

中国央企国际信托有限责任公司  
央企•XX136号集合资金信托计划  
尽职调查报告

业务经办部门：

信托经理及项目组成员：

联系电话：

## 声明与保证

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

直接调查人签字：

年 月 日

信托经理签字：

年 月 日

部门负责人签字：

年 月 日

## 目录

<b>第一节 项目要点介绍</b> .....	<b>5</b>
一、项目概要 .....	5
二、项目亮点 .....	9
三、交易对手评级 .....	9
四、现场尽调照片 .....	10
五、关于暂停续作客户系统查询结果.....	12
六、关于反洗钱调查结果 .....	13
<b>第二节 交易对手-HZWX城市投资发展集团有限公司</b> .....	<b>13</b>
一、公司情况 .....	13
二、公司治理 .....	23
三、业务情况 .....	28
四、财务情况 .....	40
五、融资情况 .....	70
六、对外担保 .....	72
七、资信情况 .....	79
八、综合评价 .....	82
<b>第三节 交易对手-HZWX新业建设投资集团有限公司</b> .....	<b>84</b>
一、公司情况 .....	84
二、公司治理 .....	91
三、业务情况 .....	95
四、财务情况 .....	102
五、融资情况 .....	127
六、对外担保 .....	129
七、资信情况 .....	131
八、综合评价 .....	133
<b>第四节 区域分析</b> .....	<b>135</b>
一、社会与经济情况.....	135
二、财政状况.....	143
三、政府债务情况.....	145
<b>第五节 交易方案</b> .....	<b>147</b>
一、信托要素.....	147
二、永续债权式权益投资权益工具认定 .....	150
三、交易结构及交易结构图 .....	150

<b>第六节 资金用途分析</b> .....	152
<b>第七节 项目风险分析及风险控制措施</b> .....	153
一、项目风险评估 .....	153
二、项目风险控制措施 .....	154
<b>第八节 风险资本及收益测算</b> .....	157
一、风险资本计提 .....	157
二、收益预测 .....	157
<b>第九节 资金来源/发行方案</b> .....	157
<b>第十节 关于与南商银行合作事项</b> .....	157
<b>第十一节 期间管理工作方案</b> .....	158
一、信托成立前的工作 .....	158
二、信托成立后的工作 .....	158
<b>第十二节 部门意见及建议</b> .....	160

## 第一节 项目要点介绍

### 一、项目概要

中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”、“我司”或“受托人”）拟发起设立“央企·XX136 号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”或“本信托计划”），本信托计划预计总规模不超过人民币 5.00 亿元，信托期限为无固定期限，各期信托单位期限为 2+N 年，其中初始投资期限不超过 24 个月（含 24 个月），初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期。信托资金用于投资 HZWX 城市投资发展集团有限公司（以下简称“WXCT”或“发行人”，主体评级“AA+”，YY 评级“6-”）发行的永续债权式权益投资，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，发行人上级相关机构（HZWX 国有资本监督管理服务中心）出具相关批复。信托资金最终用于 WX 城投归还借款，借款不得用于“两高一剩”（高耗能、高污染、产能过剩）、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，闲置资金可用于投资银行存款、货币基金。发行人未经央企信托书面同意不得改变资金用途，包括但不限于不得将资金用于“两高一剩”（高耗能、高污染、产能过剩）、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，以及禁止以信托资金投入的项目、用途。本信托计划由 HZWX 新业建设投资集团有限公司（以下简称“WXXY”或“担保人”，主体评级“AA”，YY 评级“7+”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

## （一）投资进入

信托资金用于投资HZWX城市投资发展集团有限公司发行的永续债权式权益投资，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，发行人上级相关机构（HZWX国有资本监督管理服务中心）出具相关批复。信托资金最终用于WX城投归还借款，闲置资金可用于投资银行存款、货币基金。信托资金用于投资WX城投发行的永续债权式权益投资，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，发行人上级相关机构（HZWX国有资本监督管理服务中心）出具相关批复。信托资金最终用于WX城投归还借款，闲置资金可用于投资银行存款、货币基金。本信托计划由WX新业提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## （二）期间分配

本永续债权式权益投资采用固定利率模式，发行年利率不高于 8.2%/年（暂定，具体以合同约定为准），自发行日起每自然年度 6 月 10 日及 12 月 10 日各付息一次；其中信托计划存续前两年内，自发行日起每自然年度 6 月 10 日及 12 月 10 日，发行人支付利息不高于 8.2%/年（暂定，具体以合同约定为准）。

除非发生强制付息事件，永续债权式权益投资期限内的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；若发行人选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付，前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息；但发行人需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知央企信托，且所递延的当期利息以及已经递延的所有利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升 300BPs 累计计息，年化利率最高不超过 12%/年。

## （三）收益兑付

本信托计划无固定期限，同时信托计划设置 2+N 年的赎回机制，初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期。发行人有权在永续债权式权益投资首笔投资资金发放满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）和其后每个投资周期到期之日赎回全部永续债权式权益投资、支付永续债权式权益投资本息（包括所有递延支付的利息），信托终止；在每个投资

周期末，如果发行人不行使赎回权，发行人有权将本期投资期限延长 1 个周期（即延长 1 年），新的投资周期投资起息日进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+300bps，利率上限不超过 12%，跳息部分利息均分配给受益人（具体以合同约定为准）。

若发生约定的强制赎回情形（即下文中风险防范措施第 9 条-提前到期条款，最终以合同约定为准），受托人有权要求发行人赎回全部永续债权式权益投资、支付永续债权式权益投资本息，信托终止。如果发行人发生递延付息或者到期递延赎回的情况，受托人有权视情况决定是否向媒体公开披露该事件。

#### （四）HZ市及WX区主要平台公司概况

##### 1、HZ市平台情况

据项目组调查，HZ市（市本级）区域平台公司明细如下：

单位：亿元

序号	公司名称	注册资本	资产规模	主体评级	YY评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额
1	HZ市城市投资发展集团有限公司	80.00	1,136.84	AA+	5+	HZ市国资委	重要基础设施投融资和建设主体	441.4365
2	HZ市交通投资集团有限公司	50.00	736.06	AAA	5+	HZ市国资委	HZ市交通产业投资运营主体，主要从事HZ市高速公路投融资、建设、运营及高铁和轨道交通投资建设等工作。	140.00
3	HZ经开投资发展集团有限公司	20.00	684.00	AA+	6	HZ市国资委	HZ经开区主要平台，负责NTH新区基建、保障房建设和土地开发整理。	37.00
4	HZ市城建投资集团有限公司	15.00	508.54	AA	5	HZ市国资委	主要负责HZ市中心城区、市北片区、仁皇山片区、湖东西区“一核三区”征	4.00

							地拆迁和城市基建业务。	
5	ZJHZ环太湖集团有限公司	20.00	435.50	AA	6	HZ市国资委	负责凤凰片区、西南分区、杨家埠分区南片的开发建设。	94.44

注：财务数据截至 2021 年末

## 2、WX区平台情况

据项目组调查，HZWX区总资产排名前五的区级平台公司分别为HZWX城市投资发展集团有限公司、HZWX国有资本投资发展有限公司、HZ新型城市投资发展集团有限公司、HZWXNTH建设投资有限公司、HZWX产业投资发展集团有限公司。本信托计划的发行人和担保人均均为HZ市WX区的重要政府平台，平台属性较强，政府支持力度较大。发行人为 AA+评级，系WX区资产规模第一大政府平台，偿债能力可靠。担保人HZWX新业建设投资集团有限公司系WX区资产规模第7大政府平台。

序号	名称	注册资本(亿元)	资产规模(亿元, 2021年末)	外部评级	YY评级	控股股东	功能定位及主营业务	截至2022年8月29日发债余额(亿元)
1	HZWX城市投资发展集团有限公司	60	733.07	AA+	6-	HZ市WX区财政局	国有资产运营和基础设施投资建设主体	92.90
2	HZWX国有资本投资发展有限公司	30	543.64	AA+	7+	HZ市WX区人民政府	基础设施建设主体	25.00
3	HZ新型城市投资发展集团有限公司	20	457.09	AA	7+	HZ市WX区人民政府	基础设施建设主体	53.51
4	HZWXNTH建设投资有限公司	40	393.11	AA	7+	HZ市WX区财政局	WX区东部新区的基础设施工程建设，国有资产运营和基础设施	57.00

							施投资建设主体	
5	HZWX产业投资发展集团有限公司	30	383.32	AA+	7+	HZ市WX区财政局	NTH高新区的基础设施建设	14.20
6	HZST建设发展有限公司	20	269.61	AA	7+	HZ市WX区财政局	主要负责NTH高新区的土地开发、基建和安置房销售等业务	39.70
7	HZWX新业建设投资有限公司	20	188.05	AA	7+	HZ市WX区财政局	主要负责八里店镇基建、园区建设、检测、测绘和贸易等业务。	29.90

数据来源：Wind 资讯，企业预警通

## 二、项目亮点

1、交易对手区域优质：本项目位于HZ市WX区，WX区 2021 年实现GDP853.18亿元，居全市第一。一般公共预算收入63.44亿元，财政及经济实力较强。

2、交易对手资信良好、实力雄厚：本项目交易对手WX城投主体信用评级为AA+，评级展望稳定，YY 评级 6-分，为公开发债主体，主体信用资质均属优质。WX城投及其子公司是WX区重大城市基础设施建设和市政公用设施建设的重要主体，承担了WX区基础设施建设的重任。截至 2021 年末，WX城投总资产为733.07亿元，主要从事WX区的基础设施及安置房建设、土地开发整理等，业务具有较强的区域专营性。

3、担保人WX新业为区域内核心平台，主体评级 AA，YY 评级 7+。截至 2021 年末，WX新业总资产 188.05 亿元，经营状况良好、公司盈利能力稳定，政府支持力度较大。WX新业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。

## 三、交易对手评级

1. 发行人：HZWX城市投资发展集团有限公司

外部评级：2022年7月6日，主体信用评级AA+，评级机构东方金诚，未来展望稳定。

YY评级：6-。

## 2. 担保人：HZWX新业建设投资集团有限公司

外部评级：2022年6月14日，主体信用评级AA，评级机构东方金诚，未来展望稳定。

YY评级：7+。

## 四、现场尽调照片

交易对手：WX城建/WX新业现场尽调照片



## 五、关于暂停续作客户系统查询结果

经项目组查询，本项目交易对手均未在集团暂停续作客户名单内。

## 六、关于反洗钱调查结果

经项目组查询，本项目交易对手反洗钱调查均未命中。

### 第二节 交易对手-HZWX城市投资发展集团有限公司

#### 一、公司情况

##### (一) 基本概况

公司名称	HZWX城市投资发展集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	
法定代表人	
统一社会信用代码	
注册/实收资本	600,000 万人民币
成立时间	2004-01-14
营业期限	2004-01-14 至 9999-09-09

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

## （二）公司历史沿革

发行人成立于 2004 年 1 月 14 日，系由 HZ 市人民政府授权，由 HZ 市 WX 区财政局单独投资设立的国有独资有限责任公司，成立时公司名称为 HZ 市 WX 区国有资产投资控股有限责任公司。根据 HZ 恒生会计师事务所验资报告湖恒验报字[2004]第 1 号，发行人成立时的注册资本为 1,500 万元整，全部以货币形式出资。

2004 年 2 月 11 日，WX 区财政局作出批复，同意以货币形式向发行人追加投资 6,000 万元，增资后公司注册资本变更为 7,500 万元。根据 HZ 恒生会计师事务所验资报告湖恒验报字[2004]第 21 号，截至 2012 年 2 月 10 日，WX 区财政局已缴纳新增注册资本 6,000 万元，全部为货币出资。

2017 年 9 月 25 日，WX 区财政局作出股东决定，同意公司名称变更为 HZWX 城市投资发展有限公司。

2017 年 12 月 23 日，根据 HZ 市 WX 区国有资产管理委员会办公室文件（吴国资办[2017]345 号）精神，WX 区财政局作出股东决定，同意将其持有的发行人 100.00% 股权无偿划转给 HZ 市 WX 区国有资本监督管理服务中心。调整后，WX 区国资中心以货币形式出资 7,500 万元，占注册资本的 100%。

2018 年 1 月 2 日，WX 区国资中心作出股东决定，同意公司名称变更为 HZWX 城市投资发展集团有限公司。

2018 年 2 月 9 日，公司作出股东决定，同意以货币形式向发行人追加投资 292,500 万元，新增注册资本于 2037 年 1 月 30 日前缴足，增资后公司注册资本

变更为 300,000 万元。根据HZ恒生会计师事务所有限公司验资报告湖恒验报字[2020]第 002 号，截至 2020 年 1 月 10 日，WX区国资中心已分次缴纳新增注册资本 292,500 万元，全部为货币出资。

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

当前公司股权结构图如下：



### (三) 子公司基本情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人拥有全资及控股一级子公司 11 家，基本情况如下表所示：

序号	控股公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	经营范围
1	HZWXNTH建设投资集团有限公司	400,000.00	100.00	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	HZWX新业建设投资集团有限公司	200,000.00	100.00	一般项目：实业投资；建筑材料销售；林业产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：建设工程施工；旅游业务；房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。
3	HZZX投资发展集团有限公司	100,000.00	100.00	实业投资；基础设施项目的投资、开发；土地整理开发；资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业管理咨询；自有房屋出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	HZWX升农投资建设发展有限公司	80,000.00	100.00	新农村建设投资，土地整治、开发、复垦，现代农业园建设，水利设施建设、城镇化建设，停车场建设与管理，苗木与建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5	XY商业保理有限公司	5,000.00	100.00	一般经营项目是：保付代理（非银行融资类）；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；投资咨询、企业管理咨询（以上均不含限制项目）；从事担保业务（不含融资性担保业务）；股权投资；供应链管理；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法

				规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)。
6	HZ菰城融资租赁有限公司	\$3,000.00	65.00	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询；向第三方机构转让应收账款，接受租赁保证金；兼营与主营业务相关的商业保理业务（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）
7.	HZ新瑞产业发展有限公司	1,000.00	100.00	体育文化产业投资，实业投资，房地产开发经营，商业街区建设，自有房屋租赁，商业地产项目的策划、咨询服务，房地产营销策划，室内外装饰装修服务，物业管理，广告设计、制作，户外广告发布，展览服务，房屋买卖、租赁的居间、行纪、代理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
8.	HZWX城投资资产管理集团有限公司	17,000.00	51.00	一般项目：资产管理、投资管理、私募股权投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业资产重组、并购咨询服务；企业管理；接受金融机构委托从事金融信息技术外包和金融业务流程的外包；实业投资；会议、会展服务；广告设计、制作、代理、户外广告发布；房地产开发经营；商业街区建设；自有房屋租赁；商业地产项目的策划、咨询服务；房地产营销策划；室内外装饰装修服务；物业管理；房屋买卖、租赁的居间、行纪、代理服务；企业破产、兼并、分立、改制重组、注

				销的资产清算服务及咨询；企业重组、转让、收购、兼并信息咨询。（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）（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）。
9.	HZWX城投商业运营管理有限公司	500.00	100.00	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；会议及展览服务；市场营销策划；非居住房地产租赁；住房租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；柜台、摊位出租；房地产经纪；物业管理（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：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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）。
10	HZWX区科技创业投资有限公司	10,000.00	100.00	对高新技术企业和高新技术项目的创业投资、创业投资管理、创业投资咨询；中小创新项目的引进、创业服务、科技投资
11	WX城投(香港)有限公司	-	100.00	-

1、HZWXNTH建设投资集团有限公司

该公司成立于2003年5月8日，

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

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

## 2、HZWX新业建设投资集团有限公司

该公司成立于 2012 年 11 月 16 日，其经营范围为：一般项目：实业投资；建筑材料销售；林业产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动；旅游业务

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

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

## 3、HZ浙兴投资发展集团有限公司

该公司成立于 2017 年 4 月 1 日，其经营范围为：实业投资；基础设施项目的投资、开发；土地整理开发；资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业管理咨询；自有房屋出租。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 57.96 亿元，负债总额为 46.96 亿元，所有者权益为 11.00 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 3.89 亿元，净利润 0.45 亿元。

## 4、HZWX升农投资建设发展有限公司

该公司成立于 2013 年 9 月 18 日，其经营范围为：新农村建设投资，土地整治、开发、复垦，现代农业园建设，水利设施建设、城镇化建设，停车场建设与管

理，苗木与建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 19.39 亿元，负债总额为 18.28 亿元，所有者权益为 1.11 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.02 亿元，净利润 0.06 亿元。

#### 5、XY商业保理有限公司

该公司成立于 2016 年 3 月 28 日，其经营范围为：一般经营项目是：保付代理（非银行融资类）；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；投资咨询、企业管理咨询（以上均不含限制项目）；从事担保业务（不含融资性担保业务）；股权投资；供应链管理；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 7.66 亿元，负债总额为 7.00 亿元，所有者权益为 0.66 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.49 亿元，净利润 0.29 亿元。

#### 6、HZ菰城融资租赁有限公司

该公司成立于 2018 年 6 月 22 日，其经营范围为：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询；向第三方机构转让应收账款，接受租赁保证金；兼营与主营业务相关的商业保理业务（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 0.00 亿元，负债总额为 0.00 亿元，所有者权益为 0.00 亿元；2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.00 亿元。

#### 7、HZ新瑞产业发展有限公司

该公司成立于 2019 年 1 月 16 日，其经营范围为：体育文化产业投资，实业投资，房地产开发经营，商业街区建设，自有房屋租赁，商业地产项目的策划、咨询服务，房地产营销策划，室内外装饰装潢服务，物业管理，广告设计、制作，户外广告发布，展览服务，房屋买卖、租赁的居间、行纪、代理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 0.19 亿元，负债总额为 0.32 亿元，所有者权益为-0.13 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.11 亿元，净利润-0.03 亿元。

#### 8、HZWX城投资产管理集团有限公司

该公司成立于 2018 年 7 月 4 日，其经营范围为：一般项目：资产管理、投资管理、私募股权投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业资产重组、并购咨询服务；企业管理；接受金融机构委托从事金融信息技术外包和金融业务流程的外包；实业投资；会议、会展服务；广告设计、制作、代理、户外广告发布；房地产开发经营；商业街区建设；自有房屋租赁；商业地产项目的策划、咨询服务；房地产营销策划；室内外装饰装潢服务；物业管理；房屋买卖、租赁的居间、行纪、代理服务；企业破产、兼并、分立、改制重组、注销的资产清算服务及咨询；企业重组、转让、收购、兼并信息咨询。（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）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 17.12 亿元，负债总额为 15.88 亿元，所有者权益为 1.24 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 2.71 亿元，净利润 0.41 亿元。

#### 9、HZWX城投商业运营管理有限公司

该公司成立于 2021 年 2 月 4 日，其经营范围为：一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；会议及展览服务；市场营销策划；非居住房地产租赁；住房租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；柜台、摊位出租；房地产经纪；物业管理（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：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 0.02 亿元，负债总额为 0.01 亿元，所有者权益为 1.24 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 亿元，净利润-0.01 亿元。

#### 10、HZWX区科技创业投资有限公司

该公司成立于 2015 年 10 月 19 日，其经营范围为：对高新技术企业和高新技术项目的创业投资、创业投资管理、创业投资咨询；中小创新项目的引进、创业服务、科技投资。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 13.95 亿元，负债总额为 6.24 亿元，所有者权益为 7.72 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 亿元，净利润-0.05 亿元。

#### 11、WX城投(香港)有限公司

该公司成立于2018年6月13日，截至2021年12月31日，该公司的资产总额为12.58亿元，负债总额为12.71亿元，所有者权益为-0.13亿元；2021年度，该公司实现营业收入0.00亿元，净利润-0.13亿元。

## 二、公司治理

### （一）治理结构

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. 出资人

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

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

府批准；

(11) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

(12) 审批公司《投资担保管理办法》，并监督实施；

(13) 法律法规规定的其他职权。

## 2. 董事会

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

(1) 执行区财政局（国资办）的相关规定、决定，并向其报告工作；

(2) 拟订公司章程及章程修改方案，报区财政局（国资办）批准；

(3) 制定公司发展战略规划，报区财政局（国资办）审核；

(4) 按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报区财政局（国资办）审核和备案；

(5) 决定公司经营方针及经营计划；

(6) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报区国资监管中心审核；

(7) 决定公司的投资、资本运营及融资方案，并报区国资监管中心备案；

(8) 依法享有对其出资企业的资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权利；

(9) 审议公司年度财务预算方案，报区财政局（国资办）审核；

(10) 审议公司年度财务决算方案，报区财政局（国资办）批准；

(11) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报区财政局（国资办）批准；

(12) 制订公司增减注册资本企、发行公司债券的方案，报区财政局（国资办）批准；

(13) 决定公司内部管理机构设置方案；

(14) 制定公司各项基本规章制度；

(15) 依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；

(16) 决定为子公司及区内国有公司提供担保；

(17) 法律法规规定和区财政局（国资办）授权的其他职权。

### 3. 监事会

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

(1) 检查公司财务；

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

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

(4) 提议召开临时董事会会议；

(5) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

(7) 法律法规和区财政局（国资办）规定的其他职权。

### 4. 总经理

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

(1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

(3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

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

(5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

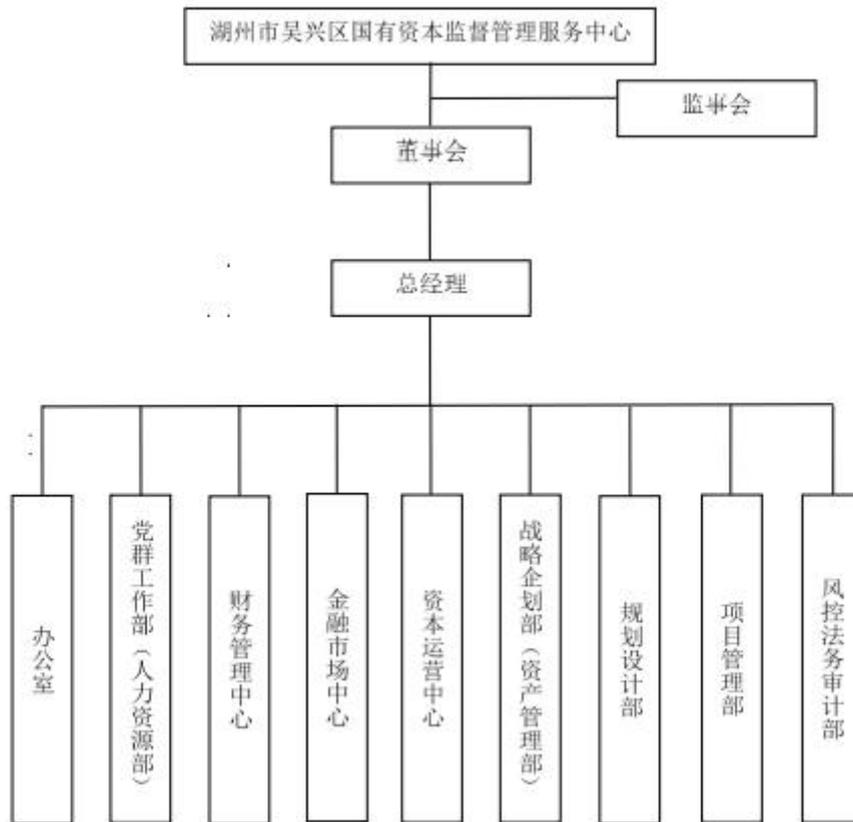
- (6) 制定公司具体管理制度；
- (7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；
- (8) 聘任或解聘除应由区财政局（国资办）、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；
- (9) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (10) 总经理列席董事会会议；
- (11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

