 年 6 月末，应收账款较 2022 年末减少 8,201.78 万元，报告期内公司应收账款账面价值相对稳定。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司应收账款主要对手方情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面价值	占比
湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	项目开发结算款	103,379.49	68.91
湖州市吴兴区八里店镇人民政府	项目开发结算款	35,601.69	23.73
湖州市吴兴区科技创新中心	租金收入	5,393.92	3.6
湖州湖城投物业管理有限公司	物业管理费收入	1,287.89	0.86
杭州华和建设集团股份有限公司	贸易结算款	906.23	0.6
合计		146,569.22	97.7

(3) 其他应收款

最近三年及一期末，交易对手其他应收款账面价值分别为 619,979.50 万元、595,942.18 万元、1,225,426.43 万元和 1,289,728.66 万元，占总资产的比重分别为 37.84%、31.69%、46.05%和 38.7*%，主要为对其他企业或单位的往来款、合作开发款、应收的押金保证金等。截至 2022 年末，公司其他应收款账面价值较 2021 年增加 629,484.25 万元，截至 2023 年 6 月末，公司其他应收款账面价值较 2022 年末增加 64,302.23 万元，报告期内，公司其他应收款账面价值持续增加，主要系公司对外支付的合作开发款、往来款等增加。

截至 2023 年 6 月 30 日，交易对手前五大其他应收款明细如下：

单位：万元、%

单位名称	账面价值	占比	经营性金额	形成原因	非经营性金额	形成原因
祥新科技	221,873.40	17.2	221,873.40	合作开发款		
湖州吴晟供应链管理有限公司	201,570.04	15.63	101,570.04	贸易款	100,000.00	往来款
西山漾实业	190,592.00	14.78	113,101.00	合作开发款	77,491.09	往来款

NTH 建设	152,547.82	11.83	129,950.73	合作开发款	22,597.10	往来款
湖州市吴兴区八里店镇人民政府非税收入财政专户	132,403.24	10.27	132,403.24	意向金、保证金、押金		
合计	898,986.50	69.7	698,898.41		200,088.19	

(4) 存货

最近三年及一期末，交易对手存货账面价值分别为 386,371.61 万元、425,452.53 万元、460,315.09 万元和 555,384.78 万元，占资产总额的比重分别为 23.5*%、22.62%、17.30%和 16.70%，是交易对手流动资产的重要组成部分。2022 年末，公司存货账面价值较 2021 年末增长 34,862.56 万元，2023 年 6 月末，交易对手存货账面价值较 2022 年末增长 95,069.68 万元，主要系基础设施建设项目新投入的资金。

报告期内，交易对手存货构成明细如下所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存商品	9,739.78	1.75	3,243.24	0.7	188.56	0.04
开发成本	521,838.52	93.96	433,271.70	94.13	425,263.97	99.96
开发产品	23,806.48	4.29	23,800.15	5.17	-	-
合计	555,384.78	100	460,315.09	100	425,452.53	100

(5) 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资金额分别为 31,940.54 万元、97,980.67 万元、97,981.15 万元和 98,011.15 万元，占总资产的比重分别为 1.95%、5.21%、3.6*%和 2.95%，截至 2023 年 6 月 30 日，公司长期股权投资明细如下：

单位：万元

公司名称	关联关系	金额
湖州产诚实业发展有限公司	联营企业	97,981.15
介直（湖州）产业运营有限公司	联营企业	30.00
合计		98,011.15

(6) 投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 275,839.80 万元、283,540.93 万元、302,584.25 万元和 305,964.31 万元，分别占总资产的比例为

16.84%、15.0*%、11.37%和 9.20%，主要用于出租。报告期内，公司投资性房地产变动较小。

2. 负债结构分析

2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023-06-30		2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	102,529.81	5.19	121,564.30	7.31	94,501.25	8.41	176,794.13	19.27
应付票据及应付账款	248,908.27	12.59	123,105.44	7.40	102,653.68	9.13	35,183.39	3.84
应付票据	232,453.33	11.76	106,161.01	6.38	90,025.00	8.01	18,600.00	2.03
应付账款	16,454.94	0.83	16,944.43	1.02	12,628.68	1.12	16,583.39	1.81
预收款项	904.34	0.05	1,074.03	0.06	11.35	0.00	14.99	0.00
合同负债	17,600.92	0.89	15,995.88	0.96	64.78	0.01		0.00
应付职工薪酬	36.23	0.00	216.28	0.01	195.63	0.02	269.03	0.03
应交税费	6,232.43	0.32	9,252.93	0.56	7,612.38	0.68	5,243.23	0.57
其他应付款	71,450.13	3.62	70,220.23	4.22	76,477.93	6.80	112,729.04	12.29
一年内到期的非流动负债	461,750.73	23.36	360,053.57	21.65	230,624.71	20.52	55,987.32	6.10
其他流动负债	1,584.08	0.08	1,433.81	0.09		0.00		0.00
流动负债合计	910,996.94	46.09	702,916.48	42.27	512,141.71	45.57	386,221.11	42.10
长期借款	408,332.90	20.66	385,459.90	23.18	178,140.90	15.85	94,251.00	10.27
应付债券	297,807.43	15.07	148,426.28	8.93	297,591.98	26.48	213,572.36	23.28
长期应付款	327,775.56	16.58	394,380.93	23.72	109,152.74	9.71	198,591.87	21.65
递延所得税负债	29,853.11	1.51	30,006.90	1.80	25,583.19	2.28	23,657.91	2.58
递延收益-非流动负债	1,669.38	0.08	1,669.38	0.10	1,298.59	0.12	1,057.30	0.12
非流动负债合计	1,065,438.37	53.91	959,943.38	57.73	611,767.41	54.43	531,130.44	57.90
负债合计	1,976,435.31	100.00	1,662,859.86	100.00	1,123,909.12	100.00	917,351.56	100.00

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，交易对手负债总额分别为 917,351.56 万元、1,123,909.12 万元、1,662,859.86 万元、1,976,435.31 万元。从负债构成来看，交易对手流动负债占比稳定，流动负债占负债总额的比例分别为 42.10%、45.57%、42.27%、46.09%，非流动负债占负债总额的比例分别为 57.90%、54.43%、57.73%、53.91%。

(1) 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款分别为 176,794.13 万元、94,501.25 万元、121,564.30 万元和 102,529.81 万元，占总负债的比例分别为 19.27%、8.41%、7.31%和 5.19%。截至 2022 年末，交易对手短期借款较上年末增加 27,063.057 万元，增加 28.64%，主要系为满足经营需求所举借的银行借款。截至 2023 年 6 月 30

日，交易对手短期借款较上年末减少 19,034.49 万元，系借款到期归还所致。

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

单位：万元

借款类别	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
质押借款	15,000.00	15,000.00	31,080.00
抵押借款	1,000.00	22,000.00	21,000.00
保证借款	77,500.00	67,600.00	28,800.00
保证+抵押	4,500.00	7,500.00	4,500.00
保证+质押	4,332.52	9,256.36	9,002.97
未到期应付利息	197.29	207.95	118.29
合计	102,529.81	121,564.30	94,501.25

(2) 应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据分别为 18,600.00 万元、90,025.00 万元、106,161.01 万元和 232,453.33 万元，占总负债比例为 2.03%、8.01%、6.3%和 11.76%。报告期内，公司应付票据增长较多，系公司支付贸易采购款及工程款所开立的票据增加。

(3) 其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 112,729.04 万元、76,477.93 万元、70,220.23 万元和 71,450.13 万元，占总负债的比重分别为 12.29%、6.80%、4.22%和 3.62%。交易对手其他应付款主要系暂借款和押金保证金。截至 2022 年末，公司其他应付款账面价值较上年末减少 6,257.70 万元，降幅 8.1%，主要系归还部分暂借款所致，截至 2023 年 6 月末，公司其他应付款账面价值较上年末增加 1,229.90 万元，主要系新增暂借款所致。

截至 2023 年 6 月 30 日，其他应付款主要明细如下：

单位：万元

项目名称	金额	占比	款项性质
湖州市吴兴区八里店镇财政所	28,633.95	40.0%	往来款
远东国际租赁有限公司	25,000.00	34.99%	暂借款
物产中大商业保理（天津）有限公司	5,600.00	7.84%	暂借款
上海城邦商业保理有限公司	4,475.00	6.26%	暂借款
合计	63,708.95	89.17%	

(4) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 55,987.32 万元、

230,624.71 万元、360,053.57 万元和 461,750.73 万元,分别占总负债比例为 6.10%、20.52%、21.65%和 23.36%,包括一年内到期的长期借款、长期应付款和应付债券。最近两年及一期末,公司一年内到期的非流动负债构成情况如下:

单位: 万元

借款类别	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	194,757.02	111,681.00	30,474.00
一年内到期的应付债券	-	149,820.22	-
一年内到期的长期应付款	255,180.91	81,215.53	186,495.68
未到期应付利息	11,812.80	17,336.82	13,655.03
合计	461,750.73	360,053.57	230,624.71

(5) 长期借款

最近三年及一期末,公司长期借款分别为 94,251.00 万元、178,140.90 万元、385,459.90 万元和 408,332.90 万元,占总负债的比例分别为 10.27%、15.85%、23.1%和 20.66%。截至 2022 年末,公司长期借款较上年末增加 207,319.00 万元,增幅 116.3%,截至 2023 年 6 月末,公司长期借款较 2022 年末增加 22,873.00 万元,增幅 5.93%,主要系公司近年来在建项目较多,为了满足经营需求,公司扩大融资规模所致。

交易对手长期借款以保证借款、保证+抵押借款为主。截至 2023 年 6 月末,交易对手长期借款构成情况如下:

单位: 万元

项目	金额	占比
保证借款	146,229.00	35.81%
保证+抵押借款	164,000.00	40.16%
保证+质押借款	53,140.00	13.01%
信用借款	44,963.90	11.01%
合计	408,332.90	100.00%

(6) 应付债券

最近三年及一期末,公司应付债券余额分别为 213,572.36 万元、297,591.98 万元、148,426.28 万元和 297,807.43 万元,分别占总负债比例为 23.2%、26.4%、8.93%和 15.07%,截至 2022 年末,公司应付债券余额较 2021 年末减少 149,165.71 万元,减少 50.12%,系 20 新业 01 转入一年内到期的非流动负债所致。截至 2023 年 6 月末,公司应付债券较 2022 年末增加 149,381.15 万元,增加 100.64%,系新增发行 23 新业 01、23 新业 02 及 23 新业 03 所致。

(7) 长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 198,591.87 万元、109,152.74 万元、394,380.93 万元和 327,775.56 万元，占总负债的比重分别为 21.65%、9.71%、23.72%和 16.5*%。交易对手长期应付款主要系信托及其他借款、融资租赁款。2022 年末，公司长期应付款账面价值较上年末增加 285,228.19 万元，主要系公司根据业务经营需要扩大融资规模所致。2023 年 6 月末，公司长期应付款账面价值较上年末减少 66,605.37 万元，主要系长期应付款到期归还所致。

3. 所有者权益分析

截至 2020 年、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月，公司所有者权益合计分别为 721,043.17 万元、756,574.16 万元、998,476.82 万元、1,349,223.64 万元，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积及未分配利润构成，所有者权益规模整体呈增加趋势。

4. 现金流分析

交易对手 2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月的现金流量情况如下：

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	49,214.42	214,823.17	112,511.58	129,854.81
经营活动现金流出小计	123,487.42	217,261.20	146,822.69	288,073.37
经营活动产生的现金流量净额	-74,273.00	-2,438.02	-34,311.11	-158,218.56
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	269,834.51	88,102.35	359,803.91	336,471.98
投资活动现金流出小计	705,942.66	1,066,185.05	818,629.43	1,135,565.20
投资活动产生的现金流量净额	-436,108.15	-978,082.71	-458,825.52	-799,093.22
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,201,277.54	1,743,429.37	1,326,252.32	1,581,432.41
筹资活动现金流出小计	663,560.05	783,382.00	855,149.71	570,886.59
筹资活动产生的现金流量净额	537,717.49	960,047.37	471,102.61	1,010,545.82
现金及现金等价物净增加额	27,336.34	-20,472.18	-22,196.07	53,340.54
期初现金及现金等价物余额	29,356.74	49,828.93	72,025.00	18,656.84
期末现金及现金等价物余额	56,693.08	29,356.74	49,828.93	71,997.39

(1) 经营活动产生的现金流量分析

公司经营活动现金流入主要是收到销售商品、提供劳务收到的现金，经营活动现金流出主要是购买商品、接收劳务支付的现金。2020 年度、2021 年度、2022

年度及 2023 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-158,218.56 万元、-34,311.11 万元、-2,438.02 万元和-74,273.00 万元。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额均为负，主要系公司基础设施建设业务前期投入较大，购买商品、接受劳务支付的现金较多，而项目开发和结算周期较长，目前回款较少所致。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额逐渐减少。从应收账款账龄情况来看，交易对手应收账款主要集中在一年以内，账龄较短。目前未发现应收账款主要对手方出现经营困难、无法偿付相关款项的情形，预计款项不能收回的风险较低、对交易对手偿债能力不会造成重大不利影响。同时，未来随着开发项目的竣工验收，预计经营活动现金流入将有所增加。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-799,093.22 万元、-458,825.52 万元、-978,082.71 万元和-436,108.15 万元。2022 年度公司投资活动净现金流出较上年增加 519,257.19 万元，主要系公司支付的用于支持地方建设和发展的往来款项增加所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

2020 年度、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 1,010,545.82 万元、471,102.61 万元、960,047.37 万元和 537,717.49 万元。2022 年度公司筹资活动净现金流入较上年增加 488,944.76 万元，主要系公司为满足日常经营需求，扩大融资规模所致。

5. 财务指标分析

(1) 偿债能力分析

新业建投主要偿债能力指标

项目	2023 年 6 月 末/2023 年 1-6 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年 度
流动比率（倍）	2.55	2.86	2.69	3.31
速动比率（倍）	1.94	2.20	1.85	2.31
资产负债率（%）	59.43	62.48	59.77	55.99
EBITDA 利息倍数（倍）	0.84	0.86	0.81	

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 3.31、2.69、2.86 和 2.55，速动比率分别为 2.31、1.85、2.20 和 1.94，剔除占比较大的存货后，公司速动资产可以覆盖流动负债。从总体看，公司短期偿债能力相对稳定。

最近三年及一期末，公司合并口径资产负债率分别为 55.99%、59.77%、62.4*%和 59.43%。报告期内公司资产负债率相对平稳，且总体仍处于合理水平。

从利息保障倍数来看，最近两年及一期，交易对手的利息保障倍数分别为 0.81 倍、0.86 倍和 0.84 倍，息税前利润对利息的保障程度较弱，主要系公司有息负债规模较高，利息支出（含资本化利息）较大所致。

（2）盈利能力分析

最近三年及一期，公司营业收入分别为 189,576.82 万元、160,973.03 万元、169,621.19 万元和 35,353.47 万元，报告期内，项目开发和贸易业务为交易对手营业收入主要来源。

2021 年度及 2022 年度，公司项目开发业务毛利率保持相对稳定。公司贸易业务的毛利率较低，最近三年及一期，该板块毛利率为 0.12%、0.06%、0.30%和 0.06%，主要系目前公司对该业务板块以薄利多销的策略吸引客户所致。

2022 年度，公司物业开发与经营业务毛利率较 2021 年度及 2023 年 1-6 月明显降低，主要系公司当年装修成本较高，导致毛利率下降。

公司其他业务包括融资租赁业务和油品及其他销售业务，2022 年度，该板块毛利率明显上升，主要系 2021 年度公司融资租赁业务尚处于起步阶段，业务量较少，前期投入成本较高，毛利率较低，自 2022 年度开始，公司业务稳定增长，经营情况较好，毛利率上升且保持稳定。

6. 融资明细

截止 2023 年末，公司融资余额为 156.49 亿元，银行融资金额 64.01 亿元，占比 40.90%；债券融资余额 29.90 亿元，占比 19.11%；信托融资余额 34.47 亿元，占比 22.03%，公司信托融资余额情况为：浙金信托 9 亿元，北京信托 5 亿元，西部信托 4.34 亿元，渤海信托 3.97 亿元。融资租赁余额 23.92 亿元，占比 15.29%；其他融资余额 4.18 亿元，占比 2.67%。

金融机构	余额（万元）	占比
银行	640,133.79	40.90%
债券	299,000.00	19.11%
信托	344,739.00	22.03%
租赁	239,242.22	15.29%
其他	41,819.44	2.67%

合计	1,564,934.45	100.00%
----	--------------	---------

其中 1 年以内到期 68.09 亿元，占比 43.51%；1-2 年到期 32.83 亿元，占比 20.9*%；2-3 年到期 13.99 亿元，占比 8.94%；3 年以上 41.58 亿元，占比 26.57%。

	余额（万元）	占比
1 年以内	680,934.95	43.51%
1-2 年	328,293.04	20.9*%
2-3 年	139,881.65	8.94%
3 年以上	415,824.80	26.57%
合计	1,564,934.45	100.00%

7. 担保明细

截至到 2023 年末，交易对手担保余额为 58.91 亿元，主要为对集团内或者其他国有企业的担保。

8. 银行授信明细

银行授信方面，截至 2023 年 6 月 30 日，交易对手在各家银行共获得授信额度 127.33 亿元，其中已使用授信额度 78.58 亿元，未使用的授信额度 48.76 亿元，公司融资渠道畅通。

银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
国家开发银行	1.00	0.97	0.03
工商银行	10.00	5.72	4.28
农业银行	10.13	7.34	2.80
建设银行	13.00	9.29	3.71
邮储银行	4.00	1.48	2.52
光大银行	5.23	5.23	0.00
浦发银行	2.13	2.13	0.00
民生银行	0.30	0.00	0.30
华夏银行	8.28	4.73	3.55
兴业银行	27.00	4.09	22.91
渤海银行	0.50	0.00	0.50
浙商银行	9.00	9.00	0.00
恒丰银行	1.43	1.43	0.00
湖州银行	3.55	3.26	0.29
杭州银行	2.20	2.20	0.00

宁波银行	6.00	3.22	2.78
嘉兴银行	3.40	3.00	0.40
温州银行	5.10	4.70	0.40
江苏银行	1.00	1.00	0.00
北京银行	1.00	1.00	0.00
绍兴银行	2.85	0.00	2.85
民泰银行	0.20	0.20	0.00
稠州银行	6.54	5.10	1.44
南京银行	0.70	0.70	0.00
吴兴农商行	0.59	0.59	0.00
禾城农商行	2.00	2.00	0.00
宁波通商银行	0.20	0.20	0.00
合计	127.33	78.58	48.76

(四) 资信情况

1. 企业征信

根据 2024 年 4 月 18 日查询的企业征信报告显示，新业建投于 2012 年首次有信贷交易记录，共在 51 家金融机构办理过信贷业务，目前在 34 家金融机构的业务仍未结清，企业无关注和不良的贷款。

2. 行政处罚及负面舆情

(1) 通过国家税务总局网站进行查询，无重大税收违法情况。

首页 > 信息公开 > 重大税收违法失信主体信息

重大税收违法失信主体信息公布栏

地区查询

失信主体
违法性质查询

年度查询

- 杭州
- 温州
- 绍兴
- 嘉兴
- 湖州
- 金华
- 衢州

纳税人名称: 湖州吴兴新业建设投资集团有限公司

注册地址:

法定代表人姓名:

财务负责人姓名:

纳税人识别号:

组织机构代码:

法定代表人身份证号码: 身份证号码年月日用“代替”

财务负责人身份证号码: 身份证号码年月日用“代替”

很遗憾，没有检索到任何记录!

(2) 通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。



(3) 反洗钱查询

反洗钱结果未命中



(4) 暂停续作查询



(5) 非隐债截图

公司非隐债主体，隐债余额为 0，项目组已经取得盖章版查询截图以及企业和吴兴区财政局出具的说明。

(五) 总结

综合来看，公司的抗风险能力极强，偿债能力极强。2023 年，湖州市及吴兴区经济财政实力继续增强，为公司的发展提供了较好的外部环境；作为吴兴区重要的基础设施建设投融资主体，在当地经济发展中发挥重要作用。

综上所述，新业建投自身偿债能力较强，实际控制人及相关方对公司的外部支持作用很强，公司的主体信用风险很低，抗风险能力很强。

五担保人——湖州吴兴 CSTZFZ 集团有限公司

（一）基本情况

1.企业概况

法定代表人	陈伟	注册资本	600,000 万人民币
成立日期	2004 年 1 月 14 日	营业期限	无固定期限
登记机关	湖州市吴兴区市场监督管理局	经营状态	存续
类型	有限责任公司（国有独资）		
社会信用代码	91330500758071312Y		
注册地址	浙江省湖州市吴兴区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼		
办公地址	浙江省湖州市吴兴区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼		
经营范围	实业投资，城市基础设施建设，农业开发，矿山生态开发，土地整治和社会公益设施的建设、开发、经营、管理。		

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

2.历史沿革

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

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

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

后，湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心出资(人民币)7,500 万元，占注册资本的 100%。

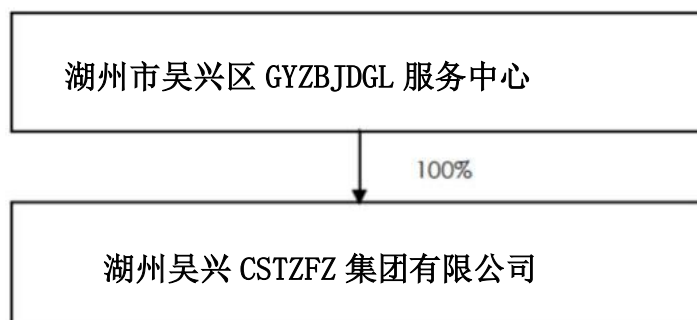
根据 2018 年 2 月 9 日股东决定，公司增资(人民币)292,500 万元，本次增资后公司注册资本(人民币)300,000 万元，均由湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心出资。

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

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

3. 股权情况

WX 城投股权结构图如下：



4. 主要参股公司情况

截至 2022 年末，WX 城投纳入合并范围的一级子公司共 11 家。WX 城投在子公司中的权益如下：

序号	企业名称	业务性质	成立日期	集团持股比例 (%)
1	湖州吴兴 NTHJSTZ 集团有限公司	基础设施业	2003-05-08	100.00
2	湖州吴兴 XYJSTZ 集团有限公司	建筑业	2012-11-16	100.00
3	湖州吴兴升农投资建设发展有限公司	基础设施行业	2013-09-18	100.00
4	新业商业保理有限公司	租赁和商务服务业	2016-03-28	100.00
5	湖州菰城融资租赁有限公司	租赁和商务服务业	2018-06-22	65.00
6	湖州 WX 城投资产管理集团有限公司	服务及投资	2018-07-04	51.00
7	湖州新瑞产业发展有限公司	租赁和商务服务业	2022-03-07	100.00
8	WX 城投（香港）有限公司	-	2018-09-12	100.00
9	湖州浙兴投资发展集团有限公司	基础设施行业	2017-04-01	100.00
10	湖州吴兴区科技创业投资有限公司	租赁和商务服务业	2020-08-03	100.00
11	湖州 WX 城投商业运营管理有限公司	商务服务业	2020-11-10	100.00

截至 2022 年末，XY 建设总资产为 266.13 亿元，较上年增长 41.52%，主要系 XY 建设为支持吴兴区内兄弟公司的经营发展新增支付往来款导致其他应收款增加，以及 XY 建设增加湖杭铁路有限公司及沪杭铁路客运专线股份有限公司投资导致其他权益工具投资金额增长所致。

截至 2022 年末，XY 建设总负债 166.29 亿元，较上年增长 47.95%，主要系公司为满足日常经营所需，扩大融资规模所致。

截至 2022 年末，XY 建设净资产 99.85 亿元，较上年末增加 31.97%，主要系根据湖州市吴兴区人民政府办公室抄告单吴办第 20 号《关于无偿划转湖州吴兴湖晟建设开发有限公司持有湖杭铁路、沪苏湖铁路湖州段股权的请示》文件，同意将湖州吴兴湖晟建设开发有限公司通过湖州市交通投资集团有限公司代持的湖杭铁路有限公司 3.82% 的股权 6.38 亿元以无偿划转的方式转让给 XY 建设，增加资本公积（资本溢价）6.38 亿元。根据湖州市吴兴区人民政府办公室抄告单吴办第 20 号《关于无偿划转湖州吴兴湖晟建设开发有限公司持有湖杭铁路、沪苏湖铁路湖州段股权的请示》文件，同意将湖州吴兴湖晟建设开发

集团有限公司通过湖州市交通投资集团有限公司间接代持的浙江省交通投资集团有限公司的沪杭铁路客运专线股份有限公司关于沪苏湖铁路湖州段 18.60%的股权 2.90 亿元以无偿划转的方式转让给 XY 建设，增加资本公积（资本溢价）2.90 亿元。根据湖州市吴兴区八里店镇人民政府发函，XY 建设子公司湖州吴兴东部新农村建设投资有限公司将 0.30 亿元化债资金增加资本公积（资本溢价）。

截至最近一年末，公司存在 4 家持股比例未超过 50%但纳入合并报表的公司，情况如下：

湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司，本公司之全资子公司 XY 建设持有湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司 49%的股权，根据 2021 年 1 月 4 日 XY 建设、浙江省石油股份有限公司及浙江浙石油综合能源销售有限公司就湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司的相关活动的重大决议签订的《一致行动协议》，浙江省石油股份有限公司根据协议始终必须跟随 XY 建设行使表决权，XY 建设取得浙江省石油股份有限公司持有的湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司 3%表决权，截止 2022 年 12 月 31 日，XY 建设合计持有湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司 52%的表决权，XY 建设自身能单方面采取行动以控制湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司的相关活动，因此纳入合并范围。

浙江六客堂文化发展有限公司。本公司之控股子公司湖州湖城投物业管理有限公司持有浙江六客堂文化发展有限公司 55.00%股权，对其形成控制，本公司下属子公司湖州 WX 城投资产管理集团有限公司持有湖州湖城投物业管理有限公司 100.00%股权，本公司持有湖州 WX 城投资产管理集团有限公司 51.00%股权，因此本公司间接持有浙江六客堂文化发展有限公司 28.05%股权，并对其形成控制，因此纳入合并范围。

湖州吴兴虹冠民间融资信息服务有限公司。本公司之控股子公司湖州 WX 城投资产管理集团有限公司持有湖州吴兴虹冠民间融资信息服务有限公司 60.00%股权，本公司持有湖州 WX 城投资产管理集团有限公司 51.00%股权，因此本公司间接持有湖州吴兴虹冠民间融资信息服务有限公司 30.60%股权，并对其形成控制，因此纳入合并范围。