## （二）公司组织架构

发行人下设办公室、党群工作部（人力资源部）、财务管理中心、金融市场中心、资本运营中心、战略企划部（资产管理部）、规划设计部、项目管理部、风控法务审计部等9个职能部门，部门设置合理，职责清晰。

制度建设方面，发行人制定了各项内部管理制度，包括关联交易管理制度、募集资金管理制度、财务管理制度、工程管理制度、薪酬管理制度、档案管理制度、车辆综合管理制度等，管理制度相对健全。

综合来看，发行人建立了必要的治理架构和内部组织结构，管理制度相对健全。



### (三) 公司管理层介绍

截至本尽调报告出具日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	职务	性别	任期
	董事长	男	2017年9月至今
	副董事长、总经理	男	2020年10月至今
	董事	男	2020年10月至今
	董事	男	2021年3月至今
	监事会主席	女	2020年4月至今
	监事会副主席	女	2020年4月至今
	专职监事	女	2020年4月至今
	职工监事	男	2018年2月至今
	职工监事	女	2018年2月至今
	总会计师	男	2021年6月至今

### 三、业务情况

#### (一) 公司经营概况

HZWX城市投资发展集团有限公司是ZJ省HZ市WX区人民政府批准成立的国有公司，是WX区重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体。公司主营业务主要包括城市基础设施建设业务和土地整治开发业务。自成立以来，公司主要负责WX区的基础设施工程建设，包括市政基础设施、新农民社区以及保障性住房项目，为WX区域城乡一体化的发展与和谐社会的构建作出了积极的贡献。

## 1、营业收入分析

发行人 2019-2021 年度营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目开发 (含代建管理费)	230,091.67	46.97	315,479.93	45.75	268,274.60	43.86
贸易业务	124,832.89	25.48	132,304.22	19.19	34,420.68	5.63
安置房建设	-	-	-	-	166,523.38	27.22
土地开发	85,323.00	17.42	212,638.48	30.84	128,436.21	21.00
物业开发与经营	35,278.96	7.20	26,852.00	3.89	12,216.96	2.00
检测及测绘业务	1,711.86	0.35	2,323.47	0.34	1,850.12	0.30
其他业务	12,614.28	2.58	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>489,852.66</b>	<b>100.00</b>	<b>689,598.09</b>	<b>100.00</b>	<b>611,721.96</b>	<b>100.00</b>

数据来源：2022 年HZWX城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

公司主营业务收入主要来自于项目开发（城市基础设施建设）、土地开发整理、安置房销售、检测及测绘、贸易业务和物业开发等六大主要业务板块。2019-2021 年度，发行人项目开发收入（包括代建管理费）分别为 26.83 亿元、

31.55 亿元和 23.01 亿元，占比有所上升主要系发行人近两年业务结构转变所致；贸易业务板块收入分别为 3.44 亿元、13.23 亿元和 12.48 亿元，占营业收入的比例分别为 5.63%、19.19%和 25.48%，贸易板块自 2019 年下半年开展，贸易板块收入随业务发展逐渐增长；安置房建设板块收入分别为 16.65 亿元、0.00 元和 0.00 元，占营业收入的比例分别为 27.22%、0.00%和 0.00%；土地开发板块收入分别为 12.84 亿元、21.26 亿元和 8.53 亿元，占营业收入的比例分别为 21.00%、30.84%和 17.42%，土地开发板块收入呈波动趋势。2021 年度公司其他业务中包括保理及融资租赁业务及油品及其他销售业务。

## 2、营业成本分析

### 发行人 2019-2021 年度营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目开发（含代建管理费）	200,443.73	51.12	273,592.99	50.53%	235,201.24	45.95%
贸易业务	124,655.60	31.79	132,187.37	24.41%	34,391.18	6.72%
安置房建设	-	-	-	-	160,450.56	31.34%
土地开发	31,846.70	8.12	113,529.99	20.97%	75,383.90	14.73%
物业开发与经营	23,836.62	6.08	21,179.41	3.91%	5,471.40	1.07%
检测及测绘业务	769.52	0.20	960.93	0.18%	1,010.74	0.20%
其他业务	10,531.35	2.69	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>392,083.53</b>	<b>100.00</b>	<b>541,450.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>511,909.01</b>	<b>100.00%</b>

数据来源：2022 年 HZWX 城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

2019-2021 年度，发行人营业成本分别为 51.19 亿元、54.15 亿元和 39.21 亿元，主要分布在项目开发、土地开发板块以及贸易板块。营业成本上升主要

系贸易板块业务逐渐开展成本大幅上升所致，各项业务占营业成本比例有所波动。

### 3、营业利润分析

发行人 2019-2021 年度营业毛利润构成及毛利率情况表

单位：万元、%

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
项目开发 (含代建管理费)	29,647.93	12.89	41,886.95	13.28	33,073.36	12.33
贸易业务	177.29	0.14	116.84	0.09	29.51	0.09
安置房建设	-	-	-	-	6,072.83	3.65
土地开发	53,476.30	62.68	99,108.48	46.61	53,052.31	41.31
物业开发与经营	5,133.32	29.48	5,672.58	21.13	6,745.56	55.21
检测及测绘业务	942.34	55.05	1,362.54	58.64	839.38	45.37
其他业务	8,391.95	27.53	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>97,769.13</b>	<b>19.96</b>	<b>148,147.39</b>	<b>21.48</b>	<b>99,812.95</b>	<b>16.32</b>

数据来源：2022 年 HZWX 城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

2019-2021 年度，发行人营业毛利润分别为 9.98 亿元、14.91 亿元和 9.78 亿元，主要分布于项目开发、安置房建设、土地开发以及贸易业务板块，整体营业毛利润呈波动趋势。其中项目开发毛利润以及其占比较为稳定；土地开发业务毛利润受具体项目情况差异影响，存在一定的波动性。

从综合毛利率来看，2019-2021 年度，发行人的毛利率分别为 16.32%、21.48%和 19.96%，毛利率整体波动幅度较小。分板块来看，2019-2021 年度，项目开发毛利率分别为 12.33%、13.28%和 12.89%；安置房建设板块毛利率分别

为 3.65%、0.00%和 0.00%，主要系安置房建设业务 2020 年以来并无项目完工结算所致；土地开发毛利率分别为 41.31%、46.61%和 62.68%。公司贸易业务的毛利率整体较低，报告期内该板块毛利率分别为 0.09%、0.09%和 0.14%。2020 年度，公司物业开发与经营板块毛利率较上年度下降 34.09 个百分点，主要系当期确认了 9,504.00 万砂洗城公寓销售收入，物业出售毛利率较低所致。2021 年度，公司物业开发与经营板块毛利率相比提升 11.31%，主要系 2021 年公司出售湖盛大厦物业，该物业区位较好，出售价格较高，毛利率提升。发行人其余业务类型规模较小，暂时对公司整体毛利率影响较低。

## （二）主营业务板块分析

### 1、项目开发业务（基础设施建设业务，含代建管理费）

最近三年，发行人基础设施建设业务主要由NTH建投、原子公司ST建设和新业建投负责。作为HZ市WX区重要的政府投资和重大基础设施建设项目实施主体，发行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，发行人基础设施建设业务板块形成主营业务收入 268,274.60 万元、315,479.93 万元和 230,091.67 万元，形成毛利润 33,073.36 万元、41,886.95 万元和 29,647.93 万元。

发行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，委托方委托发行人开发建设区域内基础设施施工工程项目，由发行人负责项目的策划、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。

截至 2021 年末，发行人主要在建基础设施建设项目情况如下：

#### 发行人 2021 年 12 月末主要的在建项目情况

单位：万元、年

序号	项目名称	总投资	已投资
1	*****	68,900.00	9,655.12
2	*****	4,000.00	1,700.00
3	*****	1,600.00	680.00
4	*****	14,200.00	4,900.00
5	*****	9,900.00	4,022.37
6	*****	5,900.00	873.50
7	*****	19,000.00	10,000.00
8	*****	8,000.00	
9	*****	970.00	128.95
10	*****	35,000.00	25,752.07
11	*****	166,400.00	6,928.48
12	*****	25,800.00	16,815.72
13	*****	92,700.00	61,853.44
合计		<b>615,452.00</b>	<b>108,484.60</b>

发行人 2021 年 12 月末拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	预计开工时间	未来投资计划
1	*****	2,500.00	2022.10	根据项目施工进度步安排 资金
2	*****	1,800.00	2022.10	
3	*****	9,800.00	2022.6	
4	*****	6,500.00	2022.10	
5	*****	2,600.00	2022.4	

序号	项目名称	投资金额	预计开工时间	未来投资计划
6	****	45,000.00	2022.12	
7	****	35,000.00	2022.12	
8	****	6,600.00	2022.6	
9	****	3,800.00	2022.10	
	合计	<b>113,600.00</b>	-	-

## 2、土地整理开发业务

报告期内，发行人土地整理业务主要由NTH建投和原子公司ST建设负责。根据HZ市WX区人民政府办公室文件（吴政办发〔2003〕81号）和HZ市WX区人民政府专题会议纪要（〔2012〕41号）等文件授权，NTH建投和ST建设分别作为WX区东部新区和NTH高新区的土地综合整治开发主体。具体业务模式为：

发行人接受WX区人民政府/高新区管委会等委托方的委托，根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等，自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作，使得相关土地达到出让条件，而后交由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。土地出让完成后，收入实现方式分为两种：（1）根据HZ市WX区人民政府办公室抄告单（吴办〔2006〕第84号）文件精神，WX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发行人，确认为土地整理业务收入；（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。会计处理方面，发行人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，发行人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。

发行人2021年12月末主要的土地开发项目情况

单位：万元

序号	地块单元	地块名称	开工时间	预计竣工时间	总投资金额	截至2021年末已投资金额	面积(亩)
1	****	CL-0201-02B号地块	2020	2024	33,000.00	13,492.59	330.00
2		CL-0201-05B号地块	2020	2023	17,100.00	7,066.30	171.00
3		CL-0201-06A号地块	2019	2023	14,000.00	6,747.56	140.00
4		CL-0201-11B号地块	2019	2023	5,925.00	3,720.25	79.00
5		CL-0201-08C号地块	2020	2024	25,920.00	22,724.78	576.00
6	****	CL-0402-01C号地块	2019	2023	5,600.00	4,233.76	56.00
7		CL-0402-01H号地块	2020	2024	23,900.00	23,124.97	239.00
8		CL-0402-06B号地块	2019	2022	8,300.00	5,845.82	83.00
9		CL-0401-03B号地块	2020	2023	21,300.00	13,357.27	284.00
10		CL-0402-01G号地块	2019	2022	3,750.00	2,740.96	50.00
11		CL-0402-02B号地块	2020	2023	12,000.00	6,286.50	160.00
12		CL-0402-05E号地块	2021	2024	15,525.00	8,442.16	207
13		CL-0402-03I号地块	2021	2023	3,000.00	1,633.80	40
14		CL-0401-03H号地块	2021	2024	12,825.00	6,993.94	171
合计			-	-	<b>202,145.00</b>	<b>126,350.66</b>	<b>2,586.00</b>

3、安置房销售业务

发行人负责HZ市WX区的城区安置房和农村拆迁安置房的建设运营，项目建成后分别按照城区拆迁安置政策和农村拆迁安置政策用于安置。安置房销售业务的具体模式如下：

(1) 发行人接受地方政府的委托，对保障房项目进行可行性研究和分析论证，并完成项目的前期审批手续；

(2) 通过招投标方式，确定工程施工方，将项目交由具有专业资质的施工方建设实施，并聘请第三方监理机构和工程审计机构对项目进行全程跟踪；项目施工完毕后，由第三方监理机构对项目进行竣工验收；

(3) 项目验收通过后，由项目所在地方拆迁安置办公室或其他经授权的单位（以下简称“安置方”）协助发行人进行安置房安置及销售工作，发行人根据经双方认可的项目审计造价加成一定比例的投资收益或根据实际交付给安置方的房屋面积乘以销售单价确认收入，待安置方根据安置进度完成安置户购房款归集后向发行人进行支付（如安置房销售总价超过安置户应得补偿金额，房屋补差款直接由安置户支付给发行人）。

(4) 为提高拆迁安置效率，由作为项目建设方的发行人直接与安置户办理产权转移相关手续。

截至 2021 年末，公司主要在建的安置房项目情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、万元

序号	项目名称	预计建设周期	预计总建筑面积	预计总投资	截至 2021 年末已投资金额
1	****	2020.03-2023.03	73,000.00	8,658.82	4,631.84
2	****	2018.03-2022.09	128,440.00	63,119.00	50,366.07
	合计		201,440.00	71,777.82	54,997.91

#### 4、物业开发经营业务

最近三年，发行人的物业开发经营业务主要由XY建投和原子公司ST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 2021 年末，发行人主要物业对外出租情况如下：

序号	可供租赁面积 (m <sup>2</sup> )	平均租金 (元/m <sup>2</sup> /年)	出租率 (%)	定价方式
****	313,535.00	318.41	52.14	公开拍租
****	16,160.95	511.00	54.49	公开拍租
****	14,933.41	341.92	100.00	协议定价

## 5、贸易业务

发行人贸易业务由子公司——YC贸易、YC供应链、HZ湖融供应链管理有  
限公司、HZ湖融供应链科技有限公司、NTH供应链（HZ）有限公司  
和ZJ湖融供应链管理有  
限公司经营，目前YC贸易主要销售的产品为电解铜，YC  
供应链主要销售的产品为电解铅、化学纤维和涤纶丝，HZ湖融供应链管  
理有  
限公司、HZ湖融供应链科技有限公司、NTH供应链（HZ）有限公司  
和ZJ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。

发行人贸易业务主要销售电解铜、电解铅等金属产品，2021 年度在原有基  
础上扩展辐射松原木和汽车等产品。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人贸易业务板块分别形成主营业  
务收入 34,420.68 万元、132,304.22 万元和 124,832.89 万元，分别形成毛利  
润 29.51 万元、116.84 万元和 177.29 万元。

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YC贸易采取货到付款的方式（回款周期一般在两周内）；盈  
创供应链采取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；HZ湖融供应链管理有限公司、HZ湖融供应链科技有限公司、NTH供应链（HZ）有限公司和ZJ湖融供应链管理有限公司经营采取货到付款的方式（回款周期一般在3-6个月）。

#### 发行人2021年贸易业务前五大供应商情况

单位：万元、%

供应商	交易产品	交易金额	占比
****	电解铜	89,569.34	71.85
****	辐射松原木	19,263.39	15.45
****	辐射松原木	4,903.20	3.93
****	汽车	3,716.57	2.98
****	辐射松原木	2,756.24	2.21
合计		<b>120,208.74</b>	<b>96.43</b>

#### 发行人2021年贸易业务前五大客户情况

单位：万元、%

供应商	交易产品	交易金额	占比
****	电解铜	89,644.38	71.81
****	辐射松原木	13,722.92	10.99
****	汽车	6,870.98	5.50
****	辐射松原木	4,601.40	3.69
****	辐射松原木	3,356.48	2.69
合计		<b>118,196.17</b>	<b>94.68</b>

## 6、检测和测绘业务

发行人检测和测绘业务由下属子公司——DC检测和DC测绘负责。最近三年，发行人检测及测绘收入分别为 1,850.12 万元、2,323.47 万元和 1,711.86 万元。

根据DC检测与委托单位签订的检测合同，发行人作为检测单位，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《HZ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DC测绘与定作人签订的测绘合同，发行人作为承揽人，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。

## 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HZ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HZ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ZJ浙石油综合能源销售有限公司负责。ZJ浙石油综合能源销售有限公司在WX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。

## 四、财务情况

ZH会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2019 年、2020 年以及 2021 年的财务报表进行了审计，并出具了中汇会审[2020]5723 号 3、中汇会审[2021]第 3783 号及中汇会审[2022]第 3673 号标准无保留意见的审计报告。

### （一）资产负债表分析

发行人 2019-2022 年 6 月末资产负债表

单位：万元

	2022 年 6 月 30 日	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>流动资产：</b>				
货币资金	721,484.20	594,629.71	374,800.52	409,882.09
交易性金融资产	13,405.30	13,595.44	--	--
应收票据及应收账款	670,671.27	799,332.71	625,645.62	567,359.65
其中：应收票据	14,600.00	30,000.00	--	--
应收账款	656,071.27	769,332.71	625,645.62	567,359.65
预付款项	18,963.60	6,021.90	297.41	8,312.24
其他应收款合计	2,814,130.91	2,649,989.85	2,439,221.91	1,476,141.30
存货	2,109,419.09	1,956,336.45	2,166,408.90	3,142,442.30
持有待售资产	--	--	--	5,824.57
一年内到期的非流动资产	--	--	--	15,000.00
其他流动资产	145,924.79	106,060.50	11,757.05	10,387.60
<b>流动资产合计</b>	<b>6,493,999.17</b>	<b>6,125,966.55</b>	<b>5,618,131.41</b>	<b>5,635,349.83</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	--	--	98,717.17	102,556.85
长期股权投资	323,474.53	343,896.78	252,251.84	45,556.72
其他权益工具投资	107,237.50	23,478.30	--	--
其他非流动金融资产	44,130.55	44,705.55	--	--

投资性房地产	495,413.11	453,912.43	400,685.26	206,528.55
固定资产合计	52,687.09	50,613.10	51,704.53	46,056.88
其中：固定资产	--	--	51,704.53	46,056.88
在建工程合计	32,689.72	32,514.41	2,653.89	4,586.67
其中：在建工程	--	--	2,653.89	4,586.67
无形资产	37,544.79	33,183.77	4,979.24	54,053.58
商誉	4,289.94	2,009.74	2,009.74	649.93
长期待摊费用	9,711.11	9,577.08	4,783.97	1,254.71
递延所得税资产	4,565.54	4,565.54	2,869.39	4,119.70
其他非流动资产	209,966.25	206,269.45	177,350.11	46,189.74
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,321,710.14</b>	<b>1,204,726.15</b>	<b>998,005.15</b>	<b>511,553.31</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,815,709.31</b>	<b>7,330,692.70</b>	<b>6,616,136.56</b>	<b>6,146,903.15</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	419,501.58	300,650.59	181,694.13	118,540.00
应付票据及应付账款	166,552.82	149,534.61	100,196.03	129,005.05
其中：应付票据	111,426.81	88,371.74	21,200.00	6,365.45
应付账款	55,126.01	61,162.87	78,996.03	122,639.60
预收款项	2,475.87	450.28	16,635.28	14,673.92
合同负债	78,229.82	50,300.27	--	--
应付职工薪酬	266.99	758.30	587.91	427.97
应交税费	41,410.58	39,961.60	22,892.94	38,151.58
其他应付款	268,294.99	469,790.47	460,135.83	503,394.27
一年内到期的非流动负债	1,072,568.50	908,256.39	937,307.25	834,049.78
其他流动负债	6,670.24	4,507.50	--	--
<b>流动负债合计</b>	<b>2,055,971.38</b>	<b>1,924,210.01</b>	<b>1,719,449.38</b>	<b>1,638,242.57</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	642,817.00	589,979.00	818,064.75	1,274,097.73
应付债券	1,718,803.90	1,746,309.17	1,052,200.60	319,132.00

长期应付款	827,887.90	616,417.53	847,427.76	676,212.63
递延所得税负债	45,329.74	41,073.62	33,801.40	23,417.56
递延收益-非流动负债	23,245.47	23,144.39	18,903.10	10,600.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,258,084.01</b>	<b>3,016,923.71</b>	<b>2,770,397.61</b>	<b>2,303,459.92</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,314,055.39</b>	<b>4,941,133.72</b>	<b>4,489,846.99</b>	<b>3,941,702.50</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	600,000.00	600,000.00	600,000.00	300,000.00
资本公积	1,092,957.46	1,009,198.26	990,341.37	1,412,803.41
其他综合收益	59,282.09	66,951.23	63,881.30	63,415.67
其他权益工具	193,150.00	134,020.00	50,000.00	--
专项储备	80.18	50.55	--	--
盈余公积	18.27	18.27	18.27	18.27
一般风险准备	939.00			
未分配利润	404,020.55	413,500.66	408,715.12	387,724.22
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,350,447.54</b>	<b>2,224,677.96</b>	<b>2,112,956.06</b>	<b>2,163,961.56</b>
少数股东权益	151,206.38	164,881.02	13,333.52	41,239.09
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,501,653.92</b>	<b>2,389,558.98</b>	<b>2,126,289.57</b>	<b>2,205,200.66</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,815,709.31</b>	<b>7,330,692.70</b>	<b>6,616,136.56</b>	<b>6,146,903.15</b>

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告及 2022 年半年度财务报表

### 1、发行人财务概况

截至 2022 年 6 月 30 日，公司资产总额 7,815,709.31 万元，负债总额 5,314,055.39 万元，所有者权益为 2,501,653.92 万元，资产负债率为 67.99%。

2019-2021 年，公司合并报表归属于母公司股东的净利润三年平均为 21,308.58 万元，经营活动现金流入三年平均为 451,831.54 万元，期末现金及现金等价物余额三年平均为 192,984.69 万元。2021 年度，公司实现营业收入 490,802.01 万元，净利润 18,523.40 万元。

发行人近三年及一期资产规模不断扩大，净资产持续增加，资本债务结构合理，负债规模适中；经营状况良好，连续三年盈利。

## 2、资产负债变动情况及结构分析

发行人 2019-2022 年 6 月末资产负债构成表

单位：万元、%

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	721,484.20	9.23	594,629.71	8.11	374,800.52	5.66	409,882.09	6.67
交易性金融资产	13,405.30	0.17	13,595.44	0.19	-	-	-	-
应收票据	14,600.00	0.19	30,000.00	0.41	-	-	-	-
应收账款	656,071.27	8.39	769,332.71	10.49	625,645.62	9.46	567,359.65	9.23
预付款项	18,963.60	0.24	6,021.90	0.08	297.41	0.00	8,312.24	0.14
其他应收款	2,814,130.91	36.01	2,649,989.85	36.15	2,439,221.91	36.87	1,476,141.30	24.01
存货	2,109,419.09	26.99	1,956,336.45	26.69	2,166,408.90	32.74	3,142,442.30	51.12
持有待售资产		0.00			-	-	5,824.57	0.09
一年内到期的非流动资产					-	-	15,000.00	0.24
其他流动资产	145,924.79	1.87	106,060.50	1.45	11,757.05	0.18	10,387.68	0.17
流动资产合计	6,493,999.17	83.09	6,125,966.55	83.57	5,618,131.41	84.92	5,635,349.83	91.68
可供出售金融资产					98,717.17	1.49	102,556.85	1.67
长期应收款					-	-	-	-
长期股权投资	323,474.53	4.14	343,896.78	4.69	252,251.84	3.81	45,556.72	0.74
其他权益工具投资	107,237.50	1.37	23,478.30	0.32	-	-	-	-
其他非流动金融资产	44,130.55	0.56	44,705.55	0.61	-	-	-	-
投资性房地产	495,413.11	6.34	453,912.43	6.19	400,685.26	6.06	206,528.55	3.36
固定资产	52,687.09	0.67	50,613.10	0.69	51,704.53	0.78	46,056.88	0.75

在建工程	32,689.72	0.42	32,514.41	0.44	2,653.89	0.04	4,586.67	0.07
无形资产	37,544.79	0.48	33,183.77	0.45	4,979.24	0.08	54,053.58	0.88
商誉	4,289.94	0.05	2,009.74	0.03	2,009.74	0.03	649.93	0.01
长期待摊费用	9,711.11	0.12	9,577.08	0.13	4,783.97	0.07	1,254.71	0.02
递延所得税资产	4,565.54	0.06	4,565.54	0.06	2,869.39	0.04	4,119.70	0.07
其他非流动资产	209,966.25	2.69	206,269.45	2.81	177,350.11	2.68	46,189.74	0.75
非流动资产合计	1,321,710.14	16.91	1,204,726.15	16.43	998,005.15	15.08	511,553.31	8.32
资产总计	7,815,709.31	100.00	7,330,692.70	100.00	6,616,136.56	100.00	6,146,903.15	100.00
短期借款	419,501.58	7.89	300,650.59	6.08	181,694.13	4.05	118,540.00	3.01
应付票据	111,426.81	2.10	88,371.74	1.79	21,200.00	0.47	6,365.45	0.16
应付账款	55,126.01	1.04	61,162.87	1.24	78,996.03	1.76	122,639.60	3.11
预收账款	2,475.87	0.05	450.28	0.01	16,635.28	0.37	14,673.92	0.37
合同负债	78,229.82	1.47	50,300.27	1.02	-	-	-	-
应付职工薪酬	266.99	0.01	758.30	0.02	587.91	0.01	427.97	0.01
应交税费	41,410.58	5.05	39,961.60	0.81	22,892.94	0.51	38,151.58	0.97
其他应付款	268,294.99	20.18	469,790.47	9.51	460,135.83	10.25	503,394.27	12.77
一年内到期的非流动负债	1,072,568.50	0.00	908,256.39	18.38	937,307.25	20.88	834,049.78	21.16
其他流动负债	6,670.24	0.13	4,507.50	0.09	-	-	-	-
流动负债合计	2,055,971.38	38.69	1,924,210.01	38.94	1,719,449.38	38.30	1,638,242.57	41.56
长期借款	642,817.00	12.10	589,979.00	11.94	818,064.75	18.22	1,274,097.73	32.32
应付债券	1,718,803.90	32.34	1,746,309.17	35.34	1,052,200.60	23.44	319,132.00	8.10
长期应付款	827,887.90	15.58	616,417.53	12.48	847,427.76	18.87	676,212.63	17.16
递延收益	23,245.47	0.44	23,144.39	0.47	18,903.10	0.42	10,600.00	0.27
递延所得税负债	45,329.74	0.85	41,073.62	0.83	33,801.40	0.75	23,417.56	0.59
非流动负债合计	3,258,084.01	61.31	3,016,923.71	61.06	2,770,397.61	61.70	2,303,459.92	58.44
负债合计	5,314,055.39	100.00	4,941,133.72	100.00	4,489,846.99	100.00	3,941,702.50	100.00

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告及 2022 年半年度财务报表

最近三年，发行人资产总额由 2019 年末的 6,146,903.15 万元增加到 2021 年的 7,330,692.70 万元，复合增长率 9.21%，主要系货币资金、应收账款、其他应收款、长期股权投资和投资性房地产增加所致。

### (1) 资产分析

从资产结构看，发行人 2019-2021 年末流动资产占资产总额的比例分别为 91.68%、84.92%和 83.57%，但由于存货占总资产的比例较大，且存货以城市基础设施建设项目和土地开发成本为主，集中变现能力相对较弱，在一定程度上削弱了资产的整体流动性。

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，非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、无形资产、在建工程、固定资产和其他非流动资产等构成。

#### ① 货币资金

2019-2022 年 6 月末，发行人货币资金分别为 40.99 亿元、37.48 亿元、59.46 亿元和 72.15 亿元，占资产总额比例分别为 6.67%、5.66%、8.11%和 9.23%。2021 年末，公司货币资金较上年末增加 21.98 亿元，增幅 58.65%，主要系新增银行借款及发行债券所致。发行人作为 HZ 市 WX 区内重要的投融资主体，为应对银行债务的还本付息及项目建设资金需求，需保持一定数量的流动性资金。发行人货币资金主要为银行存款，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人货币资金中使用受限的金额为 319,063.14 万元，主要系用于质押的定期存款和保证金。

#### 发行人 2019-2021 年末货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

库存现金	6.35	0	0.14	0	0.86	0
银行存款	482,211.97	81.09	367,579.79	98.07	386,237.60	94.23
其他货币资金	107,542.75	18.09	7,220.60	1.93	23,643.62	5.77
未到期应收利息	4,868.64	0.82	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>594,629.71</b>	<b>100.00</b>	<b>374,800.52</b>	<b>100</b>	<b>409,882.09</b>	<b>100</b>

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告

## ② 应收账款

2019-2022 年 6 月末，发行人应收账款分别为 56.74 亿元、62.56 亿元、76.93 亿元和 65.61 亿元，分别占当年资产总额的 9.23%、9.46%、10.49%和 8.39%。发行人的应收账款主要为公司应收取的项目开发、安置房建设款项。2021 年末，公司应收账款较上年末增加 14.37 亿元，增幅 22.97%，主要系应收土地开发项目收入。报告期内发行人应收账款余额逐年上升，主要系每年竣工验收达到收入确认条件的基础设施建设和土地开发结算款较多，而委托方/购买方未全部回款所致。

### 发行人 2021 年 12 月末应收账款主要欠款方列表

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	账面余额	是否为关联方	占比	账龄
****	项目开发结算款	515,346.07	是	66.98	3 年以内
****	安置房销售款	127,668.07	否	16.59	2 年以内
****	土地开发结算款	111,496.04	是	14.49	2 年以内
****	应收租金款	5,393.92	否	0.70	3 年以内
****	应收贸易结算款	4,177.05	否	0.54	1 年以内
<b>合计</b>	-	<b>764,081.15</b>	-	<b>99.32</b>	

## ③ 其他应收款

2019-2022年6月末，发行人其他应收款分别为147.61亿元、243.92亿元、265.00亿元和281.41亿元，分别占资产总额的24.01%、36.87%、31.60%和36.01%。2020年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加963,080.61万元，增幅65.24%，主要系当年增加未收到的财政债务置换资金、与区域内其他建设企业或单位的合作开发款以及对联营合营企业的投资款项所致。2021年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加210,767.94万元，增幅8.64%，变动较小，主要系增加股权转让款及与区域内其他企业的往来款、暂借款等所致。其他应收款欠款方多为政府单位，坏账可能性较小。截至2021年末，公司其他应收款前五名情况如下：

发行人2021年12月末其他应收款主要欠款方情况

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	账面价值	是否为关联方	占比	账龄
*****	项目开发结算款、履约保证金	315,766.09	是	11.92	1年以内、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上
*****	股权转让款、往来款	310,461.76	是	11.72	1年以内、1-2年、2-3年
*****	投资款、往来款	300,882.56	是	11.36	1年以内、1-2年
*****	合作开发款、往来款	280,052.07	是	10.57	1年以内、1-2年
*****	合作开发款	204,282.87	否	7.71	1年以内、1-2年
合计	-	1,411,445.35		53.27	-

④ 存货

截至2019-2022年6月末，发行人存货分别为314.24亿元、216.64亿元、195.63亿元和210.94亿元，分别占资产总额的51.12%、32.74%、26.69%和26.99%，是发行人流动资产的重要组成部分。2020年末公司存货账面价值较上年末减少976,033.40万元，主要系2020年末原一级子公司ST建设股权划出，其资产、负债不再纳入公司2020年末合并资产负债表所致。2021年末公司存货

账面价值较上年末减少 210,072.45 万元，主要系部分项目完工结转确认收入所致。

### 发行人 2019-2021 年末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存商品	583.52	0.03	-	-	1,402.57	0.04
开发成本	1,578,065.55	80.66	1,570,617.91	72.5	2,462,833.57	78.37
开发产品	377,687.38	19.31	595,790.99	27.5	678,206.15	21.58
合计	<b>1,956,336.45</b>	<b>100.00</b>	<b>2,166,408.90</b>	<b>100.00</b>	<b>3,142,442.29</b>	<b>100.00</b>

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告及附注

#### ⑤可供出售金融资产（其他权益工具投资、其他非流动金融资产）

2019-2022 年 6 月末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 10.26 亿元、9.87 亿元、0.00 元和 0.00 元，在资产总额中占比分别为 1.67%、1.49%、0.00%和 0.00%。2021 年末，公司可供出售金融资产较上年末减少 9.87 亿元，降幅 100.00%，主要系发行人 2021 年采用新会计准则计量金融资产，相应原可供出售金融资产标的分别划入其他权益工具投资科目及其他非流动金融资产计量。截至 2021 年末，发行人其他权益工具投资和其他非流动金融资产合计科目余额 6.82 亿元，较 2020 年可供出售金融资产减少 3.05 亿元，降幅 30.9%，变动相对较小。

#### ⑥长期股权投资

2019-2022 年 6 月末，发行人长期股权投资账面价值分别为 4.56 亿元、25.23 亿元、34.39 亿元和 32.35 亿元，在资产总额中占比分别为 0.74%、3.81%、4.69%和 4.14%。2020 年末，公司长期股权投资较上年末增加 206,695.11 万元，主要系增加了对 HZWX 泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、HZ 仁祥实业有限公司、HZWX 浙石油综合能源销售有限公司等企业的投资所致。

2021 年末，公司长期股权投资较上年末增加 91,644.95 万元，主要系增加了对

HZ产诚实业发展有限公司、HZ海民投置业有限公司等公司投资所致。截至2021年12月31日，发行人长期股权投资明细如下：

发行人2021年12月末长期股权投资明细表

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	性质	账面价值	持股比例
1	****	合营企业	4,567.32	30.77
2	****	合营企业	1,382.15	50.00
3	****	合营企业	2,550.00	51.00
4	****	合营企业	36,728.00	99
5	****	合营企业	98,882.00	90
6	****	联营企业	11,001.77	30
7	****	联营企业	10,087.51	8.31
8	****	联营企业	7,042.73	11.76
9	****	联营企业	3,593.61	18.84
10	****	合营企业	97,980.67	49
11	****	联营企业	10,174.45	40
12	****	联营企业	323.79	30
13	****	联营企业	47,061.53	30
14	****	联营企业	4,352.73	30

15	****	合营企业	24.09	49
16	****	合营企业	7,375.87	99.67
合计		-	343,896.78	-

#### ⑦无形资产

2019-2022年6月末，发行人无形资产账面价值分别为5.40亿元、0.50亿元、3.32亿元和3.75亿元，占当年资产总额的比例分别为0.88%、0.08%、0.45%和0.48%。发行人无形资产主要由土地使用权及软件构成。2020年末公司无形资产较上年减少49,074.34万元，变动较大，主要系当年处置HZWX美妆小镇建设管理有限公司导致采矿权减少所致。发行人2021年末无形资产较2020年末上升2.82亿元，主要系新增合并子公司HZWX浙石油综合能源销售有限公司增加相应土地使用权及HZWX东成测绘有限公司增添测绘软所致。

#### ⑧投资性房地产

截至2019年末、2020年末、2021年末及2022年6月末，发行人投资性房地产分别为206,528.55万元、400,685.26万元、453,912.43万元和495,413.11万元，占当年资产总额比例分别为3.36%、6.06%、6.19%和6.34%，均用于出租。2020年12月末，公司投资性房地产较上年末增加194,156.71万元，增幅94.01%，主要系本期YH区仓前街道西溪堂商务中心由固定资产转入、购入HZ市滨湖路房产、HZ市湖盛大厦房产以及无偿划入科创园厂房资产、HZ总部自由港写字楼A幢所致。2021年12月末，公司投资性房地产较上年末增加53,227.17万元，增幅13.28%，主要系购入HZ总部自由港写字楼C幢华祥国际大厦所致。

#### ⑨其他非流动资产

截至2019年末、2020年末、2021年末及2022年6月末，发行人其他非流动资产分别为46,189.74万元、177,350.11万元、206,269.45万元和209,966.25万元，占当年资产总额比例分别为0.75%、2.68%、2.81%和2.69%。2020年12月末公司其他非流动资产较上年末增加131,160.38万元，主要系预

付翡翠华庭等不动产购置款、预付HZWX兴卓投资发展有限公司股权转让款以及预付债权资产包款项增加所致。2021年末公司其他非流动资产较上年末增加28,919.33万元，主要系新增预付富力御西湖、湖韵雅居等不动产购置款。

### 3. 负债结构分析

从负债总额看，发行人负债总额由2019年末的3,941,702.50万元增加到2022年6月末的5,314,055.39万元，增幅为34.82%。资产负债率方面，2019年末至2022年6月末分别为64.13%、67.86%、67.40%和67.99%，负债率有所上升，但仍保持在合理水平。

发行人的负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动性负债、长期借款、应付债券和长期应付款构成。

#### ①短期借款

2019-2022年6月末，发行人短期借款分别为11.85亿元、18.17亿元、30.07亿元和41.95亿元，占发行人负债总额的比重分别为3.01%、4.05%、6.08%和7.89%。2020年末发行人短期借款较上年末增加63,154.13万元，增幅为53.28%，2021年末，发行人短期借款较上年末增加了11.90亿元，增幅65.47%，主要系发行人因经营业务需要扩大短期借款融资规模所致。

发行人2019-2021年末短期借款结构表

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	85,880.00	28.56	36,860.00	20.29	34,590.00	29.18
抵押借款	21,000.00	6.98	3,000.00	1.65	24,500.00	20.67
保证借款	134,697.15	44.80	134,334.13	73.93	42,450.00	35.81
信用借款	-	-	-	-	17,000.00	14.34
抵押+保证借款	4,500.00	1.50	7,500.00	4.13	-	-

质押+保证借款	9,002.97	2.99	-	-	-	-
商业承兑汇票贴现	44,600.00	14.83	-	-	-	-
未到期应付利息	970.47	0.32	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>300,650.59</b>	<b>100.00</b>	<b>181,694.13</b>	<b>100.00</b>	<b>118,540.00</b>	<b>100.00</b>

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告附注

## ②应付账款

2019-2022年6月末，发行人应付账款分别为12.26亿元、7.90亿元、6.12亿元及5.51亿元，在负债总额中的占比分别为3.11%、1.76%、1.24%及1.04%。2020年末发行人应付账款较上年末减少43,643.56万元，降幅为35.59%，主要系本期结算较多工程款所致。2021年末，发行人应付账款较上年末减少了1.78亿元，降幅22.57%，主要系部分工程款于年底结算。

### 发行人2021年12月末应付账款余额中前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	款项的性质	账面价值	占比
****	非关联方	项目工程款	13,291.22	21.73
****	非关联方	项目工程款	9,389.40	15.35
****	非关联方	项目工程款	8,206.72	13.42
****	非关联方	项目工程款	2,450.67	4.01
****	非关联方	项目工程款	2,250.77	3.68
<b>合计</b>	-	-	<b>35,588.77</b>	<b>58.19</b>

## ③其他应付款

2019-2022年6月末，发行人其他应付款分别为50.34亿元、46.01亿元、46.98亿元及26.83亿元，在负债总额中的占比分别为12.77%、10.25%、9.51%和5.05%。2019-2021年末其他应付款末较为稳定。发行人其他应付款主要由往来款、押金及保证金构成。

发行人 2019-2021 年末其他应付款分类表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	-	-	37,356.12	8.12	24,165.88	4.80
其他应付款	469,790.47	100.00	422,779.70	91.88	479,228.39	95.20
合计	469,790.47	100.00	460,135.83	100.00	503,394.27	100.00

发行人 2021 年 12 月末其他应付款前五大明细表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面价值	占比
****	往来款	69,224.80	14.74
****	暂借款	36,680.39	7.81
****	暂借款	26,800.00	5.70
****	暂借款	20,025.00	4.26
****	暂借款	20,000.00	4.26
合计	-	172,730.19	36.77

④一年内到期的非流动负债

2019-2022 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 83.40 亿元、93.73 亿元、90.83 亿元及 107.26 亿元，在负债总额中的占比分别为 21.16%、20.88%及、18.38%和 20.18%，包括一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款及未到期应付利息。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年增加 103,257.47 万元，主要系一年内到期的长期应付款 153,945.52 万元增加所致。2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年末减少 2.91 亿元，降幅 3.10%，变动幅度较小。

发行人 2019-2021 年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	134,780.25	14.84	210,674.00	22.48	291,311.00	34.93
一年内到期的应付债券	29,913.26	3.29	53,892.72	5.75	23,943.78	2.87
一年内到期的长期应付款	695,169.95	76.54	672,740.53	71.77	518,795.01	62.2
未到期应付利息	48,392.93	5.33	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>908,256.39</b>	<b>100.00</b>	<b>937,307.25</b>	<b>100.00</b>	<b>834,049.78</b>	<b>100.00</b>

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告附注

### ⑤长期借款

2019-2022 年 6 月末，发行人长期借款分别为 127.41 亿元、81.81 亿元、59.00 亿元及 64.28 亿元，在负债总额中的占比分别为 32.32%、18.22%、11.94% 和 12.10%。2020 年末，公司长期借款较上年末减少 456,032.9 万元，降幅 35.79%，主要系部分长期借款到期归还以及原一级子公司ST建设股权划出、其负债不再纳入公司合并报表所致。2021 年末，公司长期借款较上年末减少 228,085.75 万元，主要系部分长期借款归还及部分长期借款转入一年内到期的非流动负债科目所致。长期借款主要是质押借款、抵押借款、保证借款。

发行人 2019-2021 年末长期借款结构表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	229,327.00	38.87	285,303.75	34.88	262,985.00	20.64
抵押借款	24,300.00	4.12	-	-	-	-
保证借款	157,827.00	26.75	116,776.00	14.27	367,190.00	28.82
信用借款	-	-	10	0	72.73	0.01
保证+质押借款	25,000.00	4.24	219,900.00	26.88	409,500.00	32.14
保证+抵押借款	109,200.00	18.51	149,600.00	18.29	234,350.00	18.39

质押+抵押+保证借款	44,325.00	7.51	46,475.00	5.68	-	-
合计	589,979.00	100.00	818,064.75	100.00	1,274,097.73	100.00

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告附注

#### ⑥应付债券

2019-2022 年 6 月末，发行人应付债券分别为 31.91 亿元、105.22 亿元、174.63 亿元和 171.88 亿元，在负债总额中的占比分别为 8.10%、23.44%、35.34% 及 32.34%。2020 年末，公司应付债券余额较上年末增加 733,068.60 万元，涨幅 229.74%，主要系公司本级及子公司NTH建投、新业建投发行 7 只公司债券所致。2021 年末，公司应付债券余额较上年末增加 694,108.57 万元，涨幅 65.97%，主要系公司本级及子公司NTH建投、新业建投发行 11 只债券所致。截至 2021 年末，公司应付债券明细如下：

#### 发行人 2021 年末应付债券结构表

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	2021 年末余额
20 WX01	2020/8/6	5 年	150,000.00	148,928.48
20 WX02	2020/9/29	5 年	180,000.00	178,669.28
20 WX03	2020/12/24	5 年	70,000.00	69,432.22
21 WX城投 PPN001	2021/6/18	5 年	90,000.00	89,510.36
21 WX城投 PPN02	2021/8/18	6 年	50,000.00	49,719.35
21 WX城投 PPN03	2021/8/23	3 年	50,000.00	49,799.56
21 WX城投 PPN04	2021/9/28	3 年	80,000.00	79,668.42
21 WX城投 PPN05	2021/11/12	3 年	60,000.00	59,741.07
21 WX城投 PPN06	2021/11/26	5 年	30,000.00	29,823.02
21 WX城投 PPN07	2021/12/14	5 年	80,000.00	79,523.93
14 NTH债	2014/1/16	7 年	120,000.00	-
18 NTH债	2018/9/21	7 年	150,000.00	119,653.04

20 NTH01	2020/8/25	3年	200,000.00	198,965.81
20 NTH02	2020/11/16	3年	125,000.00	124,356.39
21 南投 01	2021/1/14	5年	75,000.00	74,527.65
20 新业 01	2020/3/16	3年	150,000.00	149,318.15
20 新业 02	2020/12/15	5年	65,000.00	64,675.58
21 新业 01	2021/1/26	5年	74,000.00	73,647.39
21 新业 02	2021/3/23	5年	10,000.00	9,950.85
HZWXTZ 2.05 09/16/24	2021/9/16	3年	20,000.00 美元	126,311.87
小 计				1,776,222.43

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告附注

### ⑦长期应付款

2019-2022年6月末，发行人长期应付款分别为67.62亿元、84.74亿元、61.64亿元及82.79亿元，在负债总额中的占比分别为17.16%、18.87%、12.48%及15.58%。发行人长期应付款主要系信托及其他借款、融资租赁款。2020年末，公司长期应付款账面价值较上年末增加171,215.13万元，主要系根据业务经营需要增加的信托和融资租赁借款。2021年末，公司长期应付款账面价值较上年末减少231,010.23万元，主要系部分长期借款归还及部分长期应付款转入一年内到期的非流动负债科目所致。截至2021年末，发行人长期应付款明细如下：

发行人 2019-2021 年末长期应付款明细表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	616,221.03	99.97	847,231.26	99.98	676,016.13	99.97
专项应付款	196.50	0.03	196.50	0.02	196.5	0.03
合计	616,417.53	100.00	847,427.76	100.00	676,212.63	100.00

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告附注

发行人长期应付款主要系信托及其他借款、融资租赁款。2021年末，发行人长期应付款较上年末减少27.26%，主要系信托等非标借款减少所致。

截至2021年末，公司长期应付款情况如下：

发行人2021年末长期应付款明细表

单位：万元、%

项目	2021年末	占比
信托及其他借款	385,972.00	62.64
融资租赁款	230,249.03	37.36
合计	616,221.03	100.00

数据来源：WX城投2019-2021年度审计报告附注4

#### 、所有者权益分析

发行人2019-2022年6月末所有者权益结构分析表

单位：万元、%

科目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益：								
实收资本(或股本)	600,000.00	23.98%	600,000.00	25.11	600,000.00	28.22	300,000.00	13.60
资本公积	1,092,957.46	43.69%	1,009,198.26	42.23	990,341.37	46.58	1,412,803.41	64.07
其他综合收益	59,282.09	2.37%	66,951.23	2.84	63,881.30	3.00	63,415.67	2.88
其他权益工具	193,150.00	7.72%	134,020.00	5.61	50,000.00	2.35	--	--
永续债	193,150.00	7.72%	134,020.00	5.61	--	--	--	--
专项储备	80.18	0.00%	50.55	0.00	--	--	--	--
盈余公积	18.27	0.00%	18.27	0.00	18.27	0.00	18.27	0.00

未分配利润	404,020.55	16.15%	413,500.66	17.30	408,715.12	19.22	387,724.22	17.58
归属于母公司所有者权益合计	2,350,447.54	93.96%	2,224,677.96	93.10	2,112,956.06	99.37	2,163,961.57	98.13
少数股东权益	151,206.38	6.04%	164,881.02	6.90	13,333.52	0.63	41,239.09	1.87
所有者权益合计	2,501,653.92	100.00%	2,389,558.98	100.00	2,126,289.57	100.00	2,205,200.66	100.00