浙江天瓦建设有限公司。本公司之控股子公司湖州 WX 城投资产管理集团有限公司持有浙江天瓦建设有限公司持有浙江天瓦建设有限公司 40.50%股权，

本公司之全资子公司 NTH 建设持有浙江天瓦建设有限公司 19.50% 股权，本公司持有湖州 WX 城投资产管理集团有限公司 51.00% 股权，因此本公司间接持有浙江天瓦建设有限公司 40.16% 股权，并对其形成控制，因此纳入合并范围。

（二）经营情况

2022 年，担保人营业收入较上年基本持平，受收入占比较高的基础设施建设和土地开发整理业务毛利率下降的影响，公司毛利润及综合毛利率持续下降。2020 年 12 月以前，公司主要从事吴兴区全域范围内的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务。2020 年 12 月，随着原子公司湖州申太建设发展有限公司（以下简称“湖州申太”）全部股权的划出，公司不再承接南太湖高新区范围内的基础设施及安置房建设、土地开发整理业务；公司业务范围亦随之调整为除南太湖高新区外的吴兴区。公司土地开发收入波动下降，系土地市场行情波动以及申太建设不再纳入合并范围所致。截止 2022 年末，公司扩展土地开发与工程施工业务，使得营业总收入下降速度放缓，趋于平稳态势。

报告期各期，担保人营业收入情况如下：

单位：万元，%

业务板块名称	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
项目开发（含代建管理费）	-	-	190,132.56	39.53	230,091.67	46.88	315,479.93	45.75
土地开发	83,646.00	47.01	150,518.48	31.29	85,323.00	17.38	212,638.48	30.84
检测及测绘业务	557.65	0.31	1,328.81	0.28	1,711.86	0.35	2323.47	0.34
贸易业务	42,888.25	24.11	87,242.72	18.14	124,832.89	25.43	132,304.22	19.19
物业开发与经营	7,905.20	4.44	18,406.82	3.83	35,278.96	7.19	26,852.00	3.89
工程施工	25,101.65	14.11	11,353.06	2.36	-	-	-	-
其他业务	9,875.72	5.55	16,777.05	3.49	12,614.28	2.57	-	-
主营业务小计	169,974.48	95.54	475,759.51	98.92	489,852.66	99.81	689,598.09	100.00
其他业务	7,943.21	4.46	5,211.22	1.08	949.35	0.19	-	-
合计	177,917.70	100.00	480,970.73	100.00	490,802.01	100.00	689,598.09	100.00

报告期各期，担保人营业毛利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块名称	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比
项目开发(含 代建管理费)	-	-	15,899.04	20.56	29,647.93	30.24	41,886.95	28.27
土地开发	63,101.57	88.55	57,771.31	74.69	53,476.30	54.55	99,108.48	66.90
检测及测绘业 务	279.31	0.39	526.84	0.68	942.34	0.96	1,362.54	0.92
贸易业务	212.29	0.30	399.94	0.52	177.29	0.18	116.84	0.08
物业开发与经 营	3,297.65	4.63	-1,863.63	-2.41	11,442.34	11.67	5,672.58	3.83
工程施工	1,599.72	2.24	599.18	0.77	-	-	-	-
其他业务	1,587.82	2.23	1,400.78	1.81	2,082.93	2.12	-	-
主营业务小计	70,078.37	98.35	74,733.46	96.62	97,769.13	99.72	148,147.39	100.00
其他业务	1,179.06	1.65	2,614.94	3.38	270.47	0.28	-	-
合计	71,257.44	100.00	77,348.40	100.00	98,039.60	100.00	148,147.39	100.00

报告期各期，担保人营业毛利率情况如下：

单位：%

业务板块名称	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
项目开发(含代建管理费)	-	8.36	12.89	13.28
土地开发	75.44	38.38	62.68	46.61
检测及测绘业务	50.09	39.65	55.05	58.64
贸易业务	0.49	0.46	0.14	0.09
物业开发与经营	41.71	-10.12	32.43	21.13
工程施工	6.37	5.28	-	
其他业务	16.08	8.35	16.51	
主营业务毛利率	41.23	15.71	19.96	21.48
其他业务毛利率	14.84	50.18	28.49	
综合毛利率	40.05	16.08	19.98	21.48

1、项目开发业务板块

报告期内，担保人项目开发业务主要由 NTH 建设和 XY 建设负责。作为湖州市吴兴区重要的政府投资和重大基础设施建设项目实施主体，担保人主要承担了区域内道路桥梁建设、旧城区改造、园林绿化建设等基础设施工程施工的重要任务。最近三年，担保人基础设施建设业务板块形成主营业务收入 315,479.93 万元、230,091.67 万元和 190,132.56 万元，形成毛利润 41,886.95 万元、29,647.93

万元和 15,899.04 万元，毛利率分别为 13.2*%、12.89%和 8.36%，2023 年 1-6 月，担保人未形成基础设施建设业务收入。

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

最近两年，公司已确认收入的基础设施项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入确认金额	截至 2022 年末回款情况	项目委托方	业主单位	收入确认时间
1	常溪南路（纬五路—湖织大道）	19,324.85	5,547.49	湖晟建设	湖晟建设	2021 年度
2	吴兴区小城镇环境综合整治工程	106,871.74	-			
3	纬四路（经五路—南太湖大道）	14,233.68	14,233.68			
4	EBD 总部自由港基础配套设施建设工程	11,699.46	11,699.46			
5	钱山漾丝绸文化交流中心建设工程	10,492.01	-			
6	纬六路（经五路—南太湖大道）	8,753.08	8,753.08			
7	318 国道南浔至吴兴段改建及配套工程	58,716.86	18,698.85			
	合计	230,091.67	58,932.56			
1	吴兴区八里店镇外环南路工程	11,535.34	-	湖晟建设	湖晟建设	2022 年度
2	八里店尹家圩农村新社区	5,409.39	-			
3	八里店前村社区建设工程项目	23,385.26	-			
4	道路基础设施工程项目	5,728.16	-			

序号	项目名称	收入确认金额	截至 2022 年末回款情况	项目委托方	业主单位	收入确认时间
5	八里店农民社区二期（汲道社区一期）	34,490.31	-			
6	社区房产配套工程	12,550.25	-			
7	游侠汽车产业项目	15,747.51	-	高新区管委会	NTH 建设	
8	浮玉花园一期	81,286.34	-	湖州市吴兴区道场乡人民政府	东茗溪公司	
	合计	190,132.56	-			

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

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设期间	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	吴兴区污水零直排及污水处理厂技改提升工程	住建局	2020-2023	54,222.00	14,055.10	-	-
2	中兴大道（三环东路-南太湖大道）交通优化改造工程	住建局	2022-2023	9,800.00	4,501.16	-	-
3	张家田路（西湖漾路-草荡漾路）道路桥梁工程	湖晟建设	2022-2023	1,800.00	999.06	-	-
4	义山路	湖晟建设	2022-2023	3,500.00	1,182.77	-	-
5	西环三路（吴兴大道-叶堤漾路）改造提升工程	湖晟建设	2022-2023	4,500.00	1,553.77	-	-
6	佳源南侧道路（毓英路）	湖晟建设	2022-2024	1,800.00	140.69	-	-
7	永移线（湖溇公路至鱼池坝桥南侧）改造工程	湖晟建设	2022-2023	6,600.00	2,523.45	-	-
8	东林镇乡村人居环境综合提升工程	湖州市东林镇人民政府	2022-2024	100,856.00	994.04	-	-
9	吴兴中医院		2021-2023	68,900.00	34,860.40	-	-

序号	项目名称	委托方	建设期间	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
10	吴兴区公共卫生中心新建工程	湖州市吴兴区卫生健康局	2021-2023	11,300.00		-	-
11	吴兴区消防救援大队搬迁工程	湖晟建设	2020-2023	14,200.00	8,847.45	-	-
12	常潞家园	南部城镇	2019-2024	35,000.00	28,829.69	-	-
13	湖杭高铁湖州东站	湖晟建设	2020-2025	166,400.00	27,314.35	-	-
14	湖州市八里店镇潞村村落风貌改造	湖晟建设	2020-2023	25,880.00	23,803.57	-	-
			合计	504,758.00	149,605.51		

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

单位：万元

序号	项目	预计总投资额	预计开工时间	未来投资计划
1	高铁站综合交通枢纽工程	15,000.00	2023	根据项目施工进度逐步安排资金
2	站前大道北延（新青年大道南延工程）	34,500.00	2023	
3	站前大道（湖盐公路-区府路）新建工程	35,000.00	2023	
4	新青年大道快速路（原区府路）改造工程	50,000.00	2023	
5	南塘漾路东延	7,500.00	2023	
6	吴兴区一塘十山十漾公园建设项目-升山公园及商业、升山塔亮化工程	12,500.00	2023	
7	东部新城人行道完善工程	5,300.00	2023	
8	东部新城道路沥青罩面完善工程	6,800.00	2023	
9	和悦路（漾影路-草荡漾路）	1,400.00	2023	
10	漾影路（贺家河路-乌山路）	1,100.00	2023	
11	乌巾桥路（佳源东侧道路）（叶堤漾路-318 国道）道路桥梁工程	3,000.00	2023	

12	东部新城桥梁防撞护栏工程	3,500.00	2023	
	合计	175,600.00		

2、土地开发业务板块

报告期内,担保人土地整理业务主要由 NTH 建设及 XY 建设负责。2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月,担保人土地开发业务收入为 212,638.48 万元、85,323.00 万元、150,518.48 万元和 83,646.00 万元,实现毛利润 99,108.48 万元、53,476.30 万元、57,771.31 万元和 63,101.57 万元,毛利率分别为 46.61%、62.6*%、38.3*%和 75.44%。土地开发业务具体业务模式为:

担保人接受吴兴区人民政府、高新区管委会、八里店人民政府和道场乡人民政府等委托方的委托,根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等,自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作,使得相关土地达到出让条件,而后交由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。收入实现方式分为两种:(1)根据湖州市吴兴区人民政府办公室抄告单(吴办〔2006〕第 84 号)文件精神,待土地出让完成后,吴兴区财政局将扣除相关税费和规费后的土地出让金按一定比例返还给担保人,确认为土地整理业务收入,该部分土地整理项目主要为财综【2016】4 号文发布前所开工项目;(2)根据经双方认可的整理发生成本加成一定比例(不超过 20%)的投资收益确认为土地开发收入。

最近两年,公司土地整理业务收入确认情况如下:

单位:亩、万元

序号	地块名称	委托方	总投资额	面积	收入确认金额	截至 2022 年末回款情况	收入确认时间
1	吴兴区浮玉片区 FY-01-02-04E 号地块	道场乡人民政府	16,827.65	83.49	44,574.00	-	2021 年度
2	吴兴区浮玉片区 FY-01-02-02A、B 号地块	道场乡人民政府	15,019.05	74.51	40,749.00	-	
	合计		31,846.70	158.00	85,323.00	-	
1	八百亩经编园区地块	八里店镇人民政府	23,960.93	200.00	27,980.80	-	2022 年度
2	湖州鑫盛物业有限公司地块	八里店镇人民政府	6,246.08	76.00	7,448.07	-	

3	吴兴区西湖漾单元 02-02A 地块	八里店镇人 民政府	12,172.52	106.16	42,820.00	-
4	吴兴区角溪漾单元 BLD-06-01-04G-1 号 地块	八里店镇人 民政府	7,614.11	64.54	27,120.00	-
5	湖州金洲石油天然气 管道有限公司征迁地 块	八里店镇人 民政府	42,753.52	324.31	45,149.61	-
			92,747.17	446.70	150,518.48	

截至 2022 年末，公司主要正在整理的地块情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块单 元	地块名称	预计总投 资额	截至 2022 年末已 投资金额	面积	开工 时间	预计竣 工时间
1	尹家圩 单元	CL-0201-02B 号地块	33,000.00	16,295.82	330	2020	2024
2		CL-0201-05B 号地块	17,100.00	8,461.94	171	2020	2023
3		CL-0201-06A 号地块	14,000.00	9,981.15	140	2019	2023
4		CL-0201-11B 号地块	5,925.00	3,421.18	79	2019	2023
5		CL-0201-08C 号地块	25,920.00	25,265.67	576	2020	2024
6	移沿山 单元	CL-0402-01C 号地块	5,600.00	3,594.35	56	2019	2023
7		CL-0402-01H 号地块	23,900.00	19,501.90	239	2020	2024
8		CL-0401-03B 号地块	21,300.00	12,283.48	284	2020	2023
9		CL-0402-02B 号地块	12,000.00	9,240.26	160	2020	2023
10		CL-0402-05E 号地块	15,525.00	8,442.16	207	2021	2024
11		CL-0402-03I 号地块	3,000.00	1,633.80	40	2021	2023
12		CL-0401-03H 号地块	12,825.00	6,993.94	171	2021	2024
		合计	190,095.00	125,115.65	2,453		

截至 2022 年末，公司主要拟整理的地块情况如下：

单位：亩、万元

地块名称	整理期间	预计总投资额	面积
HD-07-02-05F	2023-2024	2,364.00	78.8

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

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

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

3、检测及测绘业务板块

担保人检测和测绘业务由下属子公司——东成检测和东成测绘负责。报告期内，担保人检测及测绘收入分别为2323.47万元、1,711.86万元、1,328.81万元和557.65万元，毛利润分别为1,362.54万元、942.34万元、526.84万元和279.31万元，毛利率分别为58.64%、55.05%、39.65%和50.09%