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告及 2022 年半年度财务报表

### ① 实收资本

2019-2022 年 6 月末，发行人的实收资本分别为 30.00 亿元、60.00 亿元、60.00 亿元和 60.00 亿元，在所有者权益中的占比分别为 13.60%、28.22%、25.11%和 23.98%。

### ② 资本公积

2019-2022 年 6 月末，发行人的资本公积分别为 141.28 亿元、99.03 亿元、100.92 亿元、109.30 亿元，在所有者权益中的占比分别为 64.07%、46.58%、42.23%及 43.69%。

### 发行人2021年9月末资本公积明细表

单位：万元

项目	金额	事项
资本溢价	14,107.52	收到项目配套资本金
	1,515.90	WX升农投资建设发展有限公司获得子公司股权划转
	107,851.86	获得无偿划入HZWX东部新农村建设投资有限公司股权
	1,423.57	收到无偿划入HZ东成建设工程检测股份有限公司股权
	352.66	收到无偿划入HZWX东成测绘有限公司股权
	11,212.69	同控合并增加公司按对价与享有净资产至份额差值增加资本公积-HZWX昊天投资发展有限公司

	8,791.24	同控合并增加公司按对价与享有净资产至份额差值增加资本公积-HZWX吴力投资发展有限公司
	10,099.74	同控合并增加公司按对价与享有净资产至份额差值增加资本公积-HZWX兴创投资发展有限公司
	7,910.96	同控合并增加公司按对价与享有净资产至份额差值增加资本公积-HZWX吴屹投资发展有限公司
	11,251.79	同控合并增加公司按对价与享有净资产至份额差值增加资本公积-HZWX兴德投资发展有限公司
	8,026.15	同控合并增加公司按对价与享有净资产至份额差值增加资本公积-HZWX晟吴置业有限公司
	1,763.08	无偿受让少数股东股权
	478.93	取得无偿划拨的吉山一路房产
	28,191.55	获得划转总部自由港A幢全景大厦
	77,408.12	同控合并增加HZWX区科技创业投资有限公司
	5.06	同控合并增加HZWX卓融管理咨询,还原留存收益
	612,562.28	HZWXNTH建设投资有限公司政府债务置换
	30,000.00	HZWX滨湖新农村建设有限公司政府债务置换
	43,670.00	HZWX东部新农村建设投资有限公司政府债务置换
	13,718.27	对价转让WX产投增加资本公积
	13,000.00	HZWXNTH建设投资有限公司政府债务置换
	19,000.00	HZWX城市投资发展集团有限公司政府债务置换
	57,197.37	HZ东茗溪新农村建设投资有限公司政府债务置换
合计	1,079,538.74	-

### ③ 未分配利润

2019-2022年6月末,公司未分配利润分别为38.77亿元、40.87亿元、41.35亿元及40.40亿元,在所有者权益中的占比分别为17.58%、19.22%、17.30%及16.15%。报告期内,发行人未分配利润整体上处于相对高位,表明随着业务规模的扩大和业绩的稳步增长,发行人利润积累能力不断增强。

## (二) 利润表分析

发行人 2019-2022 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

	2022 年度 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>82,113.80</b>	<b>490,802.01</b>	<b>754,885.02</b>	<b>613,333.85</b>
其中：营业收入	82,113.80	490,802.01	754,885.02	613,333.85
<b>二、营业总成本</b>	<b>80,535.66</b>	<b>488,553.33</b>	<b>756,045.58</b>	<b>600,111.10</b>
其中：营业成本	46,755.59	392,762.41	602,818.10	513,175.71
税金及附加	981.12	5,312.50	2,854.92	1,880.14
销售费用	675.36	2,181.10	63.01	190.32
管理费用	4,234.55	9,629.18	11,426.55	13,241.05
财务费用	27,889.04	78,668.13	138,882.99	71,623.87
其中：利息费用	68,827.93	159,017.59	203,105.18	108,744.00
利息收入	40,605.47	81,441.41	64,642.16	37,252.56
加：公允价值变动收益	9,328.17	28,911.00	37,600.80	1,839.45
投资收益	10,179.62	20,699.54	13,421.51	1,447.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,628.32	9,268.15	6,560.43	312.24
资产处置收益	199.06	25.10	--	38.49
资产减值损失		--	7,358.61	6,701.33
信用减值损失	-6,537.55	15,209.65	--	--
其他收益	111.20	239.50	2,447.89	703.81
<b>三、营业利润</b>	<b>14,858.65</b>	<b>36,914.18</b>	<b>44,951.04</b>	<b>10,550.77</b>
加：营业外收入	63.39	10.58	6,038.32	21,083.98
减：营业外支出	240.42	795.48	440.59	532.69
<b>四、利润总额</b>	<b>14,681.63</b>	<b>36,129.28</b>	<b>50,548.77</b>	<b>31,102.05</b>
减：所得税费用	9,496.09	17,605.88	20,455.33	9,039.88
<b>五、净利润</b>	<b>5,185.53</b>	<b>18,523.40</b>	<b>30,093.44</b>	<b>22,062.18</b>
归属于母公司所有者的净利润	9,046.01	16,202.25	26,990.90	20,732.59

少数股东损益	-3,860.48	2,321.15	3,102.54	1,329.59
--------	-----------	----------	----------	----------

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告及 2022 年半年度财务报表

2019-2022 年 1-6 月，公司营业收入分别为 61.13 亿元、75.49 亿元和 49.08 亿元、8.21 亿元，营业成本分别为 51.32 亿元、60.28 亿元、48.86 亿元和 8.05 亿元。

2021 年度，公司利润总额为 3.61 亿元，净利润为 1.85 亿元。政府对发行人补贴力度较大，2021 年度，发行人收到的政府补助为 6.40 亿元，其中 5.97 亿元计入当期损益，财政贴息合计 5.955 亿元，政府补助明细情况（不含财政贴息）如下：

发行人2019-2021年末政府补助明细表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
WX区保障性安居工程-浮玉花园居住小区项目中央补助资金			587.00
2018年度WX区十佳服务业重点项目建设先进单位奖励			10.00
化妆品行业领袖峰会专项补助			100.00
WX财政局服务业发展财政引导专项资金奖励			5.00
财政补助		6,000.00	19,772.82
污水处理费返还			1,168.94
油烟废气治理示范补贴			10.00
文体中心项目经费补助			15.00
农残检测补助费		0.33	0.33

义乌装博会参展补助款			2.87
网格员经费		0.12	21.08
2018年度市级渔业绿色发展专项资金			1.75
疫情期间退附加税		0.02	
2019年度稳岗补贴		10.23	
两直补助		5.60	
小微企业纾困补助		2.50	
小微企业新招用高校毕业生社保补贴		4.01	
2020年度第一批旅游发展专项资金奖励补助		28.00	
2020年度第一批市级文化产业发展专项资金区政府配套奖励补助		26.00	
2019年第二批服务业区补		23.00	
2019年省中小企业发展（竞争力提升工程）专项第三批补助资金		20.00	
2019年度服务业“十佳项目”奖励款		20.00	
诸娄圩区整治工程补助		203.00	
2019年度WX区高标准农田建设财政补助资金		188.80	
WX区美丽乡村路建设市级补助资金		1,505.24	
新型墙体专项基金返退入库		264.19	

新型环保消防灭火器补助款		111.65	
污水管网建设补助		21.82	
蓝藻打捞补助款		1.00	
2020年度体育发展事业省补助经费	11.00	9.00	
2020年度稳岗补贴	1.98		
2021年度稳岗补贴	0.28		
2021区先进基层党组织奖金	0.50		
2020年度(第一批)WX区服务业发展专项资金	2.00		
WX区支持服务业企业促发展财政引导资金	4.00		
2021年度(第一批)WX区服务业发展专项资金	15.00		
2021年度(第一批)WX区服务业发展财政引导专项资金	24.00		
2020年度市本级服务业发展财政引导专项资金	10.00		
WX区支持服务业企业促发展财政引导资金	4.00		
文化产业发展专项资金	100.00		
<b>合计</b>	<b>172.46</b>	<b>8,444.50</b>	<b>21,694.80</b>

### (三) 现金流量分析

发行人2019-2022年1-6月合并现金流量表

单位：万元

	2022年度1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	254,218.84	372,432.94	346,404.90	308,899.85
收到的税费返还		3,253.49	5,161.84	--
收到其他与经营活动有关的现金	33,378.39	122,573.17	115,721.15	81,044.19
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>287,597.22</b>	<b>498,259.60</b>	<b>467,287.89</b>	<b>389,944.04</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	143,286.78	325,480.85	1,026,410.14	470,575.13
支付给职工以及为职工支付的现金	2,735.38	5,418.36	3,250.47	2,544.71
支付的各项税费	6,872.80	7,695.31	6,621.91	1,959.28
支付其他与经营活动有关的现金	51,546.58	20,022.58	161,885.19	135,036.33
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>204,441.54</b>	<b>358,617.10</b>	<b>1,198,167.71</b>	<b>610,115.45</b>
经营活动产生的现金流量净额差额 (合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>83,155.68</b>	<b>139,642.50</b>	<b>-730,879.81</b>	<b>-220,171.41</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	34,075.00	28,765.00	22,890.69	--
取得投资收益收到的现金	492.21	5,460.79	771.07	1,205.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	462.37	209.93	--	1,051.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	--	--	3,692.36
收到其他与投资活动有关的现金	133,731.83	721,561.26	584,149.67	236,846.90
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>168,761.41</b>	<b>755,996.97</b>	<b>607,811.43</b>	<b>242,796.05</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,432.83	61,592.74	96,029.10	82,592.80
投资支付的现金	30,774.43	166,613.62	305,631.53	45,310.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,399.63	--	15,240.64	876.85
支付其他与投资活动有关的现金	888,290.67	1,465,511.28	2,452,902.24	1,002,772.50

投资活动现金流出小计	931,897.55	1,693,717.63	2,869,803.51	1,131,552.98
投资活动产生的现金流量净额差额 (合计平衡项目)		0.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-763,136.15	-937,720.66	-2,261,992.08	-888,756.93
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	59,130.00	462,409.04	495,712.00	242,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		99,200.00	--	--
取得借款收到的现金	1,358,388.75	2,315,685.87	3,586,831.59	1,049,463.90
收到其他与筹资活动有关的现金	701,528.20	997,576.36	1,702,155.42	702,320.47
筹资活动现金流入小计	2,119,046.96	3,775,671.26	5,784,699.00	1,994,284.37
偿还债务支付的现金	926,703.06	1,902,208.55	1,632,007.89	431,395.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,165.75	326,626.72	372,715.46	242,289.77
支付其他与筹资活动有关的现金	216,439.35	641,832.01	765,403.64	260,116.92
筹资活动现金流出小计	1,300,308.16	2,870,667.28	2,770,126.99	933,802.42
筹资活动产生的现金流量净额差额 (合计平衡项目)	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	818,738.79	905,003.98	3,014,572.02	1,060,481.95
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	1,386.26	-1,258.99	105.98	0.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	140,144.59	105,666.82	21,806.10	-48,446.39
加：期初现金及现金等价物余额	270,697.93	165,031.11	143,225.01	191,358.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	410,842.52	270,697.93	165,031.11	142,912.53

### 1、经营活动现金流分析

2019-2022年上半年，发行人经营活动现金流入分别为389,947.14万元、467,287.89万元、498,259.60万元和287,597.22万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-220,173.46万元、-730,879.81万元、139,642.50万元和83,155.68万元。2019-2020年度公司经营活动现金为净流出，系主要系公司基础设施建设、土地开发整理和安置房项目前期投入较大，购买商品、接受劳务

支付的现金较多，而项目开发和结算周期较长，目前回款较少所致。未来随着开发项目的竣工验收以及开发土地的逐步出让，预计经营活动现金流入将有所增加。2020年度，公司经营活动现金流出较多，系2020年度受疫情影响，公司作为HZ市WX区内最重要的国有平台公司，发挥区属国有企业作用，加大基础设施建设投入，导致经营活动现金流出增加。2021年度，公司经营活动产生的现金流量净额由负转正，系公司当年收到WX区内其他国有企业的往来款及暂借款还款较多所致。

## 2、投资活动现金流分析

2019-2022年上半年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-888,449.29万元、-2,261,992.08万元、-937,720.66万元和-763,136.15万元。2020年度公司投资活动净现金流出相对较多，主要系当年累计支付的关联方往来款及其他借款金额较多所致。2019年度与2021年度相对保持稳定。

## 3、筹资活动现金流分析

2019-2022年上半年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为1,060,481.95万元、3,014,572.02万元、905,003.98万元和818,738.79万元。2020年度公司筹资活动净现金流入较上年增加1,954,090.06万元，主要系当年公司为满足项目建设的需要以及其他业务板块发展的资金需求，大量通过发行公司债券、获取金融机构借款等方式筹资所致。2019年度及2021年度，公司筹资活动净现金流入相对较少，系发行债券相对较少所致。

## （四）财务指标分析

### 1、偿债能力分析

发行人2019-2021年末主要偿债能力指标表

项目	2021年度	2020年末	2019年末
流动比率（倍）	3.18	3.27	3.44
速动比率（倍）	2.17	2.01	1.52

资产负债率 (%)	67.40	67.86	64.13
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.79	0.70	0.59

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告

注：上述指标依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=息税前利润/利息费用。

从短期偿债能力来看，发行人 2019-2021 年流动比率分别为 3.44 倍、3.27 倍和 3.18 倍，流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。从速动比率来看，近三年发行人的速动比率分别为 1.52 倍、2.01 倍和 2.17 倍，均大于 1，变现能力较强的流动资产能覆盖流动负债，短期偿债能力较强。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动性负债构成。

从长期偿债能力来看，发行人 2019-2021 年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.59 倍、0.70 倍和 0.79 倍。2019 年 EBITDA 利息保障倍数相对较低，主要系当年公司因业务发展需要融资规模有所扩大，利息支出（含资本化利息）增加，而当年公司利润总额较低所致。2020 年度及 2021 年度，EBITDA 利息保障倍数相对稳定。从资本债务结构分析，报告期内发行人资产负债率有所上升，但仍处于合理范围。公司在 WX 区城市建设方面地位突出，政府支持力度较大，公司外部偿债来源较为稳定，因此公司的偿债能力较强。

从未来发展趋势看，发行人的业务量充足，截至 2021 年末，发行人主要在建项目主要包括市政道路建设项目、土地开发、安置房以及物业开发等，投资总额 82.98 亿元，截至 2021 年末已完成投资 34.73 亿元。随着 HZ 市 WX 区的不断开发，待上述项目完工后，发行人将取得较为可观的项目回报。这将有助于公司偿债能力的进一步提高，从而为本次发行的永续债权式权益投资本息偿付提供切实可靠的保障。

## 2、盈利能力分析

发行人 2019-2021 年度的主要盈利能力指标如下：

发行人 2019-2021 年度主要盈利能力指标表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	490,802.01	754,885.02	613,333.85
营业总成本	488,553.33	756,045.58	600,111.10
营业利润	36,914.18	44,951.04	10,550.77
利润总额	36,129.28	50,548.77	31,102.05
净利润	18,523.40	30,093.44	22,062.18
主营业务毛利率 (%)	19.98	20.14	16.33
营业利润率 (%)	7.52	5.95	1.72
总资产收益率 (%)	0.27	0.47	0.4
净资产收益率 (%)	0.82	1.39	1.09

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告

注：上述指标依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

营业毛利率=营业毛利额/主营业务收入×100%

总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/平均资产总额×100% 其中,平均净资产=(年初净资产+年末净资产)/2

净资产收益率=净利润/平均净资产×100% 其中,平均净资产=(年初净资产+年末净资产)/2

发行人主营业务包括项目开发（含代建管理费）、土地开发、安置房项目、物业开发与经营、贸易业务和检测及测绘业务等业务板块。在 2019-2021 年度营业收入构成方面，项目开发（含代建管理费）总计 813,846.20 万元，占营业收入总额的 43.78%；土地开发业务收入总计 426,397.68 万元，占营业收入总额的 22.94%；安置房项目业务收入总计 166,523.38 万元，占营业收入总额的

8.96%；贸易业务收入总计 291,557.79 万元，占营业收入总额的 15.68%；物业开发与经营板块收入总计 74,347.92 万元，占营业收入总额的 4.00%。整体来看，项目开发、土地开发和贸易业务为发行人业务收入主要来源。

在毛利率方面，2019-2021 年发行人毛利率分别为 16.33%、20.14%和 19.98%。2019 年度公司营业毛利率较低主要系当年竣工结算、确认收入的安置房项目收入占比较大但毛利率较低所致。2020 年度公司营业毛利率较 2019 年度有所上升，系 2020 年度公司土地开发收入较多，该业务毛利率相对较高。2021 年度毛利率与 2020 年度相比保持稳定。

在净利润和净资产收益率方面，2019-2021 年发行人净利润分别为 22,860.12 万元、30,093.44 万元和 18,523.40 万元，净资产收益率分别为 1.09%、1.39%和 0.81%。2020 年度，公司净利润较上年度增加 8,031.26 万元，系公司 2020 年度收到的政府补助及财政贴息较多所致。2021 年度，公司净利润较 2020 年度减少 11,570.05 万元，系 2020 年公司子公司 ST 建设划转，但合并利润表和合并现金流量表包含 ST 建设相关内容，而 2021 年度 ST 建设收入不再纳入公司合并范围所致。发行人是 HZ 市 WX 区国有资产经营管理的最重要主体，得到了实际控制人及相关各方的大力支持和持续关注，通过资产注入、政府补贴和债务置换等方式支持公司运营和发展，发行人整体对政府补助依赖程度较高。未来发行人在政府补助外，将继续支持各下属公司根据自身功能定位和业务重点开展主营业务，产生现金流，形成“主营业务明确、发展各有侧重”的运作模式。公司将在市政基础设施建设、土地开发整理等传统优势业务的基础上，加大对附加值高、资金周转快的优质经营性项目的投资，积极拓展以园区、标准厂房为主的物业开发经营业务，通过租售并举的模式，加快投资项目的回款周期，盘活存量资产，提高资产的运营效率。同时，发行人将科学利用集团资源渠道和客户渠道等优势，稳步拓展贸易业务市场，为公司主营业务收入和经营性现金流进行有益补充。

财务费用方面，最近三个会计年度，公司财务费用分别为 71,626.96 万元、138,882.99 万元和 78,668.13 万元，财务费用中利息支出金额分别为 108,744.00 万元、192,961.91 万元和 159,017.59 万元，公司总体财务费用

总体呈上升趋势，系公司近年来快速发展，经营规模持续扩大，公司总资产规模由 2019 年末的 614.69 亿元增长至 2021 年末的 733.07 亿元，经营规模扩大导致公司经营支出增加，整体融资需求增长，财务费用亦随之增加。

### 3、资产运营效率分析

发行人 2019-2021 年末主要营运效率指标表

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次/年）	0.70	1.26	1.60
存货周转率（次/年）	0.19	0.23	0.17
总资产周转率（次/年）	0.07	0.12	0.11

数据来源：WX城投 2019-2021 年度审计报告

2019-2021 年度，发行人应收账款周转率分别为 1.60 次/年、1.26 次/年和 0.70 次/年，近三年应收账款周转率逐年下降，主要系应收账款余额增长速度超过营业收入所致。

存货和总资产周转率方面，2019 年、2020 年及 2021 年发行人存货周转率分别为 0.17 次/年、0.23 次/年和 0.19 次/年，资产周转率分别为 0.11 次/年、0.12 次/年和 0.07 次/年，整体较低，但逐年上升。由于发行人主要从事的基础设施建设、土地整理和安置房资金筹集和开发任务，以及自建自营项目建设与经营的管理工作，具有资本投入大、建设周期相对较长、资金回收慢等特点，从而导致发行人的存货周转率和总资产周转率相对较低。

## 五、融资情况

### （一）有息负债构成情况

截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务合计 444.29 亿元，包括其他应付款（有息部分）、短期借款、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（有息部分），具体有息负债结构情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	金额	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	433,017.83	9.75	300,650.59	2.46	181,694.13	4.56	118,540.00	3.45
一年内到期的非流动负债	949,684.63	21.38	908,256.39	21.29	937,307.25	23.54	834,049.78	24.24
长期借款	608,740.75	13.70	589,979.00	13.83	818,064.75	20.54	1,274,097.73	37.04
应付债券	1,640,195.60	36.92	1,746,309.17	40.93	1,052,200.60	26.42	319,132.00	9.28
长期应付款(付息项)	737,420.33	16.60	616,221.03	14.44	847,231.26	21.28	676,016.13	19.65
其他应付款(付息项)	73,806.26	1.66	105,000.96	2.46	145,581.10	3.66	218,322.07	6.35
<b>合计</b>	<b>4,442,865.39</b>	<b>100.00</b>	<b>4,266,417.14</b>	<b>100.00</b>	<b>3,982,079.09</b>	<b>100.00</b>	<b>3,440,157.71</b>	<b>100.00</b>

## (二) 有息负债到期年份

截至2022年3月31日，公司有息债务期限结构如下：

项目	金额(万元)	比例(%)
2022年	781,395.85	17.59%
2023年	1,219,989.62	27.46%
2024年	842,402.64	18.96%
2025年	879,652.62	19.80%
2026年及以后	719,424.66	16.19%
<b>合计</b>	<b>4,442,865.39</b>	<b>100.00%</b>

## (三) 有息负债种类

截至2022年3月末公司有息负债中，发行人债券借款余额185.64亿元。银行余额为149.62亿元，租赁余额为39.80亿元，其他非标余额为19.23亿元，信托余额为49.99亿元。发行人具有良好的信用水平，

融资渠道多元。有息债务中银行和债券借款较多，合计占有息负债余额的 75.46%。详细比例如下：

融资渠道	借款总额（万元）	占比
其他非标	192,282.68	4.33%
信托	499,933.19	11.25%
银行	1,496,200.10	33.68%
债券	1,856,424.38	41.78%
融资租赁	398,025.04	8.96%
<b>总计</b>	<b>4,442,865.39</b>	<b>100.00%</b>

发行人信托公司融资前五大明细见下表：

信托公司名称	金额（万元）
HX国际信托有限公司	128,790.22
LJZ国际信托有限公司	128,000.00
TJ信托有限责任公司	50,000.00
ZJ信托有限责任公司	30,703.70
ZSJH信托股份有限公司	30,000.00
XY国际信托有限公司	30,000.00

#### （四）银行授信情况

发行人与各大银行建立了稳固、良好的合作关系，具有良好的资信状况。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人合并范围银行授信额度 318.70 亿元、已使用 244.67 亿元、尚未使用 74.03 亿元。公司按时还本付息，不存在任何违约事项，不存在逾期未偿还债项。