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

4、贸易业务板块

担保人贸易业务由子公司——盈创贸易、盈创供应链、湖州湖融供应链管理有限公司、湖州湖融供应链科技有限公司、南太湖供应链（杭州）有限公司和浙江湖融供应链管理有限公司经营，目前盈创贸易主要销售的产品为电解铜，盈创

供应链主要销售的产品为电解铅、化学纤维和涤纶丝，湖州湖融供应链管理有限公司、湖州湖融供应链科技有限公司、南太湖供应链（杭州）有限公司、合肥湖融供应链管理有限责任公司和浙江湖融供应链管理有限公司主要销售的产品为辐射松原木和汽车。

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

销售方面，目前公司采取货到付款（回款周期一般在两周内）及银货两讫的方式进行销售，产品由上游供应商直接送至销售客户仓库，公司按买卖合同中约定的单价（参考大宗商品市场时价）及实际交付验收的产品数量与客户进行结算，销售款结算主要采用现汇的方式。

2022 年度，公司贸易业务主要采购情况如下：

单位：元/吨、元/辆、吨、辆

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

2022 年度，公司贸易业务主要产品平均销售单价、销售量及毛利率情况如下：

单位：元/吨、元/辆、吨、辆、万元

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

2022 年度，公司金属贸易业务的主要上、下游单位情况如下：

2022 年度贸易业务主要供应商

单位：万元

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

2022 年度贸易业务主要客户

单位：万元

客户	产品	金额	占比
浙江久立电气材料有限公司	电解铜	49,300.81	82.4*%
湖州久立电气材料科技发展有限公司	电解铜	10,472.15	17.52%
合计		59,772.96	100.00%

目前，担保人的贸易业务发展迅速，依托担保人在吴兴区内城市建设运营的主体地位，行业发展前景良好。

5、物业开发与经营业务板块

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

截至2022年末，担保人主要物业对外出租情况如下：

单位：m²、元/m²/年、%

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

截至2022年末，担保人主要在建物业情况如下：

单位：m²、万元

物业名称	预计总建筑 面积	预计总投 资	已投资 金额	预计竣工 时间
------	-------------	-----------	-----------	------------

年产 10000 台机器人智能装备生产项目	102,017.33	69,600.00	25,808.16	2024
中国白酒文化艺术馆	4,060.00	10,500.00	1,415.37	2024
湖州奥青汇园区基础设施项目	129,175.00	217,839.00	-	2025

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

6、工程施工业务板块

公司工程施工业务为 2022 年新增业务，2022 年度，公司实现工程施工收入 11,353.06 万元，2023 年 1-6 月，公司实现工程施工收入 25,101.65 万元，主要由下属子公司浙江天瓦建设有限公司负责。天瓦建设为担保人 2022 年新增并购子公司，为建筑施工总承包一级企业，公司目前承包了湖州及杭州多地工程施工业务，面向客户包括浙江湖州市城市投资发展集团有限公司、大东吴集团建设有限公司、湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司等。

2022 年度，公司已确认收入项目明细如下：

单位：万元

项目名称	收入确认金额
太湖首座中节能科技城项目	4,495.41
浙江安吉陶源君澜度假酒店建设项目	1,467.89
湖州市中医院迁建项目	1,284.40
杭州未来科技城 134 号地块（汀上云府）项目铝合金门窗、幕墙工程	697.09
湖州福美达纺织有限公司年产 4000 万米高档家纺面料项目	550.46
年产 10000 吨高端锂离子电池材料项目	458.88
湖州市西部水厂工程项目	458.72
湖东分区 HD-03-04-04A 地块开发建设项目	366.97
湖州市港航管理中心主办公楼危房加固维修和复原装修工程	284.31
其他零星项目	1,288.93
合计	11,353.06

7、其他业务

公司其他业务收入主要包括保理及融资租赁和油品及其他销售业务。

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

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

（三）财务情况

WX 城投提供了 2020 年、2021、2022 年审计报告以及 2023 年半年度财报（未公布三季度财报）和截至 2024 年 2 月末融资担保明细。

合并资产负债表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：				
货币资金	726,938.41	408,995.61	594,629.71	374,800.52
交易性金融资产	11,662.35	13,639.05	13,595.44	
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	773,175.11	833,151.37	799,332.71	625,645.62
应收票据		38,600.00	30,000.00	
应收账款	773,175.11	794,551.37	769,332.71	625,645.62
应收款项融资	262.04	700.00		
预付款项	14,483.04	16,287.95	6,021.90	297.41
其他应收款(合计)	3,971,328.70	3,572,649.49	2,649,989.85	2,439,221.91
买入返售金融资产				
存货	2,301,565.50	1,960,803.98	1,956,336.45	2,166,408.90
其他流动资产	209,681.66	146,905.56	106,060.50	11,757.05

流动资产合计	8,011,112.99	6,953,133.01	6,125,966.55	5,618,131.41
非流动资产：				
可供出售金融资产				98,717.17
其他权益工具投资	115,568.30	115,568.30	23,478.30	
其他非流动金融资产	50,136.55	43,130.55	44,705.55	
长期股权投资	340,485.16	311,261.17	343,896.78	252,251.84
投资性房地产	741,935.66	727,435.59	453,912.43	400,685.26
固定资产(合计)	56,399.74	57,948.20	50,613.10	51,704.53
在建工程(合计)	37,461.44	36,968.02	32,514.41	2,653.89
在建工程		36,968.02	32,514.41	2,653.89
无形资产	585,765.86	41,957.36	33,183.77	4,979.24
商誉	8,742.26	7,907.82	2,009.74	2,009.74
长期待摊费用	13,214.37	13,145.41	9,577.08	4,783.97
递延所得税资产	9,076.32	9,076.32	4,565.54	2,869.39
其他非流动资产	89,629.34	104,308.87	206,269.45	177,350.11
非流动资产合计	2,048,415.00	1,468,707.62	1,204,726.15	998,005.15
资产总计	10,059,527.99	8,421,840.63	7,330,692.70	6,616,136.56
流动负债：				
短期借款	516,044.59	485,524.78	300,650.59	181,694.13
应付票据及应付账款	430,381.59	222,988.39	149,534.61	100,196.03
应付票据	341,447.33	147,263.07	88,371.74	21,200.00
应付账款	88,934.26	75,725.32	61,162.87	78,996.03
预收款项	1,887.31	1,547.73	450.28	16,635.28
合同负债	129,028.75	116,672.84	50,300.27	
应付职工薪酬	733.71	1,510.90	758.30	587.91
应交税费	64,820.69	60,685.84	39,961.60	22,892.94
其他应付款(合计)	437,157.91	373,831.94	469,790.47	460,135.83
应付利息				37,356.12
其他应付款		373,831.94	469,790.47	422,779.70
一年内到期的非流动负债	1,480,388.78	1,262,180.28	908,256.39	937,307.25
其他流动负债	12,021.63	11,102.49	4,507.50	
流动负债合计	3,072,464.97	2,536,045.20	1,924,210.01	1,719,449.38
非流动负债：				
长期借款	951,003.00	708,766.75	589,979.00	818,064.75
应付债券	1,779,152.22	1,401,143.91	1,746,309.17	1,052,200.60
长期应付款(合计)	1,066,655.58	1,036,992.66	616,417.53	847,427.76
长期应付款		1,036,796.16	616,221.03	847,231.26
专项应付款		196.50	196.50	196.50
递延所得税负债	52,253.53	53,085.27	41,073.62	33,801.40
递延收益-非流动负债	28,215.88	28,215.88	23,144.39	18,903.10
非流动负债合计	3,877,280.21	3,228,204.47	3,016,923.71	2,770,397.61
负债合计	6,949,745.17	5,764,249.67	4,941,133.72	4,489,846.99
所有者权益(或股东权益)：				

实收资本(或股本)	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其它权益工具	138,555.00	218,045.00	134,020.00	50,000.00
永续债	138,555.00	218,045.00	134,020.00	
资本公积金	1,656,169.26	1,111,288.26	1,009,198.26	990,341.37
其它综合收益	46,561.43	52,321.94	67,890.23	63,881.30
专项储备	132.42	121.83	50.55	
盈余公积金	18.27	18.27	18.27	18.27
一般风险准备	1,589.47	1,589.47		
未分配利润	365,220.07	367,557.04	413,500.66	408,715.12
归属于母公司所有者权益合计	2,808,245.91	2,350,941.82	2,224,677.96	2,112,956.06
少数股东权益	301,536.90	306,649.14	164,881.02	13,333.52
所有者权益合计	3,109,782.82	2,657,590.95	2,389,558.98	2,126,289.57

合并利润表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
营业总收入	177,917.70	480,970.73	490,802.01	754,885.02
营业总成本	168,009.74	455,228.53	488,553.33	756,045.57
营业成本	106,660.26	403,622.33	392,762.41	602,818.10
税金及附加	1,717.58	8,100.34	5,312.50	2,854.92
销售费用	745.89	1,487.26	2,181.10	63.01
管理费用	9,375.23	11,433.89	9,629.18	11,426.55
财务费用	49,510.77	30,584.70	78,668.13	138,882.99
其中：利息费用	108,774.87	122,085.90	159,017.59	192,961.91
减：利息收入	60,002.84	89,712.94	81,441.41	54,498.89
加：其他收益	76.31	287.13	239.50	2,447.89
投资净收益	12,204.04	7,293.85	20,699.54	13,421.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,993.99	3,070.48	9,268.15	6,560.43
公允价值变动净收益	-2,054.49	34,326.86	28,911.00	37,600.80
资产减值损失				-7,358.61
信用减值损失	-5,637.06	-29,970.54	-15,209.65	
资产处置收益	-3.56	196.17	25.10	
营业利润	14,493.20	37,875.67	36,914.18	44,951.04
加：营业外收入	704.07	13.32	10.58	6,038.32
减：营业外支出	75.34	1,541.71	795.48	440.59
利润总额	15,121.93	36,347.28	36,129.28	50,548.77
减：所得税	6,978.08	15,708.20	17,605.88	20,455.33
净利润	8,143.85	20,639.08	18,523.40	30,093.44

合并现金流量表

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	220,937.05	556,611.61	372,432.94	346,404.90
收到的税费返还		8,055.46	3,253.49	5,161.84
收到其他与经营活动有关的现金	20,398.94	101,347.71	122,573.17	115,721.15
经营活动现金流入小计	241,335.99	666,014.78	498,259.60	467,287.89
购买商品、接受劳务支付的现金	432,425.35	386,032.48	325,480.85	1,026,410.14
支付给职工以及为职工支付的现金	4,012.57	6,504.15	5,418.36	3,250.47
支付的各项税费	7,366.19	15,106.22	7,695.31	6,621.91
支付其他与经营活动有关的现金	28,028.90	39,466.26	20,022.58	161,885.19
经营活动现金流出小计	471,833.01	447,109.10	358,617.10	1,198,167.71
经营活动产生的现金流量净额	-230,497.02	218,905.68	139,642.50	-730,879.81
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	28,427.27	123,047.53	28,765.00	22,890.69
取得投资收益收到的现金	564.00	601.15	5,460.79	771.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		477.46	209.93	
收到其他与投资活动有关的现金	497,089.28	477,179.93	721,561.26	584,149.67
投资活动现金流入小计	526,080.55	601,306.07	755,996.97	607,811.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,940.38	109,444.79	61,592.74	96,029.10
投资支付的现金	111,833.08	147,935.27	166,613.62	305,631.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	16,112.47	12,785.99		15,240.64
支付其他与投资活动有关的现金	1,190,001.73	1,615,310.28	1,465,511.28	2,452,902.24
投资活动现金流出小计	1,328,887.66	1,885,476.33	1,693,717.63	2,869,803.51
投资活动产生的现金流量净额	-802,807.12	-1,284,170.26	-937,720.66	-2,261,992.08
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	21,930.00	240,915.00	462,409.03	495,712.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		147,640.00	99,200.00	
取得借款收到的现金	1,955,567.27	2,302,229.47	2,315,685.87	3,586,831.59
收到其他与筹资活动有关的现金	792,673.38	926,905.26	997,576.36	1,702,155.42
筹资活动现金流入小计	2,770,170.65	3,470,049.73	3,775,671.26	5,784,699.00
偿还债务支付的现金	1,054,318.64	1,697,734.84	1,902,208.55	1,632,007.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	132,454.49	345,068.39	326,626.72	372,715.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,450.00		
支付其他与筹资活动有关的现金	452,199.12	487,997.40	641,832.01	765,403.64
筹资活动现金流出小计	1,638,972.24	2,530,800.63	2,870,667.28	2,770,126.99
筹资活动产生的现金流量净额	1,131,198.41	939,249.11	905,003.98	3,014,572.02
汇率变动对现金的影响	467.80	1,125.75	-1,258.99	105.98
现金及现金等价物净增加额	98,362.06	-124,889.73	105,666.82	21,806.10
期初现金及现金等价物余额	145,808.20	270,697.93	165,031.11	143,225.01
期末现金及现金等价物余额	244,170.27	145,808.20	270,697.93	165,031.11

1、资产结构分析

报告期各期末，公司资产情况如下：

单位：万元

项目	2023年6月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	726,938.41	7.23%	408,995.61	4.86%	594,629.71	8.11%	374,800.52	5.66%
交易性金融资产	11,662.35	0.12%	13,639.05	0.16%	13,595.44	0.19%		0.00%
应收票据	-	-	38,600.00	0.46%	30,000.00	0.41%		0.00%
应收账款	773,175.11	7.69%	794,551.37	9.43%	769,332.71	10.49%	625,645.62	9.46%
应收款项融资	262.04	0.00%	700	0.01%	-	-		0.00%
预付账款	14,483.04	0.14%	16,287.95	0.19%	6,021.90	0.0*%	297.41	0.00%
其他应收款	3,971,328.70	39.4*%	3,572,649.49	42.42%	2,649,989.85	36.15%	2,439,221.91	36.87%
存货	2,301,565.50	22.8*%	1,960,803.98	23.2*%	1,956,336.45	26.69%	2,166,408.90	32.74%
其他流动资产	209,681.66	2.0*%	146,905.56	1.74%	106,060.50	1.45%	11,757.05	0.1*%
流动资产合计	8,011,112.99	79.64%	6,953,133.01	82.56%	6,125,966.55	83.57%	5,618,131.41	84.92%
非流动资产：								
长期股权投资	340,485.16	3.3*%	311,261.17	3.70%	343,896.78	4.69%	252,251.84	3.81%
其他权益工具投资	115,568.30	1.15%	115,568.30	1.37%	23,478.30	0.32%		0.00%
其他非流动金融资产	50,136.55	0.50%	43,130.55	0.51%	44,705.55	0.61%		0.00%
投资性房地产	741,935.66	7.3*%	727,435.59	8.64%	453,912.43	6.19%	400,685.26	6.06%
固定资产	56,399.74	0.56%	57,948.20	0.69%	50,613.10	0.69%	51,704.53	0.7*%
在建工程	37,461.44	0.37%	36,968.02	0.44%	32,514.41	0.44%	2,653.89	0.04%
无形资产	585,765.86	5.82%	41,957.36	0.50%	33,183.77	0.45%	4,979.24	0.0*%
商誉	8,742.26	0.09%	7,907.82	0.09%	2,009.74	0.03%	2,009.74	0.03%
长期待摊费用	13,214.37	0.13%	13,145.41	0.16%	9,577.08	0.13%	4,783.97	0.07%
递延所得税资产	9,076.32	0.09%	9,076.32	0.11%	4,565.54	0.06%	2,869.39	0.04%
其他非流动资产	89,629.34	0.89%	104,308.87	1.24%	206,269.45	2.81%	177,350.11	2.6*%
非流动资产合计	2,048,415.00	20.36%	1,468,707.62	17.44%	1,204,726.15	16.43%	998,005.15	15.0*%
资产总计	10,059,527.99	100.00%	8,421,840.63	100.00%	7,330,692.70	100.00%	6,616,136.56	100.00%

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，非流动资产主要由长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、无形资产和其他非流动资产等构成。截至2020年12月31日、截至2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日，公司流动资产分别为5,618,131.41万元、6,125,966.55万元、6,953,133.01万元和8,011,112.99万元，占比分别为84.92%、83.57%、82.56%和79.64%；非流动资产分别为998,005.15万元、1,204,726.15万元、1,468,707.62万元和2,048,415.00万元，占比分别为15.0*%、16.43%、17.44%和20.36%。

(1) 流动资产分析

(a) 货币资金

截至2020年12月31日、截至2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日,公司货币资金余额分别为374,800.52万元、594,629.71万元、408,995.61万元和726,938.41万元,分别占当期总资产比例分别为5.66%、8.11%、4.86%和7.23%。截至2022年末,公司货币资金金额较上年末减少185,634.10万元,减少31.22%,主要系公司2022年底支付工程款以及归还借款等较多,导致银行存款减少所致;截至2023年6月末,公司货币资金较上年末增加317,942.81万元,主要系公司为满足公司日常经营所需,扩大融资规模所致。

截至2022年6月末,公司货币资金情况如下:

单位:万元

项目	金额	占比
库存现金	66.18	0.01%
银行存款	311,826.31	42.90%
其他货币资金	409,344.28	56.31%
未到期应收利息	5,701.64	0.7*%
合计	726,938.41	100.00%

(b) 应收账款

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日,公司应收账款账面价值分别为625,645.62万元、769,332.71万元、794,551.37万元和773,175.11万元,占总资产的比例分别为9.46%、10.49%、9.43%和7.69%。截至2022年末,公司应收账款较2021年末增加25,218.66万元,增加3.2*%,系2022年新增确认收入尚未回款所致;截至2023年6月末,公司应收账款较2022年末减少21,376.26万元,减少2.69%,系2023年1-6月收到部分回款所致。

截至2023年6月30日,公司主要应收账款情况如下:

单位:万元

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款期末余额比例
湖州市吴兴区八里店镇人民政府	土地开发结算款	234,557.54	2年以内	30.34%

湖州市吴兴区道场乡人民政府	项目开发结算款、 土地开发结算款	209,069.35	3年以内	27.04%
湖晟建设	项目开发结算款	174,161.82	2年以内	22.53%
吴兴区财政局	土地开发结算款	101,496.04	3年以内	13.13%
湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会	项目开发结算款	15,764.63	1年以内	2.04%
合计		735,049.39		95.07%

(c) 其他应收款

截至2020年12月31日、截至2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日，担保人其他应收款明细如下：

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
应收股利	-	153.94	269.11
应收利息	-	-	-
其他应收款	3,971,328.70	3,572,495.55	2,649,720.74
合计	3,971,328.70	3,572,649.49	2,649,989.85

截至2020年12月31日、截至2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日，担保人其他应收款账面价值分别为2,439,221.91万元、2,649,989.85万元、3,572,649.49万元和3,971,328.70万元，占总资产的比重分别为36.87%、36.15%、42.42%和39.4*%，主要为公司与其他企业或单位的项目开发结算款、合作开发款、投资款以及往来款。截至2022年末，公司其他应收款较2021年末增加922,659.64万元，截至2023年6月末，公司其他应收款较2022年末增加398,679.21万元，主要系增加项目投资款、合作开发款及与区域内其他企业的往来款、暂借款。

截至2023年6月30日，担保人前五大其他应收款明细如下：

单位名称	账面价值	占其他应收款总额比例	账龄	款项性质
湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	674,904.12	16.99%	1年以内419,946.29万元、1-2年73,143.56万元、2-3年181,814.27万元	投资款、暂借款
湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	481,620.12	12.13%	1年以内354,656.95万元、1-2年	股权转让款、往来

单位名称	账面价值	占其他应收款总额比例	账龄	款项性质
			118,963.17 万元、3-4 年 8,000.00 万元	款、合作开发款
湖州市吴兴区住房和城乡建设局	315,766.09	7.95%	2-3 年 1,000.00 万元, 4-5 年 92,584.30 万元, 5 年以上 222,181.79 万元	项目开发结算款、往来款
湖州织里产业投资运营集团有限公司	260,180.19	6.55%	1 年以内 3,128.13 万元, 1-2 年 2,098.02 万元, 2-3 年 254,954.05 万元	合作开发款、往来款
浙江祥新科技控股集团有限公司	221,873.40	5.59%	1 年以内 22,590.53 万元, 1-2 年 34,021.10 万元, 2-3 年 165,261.77 万元	合作开发款
合计	1,954,343.92	49.21%		

(d) 存货

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日, 担保人存货账面价值分别为 2,166,408.90 万元、1,956,336.45 万元、1,960,803.98 万元和 2,301,565.50 万元, 占资产总额的比重分别为 32.74%、26.69%、23.2*% 和 22.8*%, 是担保人流动资产的重要组成部分。截至 2022 年末, 公司存货账面价值较 2021 年末增加 4,467.54 万元, 增幅 0.23%, 截至 2023 年 6 月末, 公司存货账面价值较 2022 年末增加 340,761.52 万元, 增幅 17.3*%, 增加系担保人基础设施建设、土地整理等业务投入增加所致。

报告期各期末, 担保人存货构成明细如下所示:

单位: 万元, %

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	66.27	0.00	48.34	0.00	-	-
库存商品	15,337.54	0.67	14,932.12	0.76	583.52	0.03
开发成本	1,715,793.95	74.55	1,423,432.94	72.59	1,578,065.55	19.31
开发产品	567,019.67	24.64	518,916.70	26.46	377,687.38	80.66
合同履约成本	3,348.08	0.15	3,473.88	0.18	-	-

合计	2,301,565.50	100.00	1,960,803.98	100.00	1,956,336.45	100.00
----	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

(2) 非流动资产分析

(a) 其他权益工具投资

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，担保人其他权益工具投资金额为 0.00 万元、23,478.30 万元、115,568.30 万元和 115,568.30 万元，占总资产比例为 0.00%、0.32%、1.37%和 1.15%。截至 2022 年 12 月 31 日，公司其他权益工具投资金额较上年末增加 92,090.00 万元，主要系增加湖杭铁路有限公司及湖州市交通投资集团有限公司股权投资。截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他权益工具投资金额较 2022 年末未发生变化。

截至 2023 年 6 月 30 日，担保人其他权益工具投资明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	6,000.00
湖州湖皖高速公路有限公司	11,676.68
湖杭铁路有限公司	63,840.00
湖州市交通投资集团有限公司	29,000.00
湖州金韵置业有限公司	150.00
湖州金达置业有限公司	150.00
浙江九州云信息科技有限公司	150.00
湖州杼山生态旅游发展有限公司	2,000.00
湖州吴兴农合联资产经营有限公司	75.00
湖州织里环湖投资发展有限公司	2,501.62
湖州吴兴浙北金融中心有限公司	25.00
合计	115,568.30

(b) 其他非流动金融资产

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，担保人其他非流动金融资产金额为 0.00 万元、44,705.55 万元、43,130.55 万元和 50,136.55 万元，占总资产比例为 0.00%、0.61%、0.51%和 0.50%。截至 2022 年 12 月 31 日，公司其他非流动金融资产金额较上年末减少 1,575.00 万元，变动较小；截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他非流动金融资产金额较上年末增加 7,006.00 万元，主要系增加对杭州拾嘉优企业管理咨询合伙企业（有限合伙）等公司投资所致。截至 2023 年 6 月末，公司其他非流动金融资产

明细如下：

单位：万元

项 目	期末数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产[预期持有1年以上]	50,136.55
其中：债务工具投资	-
权益工具投资	50,136.55
其他	-
合 计	50,136.55

截至 2023 年 6 月 30 日，权益工具投资明细如下：

单位：万元

项 目	期末数
湖州金民产业投资合伙企业(有限合伙)	2,000.00
湖州大直产业投资合伙企业(有限合伙)	3,325.00
湖州新业哈工企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	26,396.28
浙江龙芯电驱动科技有限公司	2,000.00
湖州银江智慧产业投资合伙企业（有限合伙）	428.39
湖州亚商投资合伙企业（有限合伙）	5,562.74
湖州望舒丝尚创业投资合伙企业（有限合伙）	2,918.15
湖州融惠科技股份有限公司	500.00
湖州启惠科技股份有限公司	500.00
湖州璟惠科技股份有限公司	500.00
杭州拾嘉优企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	6,006.00
合 计	50,136.55

（c）长期股权投资

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司账面价值分别长期股权投资为 252,251.84 万元、343,896.78 万元、311,261.17 万元和 340,485.16 万元，占总资产的比例分别为 3.81%、4.69%、3.70%和 3.3*%。截至 2022 年末，公司长期股权投资较上年末减少 32,635.61 万元，主要系减少对湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）及对湖州吴兴兴卓投资发展有限公司投资所致；截至 2023 年 6 月末，公司长期股权投资较上年末增加 29,223.99 万元，主要系增加湖州吴兴城新建设发展有限公司投资及权益法下确认的投资收益增加所致。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	关联关系	期末数
---------	------	-----

湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	合营企业	52,412.88
湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	合营企业	64,667.00
湖州上电科电器科学仪器有限公司	合营企业	4,551.59
湖州上电科自控装备有限公司	合营企业	1,265.04
海南海之港投资有限公司	合营企业	2,408.47
芜湖湖润信兴投资合伙企业（有限合伙）	合营企业	9,902.09
海南湖盈贝投资合伙企业（有限合伙）	合营企业	620.00
湖州海民投置业有限公司	联营企业	14,647.23
湖州仁祥实业有限公司	联营企业	46,964.28
湖州产诚实业发展有限公司	联营企业	97,981.15
湖州市正策融资担保有限公司	联营企业	7,138.90
湖州中环水务有限责任公司	联营企业	3,852.73
湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	联营企业	10,133.19
湖州晖泽海邦创业投资合伙企业(有限合伙)	联营企业	323.79
湖州悦城星盛商业运营管理有限公司	联营企业	149.19
斑马西西（湖州）新零售科技有限公司	联营企业	98.00
湖州申港建设投资有限公司	联营企业	4,355.47
湖州荣城睿云置业有限公司	联营企业	1,000.00
杭州东禄私募基金管理有限公司	联营企业	112.00
湖州湖平房产咨询合伙企业（有限合伙）	联营企业	572.15
湖州市城兴城市更新建设发展有限公司	联营企业	500.00
湖州吴兴城新建设发展有限公司	联营企业	16,800.00
介直（湖州）产业运营有限公司	联营企业	30.00
合计		340,485.16

（d）投资性房地产

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司投资性房地产账面价值分别为 400,685.26 万元、453,912.43 万元、727,435.59 万元和 741,935.66 万元，分别占总资产的比例为 6.06%、6.19%、8.64%和 7.3*%，主要用于出租。截至 2022 年末，公司投资性房地产较 2021 年末增长 273,523.16 万元，增长 60.26%，主要系新增湖州市吴兴区文商综合体、青川县竹园镇庄子产业园和湖州市仁皇山生活广场 AB 座等投资性房地产；截至 2023 年 6 月末，公司投资性房地产较 2022 年末增长 14,500.07 万元，新增 1.99%，变动较小，主要系新增奥园湖山府、富力御西湖及海口大同路 1 号房产所致。