## 六、对外担保

截至 2022 年 3 月末，公司对外担保余额为 237.01 亿元，担保明细如下：

序号	被担保单位	担保金额 (万元)	合同起始日	合同终止日
1	HZZL环湖投资发展有限公司	6,000.00	2017-6-1	2022-4-1
2	HZZL小城市建设投资有限公司	26,350.00	2019-11-12	2022-5-28
3	HZST建设发展有限公司	32,000.00	2019-12-31	2032-11-21
4	HZZL宏创建设发展有限公司	30,000.00	2020-1-9	2022-12-20
5	HZ绿地置业有限公司	11,000.00	2019-1-15	2034-1-14
6	HZMX旅游开发有限公司	20,000.00	2020-5-29	2022-5-28
7	HZNTH现代农业综合区开发有限公司	16,250.00	2020-4-14	2028-4-14
8	HZNTH现代农业综合区开发有限公司	12,362.35	2020-12-1	2025-12-1
9	HZ绿建市政工程有限公司	30,000.00	2020-12-21	2022-12-20
10	HZST建设发展有限公司	39,600.40	2020-6-22	2032-12-31
11	HZST建设发展有限公司	19,200.00	2020-9-29	2035-9-29
12	HZST建设发展有限公司	20,000.00	2020-10-29	2035-10-28
13	HZST建设发展有限公司	4,000.00	2020-12-24	2035-12-24
14	HZST建设发展有限公司	10,000.00	2020-4-2	2022-4-2
15	HZNTH高新园区开发管理有限公司	7,000.00	2020-6-1	2025-5-20
16	HZNTH高新园区开发管理有限公司	20,000.00	2020-12-28	2022-12-27
17	HZNTH高新园区开发管理有限公司	22,429.20	2020-1-1	2024-12-20
18	HZNTH高新园区开发管理有限公司	18,000.00	2020-10-29	2023-10-29
19	HZZL城市建设投资运营集团有限公司	4,392.00	2020-10-10	2023-10-10
20	HZ东部新城投资发展集团有限公司	34,500.00	2020-5-27	2030-5-20
21	HZ新型城市投资发展集团有限公司	130,000.00	2020-9-25	2023-9-26
22	HZWX振兴乡村建设发展有限公司	8,211.14	2021-1-15	2024-1-15
23	HZWX产业投资发展集团有限公司	8,241.68	2021-1-7	2026-1-14
24	HZWX产业投资发展集团有限公司	12,400.75	2021-1-8	2026-1-7
25	HZWX产业投资发展集团有限公司	3,432.51	2021-1-5	2024-1-5

26	HZWX产业投资发展集团有限公司	16,440.50	2021-1-8	2026-1-7
27	HZWX菰城水利环境整治有限公司	1,600.00	2021-1-8	2036-1-8
28	HZ市ZL市政工程有限公司	490.00	2021-1-27	2024-1-27
29	HZ市ZL镇资产经营有限公司	490.00	2021-1-27	2024-1-27
30	HZWX织东新农村建设发展有限公司	9,000.00	2021-1-4	2023-12-28
31	HZ金韵置业有限公司	7,300.00	2021-2-10	2024-1-20
32	HZ八里店生态农业发展有限公司	15,438.12	2021-1-20	2026-1-20
33	HZ新型城市投资发展集团有限公司	24,000.00	2021-2-2	2026-2-2
34	HZ新型城市投资发展集团有限公司	12,328.20	2021-2-5	2026-2-1
35	HZ太湖溇港文化旅游发展有限公司	8,000.00	2021-1-20	2022-1-19
36	HZST建设发展有限公司	22,000.00	2021-3-2	2023-1-6
37	HZST建设发展有限公司	8,900.00	2021-4-19	2026-4-19
38	HZNTH高新园区开发管理有限公司	18,000.00	2021-4-29	2023-3-24
39	HZWX产业投资发展集团有限公司	1,000.00	2021-5-20	2022-5-25
40	HZWX湖盛贸易有限公司	3,000.00	2021-5-20	2022-5-20
41	HZWX湖盛贸易有限公司	120,000.00	2021-9-14	2028-10-12
42	HZWX湖盛贸易有限公司	5,000.00	2021-6-7	2022-6-6
43	HZWX湖盛贸易有限公司	1,000.00	2021-6-10	2022-6-9
44	HZWX湖盛供应链管理有限责任公司	5,000.00	2021-5-28	2022-5-28
45	HZWX湖盛供应链管理有限责任公司	20,000.00	2021-6-16	2022-6-4
46	HZ茗兴建设发展有限公司	3,500.00	2021-8-26	2022-8-22
47	HZ东林经济发展有限公司	5,000.00	2021-9-29	2022-9-26
48	HZ市东林经济发展有限公司	20,400.00	2021-8-21	2024-7-5
49	HZ东林新农村建设投资有限公司	7,550.00	2021-9-29	2022-9-29
50	HZ绿曦保洁有限公司	7,550.00	2021-9-29	2022-9-29
51	HZWX菰城水利环境整治有限公司	15,000.00	2021-10-12	2022-8-12
52	HZ农森农业发展有限公司	8,000.00	2021-11-25	2024-11-25
53	HZNTH高新园区开发管理有限公司	3,000.00	2021-12-2	2022-5-20

54	HZST建设发展有限公司	36,941.37	2021-11-15	2024-11-15
55	HZST建设发展有限公司	93,500.00	2021-12-14	2024-12-21
56	HZ新型城市投资发展集团有限公司	3,000.00	2021-12-29	2022-12-29
57	HZDL新农村建设投资有限公司	1,000.00	2021-12-31	2022-12-31
58	HZST建设发展有限公司	14,150.00	2022-1-18	2025-1-10
59	HZWX湖盛供应链管理有限责任公司	127,302.00	2022-1-4	2025-1-4
60	HZWX交通旅游投资发展集团有限公司	12,000.00	2022-1-10	2027-5-21
61	HZWX交通旅游投资发展集团有限公司	4,000.00	2022-1-6	2023-1-6
62	HZWX产业投资发展集团有限公司	3,000.00	2022-1-7	2024-1-5
63	NTH现代农业综合区开发有限公司	19,500.00	2022-1-19	2023-1-19
64	HZWX湖盛供应链管理有限责任公司	5,300.00	2022-1-19	2023-1-19
65	HZWX湖盛供应链管理有限责任公司	6,300.00	2022-1-25	2023-1-25
66	HZWX美妆小镇建设管理有限公司	6,300.00	2022-1-25	2023-1-25
67	HZWX湖盛贸易有限公司	6,300.00	2022-1-25	2023-1-25
68	HZWX湖盛贸易有限公司	5,000.00	2022-2-28	2023-2-27
69	HZ新型城市投资发展集团有限公司	15,000.00	2022-2-22	2025-2-22
70	HZXSYS实业发展有限公司	4,000.00	2022-3-3	2023-3-2
71	HZWXXSY实业发展有限公司	70,000.00	2015-1-20	2025-1-20
72	HZWX蕰城水利环境整治有限公司	13,300.00	2016-2-3	2023-12-1
73	HZ金惠置业有限公司	160,000.00	2016-8-2	2025-12-31
74	HZWXXSY实业发展有限公司	18,000.00	2016-12-1	2031-12-1
75	HZWX蕰城水利环境整治有限公司	11,055.00	2016-12-1	2045-12-1
76	HZST建设发展有限公司	3,000.00	2018-5-28	2023-5-28
77	HZST建设发展有限公司	7,600.00	2019-1-29	2024-1-29
78	HZNTH现代农业综合区开发有限公司	9,015.47	2019-7-1	2024-12-16
79	HZ市WX区老恒和酿造有限公司	13,385.43	2019-8-26	2024-8-15

80	HZWX交通旅游集团有限公司	2,467.78	2019-10-15	2024-10-15
81	HZWX交通旅游集团有限公司	4,000.00	2019-10-29	2024-10-15
82	HZ湖皖高速公路有限公司	2,700.00	2019-12-5	2024-11-5
83	HZST建设发展有限公司	4,852.41	2019-11-25	2024-11-25
84	HZ市ZL国际童装城股份有限公司	3,799.58	2019-12-20	2024-12-20
85	HZST建设发展有限公司	35,000.00	2019-12-13	2030-4-1
86	HZZL城市建设投资运营集团有限公司	9,705.83	2020-1-17	2025-1-20
87	HZ农森农业发展有限公司	45,000.00	2020-1-21	2038-1-21
88	HZST新农村建设投资有限公司	3,333.33	2020-2-15	2023-1-15
89	HZ农森农业发展有限公司	6,483.12	2020-2-25	2025-1-14
90	HZ农森农业发展有限公司	15,000.00	2020-3-18	2025-3-10
91	HZZL城市建设投资运营集团有限公司	500.00	2020-3-18	2025-3-10
92	HZST新农村建设投资有限公司	11,400.00	2020-3-31	2023-3-30
93	HZWX上强工贸有限公司	6,300.00	2020-3-9	2024-3-8
94	HZZL太湖溇港旅游文化发展有限公司	4,841.65	2020-4-1	2025-4-1
95	HZ农森农业发展有限公司	7,120.61	2020-6-1	2024-6-20
96	HZWX美妆小镇建设管理有限公司	5,248.63	2020-6-5	2023-6-4
97	HZZL太湖溇港旅游文化发展有限公司	1,000.00	2020-7-10	2022-6-1
98	HZZL童装园区经营管理有限公司	14,640.60	2020-7-22	2025-7-22
99	HZZL童装园区经营管理有限公司	7,500.00	2020-7-30	2023-7-15
100	HZZL太湖溇港旅游文化发展有限公司	20,000.00	2020-7-30	2022-7-30
101	HZZL太湖溇港旅游文化发展有限公司	57,000.00	2020-7-31	2023-7-31
102	HZ东部新城投资发展集团有限公司	3,007.00	2020-8-12	2023-8-12
103	HZWXXSY实业发展有限公司	29,000.00	2020-8-31	2026-8-30
104	HZWX振兴乡村建设发展有限公司	14,000.00	2020-8-31	2035-8-24

105	HZ东部新城投资发展集团有限公司	13,181.66	2020-8-31	2025-8-31
106	HZZL童装园区经营管理有限公司	24,300.00	2020-9-3	2035-8-24
107	HZWX上强工贸有限公司	1,000.00	2020-10-16	2023-9-15
108	HZWX湖盛贸易有限公司	3,000.00	2021-4-9	2022-4-9
109	HZ东部新城投资发展集团有限公司	5,292.15	2020-12-30	2023-12-15
110	HZZL小城市建设投资有限公司	6,926.00	2021-6-1	2035-11-21
111	HZST建设发展有限公司	7,500.00	2021-12-17	2022-12-17
112	HZST建设发展有限公司	7,500.00	2021-12-17	2022-12-17
113	HZST新农村建设投资有限公司	20,000.00	2021-12-22	2022-12-21
114	HZWX美妆小镇建设管理有限公司	9,200.00	2021-12-23	2022-12-20
115	HZZL环湖投资发展有限公司	8,350.00	2021-12-23	2022-12-20
116	HZNTH现代农业综合区开发有限公司	8,350.00	2021-12-23	2022-12-20
117	ZJ融芯电机有限公司	10,000.00	2022-1-29	2023-1-28
118	HZWX湖盛贸易有限公司	17,000.00	2020-1-10	2037-1-8
119	HZST建设发展有限公司	80,000.00	2020-10-1	2046-10-1
120	HZST新农村建设投资有限公司	23,478.00	2021-1-1	2023-12-31
121	HZNTH现代农业综合区开发有限公司	4,275.00	2021-2-1	2023-11-15
122	HZ上强工贸有限公司	4,560.00	2021-2-1	2023-11-15
123	HZ春申建设发展有限公司	70,700.00	2021-3-31	2039-6-25
124	HZ金达置业有限公司	7,500.00	2021-3-3	2024-3-28
125	HZST建设发展有限公司	1,500.00	2021-3-5	2024-3-29
126	HZ新型城市投资发展集团有限公司	17,940.00	2021-4-20	2024-4-14
127	HZ新型城市投资发展集团有限公司	17,999.10	2021-4-30	2024-3-22
128	HZWX美妆小镇建设管理有限公司	36,800.00	2021-4-30	2039-4-30
129	HZMX原乡市政工程有限公司	40,000.00	2021-6-9	2026-6-9
130	HZWX湖盛贸易有限公司	500.00	2022-1-27	2025-1-26
131	HZ杼山生态旅游发展有限公司	27,000.00	2022-1-13	2043-1-13

合计	2,370,058.57		-
----	--------------	--	---

截至 2022 年 3 月末，公司对外担保余额为 237.01 亿元，其中，公司对民营企业、国有企业担保余额分别为 10.73 亿元和 226.28 亿元，分别占公司担保总额的 4.53%和 95.47%，民营企业担保占比较小，风险可控。民营企业担保对象中，除HZ老恒和酿造有限公司（HZ老恒和酿造有限公司注册资本为 1139 万人民币，实际控制人为老恒和集团有限公司。HZ老恒和酿造有限公司于 2019 年入选“农业产业化国家重点龙头企业名单”，主营业务包括生产酿造酱油、米醋和料酒等）外，其余担保对象均为 2021 年新增的ZJ祥瑞房地产开发有限公司下属子公司。公司对HZ金韵置业有限公司等担保借款用途为房地产项目开发，部分借款同时由金成房地产集团有限公司提供担保，并由被担保方以其持有的项目用地提供抵押担保。国有企业担保对象中，主要包括HZST（52.25 亿元）、HZ新型城市投资发展集团有限公司（41.72 亿元）、HZWX交通旅游集团有限公司（16.00 亿元）和HZNTH现代农业综合区开发有限公司（10.95 亿元）。

公司对民营企业担保情况见下表：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日
HZWXNTH建设投资集团有限公司	HZ老恒和酿造有限公司	13,330.00	2016/2/3	2023/12/31
WX城投	HZ金韵置业有限公司	4,392.00	2020/10/10	2023/10/10
WX城投	HZ金惠置业有限公司	20,400.00	2021/8/21	2024/7/5
HZWXNTH建设投资集团有限公司	HZ金达置业有限公司	5,292.15	2020/12/30	2023/12/15
HZWX新业建设投资集团有限公司	HZ金御置业有限公司	23,478.00	2021/1/1	2023/12/31

HZWX新业建设投资集团有限公司	HZ金玖置业有限公司	4,275.00	2021/2/1	2023/11/15
HZWX新业建设投资集团有限公司	HZ金玖置业有限公司	4,560.00	2021/2/1	2023/11/15
HZWX新业建设投资集团有限公司	HZ金彤置业有限公司	7,500.00	2021/3/3	2024/3/28
HZWX新业建设投资集团有限公司	HZ金彤置业有限公司	1,500.00	2021/3/5	2024/3/29
HZWX新业建设投资集团有限公司	HZ金睿置业有限公司	17,940.00	2021/4/20	2024-4-14
HZWX新业建设投资集团有限公司	HZ金蓬置业有限公司	17,999.10	2021/4/30	2024-3-22
<b>合计</b>		<b>107,336.25</b>		

## 七、资信情况

### （一）公司征信情况

根据 2022 年 7 月 15 日 WX 城投的征信报告，WX 城投当前有未结清信贷交易的机构数为 18，借贷交易余额为 409,672.78 万元，担保余额为 7188.06 万元，无不良类及关注类记录。

### （二）其他信用状况

WX 城投在国家信用信息系统中未有行政处罚信息、未存在被列入经营异常名录的记录、未列入严重违法失信名单（黑名单）信息。

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。

经查询裁判文书网查询，发行人无涉诉案件。

经查询国家税务总局ZJ省税务局网站，WX城投未有重大税收违法失信行为。

### **(三) 是否为名单内融资平台**

经查询银保监会“地方政府融资平台全口径融资统计表”，公司非名单内融资平台。

## 八、综合评价

ZJ省HZ市WX区国有资本监督管理服务中心为发行人的股东，公司及其下属子公司是WX区重大城市基础设施建设和市政公用设施建设的重要主体，承担了WX区基础设施建设的重任。发行人作为国资出资设立的投资主体和施工建设单位，是WX区重要的基础设施建设主体，主要从事WX区的基础设施及安置房建设、土地开发整理等，业务具有较强的区域专营性。项目主要包括市政道路完善、环境综合治理、学校、景区开发等基础设施项目的建设，为WX区城乡一体化的发展与和谐社会的构建作出了积极的贡献。

截至2021年末，发行人资产总额为733.07亿元，净资产为238.96亿元，2019-2021年末资产负债率分别为64.13%、67.86%和67.40%，不断优化的资本结构提高了公司抗风险的能力。2019-2021年度，发行人实现营业收入61.13亿元、75.49亿元和49.08亿元，较为稳定。2021年发行人收到的财政补贴为6.40亿元，政府支持力度大，为公司未来基础设施建设提供了良好的保障，且发行人是当地的AA+信用评级主体，具有较强的资信能力。

发行人主要通过银行和债券渠道进行融资，截至2022年3月末，发行人通过银行渠道融得的资金占有息负债的33.68%，发行人通过债券渠道融得的资金占有息负债的41.78%。

通过对发行人的分析，我认为，发行人具有良好的信用水平，与多家国有银行以及大型商业银行建立了稳固的合作关系，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大，发行人主体评级为 AA+，信用状况良好，具有一定的社会公信力。发行人资产规模较大、经营战略符合政府政策和WX市未来规划方向、盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，是较理想的业务投融资主体。

### 第三节 交易对手-HZWX新业建设投资集团有限公司

#### 一、公司情况

##### (一) 基本概况

公司名称	HZWX新业建设投资集团有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	
法定代表人	
统一社会信用代码	
注册/实收资本	200,000万人民币
成立时间	2012-11-16
营业期限	2012-11-16 至 9999-09-09
经营范围	一般项目：实业投资；光伏发电设备租赁；建筑材料销售；林业产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程施工；旅游业务；发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

##### (二) 公司历史沿革

2012年11月16日，HZWX新业建设投资集团设立，出资人为HZWX滨湖新农村建设有限公司（以下简称“滨湖新农村公司”），根据HZ新力会计师事务所验资报告湖新验报字[2012]第181号，担保人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HZXH投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“XH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。XH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HZ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，XH投资已缴纳新增注册资本100万元，全部为货币出资。变更后，担保人注册资本为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%，XH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JX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HZ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，担保人注册资本为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%，XH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JX市兴成投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“兴成投资”）、JX市兴茂投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“兴茂投资”）和JX市XH投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“JXXH投资”）为公司新股东。兴成投资、兴茂投资和JXXH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HZ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JXXH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，担保人注册资本为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%，JXXH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担保人 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%，XH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%，JXXH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 JX XH投资将其持有的担保人 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%，XH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XH投资将其持有的担保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HZ市WX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担保人 100.00%股权以人民币 1,500 万元的价格转让给HZWX城市投资发展集团有限公司（原名“HZWX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 2 月 5 日，公司作出股东的决定，同意将公司经营范围由原“实业投资、新农村建设、城乡基础设施建设、市政公用工程建设”调整为“实业投资、新农村建设、城乡基础设施建设、市政公用工程建设、建材销售和苗木销售”。

2018 年 10 月 12 日，经 HZ 市 WX 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 HZ 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。

同年，公司进行重大资产重组，HZWX 东部新农村建设投资有限公司、HZWX 东成测绘有限公司、HZ 东成建设工程检测股份有限公司 3 家子公司被无偿划拨至公司；此外，公司通过非公开协议转让的方式取得 HZWX 盈创贸易有限公司等 8 家子公司，纳入公司合并报表范围。

2019 年 12 月 17 日，WX 城投对公司增资 100,000 万元，本次增资后，注册资本为人民币 200,000 万元，全部由 HZWX 城市投资发展集团有限公司持有，公司实际控制人是 WX 区财政局。

2020 年 9 月 3 日，公司经营范围变更为一般项目：实业投资、建筑材料销售、林业产品销售、农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动、旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

2021 年 3 月 2 日，公司名称变更，由“HZWX 新业建设投资有限公司”

变更为“HZWX新业建设投资集团有限公司”。

2022年1月27日，公司经营范围新增房地产开发经营业务。2022年5月6日，公司经营范围去除房地产开发经营业务，新增光伏发电设备租赁、发电业务、输电业务、供(配)电业务。

担保人股东是HZWX城市投资发展集团有限公司，为HZ市WX区国有资产监督管理服务中心（市WX区财政局（国资办）的下属单位）100%控股公司，HZ市WX区重要的平台公司。担保人实际控制人是HZ市WX区财政局（国资办），履行区级国有资产的监管职能。

股权结构图如下：



### （三）子公司基本情况

截至2021年12月31日，担保人的并表子公司共22家，其中一级子公司21家，子公司主要注册和经营地址在HZ。公司形成了项目开发、检测业务、测绘业务、贸易业务等其他业务多元发展的业务格局。子公司基本情况如下表所示：

单位：万元

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	

HZWX湖颖物业管理有限公司	一级	HZ	HZ	广播、电视、电影、录音制作业	100	-	同一控制企业合并
HZWX盈创贸易有限公司	一级	HZ	HZ	批发业	100	-	投资设立
HZWX新创建设发展有限公司	二级	HZ	HZ	公共设施业	-	100	投资设立
HZWX东部新农村建设投资有限公司	一级	HZ	HZ	商务服务业	100	-	非同一控制企业合并
HZWX晟吴置业有限公司	一级	HZ	HZ	房地产业	100	-	同一控制企业合并
HZWX吴天投资发展有限公司	一级	HZ	HZ	商务服务业	100	-	同一控制企业合并
HZWX吴力投资发展有限公司	一级	HZ	HZ	商务服务业	100	-	同一控制企业合并
HZWX吴屹投资发展有限公司	一级	HZ	HZ	商务服务业	100	-	同一控制企业合并
HZWX兴德投资发展有限公司	一级	HZ	HZ	商务服务业	100	-	同一控制企业合并
HZWX兴创投资发展有限公司	一级	HZ	HZ	商务服务业	100	-	同一控制企业合并
HZWX东成测绘有限公司	一级	HZ	HZ	专业技术服务业	100	-	非同一控制企业合并
HZ东成建设工程检测股份有限公司	一级	HZ	HZ	商务服务业	80	-	非同一控制企业合并
OCHX建设发展有限公司	一级	广元	广元	房地产业	100	-	投资设立
HZ湖盛融资租赁有限公司	一级	HZ	HZ	货币金融服务	75	-	投资设立
HZWX城投智慧停车管理有限公司	一级	HZ	HZ	商务服务业	100	-	投资设立
HZWX智创科技文化发展有限公司	一级	HZ	HZ	商务服务业	100	-	投资设立
HZWX新测建设发展有限公司	一级	HZ	HZ	公共设施业	90	10	投资设立
HZ新智科技有限公司	一级	HZ	HZ	制造业	70	-	投资设立
HZWX城合通能源有限公司	一级	HZ	HZ	零售业	100	-	非同一控制企业合并
HZWX和新建设发展有限公司	一级	HZ	HZ	房屋建筑业	100	-	投资设立
HZ湖鸿建筑工程设计有限公司	一级	HZ	HZ	专业技术服务业	100	-	同一控制下合并
WX浙石油综合能源销售有限公司	一级	HZ	HZ	批发业	48	-	非同一控制企业合并

资料来源：2021年审计报告附注

### 1、HZWXYC贸易有限公司

该公司成立于2018年5月28日，公司经营范围为：日用百货、金属材料（除贵、稀及放射性金属外）、仪表设备、电气设备、五金交电、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆竹物品、易制毒化学品）、建筑材料、机械设备、电子产品、针纺织品及辅料、钢材、计算机软硬件、蓄电池配件（除危险化学品及易制毒化学品）、煤炭（无存储）、服装、电器、木材及木制品、塑料制品、皮革制品、汽车零部件、化妆品、食品的销售，货物及技术的进出口，贸易信息咨询服务，企业管理服务，会议与展览服务，私募股权投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、HZWX东部新农村建设投资有限公司

该公司成立于2005年5月10日，公司经营范围为：新农村建设、基础设施建设的投资。

## 3、HZWXHY物业管理有限公司

该公司成立于2015年3月3日，公司经营范围为：物业管理，文化交流活动的组织策划，旅游项目开发建设、投资管理，景区景点经营管理，酒店管理，旅游信息咨询服务，初级食用农产品、工艺品销售，餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 4、HZWXWT投资发展有限公司

该公司成立于2017年4月1日，公司经营范围为：实业投资，基础设施项目的投资、开发；土地整理开发；资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业管理咨询；自有房屋出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 5、HZWXWL投资发展有限公司

该公司成立于2017年4月1日，公司经营范围为：实业投资，基础设施项目的投资、开发；土地整理开发；资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服

务)；企业管理咨询；自有房屋出租。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

#### 6、HZWXWQ投资发展有限公司

该公司成立于2017年4月1日，公司经营范围为：实业投资，基础设施项目的投资、开发；土地整理开发；资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业管理咨询；自有房屋出租。(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)

#### 7、HZWXXD投资发展有限公司

该公司成立于2017年4月1日，公司经营范围为：实业投资；基础设施项目的投资、开发；土地整理开发；资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业管理咨询；自有房屋出租。(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)

## 二、公司治理

### (一) 治理结构

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) 执行股东的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案和为他人提供担保；
- (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) 决定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。

### 3、监事会

公司不设监事会，设监事一人，监事由股东委派产生和更换。监事任期每届三年，任期届满，监事经股东委派可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

### 4、经理

公司设经理一人，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

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

## (二) 公司管理层介绍

截至2021年12月末，担保人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

姓名	职务	性别	任期
	董事长、经理	男	2018年6月至今
	董事	男	2021年8月至今
	董事	男	2021年8月至今
	监事	女	2018年6月至今

### 1、董事会成员简历

## 2、监事会成员简历

## 3、高级管理人员简历

# 三、业务情况

## （一）公司经营概况

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

2019-2021年，担保人实现主营业务收入分别为7.74亿元、18.96亿元和16.05亿元。公司2021年实现合并报表营业收入16.10亿元，其中主营业务收入16.05亿元，公司营业收入主要由项目开发、贸易业务构成，分别占总收入的36.59%和53.66%。其中项目开发业务分为基础设施建设业务和物业开发经营业务。

## 1、营业收入分析

### 担保人 2019-2021 年度主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
物业租赁及经营	5,812.78	3.62	4,500.20	2.37	2,899.91	3.75
代建管理费	-	-	1,058.97	0.56	-	-
项目开发	58,716.86	36.59	61,301.15	32.34	37,826.18	48.88
贸易业务	86,109.20	53.66	86,535.04	45.65	34,420.68	44.48
检测业务	1,417.52	0.88	1,439.66	0.76	1,230.66	1.59
测绘业务	734.65	0.46	1,526.36	0.81	1,010.75	1.31
融资租赁业务	1,545.64	0.96	-	-	-	-
油品及其他销售	6,143.12	3.83	-	-	-	-
小计	160,479.77	100.00	189,576.82	100.00	77,388.18	100.00

数据来源：WX新业 2021 年审计报告及附注

## 2、营业成本分析

2019-2021 年度，担保人实现主营业务成本分别为 6.97 亿元、17.59 亿元和 14.73 亿元。公司 2021 年实现合并报表营业成本 15.75 亿元，其中主营业务成本 14.73 亿元，公司营业收入主要由项目开发、贸易业务构成，分别占总收入的 34.25%和 58.44%。

### 担保人 2019-2021 年度主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及经营	2,224.41	1.51	995.89	0.57	132.93	0.19

代建管理费	-	-	-	-	-	-
项目开发	50,445.48	34.25	53,590.27	30.46	33,732.69	48.42
贸易业务	86,060.00	58.44	86,432.06	49.13	34,391.18	49.37
检测业务	548.24	0.37	327.10	0.19	249.16	0.36
测绘业务	530.66	0.36	1,081.79	0.61	1,155.26	1.66
融资租赁业务	2,113.31	1.44	-	-	-	-
油品及其他销售	5,344.23	3.63	-	-	-	-
小计	147,266.33	100.00	175,923.30	100.00	69,661.21	100.00

数据来源：WX新业 2021 年审计报告及附注

### 3、营业利润分析

2019-2021 年度担保人毛利润分别为 0.77 亿元、1.29 亿元和 1.32 亿元，毛利率分别为 9.98%、6.79%和 8.23%。2021 年度担保人物业租赁及经营、项目开发、检测业务和测绘业务毛利润分别为 0.36 亿元、0.83 亿元、0.09 亿元和 0.02 亿元，毛利率分别 61.73%、14.09%、61.32%和 27.77%。担保人近三年毛利润稳步增长，毛利率保持稳定。

#### 担保人 2019-2021 年度主营业务毛利润和毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
物业租赁及经营	3,588.36	61.73	3,504.31	77.87	2,766.98	95.42
代建管理费	-	-	-	-	-	-
项目开发	8,271.38	14.09	7,710.88	12.58	4,093.49	10.82
贸易业务	49.21	0.06	102.98	0.12	29.50	0.09
检测业务	869.27	61.32	1,112.56	77.28	981.50	79.75
测绘业务	203.99	27.77	444.56	29.13	-144.51	-14.30
融资租赁业务	-567.66	-36.73	-	-	-	-

油品及其他销售	798.89	13.00	-	-	-	-
合计	13,213.44	8.23	12,875.30	6.79	7,726.96	9.98

数据来源：WX新业 2021 年审计报告及附注

(计算公式：毛利润=主营业务收入-主营业务成本，毛利率=毛利润/主营业务收入\*100%)

## (二) 主营业务板块分析

目前担保人主营业务收入源于基础设施建设业务、物业开发经营业务、检测和测绘业务、贸易业务等。

### 1、项目开发业务

#### (1) 基础设施建设业务

担保人基础设施建设业务的承载实体为担保人下属子公司——东部新农村公司。该公司系WX区八里店镇基础设施建设的实施主体，主要承担了区域内道路桥梁建设、保障性住房建设、园林绿化建设等基础设施工程施工的重要任务。2019-2021 年度，担保人基础设施建设业务板块形成主营业务收入 3.78 亿元、6.13 亿元和 5.87 亿元，形成毛利润 0.41 亿元、0.77 亿元和 1.32 亿元。

目前，担保人基础设施建设业务主要与HZWX交通旅游集团有限公司（以下简称“WX交旅”）签订协议。根据担保人与WX交旅签订的《HZ市WX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》，WX交旅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。

2021 年 1-6 月，公司已确认收入的基础设施项目情况如下：

单位：万元

公司	项目	收入	成本	回购方
HZWX东部新农村 建设投资有限公司	紫金桥农村新社区	56,890.06	50,929.46	HZWX交通旅游集团有限公司
-	合计	56,890.06	50,929.46	-

数据来源：企业提供

## (2) 物业开发经营业务

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

2021年度，担保人物业租赁及管理收入0.58亿元，实现毛利润0.56亿元。

## 2、检测和测绘业务

公司检测和测绘业务分别由东成检测和东成测绘有限公司开展，主要负责工程测量、地理信息测绘、不动产测绘、土地勘测等业务。东成检测和东成测绘按照合同约定，向被检测单位提供工程质量检测及相关测绘服务，并收取费用。

2021年度，检测和测绘收入分别为0.14亿元和0.07亿元，实现毛利润分别为0.87亿元和0.20亿元。

## 3、贸易业务

担保人贸易业务由子公司——盈创贸易经营，目前主要销售产品为电解铜等有色金属。2018年末，盈创贸易并入担保人合并范围。2021年度，担保人贸易业务板块形成主营业务收入8.61亿元，毛利润为0.06%。

## 4、在建、拟建项目情况

(1) 在建项目

截至2021年6月末，担保人项目开发板块在建项目主要为WX区八里店镇南片试验区土地开发与整理、318国道南浔至WX段改建及配套工程、紫金桥农村新社区、社区二期、湖滨HD36、37、38土地款、永福家园一期四标、DL小微企业产业园一期建设工程、HZ市八里店镇潞村村落风貌改造工程EPC改造工程等项目，已投资金额30.98亿元，尚需投资金额3.68亿元。

担保人2021年6月末在建项目明细表

单位：亿元、%

项目	所属公司	项目类型	初始总投	已投资金额	后续资本支出	未来收益实现方式
****	****	土地整理	-	15.88	-	土地完成一级开发后交由政府相关部门组织公开交易，扣除上级基金规费后，地方所得土地出让净收益全额返还
****	****	基建	26.7	4.3	0.43	项目竣工验收后，委托方按投资成本加成一定比例的投资回报结算并按协议约定支付款项
****	****	保障房	3.4	4.09	0.45	项目竣工验收后，委托方按投资成本加成一定比例的投资回报结算并按协议约定支付款项
****	****	保障房	0.57	2.04	0.2	项目竣工验收后，委托方按投资成本加成一定比例的投资回报结算并按协议约定支付款项

****	****	土地整理	-	1.35	-	土地完成一级开发后交由政府相关部门组织公开交易，扣除上级基金规费后，地方所得土地出让净收益全额返还
****	****	基建	0.67	0.09	0.58	项目竣工验收后，租金收入
****	****	基建	1.48	1.36	0.76	项目竣工验收后，租金收入
****	****	基建	1.16	0.84	0.62	项目竣工验收后，租金门票收入
****	****	基建	0.83	0.92	0.35	项目竣工验收后，租金收入
****	****	土地整理	0.21	0.11	0.21	土地完成一级开发后交由政府相关部门组织公开交易，扣除上级基金规费后，地方所得土地出让净收益全额返还
****	****	基建	0.08	-	0.08	项目竣工验收后，租金收入
<b>合计</b>			<b>35.1</b>	<b>30.98</b>	<b>3.68</b>	

数据来源：企业提供

## (2) 拟建项目

截至2021年6月末，担保人项目开发板块拟建项目主要为中海金洲地块开发项目、WX世界乡村旅游小镇项目和乌山邻里中信项目，计划总投资额39.46亿元，2021年计划完成投资10.30亿元。其中，中海金洲地块开发项目为湖杭高铁HZ站配套建设工程项目之一，湖杭铁路是2022年HZ亚运会重要对外交通保障工程，是长三角城际铁路网的组成部分和全面实现ZJ省1小

时交通圈的关键性工程。项目建成后将进一步完善区域路网以及城市配套基础设施功能，保障交通顺畅便捷。未来收益来源主要包含商业配套、停车场、社区住宅出售、出租收益等；WX世界乡村旅游小镇项目已入选省级创建名单。**四**

## 、财务情况

以下分析基于担保人提供 2019-2021 年度经审计的财务报告以及 2022 年半年度未经审计的财务报表。中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司的 2019-2021 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### （一）资产负债表分析

担保人 2019-2022 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

	2022-6-30	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>流动资产：</b>				
货币资金	229,419.82	186,045.08	174,266.40	129,338.10
应收票据及应收账款	148,681.68	150,281.01	93,605.61	29,934.05
应收账款	148,681.68	150,281.01	93,605.61	29,934.05
预付款项	6,543.58	1,858.08	24.24	3.01
其他应收款合计	717,918.39	595,942.18	619,979.50	72,323.93
其中：应收利息	--	--	1,106.17	3,768.17
其他应收款	--	--	618,873.32	68,555.76
存货	492,434.90	425,452.53	386,371.61	286,997.61
一年内到期的非流动资产	--	--	--	15,000.00
其他流动资产	12,013.36	15,534.29	3,775.59	5,337.53
<b>流动资产合计</b>	<b>1,607,011.74</b>	<b>1,375,113.16</b>	<b>1,278,022.94</b>	<b>538,934.24</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	--	--	31,971.28	39,971.28
长期股权投资	97,980.67	97,980.67	31,940.54	573.00

其他权益工具投资	85,834.20	2,075.00	--	--
其他非流动金融资产	29,721.28	29,896.28	--	--
投资性房地产	287,398.55	283,540.93	275,839.80	183,159.21
固定资产合计	8,088.39	5,028.62	1,460.86	35,504.54
其中：固定资产	--	--	1,460.86	35,504.54
在建工程合计	30.47	0.00	0.00	4,586.67
无形资产	36,023.72	31,607.64	32.23	863.69
商誉	2,280.20	--	--	300.12
长期待摊费用	5,842.92	5,842.92	3,492.50	533.80
递延所得税资产	253.24	253.24	205.27	102.31
其他非流动资产	77,359.45	49,144.80	15,429.30	--
<b>非流动资产合计</b>	<b>630,813.09</b>	<b>505,370.11</b>	<b>360,371.78</b>	<b>265,594.62</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,237,824.83</b>	<b>1,880,483.28</b>	<b>1,638,394.72</b>	<b>804,528.86</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	139,389.49	94,501.25	176,794.13	14,550.00
应付票据及应付账款	79,869.04	102,653.68	35,183.39	14,778.93
其中：应付票据	63,136.31	90,025.00	18,600.00	4,800.00
应付账款	16,732.73	12,628.68	16,583.39	9,978.93
预收款项	1,679.68	11.35	14.99	3.20
合同负债	-	64.78	--	--
应付职工薪酬	85.40	195.63	269.03	193.42
应交税费	8,143.91	7,612.38	5,243.23	5,113.75
其他应付款合计	44,318.75	76,477.93	112,729.04	20,869.66
其他应付款	--	--	104,149.08	19,999.18
一年内到期的非流动负债	321,838.43	230,624.71	55,987.32	47,856.00
<b>流动负债合计</b>	<b>595,324.70</b>	<b>512,141.71</b>	<b>386,221.11</b>	<b>103,364.95</b>
<b>非流动负债：</b>				

长期借款	301,763.90	178,140.90	94,251.00	58,500.00
应付债券	143,065.83	297,591.98	213,572.36	--
长期应付款合计	332,782.84	109,152.74	198,591.87	47,297.00
其中：长期应付款	--	--	198,591.87	47,297.00
递延所得税负债	28,566.35	25,583.19	23,657.91	21,438.97
递延收益-非流动负债	1,399.67	1,298.59	1,057.30	--
<b>非流动负债合计</b>	<b>807,578.59</b>	<b>611,767.41</b>	<b>531,130.44</b>	<b>127,235.97</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,402,903.29</b>	<b>1,123,909.12</b>	<b>917,351.56</b>	<b>230,600.92</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	100,000.00
资本公积	540,646.65	456,887.45	453,887.45	414,643.53
其他综合收益	63,688.63	63,688.63	63,688.63	63,223.00
专项储备	80.18	50.55	--	--
一般风险准备	200.00	200.00	--	--
未分配利润	9,917.06	7,671.33	2,753.83	-4,853.57
归属于母公司所有者权益合计	814,532.51	728,497.96	720,329.91	573,012.96
少数股东权益	20,389.03	28,076.20	713.26	914.98
<b>所有者权益合计</b>	<b>834,921.54</b>	<b>756,574.16</b>	<b>721,043.17</b>	<b>573,927.94</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,237,824.83</b>	<b>1,880,483.28</b>	<b>1,638,394.72</b>	<b>804,528.86</b>

数据来源：WX新业 2018-2021 年度审计报告及 2022 年半年度财务报表

## 1. 资产结构分析

2019-2022年6月末，担保人资产总额分别为80.45亿元、163.84亿元、188.05亿元和223.78亿元，近三年及一期公司资产规模稳步增长。

### (1) 流动资产分析

#### 担保人2019-2021年末流动资产构成表

单位：万元、%

	2022年6月30日		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	229,419.82	14.28	186,045.08	13.53	174,266.40	13.64	129,338.10	24.00
应收票据及应收账款	148,681.68	9.25	150,281.01	10.93	93,605.61	7.32	29,934.05	5.55
应收账款	148,681.68	9.25	150,281.01	10.93	93,605.61	7.32	29,934.05	5.55
预付款项	6,543.58	0.41	1,858.08	0.14	24.24	0.00	3.01	0.00
其他应收款	717,918.39	44.67	595,942.18	43.34	619,979.50	48.51	72,323.93	13.42
存货	492,434.90	30.64	425,452.53	30.94	386,371.61	30.23	286,997.61	53.25
一年内到期的非流动资产	--	--	--	--	--	--	15,000.00	2.78
其他流动资产	12,013.36	0.75	15,534.29	1.13	3,775.59	0.30	5,337.53	0.99
<b>流动资产合计</b>	<b>1,607,011.74</b>	<b>100.00</b>	<b>1,375,113.16</b>	<b>100.00</b>	<b>1,278,022.94</b>	<b>100.00</b>	<b>538,934.24</b>	<b>100.00</b>

数据来源：WX新业 2018-2021 年度审计报告及 2022 年半年度财务报表

担保人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，2018-2022年6月末，公司流动资产分别为53.89亿元、127.80亿元、137.51亿元及160.70亿元，占比分别为66.99%、78.00%、73.13%及71.81%，具体分析如下：

### (1) 流动资产分析

#### ① 货币资金

2019-2022年6月末，公司货币资金余额分别为12.93亿元、17.54亿元、18.60亿元和22.94亿元，占流动资产的比重为24.00%、13.64%、13.53%及14.28%，整体波动不大。公司2019-2021年末货币资金情况如下：

#### 担保人2019-2021年末货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2021年末	2020年末	2019年末
库存现金	5.60	-	

银行存款	112,398.32	167,046.20	124,320.30
其他货币资金	72,000.03	7,220.20	5,017.80
未到期应收利息	1,641.13	1,106.17	
<b>合计</b>	<b>186,045.08</b>	<b>175,372.57</b>	<b>129,338.10</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

## ② 其他应收款

2019-2022 年 6 月末，担保人其他应收款账面价值分别为 7.23 亿元、62.00 亿元、59.59 亿元和 71.79 亿元，占流动资产的比重分别为 13.42%、48.51%、43.34%和 44.67%，主要为公司与其他企业或单位的经营性往来款。

截至 2021 年末，担保人其他应收款账龄组合如下：

**担保人 2021 年末其他应收款账龄情况表**

单位：万元

账 龄	2021 年末
1 年以内	341,792.20
1-2 年	216,060.23
2-3 年	9,379.53
3-4 年	15,222.85
4-5 年	4,230.77
5 年以上	13,672.77
账面余额小计	600,358.35
减：坏账准备	4,416.17
<b>账面价值小计</b>	<b>595,942.18</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

截至 2021 年末，公司其他应收款余额前五名情况如下：

**担保人 2021 年末其它应收款余额前五大情况表**

单位：万元

单位名称	2021 年末	款项的性质或内容
****	204,282.87	暂借款
****	145,128.40	暂借款
****	102,059.93	往来款
****	23,800.00	往来款
****	14,631.00	往来款
<b>小 计</b>	<b>489,902.20</b>	

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

## ③ 存货

2019-2022 年 6 月末，担保人存货账面价值分别为 28.70 亿元、38.64 亿元、42.55 亿元和 49.24 亿元，占流动资产的比重分别为 53.25%、30.23%、30.94% 和 30.64%，是担保人流动资产的重要组成部分。担保人存货主要由开发成本构成，开发成本包括未完工项目投入。

截至 2021 年末，担保人存货构成明细如下所示：

担保人 2019-2021 年末存货情况表

单位：万元

项 目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存商 品	188.56	-	-
开发成 本	425,263.97	386,371.61	286,997.61
<b>合 计</b>	<b>425,452.53</b>	<b>386,371.61</b>	<b>286,997.61</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

截至2021年末，担保人开发成本前五大明细如下：

担保人2021年末开发成本前五大情况表

单位：万元，%

项目	金额	占比
****	158,824.14	42.58
****	89,633.39	24.03
****	25,752.07	6.90
****	20,412.56	5.47
****	13,604.46	3.65
合计	308,226.62	82.63

数据来源：WX新业2021年度审计报告附注

(2) 非流动资产分析

担保人2019-2021年末非流动资产构成表

单位：万元、%

科目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
可供出售金融资产			--	--	31,971.28	8.87	39,971.28	15.05
长期股权投资	97,980.67	15.53	97,980.67	19.39	31,940.54	8.86	573.00	0.22
其他权益工具投资	85,834.20	13.61	2,075.00	0.41	--	--	--	--
其他非流动金融资产	29,721.28	4.71	29,896.28	5.92	--	--	--	--
投资性房地产	287,398.55	45.56	283,540.93	56.11	275,839.80	76.54	183,159.21	68.96
固定资产	8,088.39	1.28	5,028.62	1.00	1,460.86	0.41	35,504.54	13.37
在建工程	30.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,586.67	1.73
无形资产	36,023.72	5.71	31,607.64	6.25	32.23	0.01	863.69	0.33

商誉	2,280.20	0.36	--	--	--	--	300.12	0.11
长期待摊费用	5,842.92	0.93	5,842.92	1.16	3,492.50	0.97	533.80	0.20
递延所得税资产	253.24	0.04	253.24	0.05	205.27	0.06	102.31	0.04
其他非流动资产	77,359.45	12.26	49,144.80	9.72	15,429.30	4.28	--	--
<b>非流动资产合计</b>	<b>630,813.09</b>	<b>100.00</b>	<b>505,370.11</b>	<b>100.00</b>	<b>360,371.78</b>	<b>100.00</b>	<b>265,594.62</b>	<b>100.00</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注及 2022 年半年度财务报表

#### ①可供出售金融资产

2019-2020 年末，公司可供出售金融资产分别为 4.00 亿元和 3.20 亿元，占总资产的比例分别为 15.05%和 8.87%。

#### ②投资性房地产

2019-2022 年 6 月末，公司投资性房地产账面价值分别为 18.32 亿元、27.58 亿元、28.35 亿元和 28.74 亿元，分别占流动资产的比例为 68.96%、76.54%、56.11%和 45.56%。

担保人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，由具有专业资质的评估公司对投资性房地产进行评估，以确定公允价值。截至 2021 年末，公司投资性房地产均为房屋及建筑物情况如下：

担保人 2020-2021 年末投资性房地产情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
房屋及建筑物	283,540.93	275,839.80
<b>合计</b>	<b>283,540.93</b>	<b>275,839.80</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

#### ④ 固定资产

2019-2022年6月末，公司固定资产账面价值分别为3.55亿元、0.15亿元、0.50亿元和0.81亿元，占流动资产的比例分别为13.37%、0.41%、1.00%和1.28%，主要为房屋及建筑物。截至2021年末，公司的固定资产明细情况如下：

担保人2020-2021年末固定资产情况表

单位：万元

科目	2021年末	2020年末
房屋及建筑物	1,359.82	428.97
机器设备	48.16	682.87
运输工具	11.85	8.78
电子及其他设备	41.04	47.26
合计	1,460.86	5,028.62

数据来源：WX新业2021年度审计报告附注2

## · 负债结构分析

2019-2022年6月末，公司的总负债分别为23.06亿元、91.74亿元、112.39亿元和140.29亿元。2021年末，担保人总负债较上年末增加20.66亿元，主要系公司一年内到期非流动负债、应付票据、长期借款、应付债券增加所致。

### (1) 流动负债分析

担保人2019-2022年6月末流动负债结构情况表

单位：万元，%

科目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	139,389.49	23.41	94,501.25	18.45	176,794.13	45.78	14,550.00	14.08