（e）无形资产

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司无形资产账面价值分别为 4,979.24 万元、33,183.77 万元、41,957.36 万元和 585,765.86 万元，占资产总额的比重分别为 0.0*%、0.45%、

0.50%和 5.82%。截至 2022 年末，公司无形资产较 2021 年末增加 8,773.59 万元，增长 26.44%，系增加土地使用权及专利权所致。截至 2023 年 6 月末，公司无形资产较 2022 年末增加 543,808.50 万元，系根据吴办第 43 号文件，为加强国有资产规范管理，提高资产使用收益，促进国有资产的优化配置和有效利用，助推国有企业持续健康平稳发展，吴兴区政府同意将吴兴区道场乡雀岭土地整理储备区工程项目建筑用石料矿产资源经营权无偿划拨注入 NTH 建设，将吴兴区东林镇胜利村陆家坞、杨家里土地整理储备区工程项目建筑用石料矿产资源经营权无偿划拨注入 XY 建设，导致公司无形资产大幅增加。截至 2023 年 6 月末，公司无形资产明细如下：

单位：万元

项 目	账面价值
土地使用权	36,889.42
专利权	1,992.20
非专利技术	94.46
软件	468.78
建筑工程施工总承包一级资质	1,440.00
矿产资源经营权	544,881.00
合 计	585,765.86

(f) 其他非流动资产

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司其他非流动资产账面价值分别为 177,350.11 万元、206,269.45 万元、104,308.87 万元和 89,629.34 万元，占资产总额的比重分别为 2.6*%、2.81%、1.24%和 0.89%。截至 2022 年末，公司其他非流动资产较 2021 年末减少 101,960.58 万元，减少 49.43%，主要系公司预付不动产购置款结转至投资性房地产及预付股权转让款结算所致；截至 2023 年 6 月末，公司其他非流动资产较 2022 年末减少 14,679.53 万元，主要系预付不动产购置款结转至投资性房地产所致。

截至 2023 年 6 月末，公司其他非流动资产明细如下：

单位：万元

项目	金额
预付不动产购置款	47,754.34
债权资产包	9,115.00

融资租赁本金	32,760.00
合计	89,629.34

2、负债状况分析

报告期内，公司负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2023年6月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	516,044.59	7.43%	485,524.78	8.42%	300,650.59	6.0*%	181,694.13	4.05%
应付票据	341,447.33	4.91%	147,263.07	2.55%	88,371.74	1.79%	21,200.00	0.47%
应付账款	88,934.26	1.2*%	75,725.32	1.31%	61,162.87	1.24%	78,996.03	1.76%
合同负债	129,028.75	1.86%	116,672.84	2.02%	50,300.27	1.02%		0.00%
预收账款	1,887.31	0.03%	1,547.73	0.03%	450.28	0.01%	16,635.28	0.37%
应付职工薪酬	733.71	0.01%	1,510.90	0.03%	758.3	0.02%	587.91	0.01%
应交税费	64,820.69	0.93%	60,685.84	1.05%	39,961.60	0.81%	22,892.94	0.51%
其他应付款	437,157.91	6.29%	373,831.94	6.49%	469,790.47	9.51%	460,135.83	10.25%
一年内到期的非流动负债	1,480,388.78	21.30%	1,262,180.28	21.90%	908,256.39	18.3*%	937,307.25	20.8*%
其他流动负债	12,021.63	0.17%	11,102.49	0.19%	4,507.50	0.09%		0.00%
流动负债合计	3,072,464.97	44.21%	2,536,045.20	44.00%	1,924,210.01	38.94%	1,719,449.38	38.30%
非流动负债：								
长期借款	951,003.00	13.6*%	708,766.75	12.30%	589,979.00	11.94%	818,064.75	18.22%
应付债券	1,779,152.22	25.60%	1,401,143.91	24.31%	1,746,309.17	35.34%	1,052,200.60	23.44%
长期应付款	1,066,655.58	15.35%	1,036,992.66	17.99%	616,417.53	12.4*%	847,427.76	18.87%
递延收益	28,215.88	0.41%	28,215.88	0.49%	23,144.39	0.47%	18,903.10	0.42%
递延所得税负债	52,253.53	0.75%	53,085.27	0.92%	41,073.62	0.83%	33,801.40	0.75%
非流动负债合计	3,877,280.21	55.79%	3,228,204.47	56.00%	3,016,923.71	61.06%	2,770,397.61	61.70%
负债合计	6,949,745.17	100.00%	5,764,249.67	100.00%	4,941,133.72	100.00%	4,489,846.99	100.00%

从负债整体结构上看，短期借款、应付票据、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款为公司报告期内负债的主要构成部分。

(1) 流动负债分析

(a) 短期借款

截至2020年12月31日、截至2021年12月31日、2022年12月31日和

2023年6月30日，公司短期借款分别为181,694.13万元、300,650.59万元、485,524.78万元和516,044.59万元，占总负债的比例分别为4.05%、6.0*%、8.42%和7.43%。报告期内，公司短期借款余额持续增加，主要系扩大经营业务的需要，担保人扩大融资规模所致。

担保人短期借款以保证借款、质押借款为主。2021年、2022年以及2023年6月，担保人短期借款构成情况如下：

单位：万元

借款类别	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
质押借款	35,200.00	37,200.00	85,880.00
抵押借款	4,377.26	23,390.00	21,000.00
保证借款	226,430.00	228,540.00	134,697.15
信用借款	105,800.00	83,100.00	-
保证+抵押借款	97,000.00	62,500.00	4,500.00
保证+质押借款	5,322.52	10,246.36	9,002.97
商业承兑汇票贴现	40,000.00	38,600.00	44,600.00
未到期应付利息	1,914.81	1,948.42	970.47
合计	516,044.59	485,524.78	300,650.59

(b) 应付票据

截至2020年12月31日、截至2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日，公司应付票据分别为21,200.00万元、88,371.74万元、147,263.07万元和341,447.33万元，占总负债的比例分别为0.74%、1.79%、2.55%和4.91%。截至2022年末，公司应付票据余额较2021年末增加58,891.33万元，截至2023年6月末，公司应付票据余额较2022年末增加194,184.27万元，主要系公司支付贸易采购款及工程款所开立的票据增加，截至2023年6月末，公司应付票据明细如下：

单位：万元

票据种类	期末数
银行承兑汇票	222,457.33
商业承兑汇票	91,000.00
信用证	27,990.00
合计	341,447.33

(c) 合同负债

截至2020年12月31日、截至2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日，公司合同负债分别为0.00万元、50,300.27万元、116,672.84万元和129,028.75万元，占总负债的比例分别为0.00%、1.02%、2.02%和1.86%。截至2022年末，公司合同负债余额较2021年末增加66,372.57万元，截至2023年6月末，公司合同负债余额较2022年末增加12,355.91万元，主要系公司预收项目开发款金额增加。截至2023年6月末，公司合同负债明细如下：

单位：万元

项 目	金 额
预收项目开发款	114,209.40
预收货物销售款	14,733.43
预收不动产销售款	-
预收物业服务费	3.98
预收检测费	-
预收广告服务费	81.95
合 计	129,028.75

(d) 其他应付款

截至2020年12月31日、截至2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日，公司其他应付款余额分别为460,135.83万元、469,790.47万元、373,831.94万元和437,157.91万元，占总负债的比重分别为10.25%、9.51%、6.49%和6.29%。担保人其他应付款主要系暂借款、应付暂收款和押金保证金。

截至2023年6月30日，前五大其他应付款情况如下：

单位：万元

项目名称	金额	占比	款项性质
湖州市城市投资发展集团有限公司	45,638.67	10.44%	暂借款
湖州吴兴祥鑫矿业有限公司	41,073.00	9.40%	暂借款
湖州市吴兴区八里店镇财政所	28,633.95	6.55%	暂借款
远东国际租赁有限公司	25,000.00	5.72%	暂借款
湖州吴兴道场城乡建设发展有限公司	20,122.00	4.60%	暂借款

项目名称	金额	占比	款项性质
合计	160,467.61	36.71%	

(e) 一年内到期的非流动负债

截至2020年12月31日、截至2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日，公司一年内到期的非流动负债分别为937,307.25万元、908,256.39万元、1,262,180.28万元和1,480,388.78万元，分别占总负债比例为20.8*%、18.3*%、21.90%和21.30%，包括一年内到期的长期借款、应付债券以及长期应付款。截至2022年末，公司一年内到期的非流动负债较2021年末增加353,923.89万元，截至2023年6月末，公司一年内到期的非流动负债较2022年末增加218,208.49万元，报告期内公司一年内到期的非流动负债持续增加，主要系一年内到期的应付债券、长期借款及长期应付款增加。2021年、2022年以及2023年6月，公司一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

借款类别	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
一年内到期的长期借款	272,659.41	238,837.25	134,780.25
一年内到期的应付债券	354,735.18	504,098.22	29,913.26
一年内到期的长期应付款	779,732.59	470,839.61	695,169.95
未到期应付利息	73,261.60	48,405.21	48,392.93
合计	1,480,388.78	1,262,180.28	908,256.39

(2) 非流动负债分析

(a) 长期借款

截至2020年12月31日、截至2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日，公司长期借款分别为818,064.75万元、589,979.00万元、708,766.75万元和951,003.00万元，占总负债的比例分别为18.22%、11.94%、12.30%和13.6*%。

担保人长期借款以保证借款、质押借款以及保证+抵/质押借款为主。截至2023年6月末，担保人长期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
信用借款	4,500.00	0.47%
质押借款	87,963.00	9.25%
保证借款	515,530.00	54.21%
抵押借款	26,200.00	2.75%
保证+质押借款	163,920.00	17.24%
保证+抵押借款	108,390.00	11.40%
质押+抵押+保证借款	44,500.00	4.6*%
合计	951,003.00	100.00%

(b) 应付债券

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司应付债券余额分别为 1,052,200.60 万元、1,746,309.17 万元、1,401,143.91 万元和 1,779,152.22 万元，分别占总负债比例为 23.44%、35.34%、24.31%和 25.60%。截至 2023 年 6 月末，公司应付债券明细如下：

单位：%，万元

债券名称	债券品种	期限	起息日	利率	期末余额
20 吴兴 01	非公开发行公司债券	3+2	2020-08-06	5.08	149,339.70
20 吴兴 02	非公开发行公司债券	3+2	2020-09-29	5.20	179,158.40
20 吴兴 03	非公开发行公司债券	3+2	2020-12-24	5.20	69,628.05
21WX 城投 PPN001	非公开定向债务融资工具	3+2	2021-06-18	5.45	89,655.77
21WX 城投 PPN002	非公开定向债务融资工具	3+2	2021-08-18	5.28	49,799.93
21WX 城投 PPN003	非公开定向债务融资工具	3	2021-08-23	5.00	49,905.56
21WX 城投 PPN004	非公开定向债务融资工具	3	2021-09-28	5.00	79,837.46
21WX 城投 PPN005	非公开定向债务融资工具	3	2021-11-12	4.98	59,867.40
21WX 城投 PPN006	非公开定向债务融资工具	3+2	2021-11-26	4.90	29,871.33
21WX 城投 PPN007	非公开定向债务融资工具	3+2	2021-12-14	4.98	79,652.26
22 吴城投专债	企业债券	5+2	2022-06-29	4.20	88,409.53
21 南投 01	非公开发行公司债券	3+2	2021-01-13	6.08	74,685.23
18 南太湖债	企业债券	7	2018-09-20	7.90	59,897.19
20 新业 02	非公开发行公司债券	3+2	2020-12-15	6.20	64,777.34
21 新业 01	非公开发行公司债券	3+2	2021-01-25	6.20	73,762.58
21 新业 02	非公开发行公司债券	3+2	2021-03-22	6.20	9,966.19
23 新业 01	非公开发行公司债券	3+2	2023-03-03	5.95	96,487.61
23 新业 02	非公开发行公司债券	2+1	2023-03-10	5.53	29,894.49

债券名称	债券品种	期限	起息日	利率	期末余额
23 新业 03	非公开发行公司债券	1+1+1	2023-03-10	4.90	22,919.22
湖州 WX 城投 2.05% N20240916	美元债	3	2021-09-16	2.05	142,899.24
湖州 WX 城投 4% N20250302	美元债	3	2022-03-02	4.00	57,114.08
WX 城投 5.4% 20260106	自贸区债	3	2023-01-06	5.40	91,447.82
WX 城投 4.95% 20260510	自贸区债	3	2023-05-10	4.95	70,342.84
WX 城投 4.*% 20260530	自贸区债	3	2023-05-30	4.80	38,398.16
WX 城投 4.95% 20260530	自贸区债	3	2023-05-30	4.95	21,434.85
小计					1,779,152.22

(c) 长期应付款

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，担保人长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长期应付款	1,066,459.08	1,036,796.16	616,221.03
专项应付款	196.50	196.50	196.50
合计	1,066,655.58	1,036,992.66	616,417.53