应付票据及应付账款	79,869.04	13.42	102,653.68	20.04	35,183.39	9.11	14,778.93	14.30
其中：应付票据	63,136.31	10.61	90,025.00	17.58	18,600.00	4.82	4,800.00	4.64
应付账款	16,732.73	2.81	12,628.68	2.47	16,583.39	4.29	9,978.93	9.65
预收款项	1,679.68	0.28	11.35	0.00	14.99	0.00	3.20	0.00
合同负债	--	--	64.78	0.01	--	--	--	--
应付职工薪酬	85.40	0.01	195.63	0.04	269.03	0.07	193.42	0.19
应交税费	8,143.91	1.37	7,612.38	1.49	5,243.23	1.36	5,113.75	4.95
其他应付款合计	44,318.75	7.44	76,477.93	14.93	112,729.04	29.19	20,869.66	20.19
其他应付款	--	--	--	--	104,149.08	26.97	19,999.18	19.35
一年内到期的非流动负债	321,838.43	54.06	230,624.71	45.03	55,987.32	14.50	47,856.00	46.30
<b>流动负债合计</b>	<b>595,324.70</b>	<b>100.00</b>	<b>512,141.71</b>	<b>100.00</b>	<b>386,221.11</b>	<b>100.00</b>	<b>103,364.95</b>	<b>100.00</b>

数据来源：WX新业 2018-2021 年审计报告及 2022 年半年度财务报表

2019-2022 年 6 月末，公司流动负债分别为 10.34 亿元、38.62 亿元、51.21 亿元和 59.53 亿元，在总负债中占比分别为 44.82%、42.10%、45.57%和 42.44%。截至 2021 年末，公司流动负债较上年末大额增加，主要系应付票据和一年内到期的非流动负债增加所致。公司流动负债主要为短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动性负债。

#### ①短期借款

2019-2022 年 6 月末，公司短期借款分别为 1.46 亿元、17.68 亿元和 9.45 亿元和 13.94 亿元，分别流动负债比例为 14.08%、45.78%、18.45%和 23.41%。2021 年末，公司短期借款较上年末减少 8.25 亿元，主要主要为保证借款减少所致。

#### 担保人 2019-2021 年末短期借款明细

单位：万元

借款类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	31,080.00	35,960.00	-
抵押借款	21,000.00	-	7,000.00
保证借款	28,800.00	133,334.13	7,550.00
保证+抵押借款	4,500.00	7,500.00	-
保证+质押借款	9,002.97	-	-
未到期应付利息	118.29	239.37	-
<b>合计</b>	<b>94,501.25</b>	<b>177,033.49</b>	<b>14,550.00</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

## ②其他应付款

2019-2022 年 6 月末，公司其他应付款余额分别为 2.09 亿元、11.27 亿元、7.65 亿元和 4.43 亿元，占流动负债的比重分别为 20.19%、29.19%、14.93%和 7.44%。担保人其他应付款主要系暂借款和工程项目履约保证金。

### 担保人 2019-2021 年末其他应付款明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
押金保证金	3,229.55	1,937.40	2,489.24
暂借款	73,074.79	102,421.70	17,391.56
应付暂收款	113.64	255.27	77.1
其他	59.94	44.78	41.28
<b>小计</b>	<b>76,477.93</b>	<b>104,659.16</b>	<b>14,550.00</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

## ⑤ 一年内到期的非流动负债

2019-2022年6月末，公司一年内到期的非流动负债分别为4.79亿元、5.60亿元、23.06亿元和32.18亿元，分别占流动负债比例为46.30%、14.15%、45.03%

和54.06%。2021年末，担保人一年内到期的非流动负债较上年末增加1.75亿元，主要为一年内到期的长期应付款增加所致。

**担保人 2019-2021 年末一年内到期的非流动负债构成情况**

单位：万元

项目	2021 年末末	2020 年末末	2019 年末末
一年内到期的长期借款	30,474.00	13,674.00	35,550.00
一年内到期的长期应付款	186,495.68	42,313.32	12,306.00
未到期应付利息	13,655.03	8,233.35	-
<b>合计</b>	<b>230,624.71</b>	<b>64,220.67</b>	<b>47,856.00</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

**担保人 2020-2021 年末一年内到期的非流动负债金额前五大明细表**

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
ZJXY资产管理有限公司	29,691.00	11,516.00
LJZ国际信托有限公司	20,000.00	-
HZWX民间融资服务中心有限公司	15,000.00	-
SHAX爱建信托有限责任公司	13,280.00	-
HB信托有限责任公司	10,000.00	-
<b>小计</b>	<b>87,971.00</b>	<b>11,516.00</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

④应付票据及应付账款

2019-2022 年 6 月末，公司应付票据及应付账款余额分别为 1.48 亿元、3.52 亿元、10.27 亿元和 7.99 亿元，分别占流动负债比例为 14.30%、9.11%、20.04%和 13.42%。2021 年末，公司应付票据及应付账款较上年末有所增加，主要由于应付票据中银行承兑汇票增加所致。

担保人 2020-2021 年末应付票据构成情况

单位：万元

票据种类	2021 年末	2020 年末
银行承兑汇票	69,725.00	15,600.00
商业承兑汇票	20,300.00	3,000.00
合计	90,025.00	18,600.00

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

担保人 2020-2021 年末应收账款账龄明细情况

单位：万元

账龄	2021 年末	2020 年末
1 年以内	4,948.96	10,034.75
1 年至 2 年	5,134.52	2,902.25
2 年至 3 年	967.24	3,421.40
3 年以上	1,577.96	224.99
合计	12,628.68	16,583.39

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

担保人截至 2021 年末应付账款账龄超过 1 年的大额应付账款明细情况

单位：万元

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
****	1,288.95	工程款未结算
****	1,270.39	工程款未结算
****	451.95	工程款未结算
****	1,637.22	工程款未结算
****	2,362.28	工程款未结算

****	286.70	工程款未结算
小计	7,297.49	

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

## (2) 非流动负债分析

担保人2019-2022年6月末非流动负债构成表

单位：万元、%

科目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	301,763.90	37.37	178,140.90	29.12	94,251.00	17.75	58,500.00	45.98
应付债券	143,065.83	17.72	297,591.98	48.64	213,572.36	40.21	--	--
长期应付款合计	332,782.84	41.21	109,152.74	17.84	198,591.87	37.39	47,297.00	37.17
其中：长期应付款	--	--	--	--	198,591.87	37.39	47,297.00	37.17
递延所得税负债	28,566.35	3.54	25,583.19	4.18	23,657.91	4.45	21,438.97	16.85
递延收益-非流动负债	1,399.67	0.17	1,298.59	0.21	1,057.30	0.20	--	--
<b>非流动负债合计</b>	<b>807,578.59</b>	<b>100.00</b>	<b>611,767.41</b>	<b>100.00</b>	<b>531,130.44</b>	<b>100.00</b>	<b>127,235.97</b>	<b>100.00</b>

数据来源：WX新业 2019-2021 年审计报告及 2022 年半年度财务报表

2019-2022年6月末，公司非流动负债分别为12.72亿元、53.11亿元、61.18亿元和80.76亿元，在总负债中占比分别为55.18%、57.90%、54.43%和57.56%。2021年末，公司非流动负债较上年末增加8.06亿元，主要系公司长期借款、应付债券增多所致。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

### ①长期借款

2019-2022年6月末，公司长期借款分别为5.85亿元、9.43亿元、17.81亿元和30.18亿元，占流动负债的比例分别为45.98%、17.75%、29.12%和37.37%。2021年末，担保人长期借款较上年末增加8.39亿元，主要系保证借款和信用借款增加所致。

### 担保人 2019-2021 年末长期借款明细

单位：万元

借款类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	37,500.00	46,500.00	-
保证借款	70,777.00	6,251.00	5,000.00
信用借款	27,363.90	-	-
保证+抵押借款	17,500.00	21,500.00	26,500.00
保证+质押借款	25,000.00	20,000.00	27,000.00
<b>合 计</b>	<b>178,140.90</b>	<b>94,251.00</b>	<b>58,500.00</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

### ②递延所得税负债

2019-2022年6月末，公司递延所得税负债分别为2.14亿元、2.37亿元、2.56亿元和2.86亿元，分别占流动负债比例为16.85%、4.45%、4.18%和3.54%。公司递延所得税负债系以公允价值计量的投资性房地产转换日公允价值与账面价值存在暂时性差额所致。

### ③长期应付款

2019-2022年6月末，公司长期应付款分别为4.73亿元、19.86亿元、10.92亿元和33.28亿元，占流动负债的比例分别为37.17%、37.39%、17.84%和41.21%。2021年末，担保人长期应付款较上年末减少8.94亿元。

### 担保人 2019-2021 年末长期应付款明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信托及其他借款	16,000.00	152,908.00	31,297.00
融资租赁款	93,152.74	45,683.87	16,000.00
小计	109,152.74	198,591.87	47,297.00

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

#### ④应付债券

2020-2021年末，公司应付债券分别为21.36亿元和29.76亿元，占流动负债的比例分别为40.21%和48.64%。2021年末，担保人应付债券较上年末减少0.14亿元。

#### 担保人2020-2021年末应付债券明细

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	2020 年末余额	2021 年发行	2021 年余额
20 新业 01	2020/3/16	3 年	150,000.00	148,937.53	-	149,318.15
20 新业 02	2020/12/15	5 年	65,000.00	64,634.82	-	64,675.58
21 新业 01	2021/1/26	5 年	74,000.00	-	74,000.00	73,647.39
21 新业 02	2021/3/23	5 年	10,000.00	-	10,000.00	9,950.85
小 计			299,000.00	213,572.36	84,000.00	297,591.98

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注3

#### .所有者权益分析

#### 担保人2019-2022年6月末所有者权益结构分析表

单位：万元

	2022 年 6 月末	2021 年度	2020 年度	2019 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>所有者权益：</b>								
实收资本(或股本)	200,000.00	23.95	200,000.00	26.43	200,000.00	27.74	100,000.00	17.42
资本公积	540,646.65	64.75	456,887.45	60.39	453,887.45	62.95	414,643.53	72.25
其他综合收益	63,688.63	7.63	63,688.63	8.42	63,688.63	8.83	63,223.00	11.02
专项储备	80.18	0.01	50.55	0.01	--	--	--	--
一般风险准备	200.00	0.02	200.00	0.03	--	--	--	--
未分配利润	9,917.06	1.19	7,671.33	1.01	2,753.83	0.38	-4,853.57	-0.85
归属于母公司所有者权益合计	814,532.51	97.56	728,497.96	96.29	720,329.91	99.90	573,012.96	99.84
少数股东权益	20,389.03	2.44	28,076.20	3.71	713.26	0.10	914.98	0.16
<b>所有者权益合计</b>	<b>834,921.54</b>	<b>100.00</b>	<b>756,574.16</b>	<b>100.00</b>	<b>721,043.17</b>	<b>100.00</b>	<b>573,927.94</b>	<b>100.00</b>

数据来源：WX新业 2019-2021 年度审计报告及 2022 年半年度财务报表

2019-2022 年 6 月末，担保人所有者权益合计分别为 57.39 亿元、72.10 亿元、75.66 亿元和 83.49 亿元，其中资本公积占比最大，分别占所有者权益合计为 72.25%、62.95%、60.39%和 64.75%。

#### ①实收资本

2019-2022 年 6 月末，公司的实收资本分别为 0.00 亿元、20.00 亿元、20.00 亿元和 20.00 亿元，实收资本增加金额系收到WX城投公司实缴注册资本 100,000.00 万元。

#### ②资本公积

2019-2022 年 6 月末，担保人资本公积分别为 41.46 亿元、45.39 亿元、45.69 亿元和 54.06 亿元，2021 年末担保人资本公积较 2020 年末增加 0.30 亿元，主要系担保人子公司HZWX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)。

(二) 利润表分析

担保人 2019-2022 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>28,944.65</b>	<b>160,973.03</b>	<b>189,576.82</b>	<b>77,388.19</b>
其中：营业收入	28,944.65	160,973.03	189,576.82	77,388.19
<b>二、营业总成本</b>	<b>29,606.16</b>	<b>157,506.44</b>	<b>185,592.33</b>	<b>77,153.30</b>
其中：营业成本	24,427.25	147,669.05	175,923.30	69,661.21
税金及附加	154.01	2,289.90	1,219.80	456.26
销售费用	666.99	1,320.87	--	--
管理费用	369.05	740.58	740.20	2,685.78
财务费用	3,988.87	5,486.04	7,709.03	4,350.04
其中：利息费用	13,202.26	43,828.55	30,942.97	7,779.34
利息收入	9,246.54	37,861.51	23,384.26	3,439.34
加：公允价值变动收益	3,857.62	7,701.13	8,254.93	1,458.54
投资收益	48.25	-14.97	-12.52	974.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-19.33	-495.92	--
资产处置收益	89.03	25.10	--	--
资产减值损失		--	1,655.74	-2,976.31
信用减值损失	-271.15	2,071.32	--	--
其他收益	75.30	79.30	85.28	6.17
<b>三、营业利润</b>	<b>3,137.55</b>	<b>9,185.84</b>	<b>10,656.44</b>	<b>5,650.77</b>
加：营业外收入	23.10	0.16	2.23	0.02
减：营业外支出	8.96	35.87	251.39	1.22
<b>四、利润总额</b>	<b>3,151.69</b>	<b>9,150.13</b>	<b>10,407.29</b>	<b>5,649.57</b>
减：所得税费用	1,312.96	3,852.28	2,632.97	1,086.28

<b>五、净利润</b>	<b>1,838.73</b>	<b>5,297.85</b>	<b>7,774.32</b>	<b>4,563.29</b>
(一) 持续经营净利润	1,838.73	5,297.85	--	4,563.29
归属于母公司所有者的净利润	2,245.73	5,573.45	7,607.40	4,420.00
少数股东损益	-407.00	-275.60	166.92	143.29
<b>六、每股收益：</b>				
<b>七、其他综合收益</b>		--	<b>465.63</b>	--
归属母公司所有者的其他综合收益		--	465.63	--
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		--	465.63	--
6. 其他		--	465.63	--
<b>八、综合收益总额</b>	<b>1,838.73</b>	<b>5,297.85</b>	<b>8,239.95</b>	<b>4,563.29</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	-407.00	5,573.45	8,073.04	4,420.00
归属于少数股东的综合收益总额	2,245.73	-275.60	166.92	143.29

数据来源：WX新业 2019-2021 年度审计报告及 2022 年半年度财务报表

2019-2022年6月末，担保人分别实现营业总收入7.74亿元、18.96亿元、16.10亿元和2.89亿元，营业成本分别为7.72亿元、18.56亿元、15.75亿元和2.96亿元，与营业收入同方向变动。担保人利润总额分别为0.57亿元、1.07亿元、0.92亿元和0.32亿元，净利润分别为0.46亿元、0.78亿元、0.53亿元和0.18亿元。担保人近年盈利情况较为稳定。

2021年担保人收到的政府补助，共36.88亿元，明细情况如下：

担保人2018-2021年末政府补助明细表

单位：万元

补助项目	金额	列报项目	计入当期损益	
			损益项目	金额

****	2,058,000.00	递延收益	-	-
****	100,000.00	递延收益	-	
****	200,000.00	递延收益	-	
****	54,900.00	递延收益	-	
****	3,696.00	其他收益	其他收益	3,696.00
****	5,094.00	其他收益	其他收益	5,094.00
****	200,000.00	其他收益	其他收益	200,000.00
****	20,000.00	其他收益	其他收益	20,000.00
****	100,000.00	其他收益	其他收益	100,000.00
****	40,000.00	其他收益	其他收益	40,000.00
<b>合计</b>	-			<b>368,790.00</b>

数据来源：WX新业 2021 年度审计报告附注

### (三) 现金流量分析

#### 担保人 2019-2022 年 6 月末合并现金流量表

单位：万元

	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	38,675.48	107,212.09	120,971.93	84,605.75
收到的税费返还	2,598.10	2,148.71	3,760.88	--

收到其他与经营活动有关的现金	1,212.85	3,150.77	5,122.00	17,724.28
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>42,486.43</b>	<b>112,511.58</b>	<b>129,854.81</b>	<b>102,330.03</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	63,940.85	141,590.42	277,721.96	94,259.66
支付给职工以及为职工支付的现金	767.43	1,540.06	805.33	598.44
支付的各项税费	2,340.90	2,434.95	2,678.89	465.12
支付其他与经营活动有关的现金	537.41	1,257.26	6,867.19	3,568.05
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>67,586.60</b>	<b>146,822.69</b>	<b>288,073.37</b>	<b>98,891.28</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-25,100.17</b>	<b>-34,311.11</b>	<b>-158,218.56</b>	<b>3,438.76</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	175.00	--	15,000.00	--
取得投资收益收到的现金	48.25	--	483.37	974.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	253.91	209.93	--	--
收到其他与投资活动有关的现金	51,667.52	359,593.98	320,988.61	93,920.81
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>52,144.68</b>	<b>359,803.91</b>	<b>336,471.98</b>	<b>94,895.67</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,079.67	31,043.36	58,120.08	5,526.76
投资支付的现金	17,000.00	118,000.00	2,056.00	21,838.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,399.63	--	121.95	876.85
支付其他与投资活动有关的现金	305,210.29	669,586.07	1,075,267.16	448,271.67
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>332,689.59</b>	<b>818,629.43</b>	<b>1,135,565.20</b>	<b>476,513.28</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-280,544.91</b>	<b>-458,825.52</b>	<b>-799,093.22</b>	<b>-381,617.61</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				

吸收投资收到的现金		32,556.18	103,500.00	--
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,056.18	--	--
取得借款收到的现金	613,574.90	608,873.39	894,610.13	89,503.00
收到其他与筹资活动有关的现金	262,958.24	684,822.75	583,322.29	345,606.95
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>876,533.14</b>	<b>1,326,252.32</b>	<b>1,581,432.41</b>	<b>435,109.95</b>
偿还债务支付的现金	286,011.99	422,363.24	289,578.50	22,550.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,596.78	60,755.16	36,121.28	9,438.81
支付其他与筹资活动有关的现金	170,910.71	372,031.31	245,186.81	21,233.45
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>489,519.48</b>	<b>855,149.71</b>	<b>570,886.59</b>	<b>53,222.26</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>387,013.66</b>	<b>471,102.61</b>	<b>1,010,545.82</b>	<b>381,887.69</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-162.05	106.50	0.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>81,368.58</b>	<b>-22,196.07</b>	<b>53,340.54</b>	<b>3,708.84</b>
加：期初现金及现金等价物余额	49,828.93	72,025.00	18,656.84	14,948.01
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>131,197.51</b>	<b>49,828.93</b>	<b>71,997.39</b>	<b>18,656.84</b>

数据来源：WX新业 2018-2021 年度审计报告及 2022 年半年度财务报表

### 1. 经营活动现金流量

公司经营活动现金流入主要是收到其他与经营活动有关的现金，主要系收到往来款和收回代垫款项。2019-2022年6月末，公司经营活动现金流入为10.23亿元、12.99亿元、11.25亿元和4.25亿元，经营活动现金流出为9.89亿元、28.81亿元、14.68亿元和6.76亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为0.34亿元、-15.82亿元、-3.43亿元和-2.51亿元。

2021年，公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系支付的保证金和付现支出金额较大所致。

## 2. 投资活动现金流分析

从投资活动来看，2019-2022年6月末，担保人投资活动现金流入分别为9.49亿元、33.65亿元、35.98亿元和5.21亿元；投资活动现金流出分别为27.65亿元、113.56亿元、81.86亿元和33.27亿元；投资活动现金流量净额分别为-38.16亿元、-79.91亿元、-45.88亿元和-28.05亿元。

2021年，公司投资活动产生的现金流量净额为负，主要系支付的关联方往来款和支付的其他借款金额较大所致。

## 3. 筹资活动现金流分析

从筹资活动来看，2019-2022年6月末，担保人筹资活动现金流入分别为43.51亿元、158.14亿元、132.63亿元和87.65亿元；筹资活动现金流出分别为5.32亿元、57.09亿元、85.51亿元和48.95亿元，筹资活动现金流量净额分别为38.19亿元、101.05亿元、47.11亿元和38.70亿元。公司每年筹资活动产生的现金流量净额均较大，主要系公司目前为满足项目建设的需要以及其他业务板块发展的资金需求，通过吸收投资、获取金融机构借款和企业间往来款等方式筹资所致。

## （四）财务指标分析

### 1. 偿债能力分析

根据担保人最近三年的合并财务报告或财务报表，公司报告期内主要偿债能力指标如下：

担保人2019-2021年末主要偿债能力指标表

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率（倍）	2.69	3.31	5.21
速动比率（倍）	1.82	2.30	2.44
资产负债率（%）	59.77	55.99	28.66
利息保障倍数（倍）	2.67	2.35	0.80

数据来源：WX新业 2019-2021 年度审计报告

注：上述指标依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=息税前利润/利息费用。

从短期偿债能力来看，2019-2021 年末，公司流动比率分别为 5.21、3.31 和 2.69，速动比率分别为 2.44、2.30 和 1.82。2021 年末，公司流动比率和速动比率较上年末有小幅下降，主要系流动负债中一年内到期非流动负债、应付票据增加幅度较大所致。从总体看，公司短期偿债能力处于合理范围内。

从长期偿债能力来看，2019-2021 年末，担保人的资产负债率分别为 28.66%、55.99%和 59.77%。截至 2021 年末，公司的资产负债率处于合理范围内，长期偿债能力稳定。

从利息保障倍数来看，2019-2021 年末，担保人的利息保障倍数分别为 0.80 倍、2.35 倍和 2.67 倍，公司长期偿债能力良好。

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，目前公司正逐步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

公司 2019-2021 年末的主要盈利能力指标如下：

担保人2019-2021年末主要盈利能力指标表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	160,973.03	189,576.82	77,388.19

营业成本	157,506.44	175,923.30	69,661.21
销售费用	1,320.87	-	-
管理费用	740.58	1124.11	2,685.78
财务费用	5,486.04	7,709.03	4,350.04
公允价值变动收益	7,701.13	8,254.93	1,458.54
营业利润	9,185.84	10,656.44	5,650.77
利润总额	9,150.13	10,407.29	5,649.57
净利润	5,297.85	7,774.32	4,563.29
营业毛利率(%)	2.15	7.20	9.98
总资产报酬率(%)	0.83	1.48	1.32
净资产收益率(%)	0.77	1.18	0.79

数据来源：WX新业 2019-2021 年度审计报告

注：上述指标依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

营业毛利率=营业毛利额/主营业务收入×100%

总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/平均资产总额×100% 其中,平均净资产=(年初净资产+年末净资产)/2

净资产收益率=净利润/平均净资产×100% 其中,平均净资产=(年初净资产+年末净资产)/2

2019-2021 年末,公司主营业务收入分别为 7.74 亿元、18.96 亿元和 16.10 亿元,营业毛利率分别为 9.98%、7.20%和 2.15%。担保人 2019-2021 年末总资产报酬率为 1.32%、1.48%和 0.83%,净资产收益率分别 0.79%、1.18%和 0.77%。担保人毛利率、总资产报酬率、净资产收益率水平较低,主要系由相关业务的业务模式决定的。

### 3. 资产运营效率分析

#### 担保人 2019-2021 年末主要营运效率指标表

单位：次

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率	1.32	3.07	5.09
存货周转率	0.36	0.52	0.25
总资产周转率	0.09	0.16	0.1
净资产周转率	0.22	0.29	0.14

数据来源：WX新业 2019-2021 年度审计报告

2019-2021 年度，担保人应收账款周转率分别为 5.09、3.07 和 1.32。担保人 2021 年度应收账款周转率大幅下降，主要系当期应收账款规模增长所致。