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司长期应付款余额分别为 847,427.76 万元、616,417.53 万元、1,036,992.66 万元和 1,066,655.58 万元，占总负债的比重分别为 12.4*%、17.99% 和 15.35%。担保人长期应付款主要系信托及其他借款、融资租赁款。截至 2022 年末，公司长期应付款较 2021 年末增加 420,575.13 万元；截至 2023 年 6 月末，公司长期应付款较 2022 年末增加 29,662.92 万元，主要系公司为满足经营需求，扩大融资规模所致。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司长期应付款情况如下：

单位：万元

项目名称	金额
信托及其他借款	668,387.20
融资租赁款	398,071.88

合计	1,066,459.08
----	--------------

3、所有者权益分析

截至2020年12月31日、截至2021年末、2022年末和2023年6月，公司所有者权益合计分别为2,126,289.57万元、2,389,558.98万元、2,657,590.95万元、3,109,782.82万元，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积及未分配利润构成，WX城投所有者权益规模整体呈增加趋势。

4、现金流量分析

单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	241,335.99	666,014.78	498,259.60	467,287.89
经营活动现金流出小计	471,833.01	447,109.10	358,617.10	1,198,167.71
经营活动产生的现金流量净额	-230,497.02	218,905.68	139,642.50	-730,879.81
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	526,080.55	601,306.07	755,996.97	607,811.43
投资活动现金流出小计	1,328,887.66	1,885,476.33	1,693,717.63	2,869,803.51
投资活动产生的现金流量净额	-802,807.12	-1,284,170.26	-937,720.66	-2,261,992.08
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	2,770,170.65	3,470,049.73	3,775,671.26	5,784,699.00
筹资活动现金流出小计	1,638,972.24	2,530,800.63	2,870,667.28	2,770,126.99
筹资活动产生的现金流量净额	1,131,198.41	939,249.11	905,003.98	3,014,572.02
现金及现金等价物净增加额	98,362.06	-124,889.73	105,666.82	21,806.10
期初现金及现金等价物余额	145,808.20	270,697.93	165,031.11	143,225.01
期末现金及现金等价物余额	244,170.27	145,808.20	270,697.93	165,031.11

(1) 经营活动产生的现金流量分析

公司经营活动现金流入主要是收到销售商品、提供劳务收到的现金，经营活动现金流出主要是购买商品、接收劳务支付的现金。2020年、2021年、2022年及2023年1-6月，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为346,404.90万元、372,432.94万元、556,611.61万元和220,937.05万元；购买商品、接收劳务支付的现金分别为1,026,410.14万元、325,480.85万元、386,032.48万元和432,425.35万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-730,879.81万元、139,642.50万元、218,905.68万元和-230,497.02万元。

最近两年，公司经营活动产生产生的现金流量持续为正，公司经营活动产生的现金流量状况相对较好，2023年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额为

负数，主要系 2023 年 1-6 月，公司工程投入较多，购买商品、接收劳务支付的现金增加，导致经营活动现金流出增加，经营活动产生的现金流量净额为负数。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2,261,992.08 万元、-937,720.66 万元、-1,284,170.26 万元和-802,807.12 万元。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月，担保人支付其他与投资活动有关的现金分别为 2,452,902.24 万元、1,465,511.28 万元、1,615,310.28 万元和 1,190,001.73 万元，为投资活动现金流出的主要组成部分，主要系担保人支出的项目投资款、合作开发款及与区域内其他企业的暂借款等。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流出分别为 96,029.10 万元、61,592.74 万元、109,444.79 万元和 10,940.38 万元，主要系支付的购房款等。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月，筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,014,572.02 万元、905,003.98 万元、939,249.11 万元和 1,131,198.41 万元。报告期内，公司筹资活动产生的现金流量变动较小，公司融资渠道相对稳定。

5、财务指标分析

WX 城投主要偿债能力指标

项目	2023 年 1-6 月/	2022 年度/	2021 年度/	2020 年度/
	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动比率	2.61	2.74	3.18	3.27
速动比率	1.86	1.97	2.17	2.01
资产负债率 (%)	69.09	68.44	67.40	67.86
营业毛利率 (%)	40.05	16.08	19.98	21.48
平均总资产回报率 (%)	1.27	1.81	2.46	2.97
EBITDA (亿元)	12.72	16.73	20.10	19.62
EBITDA 全部债务比	2.51	4.18	5.53	6.56
EBITDA 利息倍数	0.91	0.86	0.79	0.63

(1) 偿债能力分析

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司流动比率分别为 3.27、3.18、2.74 和 2.61，速动比率分别为 2.01、2.17、1.97 和 1.86，剔除占比较大的存货后，公司速动资产可以完全覆盖流动负债。从总体看，公司短期偿债能力较好。

截至 2020 年 12 月 31 日、截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司合并口径资产负债率分别为 67.86%、67.40%、68.44% 和 69.09%。由于公司融资规模的增加，报告期内资产负债率有所上升，公司长期偿债能力减弱。但随着担保人工程项目的陆续完工，工程款项资金的回笼等，担保人长期偿债指标预计将有所好转。

从利息保障倍数来看，2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 6 月，担保人的利息保障倍数分别为 0.63 倍、0.76 倍、0.82 倍和 0.88 倍，虽有所提升，但息税前利润对利息的整体保障程度较弱。

从贷款偿还率来看，公司自成立以来，始终按期偿还有关债务。公司经营状况良好，且具有较好的发展前景，随着业务的经营，目前公司已与商业银行等金融机构建立起良好的合作关系。公司的贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。

(2) 盈利能力分析

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月，公司营业毛利分别为 148,147.39 万元、98,039.60 万元、77,348.40 万元和 71,257.44 万元，报告期内土地开发和项目开发业务是担保人营业毛利的主要来源，占比超过 75%。2022 年度，公司物业开发与经营业务出现亏损，毛利下降较多，主要系 2022 年度担保人发挥国有企业社会责任，对租户提供 3-6 个月免租期，导致收入下降，同时免租期期间成本仍然发生，此外公司 2022 年度对部分物业进行修缮，装修费摊销增加，因此本年物业开发与经营收入成本上升，导致毛利率下降

2022 年度，公司项目开发业务较 2021 年度有所降低，主要系部分项目加成比例较低，导致整体毛利率降低。2023 年 1-6 月，项目开发业务未产生收入。

2022 年度，公司土地开发毛利率为 38.3*%，较 2021 年度及 2023 年 1-6 月有所下降，系 2022 年公司部分土地采用成本加成模式结算，该结算方式毛利率较低，导致土地开发业务整体毛利率较低。

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

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

2022 年度，公司其他业务毛利率较 2021 年度下降 8.16%，公司其他业务主要包括保理及融资租赁以及油品及其他销售业务，其中保理及融资租赁为 2021 年新增业务，2021 年处于起步阶段，规模较小，实现收入为 6,471.16 万元，2022 年公司该业务实现收入 9,405.97 万元，扩张较为明显，扩张过程中，各项展业成本较上年有所增加，导致毛利率下降。

6、融资明细

截止 2024 年 2 月末，WX 城投融资余额为 6,233,345.86 万元，银行融资金额 223.70 亿元，占比 35.89%；债券融资余额 209.04 亿元，占比 33.54%；信托融资余额 109.12 亿元，占比 17.51%，其中华鑫信托余额 24.582 亿元，浙商金汇信托 9.00 亿元，紫金信托 9 亿元，西部信托余额 9.0567 亿元，陆家嘴信托余额 6.8 亿元，天津信托余额 6.957 亿元；融资租赁余额 66.81 亿元，占比 10.72%；其他融资余额 13.10 亿元，占比 2.10%。

类型	余额（万元）	占比
银行	2,237,037.64	35.89%
债券	2,090,400.00	33.54%
信托	1,091,193.00	17.51%
租赁	668,072.22	10.72%
保理	15,600.00	0.25%
其他	131,043.00	2.10%

合计	6,233,345.86	100.00%
----	---------------------	----------------

其中 2024 年以内到期 196.39 亿元，占比 31.51%；2025 年到期 106.29 亿元，占比 17.05%；2026 年到期 134.17 亿元，占比 21.52%；2026 年后年到期 186.49 亿元，占比 29.92%。

期限	余额（万元）	占比
2024 年	1,963,883.67	31.51%
2025 年	1,062,891.83	17.05%
2026 年	1,341,680.93	21.52%
2026 年后	1,864,889.44	29.92%
合计	6,233,345.86	100.00%

7、担保明细

截至到 2024 年 2 月末，WX 城投担保余额为 194.88 亿元，主要为对集团内或者其他国有企业的担保。其中之前存在对民营企业浙江祥瑞房地产开发有限公司下属子公司浙江祥新科技控股集团有限公司的担保，现该公司股权已收归国有，因此企业无对民企担保，代偿风险较小。

单位：万元

8、银行授信明细

银行授信方面，截至 2023 年 6 月 30 日，担保人在各家银行共获得合并授信额度 522.10 亿元，其中已使用授信额度 337.91 亿元，未使用的授信额度 184.19 亿元，公司融资渠道畅通。

银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
国家开发银行	1.00	0.97	0.03
农业发展银行	25.00	11.99	13.01
工商银行	20.47	11.64	8.83
农业银行	44.04	28.89	15.16
建设银行	57.50	9.29	48.21
交通银行	4.00	3.56	0.44
邮储银行	4.00	1.48	2.52

中信银行	5.00	2.40	2.60
光大银行	14.83	10.43	4.40
浦发银行	2.13	2.13	0.00
民生银行	5.83	5.53	0.30
华夏银行	37.10	26.49	10.61
平安银行	5.00	5.00	0.00
兴业银行	60.00	23.32	36.68
广发银行	1.80	1.44	0.36
渤海银行	2.50	2.00	0.50
浙商银行	33.00	26.71	6.29
恒丰银行	1.43	1.43	0.00
湖州银行	11.00	4.36	6.64
杭州银行	24.59	18.09	6.50
宁波银行	23.94	18.97	4.97
嘉兴银行	15.00	10.55	4.45
温州银行	22.00	21.60	0.40
江苏银行	18.00	17.08	0.92
北京银行	5.00	2.50	2.50
绍兴银行	8.85	5.00	3.85
民泰银行	0.30	0.30	0.00
稠州银行	6.54	5.10	1.44
南京银行	20.00	17.42	2.58
齐鲁银行	3.00	3.00	0.00
吴兴农商行	2.35	2.35	0.00
江南农商行	1.00	1.00	0.00
南海农商行	0.70	0.70	0.00
烟台银行	1.00	1.00	0.00
成都银行	0.90	0.90	0.00
晋商银行	0.60	0.60	0.00
金华银行	1.50	1.50	0.00
禾城农商行	4.20	4.20	0.00
甘肃银行	0.10	0.10	0.00
天府银行	0.50	0.50	0.00
华润银行	1.40	1.40	0.00
海宁农商行	0.40	0.40	0.00
杭州农商银行	1.80	1.80	0.00
上海银行	13.00	13.00	0.00
海盐农商行	0.50	0.50	0.00
广州银行	0.50	0.50	0.00
余杭农商行	0.50	0.50	0.00

富阳农商行	2.30	2.30	0.00
宁波通商银行	1.00	1.00	0.00
徽商银行	5.00	5.00	0.00
合计	522.10	337.91	184.19

(四) 资信情况

1. 企业征信

根据 2024 年 3 月 27 日查询的企业征信报告显示，WX 城投于 2019 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 35 家金融机构办理过信贷业务，目前在 28 家金融机构的业务仍未结清，企业无关注和不良的贷款。

2. 行政处罚及负面舆情

(3) 通过国家税务总局网站进行查询，无重大税收违法情况。



(4) 通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。





(3) 反洗钱查询



反洗钱结果未命中

(4) 暂停续作查询



(5) 隐债查询

公司非隐债主体，隐债余额为 0，项目组已经取得盖章版查询截图以及企业和吴兴区财政局出具的说明。

(五) 总结

综合来看，公司的抗风险能力极强，偿债能力极强。2023 年，湖州市及吴兴区经济财政实力继续增强，为公司的发展提供了较好的外部环境；作为吴兴区重要的基础设施建设投融资主体，在当地经济发展中发挥重要作用。

综上所述，WX 城投自身偿债能力较强，实际控制人及相关方对公司的外部支持作用很强，公司的主体信用风险很低，抗风险能力很强。

六、区域情况综述

（一）湖州市

2021-2023 年，湖州市经济水平和财政收入保持增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

湖州市处于浙江北部，太湖南岸，紧邻江苏、安徽两省。2023 年湖州实现地区生产总值（GDP）4015.09 亿元；在浙江省内 11 市中居第 8 位。经济总体呈现“承压奋进、回升向好”的态势，总量迈上 4 千亿台阶。按可比价格计算，同比增长 5.*%，快于全国 0.6 个百分点。分产业看，第一产业增加值 158.9 亿元，增长 5.0%；第二产业增加值 1978.7 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 1877.5 亿元，增长 7.1%。

工业是湖州最主要的产业，也是湖州经济增长的支点，2023 年，全市规上工业增加值同比增长 4.6%。从趋势看，从一季度下降 3.9%，到上半年增长 0.7%、前三季度增长 3.0%、全年增长 4.6%，总体实现快速回升，回升幅度居全省第 1 位。从重点产业看，战略性新兴产业、高新技术产业和装备制造业分别增长 0.5%、5.5%和 11.*%。

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

2023 年，全市服务业增加值同比增长 7.1%，高于 GDP 增速 1.3 个百分点。其中，金融业、营利性服务业全省领先，分别增长 13.5%、15.3%。交通运输、仓

储和邮政业增长 6.7%，批发和零售业增长 7.2%，住宿和餐饮业增长 11.9%。从主要行业业务量看，全市货运周转量增长 8.9%，其中公路增长 9.9%，水路增长 8.1%；限上批发零售业销售额增长 12.2%，限上住宿餐饮业营业额增长 19.2%。1-11 月，规模以上服务业营业收入增长 14.6%。

2023 年，全市金融机构本外币存款余额和贷款余额分别为 9225.4 亿元和 10545.8 亿元，同比增长 16.*%和 19.9%，增速分别居全省第 2 和第 1 位。银行业不良贷款率为 0.31%，优于省均 0.32 个百分点，居全省第 1 位。

2023 年，全市全体居民人均可支配收入 63972 元，同比增长 5.6%。其中，城镇居民人均可支配收入 74400 元，增长 4.7%；农村居民人均可支配收入 47455 元，增长 7.6%。全市城乡居民收入倍差为 1.57，比上年缩小 0.04 个百分点。

2023 年，全市一般公共预算收入 410.5 亿元，同比增长 6%。税收收入占一般公共预算收入的比重达到 84.4%，高于全省 1.6 个百分点。一般公共预算支出 607.0 亿元，增长 0.*%。其中，公共安全、教育、卫生健康等民生领域，支出 453.7 亿元，占一般公共预算支出的 74.74%。

浙江省湖州市	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年
GDP (亿元)	4015.09	3,849.95	3,645.90	3,203.90
GDP 增速 (%)	5.80	3.30	9.50	3.30
财政收入 (亿元)	-	674.5	683.8	582.1
税收收入 (亿元)	346.50	343.46	379.59	312.93
政府性基金收入 (亿元)	-	546.19	646.31	529.25
一般公共预算收入 (亿元)	410.50	387.30	413.52	336.56
地方政府债务余额 (亿元)	1,363.68	1,189.34	1,023.41	837.47
一般债务余额 (亿元)	544.67	554.41	555.44	539.51
专项债务余额 (亿元)	819.01	634.93	467.97	297.96
财政自给率 (%)	67.63	64.34	78.84	69.48
负债率 (%)	33.96%	30.89	28.07	26.14
债务率 (%)	-	86.49	67.97	67.98

(二) 吴兴区

1、基本情况

吴兴区是湖州中心市辖区，区位优势明显，未来随着沪苏湖高铁通车，吴兴区将加快融入上海都市圈。

在商务部等七部委联合下发的《关于加快推进市场采购贸易方式试点工作的函》（商贸函【2020】425号）中，保证人业务开展地区内的湖州市吴兴区织里片区已于2020年被列为市场采购贸易方式试点，这将促进织里地区贸易业务快速增长，形成较强的区域集聚效应，吸引专业人才流入并带动区域相关产业发展。随着市场采购贸易方式试点工作的全面铺开，公司作为区域城市建设开发的主体，将有机会获得更多优质配套经营性项目。

吴兴区区位优势明显，地处上海都市圈、杭州都市圈和环太湖经济圈交汇点“长三角之心”，目前正积极推进沪苏湖、杭湖铁路开工建设。沪苏湖铁路是连接上海虹桥站与湖州站之间的东西向高速铁路，起于上海虹桥站，终于湖州站，途经上海、江苏苏州、浙江湖州三大城市；2020年6月，沪苏湖高铁开工建设，其通车后，吴兴区到上海距离将缩短至30分钟，吴兴区与上海都市圈的距离将进一步缩短。

近年来吴兴地区经济保持较快增长，经济总量在湖州市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力较强。经查询政府统计公报，2023年吴兴区实现地区生产总值（GDP）924.9亿元（不包含南太湖新区数据），2023年南太湖新区GDP315.3亿元，如考虑南太湖新区合并到吴兴区，则2023年吴兴区实现地区生产总值1240.2亿元（DM数据）。按可比价计算，同比增长5.3%。分产业看，第一产业增加值25.2亿元，增长4.7%；第二产业增加值420.5亿元，增长均为4.6%；第三产业增加值479.2亿元，增长5.*%，产业结构继续优化。

2、行政区划

吴兴区是浙江省湖州市市辖区，截至2023年末，吴兴区下辖5个镇（织里镇、八里店镇、妙西镇、埭溪镇、东林镇）、1个乡（道场乡）、13个街道（月河街道、朝阳街道、爱山街道、飞英街道、龙泉街道、环渚街道、湖东街道、康山街道、凤凰街道、龙溪街道、仁皇山街道、杨家埠街道、滨湖街道）。另有湖州市南太湖新区（市级开发区）和南太湖高新技术产业园区（区级开发区）。

3、区域人口

全区 2022 年末户籍人口 44.9 万人，其中男性 21.9 万人，女性 23.0 万人，分别占总人口的 48.*%和 51.2%；乡村人口 20.8 万人，城镇人口 24.1 万人，分别占总人口的 46.3%和 53.7%；全年出生人口 2478 人，死亡人口 3494 人。

4、交通地理

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



5、产业情况

吴兴区近年来已形成现代纺织、金属新材、物流装备、节能环保四大支柱产业。四大支柱产业产值占规上工业比重达到 80%以上，2023 年，吴兴区战略性新兴产业营业收入为 519.5 亿元、高新技术产业营业收入为 774.3 亿元,为工业经济增长提供动力，对全区工业经济支撑作用明显。吴兴区纺织服装业发达，被称为“中国童装名镇”的织里镇坐落其中。吴兴区经济发展支柱产业主要包括如下：

(1) 现代纺织业

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

（2）物流装备行业

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

（3）金属新材行业

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

6、上市公司

吴兴区 A 股上市公司共 9 家，详细情况如下：

股票代码	股票简称	公司名称	上市时间	主营业务
002034	旺能环境	旺能环境股份有限公司	2004 年 8 月	采用 BOT、BOO、PPP 等投资运营模式，承接全国各地生活垃圾焚烧发电、餐厨垃圾处理、污泥处理处置及其他固体废物资源综合利用等环保项目
603711	香飘飘	香飘飘食品股份有限公司	2017 年 1 月	奶茶产品的研发、生产和销售

002443	金洲管道	浙江金洲管道科技股份有限公司	2010年7月	从事焊接钢管产品研发、制造及销售
002756	永兴材料	永兴特种材料科技股份有限公司	2015年5月	特钢新材料业务及锂电池新能源业务
603095	东尼电子	浙江东尼电子股份有限公司	2017年7月	公司专注于超微细合金线材及其他金属基复合材料的应用研发、生产与销售。
301082	久盛电气	久盛电气股份有限公司	2021年10月	主要从事防火类特种电缆以及电力电缆等的研发、生产、销售和服务
603701	德宏股份	浙江德宏汽车电子电器股份有限公司	2016年4月	公司是一家致力于汽车发电机研究开发的专业生产制造商
688360	德马科技	德马科技集团股份有限公司	2020年6月	公司主要从事智能物流输送分拣系统、关键设备及其核心部件的研发、设计、制造、销售和服务，是国内智能物流输送分拣装备领域的领先企业。
002082	万邦德	万邦德医药控股集团股份有限公司	2006年11月	主营业务为现代中药、化学原料药及化学制剂的研发、生产和销售以及提供高端医疗器械研制、医疗设备服务和提供医院工程服务

7、吴兴区财政状况

吴兴区财政收入统计表

单位：亿元

指标	2023年	2022年	2021年	2020年
财政收入				
(一) 公共预算收入	66.56	62.49	63.44	51.20
其中：税收收入	57.35	56.07	60.06	48.38

非税收入	9.21	6.42	3.38	2.82
(二) 政府性基金收入	71.17	74.45	81.21	104.79
财政支出				
(一) 公共预算支出	70.20	69.12	58.4	46.35
(二) 政府性基金支出	87.43	73.03	95.94	95.53
财政自给率	94.81%	90.41%	108.63%	110.46%

2023 年全区实现地方一般预算收入 66.56 亿元，增长 6.52%，地方财政税收收入 57.35 亿元，增长 2.2*%，非税收入完成 9.21 亿元，增长 43.57%。

8、吴兴区债务情况

2023 年末，吴兴区地方政府债务余额为 186.01 亿元，地方政府债务限额为 186.03 亿元。其中一般债务 58.50 亿元，占 31.45%；专项债务 127.53 亿元，占 68.55%。

9、平台债务管控及统筹安排

区国资委对于区内平台每月进行债务软管控，事前各主管领导审批，事后区在国资委进行备案。国资委对于区内平台公司的债务率，债务增长，债务成本进行定期考核。

区国资委对于区内平台进行统筹安排主要分两块，第一块是各平台之间在紧急情况下可进行资金借调；第二块是区里成立偿贷基金，每年将土地出让金的 5% 拨入偿贷基金，以备极端情况下使用。必要时刻区财政会进行统一安排。

七、资金用途

（一）资金用途

本信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、永续债投资、收益权买入返售、债券投资和专项债权投资等形式。本信托计划向湖州吴兴 NTHJSTZ 集团有限公司（以下简称“交易对手 1”或“南太湖建投”）、湖州吴兴 XYJSTZ 集团有限公司（以下简称“交易对手 2”或“新业建投”）支付信托资金，向南太湖建投、新业建投各自支付信托资金不超过 1 亿元，每期按照南太湖建投：新业建投=1:1 的比例发放信托资金。交易对手将收到的信托资金用于偿还自身及其子公司的金融机构借款、债券，发行前提供合同和相关凭证，用款后提供用款依据。南太湖建投、新业建投针对 X 信托发行的不同信托计划不得用于同一资金用途。

八、信托要素及交易结构

（一）信托计划要素

- **项目名称：**X·号集合资金信托计划
- **委托人：**合格投资者
- **受托人：**中国 X 国际信托有限责任公司
- **项目类型：**固定收益类
- **信托类型：**集合信托
- **风险等级：**R2（中低风险型）
- **交易对手：**南太湖建投、新业建投、WX 城投
- **信托计划规模：**信托计划的总规模不高于【2】亿元，可分期发行，具体发行时间由受托人决定。
- **信托计划期限：**总期限预期为 36 个月，各期期限不超过 24 个月。受托人有权根据信托财产管理运用情况决定提前部分或全部终止。
- **信托资金用途：**本信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、永续债投资、收益权买入返售、债券投资和专项债权投资等形式。本信托计划向湖州吴兴 NTHJSTZ 集团有限公司（以下简称“交易对手 1”或“南太湖建投”）、湖州吴兴 XYJSTZ

集团有限公司（以下简称“交易对手 2”或“新业建投”）支付信托资金，向南太湖建投、新业建投各自支付信托资金不超过 1 亿元，每期按照南太湖建投：新业建投=1:1 的比例发放信托资金。交易对手将收到的信托资金用于偿还自身及其子公司的金融机构借款、债券，发行前提供合同和相关凭证，用款后提供用款依据。南太湖建投、新业建投针对 X 信托发行的不同信托计划不得用于同一资金用途。

- **信托利益来源：**南太湖建投、新业建投支付的利息和本金。
- **信托财产收益分配：**收益分配日为每半年度末月 20 日、各期信托计划到期日以及交易对手申请提前分配收益资金之日。收益分配日的核算顺序如下：
①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托报酬、固定代销费等），②信托受益人基准收益，③受益人信托本金。
- **发行方式：**公募基金代销。
- **信托投资预计收益率：**预期不低于【 】%/年（含税，以最终合同约定为准）。
- **信托业保障基金：**由直接交易对手或其指定第三方认购，认购份额按信托计划规模的 1%计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如本信托顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托的收益。
- **相关税费：**印花税双方各自承担，增值税由信托计划承担，交易产生的其他税费和交易费用由交易对手或其指定第三方承担。
- **征信录入：**受托人保留将该笔业务征信数据上报人民银行征信系统的权利并将该条款落实在相关合同中，同时取得企业相关授权文件（征信授权书）。

（二）交易结构

➤ 投入：

- （1）委托人将合法所有资金委托给 X 信托设立“X·号集合资金信托计划”；
- （2）X 信托与各方签署《专项债权计划协议》，与担保方分别针对不同交易对手签署《保证合同》等相关文件；
- （3）X 信托支付信托资金。

➤ 退出：

通过交易对手偿还本息实现退出。

（三）交易结构图

（四）发行方案

1. 发行方式

公募基金代销（暂定）

（五）风险防范措施

由湖州吴兴 CSTZFZ 集团有限公司（以下简称“保证人”或“WX 城投”）为南太湖建投、新业建投对应的还本付息的义务提供连带责任保证担保并出具有效决议，与保证人分别针对不同交易对手签署《保证合同》。

九、风险资本及收益测算

1、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【2】亿元测算，风险计提资本【300】万元。

2、收益预测

十、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》，及时与经营管理部就本项目期间管理工作进行对接，协同负责本项目的期间管理事宜。

1、信托计划成立前的工作

委托人将合法所有资金委托给 X 信托设立“X·号集合资金信托计划”；

X 信托与各方签署协议；

X 信托运用信托资金。

2、期间管理责任人及主要职责

主要职责：掌控信托资金的使用情况；定期跟踪交易对手的经营和财务情况；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。

十一、部门意见及建议

1、本信托项目属于资产管理类中固定收益类业务，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、交易对手南太湖建投、新业建投为江苏省湖州市吴兴区平台，担保方WX城投为发债主体，主体评级为AA+，资产规模在吴兴区排名第一，能够获得政府的政策和资金支持，安全可控。

3、交易对手所在区域财政实力较强，且对交易对手的支持力度较大；

综上所述，本部门认为，本项目切实可行，风险可控，收益良好，恳请公司批准实施。