2019-2021 年度，担保人存货周转率分别为 0.25、0.52 和 0.36，公司存货主要由代建项目组成。2019-2021 年度，担保人开发建设投资额度较大，导致存货期末余额较大，进而导致存货周转率整体较低。

2019-2021 年度，担保人总资产周转率分别为 0.10、0.16 和 0.09，净资产周转率分别为 0.14、0.29 和 0.22。担保人总资产周转率和净资产周转率呈现小幅度上升，但整体周转水平较低，这主要是公司总资产规模在近年来快速扩大，营业收入规模增长明显低于资产规模扩张的速度所致。担保人的资产主要由存货、固定资产和无形资产构成，存在投资规模大、回收周期长等特点，从而导致总资产周转率较低。

## 五、融资情况

### （一）有息负债构成情况

截至 2022 年 3 月末，担保人有息债务总额 86.21 亿元，具体债务结构如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	64,687.29	7.50	94,501.25	10.38	176,794.13	22.55	14,550.00	7.7

一年内到期的非流动负债	362,320.51	42.03	230,624.71	25.34	55,987.32	7.14	47,856.00	25.31
长期借款	81,920.00	9.50	178,140.90	19.58	94,251.00	12.02	58,500.00	30.94
应付债券	142,391.88	16.52	297,591.98	32.70	213,572.36	27.24		
长期应付款	210,787.66	24.45	98,172.74	11.99	198,591.87	25.33	47,297.00	25.01
<b>合计</b>	<b>862,107.34</b>	<b>100.00</b>	<b>899,013.87</b>	<b>100.00</b>	<b>783,904.78</b>	<b>100.00</b>	<b>189,072.66</b>	<b>100.00</b>

### (二) 有息负债到期年份

从到期情况来看，2022-2025年以后分别到期12.82亿元、25.08亿元、18.04亿元和30.27亿元，占总息负债分别为14.88%、29.10%、21.84%和25.12%，各年限到期金额较为平均，担保人短期偿债压力较小。

单位：万元、%

到期年份	2022年	2023年	2024年	2025年及以后	合计
到期金额	128,242.29	250,841.88	180,373.10	302,650.07	<b>862,107.94</b>
占比	14.88%	29.10%	21.84%	25.12%	<b>100.00%</b>

### (三) 有息负债种类

从债务结构来看，公司的融资以银行和债券借款为主，租赁和信托为辅。其中银行借款和债券分别为20.60亿元和30.42亿元，占有息负债为23.89%和35.29%，其中债券均为私募债。截止2022年3月末，绍兴银行HZ分行和稠州商业银行HZ分行为公司的最大的两家银行融资机构。

单位：万元、%

融资渠道	借款总额	占比
银行	205,956.98	23.89%
债券（私募债）	304,222.76	35.29%

信托	111,737.18	12.96%
融资租赁	227,904.72	26.44%
其他	12,285.70	1.43%
<b>合计</b>	<b>862,107.34</b>	<b>100.00%</b>

#### (四) 银行授信情况

担保人与各大银行建立了稳固、良好的合作关系，具有良好的资信状况。截至2021年12月31日，担保人获得各类银行授信总额58.96亿元，已使用授信额度39.67亿元，未使用授信余额为19.29亿元。公司按时还本付息，不存在任何违约事项，不存在逾期未偿还债项。

## 六、对外担保

截至2022年3月末，担保人对外担保金额40.51亿元，对外担保处于合理水平。公司对民营企业担保余额合计7.73亿元，因合资房地产项目，自2021年公司新增对民营企业ZJ祥瑞房地产开发有限公司及其子公司担保，民营企业担保对象均为ZJ祥瑞房地产开发有限公司下属子公司，担保借款用途为房地产项目开发，每笔借款同时由金成房地产集团有限公司提供担保，部分借款由被担保方以其持有的项目用地提供抵押担保。明细如下：

单位：万元

担保方	被担保方	企业性质	担保金额	担保起始日	担保终止日
****	****	国企	17,000.00	2020/1/10	2037/1/8
****	****	国企	80,000.00	2020/10/1	2046/10/1
****	****	国企	10,000.00	2021/9/8	2022/9/7

****	****	民企	23,478.00	2021/1/1	2023/12/31
****	****	民企	4,275.00	2021/2/1	2023/11/15
****	****	民企	4,560.00	2021/2/1	2023/11/15
****	****	国企	15,000.00	2021/2/2	2026/2/2
****	****	国企	10,000.00	2021/3/19	2026/3/19
****	****	国企	10,800.00	2021/4/8	2026/4/8
****	****	国企	70,700.00	2021/3/31	2039/6/25
****	****	民企	7,500.00	2021/3/3	2024/3/28
****	****	民企	1,500.00	2021/3/5	2024/3/29
****	****	国企	10,000.00	2020/10/29	2022/10/29
****	****	民企	17,940.00	2021/4/20	2024-4-14
****	****	民企	17,999.10	2021/4/30	2024/3/22
****	****	国企	36,800.00	2021/4/30	2039/4/30
****	****	国企	40,000.00	2021/6/9	2026/6/9
****	****	国企	500.00	2022/1/27	2025/1/26

****	****	国企	27,000.00	2022/1/13	2043/1/13
合计			<b>405,052.10</b>		

## 七、资信情况

### （一）公司征信情况

根据 2022 年 7 月 15 日 WX 城投的征信报告，WX 城投当前有未结清信贷交易的机构数为 27，借贷交易余额为 563471.66 万元，担保余额为 0 万元，无不良类及关注类记录。

### （二）其他信用状况

WX 新业在国家信用信息系统中未存在被列入经营异常名录的记录、未列入严重违法失信名单（黑名单）信息。

WX新业在国家信用信息系统中存在一条行政处罚信息，罚款金额 5.353 万元，金额较小，对生产经营无重大不利影响。

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。

经查询裁判文书网查询，担保人无涉诉案件。

经查询国家税务总局ZJ省税务局网站，WX新业未有重大税收违法失信行为。

### （三）是否为名单内融资平台

经查询银保监会“地方政府融资平台全口径融资统计表”，公司非名单内融资平台。

## 八、综合评价

担保人成立于2012年11月16日，其控股股东为HZWX城市投资发展集团有限公司，实际控制人为HZ市WX区财政局。担保人拥有健全的法人治理结构和公司组织架构，主营业务结构稳定，收入保持稳定态势。

担保人是HZ市WX区重要的基础设施建设主体，主要从事WX区八里店镇范围内的基础设施建设及WX区的项目开发、检测业务、测绘业务、贸易业务等。公司业务具有较强的区域专营性，在资产注入等方面得到了相关各方支持，2021年度获得政府补助36.88亿元。公司作为WX区重要的基础设施建设

主体，持续获得政府支持的同时，大力拓展市场化项目，增加公司收入的多元化。

担保人 2018-2021 年总资产分别为 71.11 亿元、80.45 亿元、163.84 亿元和 188.05 亿元，近四年公司资产规模稳步增长。担保人 2021 年度营业总收入为 16.10 亿元，净利润为 0.53 亿元，营业毛利率为 2.15%，担保人毛利率水平较低，主要系由相关业务的业务模式决定的。

2021 年末担保人资产负债率 59.77%，流动比率为 2.69，处于合理范围内。截至 2021 年末，担保人有息负债总额为 89.90 亿元，公司的融资以银行和债券借款为主，分别为占有息负债为 33.70%和 33.26%，其中债券均为私募债。有息负债中各年限到期金额较为平均，担保人短期偿债压力较小。截至 2021 年末，担保人对外担保 29.01 亿元，占本期末净资产的 39.93%，对外担保处于合理水平。

通过对担保人的分析，我认为，担保人的财务状况在近年内较稳定，偿债能力良好，盈利能力保持平稳。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，目前公司正逐步与商业银行等金融机构建立起良好的合作关系。公司资信评级为 AA 级主体，YY 评级为 7+，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。

担保人资产规模较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，是较理想的业务合作对象。

## 第四节 区域分析

### 一、社会与经济情况

HZ市是ZJ省下辖地级市，是“长三角城市群”成员城市、环HZ湾大湾区核心城市、G60 科创走廊中心城市，地处ZJ省北部，东邻JX，南接HZ，与无锡、苏州隔湖相望。HZ下设2区3县，面积5,820.13平方千米。2021年常住人口340.7万。

下辖县区	面积（平方公里）
WX区	872
NX区	716
DQ县	936
CX县	1,388
AJ县	1,882

HZ市交通便利，拥有全国一流的铁路、公路、内河水运中转港，其中高速公路已形成“三纵两横”网络（杭长扬、杭宁、杭湖苏和申苏浙皖、申嘉湖），长湖申航道贯穿全境，并有HZ站、德清站和长兴站三个高铁站。

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

## （一）HZ市社会与经济情况

2021年全市实现地区生产总值（GDP）3644.9亿元，按可比价计算，比上年增长9.5%。其中，第一产业增加值148.6亿元，增长2.9%；第二产业增加值1865.0亿元，增长10.6%；第三产业增加值1631.3亿元，增长9.0%。三次产业增加值结构调整调整为4.1：51.2：44.7。按常住人口计算的人均GDP为107534元，增长8.2%。

2021年，HZ市规上工业增加值1245.6亿元，同比增长13.3%，高于省均0.4个百分点。市场主体发展壮大，全市规模以上工业企业数量突破4000家，达到4001家，同比增长8.1%。数字经济核心产业、高新技术产业、装备制造业和战略性新兴产业制造业分别实现增加值126.4亿元、772.6亿元、391.1亿元和462.9亿元，分别增长22.3%、14.5%、20.2%和17.0%，快于全市规模以上工业增速9.0、1.2、6.9和3.7个百分点。全市规模以上工业33个行业大类中，28个行业增加值实现正增长，其中医药制造等五个行业增速超过全市平均水平，合计拉动全市规模以上工业增加值增长6.3个百分点。拉动经济增长的三驾马车中，固定资产投资、外贸出口表现不错。2021年，全市固定资产投资同比增长14.2%，高于省均3.4个百分点。外贸出口增速居全省第一，出口1356.2亿元，增长32.3%，高于省均12.6个百分点。

2021年，固定资产投资额比上年增长14.2%。民间投资增长8.4%，其中民间项目投资增长14.1%；交通投资增长6.0%；高新技术产业投资增长31.5%；生态环保、城市更新和水利设施增长3.2%。房地产开发投资完成683.2亿元，比上年增长8.6%。全年房屋施工面积4329.1万平方米，增长1.4%，其中新开工面积910.3万平方米，下降5.0%；商品房销售面积879.8万平方米，下降1.8%，其中住宅785.0万平方米，下降4.3%。全年房屋建筑施工面积5273.2万平方米，增长7.1%；竣工面积1935.1万平方米，下降2.0%。全市年末资质以上建筑企业419家，其中特级资质企业5家，一级资质企业36家。

HZ市2021年全年实现社会消费品零售总额1556.2亿元，比上年增长9.2%。限额以上批发零售业销售额4517.3亿元，增长24.2%；住宿餐饮业营业额61.0亿元，增长19.6%。城市居民消费价格总水平比上年上涨2.1%，其中服务项目价格上涨1.2%，消费品价格上涨2.8%。从八大类商品和服务价格看，食品烟酒上涨2.4%，衣着上涨2.2%，居住上涨0.1%，生活用品及服务上涨2.6%，交通通信上涨4.7%，教育文化娱乐上涨3.9%，医疗保健上涨2.6%，其他用品及服务下降3.8%。

HZ市2021年全年实现外贸进出口总额1490.9亿元，比上年增长31.8%。其中，出口1356.2亿元，增长32.3%；进口134.7亿元，增长26.6%。按主要市场分，拉丁美洲出口增长较快，达到71.3%；亚洲、欧洲、北美洲、非洲、大洋洲分别增长31.0%、50.4%、10.6%、21.1%、19.6%。一带一路出口额410.7亿元，增长36.0%。全年新批准及增减资利用外资项目368个。其中，增资项目78个，总投资千万美元以上项目146个。全年合同外资54.7亿美元，比上年增长39.4%。实到外资12.1亿美元。

### 2019-2021年HZ市主要经济指标及同比变化情况

单位：亿元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值 (GDP)	3,644.90	9.50%	3,201.40	3.30%	3,122.40	14.80%

第一产业增加值	148.60	2.90%	140.5	2.50%	133.8	4.80%
第二产业增加值	1,865.00	10.60%	1,587.60	2.00%	1,595.40	25.30%
第三产业增加值	1,631.30	9.00%	1,473.30	4.80%	1,393.20	5.70%
规上工业增加值	1,245.60	13.30%	978	5.10%	888.7	8.40%
固定资产投资	-	14.20%	-	6.60%	-	11.40%
社会消费品零售总额	1,556.20	9.20%	1,424.40	1.00%	1,429.30	10.20%
进出口总额	1,490.90	31.80%	1,132.20	20.40%	940.2	6.20%
人均GDP(万元)	10.75	8.20%	10.52	2.14%	10.3	14.44%

资料来源：HZ市统计局

截至2021年末HZ市各区县GDP排名：

地区	GDP(亿元)	增速(%)	排名
WX区	853.18	9.7	1
CX县	801.39	9.5	2
DQ县	615.54	8.7	3
AJ县	566.33	10.8	4
NX区	528.95	8.5	5
NTH新区	133.30	15.7%	6

2020年，HZ市人民政府官网发布税收贡献超亿元的企业（集团公司）名单，共计34企业上榜，其中前十名企业概况如图所示：

序号	企业名称	经营概况
1	TN控股集团有限公司	一般项目：控股公司服务；信息技术咨询服务；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；企业管理；企业管理咨询(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)。
2	SH南方水泥有限公司HZ运营中心	水泥熟料、水泥及制品、商品混凝土及其制品、石灰石的生产(限子公司及分公司经营)、研发、销售；石膏、工业废渣、耐火材料、水泥包装袋、五金、电器配件、工业设备、化工产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、劳防用品、煤炭销售、代购代销；实业投资；计算机信息技术服务；工程项目管理。

3	HZ市城市投资发展有限公司	<p>实业投资及城市建设资金调度管理，城市基础设施建设和社会公益设施的建设、开发、经营、管理，房地产综合开发经营，物业管理，中心城区改造；自来水管道的安装维修，市政公用管道施工，污水处理和排水，给排水设计，供排水设备、自控仪表的安装和维修、给排水水质检测；市场运行管理和服务，市场及学校用房的建设开发、经营、存量资产的出租及管理，社会力量办学投资；承接各类安全技术防范系统工程及相应的技术服务、咨询服务，研制开发各类安全技术防范产品。（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）。</p>
4	CW集团	<p>蓄电池（注有酸液）组装（仅限分支机构经营），直流UPS电源组装，电子传感器、电子灯具、蓄电池原辅材料及零配件制造。经营本企业自产产品的出口业务和本公司所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务。（不涉及《外商投资产业指导目录》中限制类、禁止类项目，涉及专项审批或许可证经营的待审批后或凭证经营。）</p>
5	YX特种材料科技股份有限公司	<p>从事高品质不锈钢棒线材、特种合金材料和锂电材料的研发和生产，产品主要应用于高端装备制造、新能源汽车及储能等领域。</p>
6	ZJ升华控股集团有限公司	<p>项目投资与投资管理，投资咨询，经济信息咨询（除金融、证券、期货、保险等前置许可经营项目外），生物制品的制造和加工，投资和开发生物制品、锆系列产品、机制纸及纸板、其他纸制品、纺织品和服装，投资房地产业，酒店业，广告及印刷业，货物进出口业务；金属材料及制品（除贵稀金属）、建筑材料、化工原料及产品（除危险化学品及易制毒品）、纺织原料（除国家统一经营项目外）、重油（工业用）、润滑油、办公设备、汽车、汽车及摩托车配件、纸浆、工业油脂（除危险化学品及易制毒品）销售，化妆品、日用品、服装、卫生用品、食品经营（含网上销售），家用电器、通信设备及配件、出版物批发、零售，增值电信业务。（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）。</p>
7	ZJ大东吴集团有限公司	<p>房地产开发。工民建工程、通讯工程、电力工程、装饰工程、市政工程、公路工程、古建筑工程、建筑防水工程、钢结构工程施工、安装；电脑工程、大楼智能化工程设计、施工、安装；园林绿化工程施工；水泥制品、建筑幕墙、建筑门窗、大理石材制作、安装、销售；户外广告及印刷品广告设计、制作、发布；房屋拆迁、物业管理；钢模管板出租；通讯与建筑铁件、减水剂、净水剂、纺织品生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。</p>
8	JL集团股份有限公司	<p>实业投资；钢材轧制；钢铁冶炼；钢铸件、浇铸件、元钢、金属门窗、电工器件、电线电缆及配件的生产与销售；机械制造及维修；金属材料、建筑材料、机电设备（不含汽车）、化工原料、服装、纺织原料及产品、纸张、竹制品、焦炭、冶金炉料、矿产品的销售；经营进出口业务（详见外经贸部批文），农副产品收购（食品、国家禁止及限制收购的除外）。</p>

9	ZJ金三发集团有限公司	粘合衬、机织布、经编布、热熔胶（除危险和易制毒化学品）、木制品制造、加工（涉及国家行政许可的，凭许可证件或批准文件经营）；建筑材料、耐火制品、五金交电、化纤布、化纤丝、缝纫服饰品、木材、木制品销售；实业投资、企业管理咨询、自有房屋租赁、计算机软件开发。
10	MXD集团有限公司	实业投资(含环保固体废物处置相关产业投资、环卫服务产业投资、再生资源回收处置循环利用产业投资、清洁能源产业投资)、企业管理咨询, 物业管理, 环境污染防治设备、纺织品、医药化工生产的技术开发、技术服务, 计算机系统服务, 清洁服务, 建材、纺织品的批发、零售, 城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理, 保洁服务(含河道水域保洁服务)。分支机构设在HZ市湖织大道路1389号, 从事特种环保型过滤机系统的生产。(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)。

数据来源：HZ市人民政府官方网站

## （二）WX区社会与经济情况

2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年，今年以来，面临“新冠”疫情的严峻挑战，全区上下砥砺前行、迎难而上，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全力开展“五区联创”和“八大行动”，经济发展稳中有进，综合实力显著增强，主要经济指标稳居全市前列，“十三五”实现完美收官。

近年来WX地区经济保持较快增长，经济总量在HZ市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力较强。2021年WX区实现地区生产总值（GDP）853.18亿元，同比增长9.7%。分产业看，第一产业增加值22.23亿元，增长3.4%；第二产业增加值400.31亿元，其中工业增加值354.48亿元，分别增长11.3%和12.0%；第三产业增加值430.64亿元，增长8.7%。分产业结构看，一、二、三产业结构调整为2.6:46.9:50.5，产业结构继续优化。人均生产总值按常住人口计算为118415元，增长7.9%。

WX区主要国民经济指标（表）：

指标	单位	2020年	2021年	2021年比上年增长
生产总值	亿元	752.75	853.18	9.70%
工业增加值	亿元	300.23	354.48	12.00%

财政总收入	亿元	82.81	96.22	16.20%
社会消费品零售总额	亿元	657.1	-	-
城镇居民人均可支配收入	元	63,816.00	70166	10.00%
农村居民人均可支配收入	元	38,219.00	42275	10.60%

资料来源：WX区国民经济和社会发展公报

### 1、行政区划

WX区是ZJ省HZ市市辖区，截至2020年末，WX区下辖5个镇（ZL镇、BLD镇、MX镇、DX镇、DL镇）、1个乡（DC乡）、13个街道（YH街道、CY街道、AS街道、FY街道、LQ街道、HZ街道、HD街道、KS街道、FH街道、LX街道、RHS街道、YJB街道、BH街道）。另有HZ市NTH新区（市级开发区）和NTH高新技术产业园区（区级开发区）。

### 2、区域人口

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

### 3、交通地理

WX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HZ86公里，西连南京230公里，北隔太湖与苏州、无锡相望，是HZ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。

#### 4、产业情况

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

##### (1) 现代纺织业

WX区现代纺织业以童装行业为主，拥有全国最大的童装产业集群和最大的童装生产销售基地。ZL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，ZL已有童装企业 1.4 万余家，年产各类童装 14.5 亿件（套），年销售额超 610 亿元人民币，占据中国童装市场的三分之一，是名副其实的“中国童装之都”。镇上童装生产加工单位为 13000 家，电商 7000 家，而服装配套单位则有两三千家。

##### (2) 物流装备行业

现代物流装备制造业是现代物流产业发展的基础，是机械制造与现代物流产业的融合产业。近年来，WX区高度重视物流装备产业发展，成功创建了湖

州NTH高新技术产业园区。该园区目前形成了国内较为完备的物流装备产业链，产品涉及仓储物流搬运、分拣设备、管道运输设备、大型机械配件等多种业态，其中仓储物流装备占据国内市场份额已达 30%，装卸搬运设备销往全球 80 多个国家和地区。

### (3) 金属新材行业

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

## 5、上市公司

WX区 A 股上市公司共 4 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	WNHJ	WNHJ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
002427	STYF	ZJYF高新纤维股份有限公司	2010 年 6 月	涤纶工业丝和锂电池
002443	JZ管道	ZJJZ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	YX材料	YX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

## 二、财政状况

### (一) HZ市财政状况

HZ财政收入统计表

单位：亿元

指标	2021年	2020年	2019年
财政收入			
（一）公共预算收入	413.52	336.56	316.07
其中：税收收入	379.59	312.90	270.72
非税收入	33.93	23.66	45.35
（二）政府性基金收入	646.31	529.25	456.43
财政支出			
（一）公共预算支出	524.49	484.42	466.87
（二）政府性基金支出	721.85	561.84	430.58
财政自给率	<b>78.84%</b>	<b>69.48%</b>	<b>67.70%</b>

截止2021年末，HZ各区县财政收入（单位：亿元、%）：

地区	财政收入	增速	排名	一般公共预算收入	增速	排名
CX县	146.89	20.6	1	82.75	19.9	2
DQ县	134.6	15.9	2	83.25	22.7	1
AJ县	110.79	10.67	3	65.83	12.3	3
<b>WX区</b>	<b>96.22</b>	<b>23.9</b>	<b>4</b>	<b>63.44</b>	<b>22.3</b>	<b>4</b>
NTH新区	76.8	27.2	5	50.8	42.5	5
NX区	73.3	13.86	6	43.05	11.1	6

HZ市财政收入继续保持较好增长。2021年，HZ市财政总收入683.8亿元，其中一般公共预算收入413.5亿元，分别比上年增长17.5%和22.9%。一般公共预算收入中的税收收入379.6亿元，增长21.3%；从主要税种看，增值税124.9亿元，增长4.3%，企业所得税58.7亿元，增长31.6%，个人所得税26.6亿元，下降13.4%。全年财政支出524.5亿元，增长8.3%，其中民生改善支出382.5亿元，增长8.2%。

## （二）WX区财政状况

WX区财政收入统计表

单位：亿元

指标	2021年	2020年	2019年
<b>财政收入</b>			
（一）公共预算收入	63.44	51.20	45.55
其中：税收收入	60.06	48.38	40.31
非税收入	3.38	2.82	5.24
（二）政府性基金收入	81.21	104.79	40.38
<b>财政支出</b>			
（一）公共预算支出	58.4	46.35	47.45
（二）政府性基金支出	95.94	95.53	61.39
<b>财政自给率</b>	<b>108.63%</b>	<b>110.46%</b>	<b>96.00%</b>

2021年全区实现公共财政预算总收入96.22亿元，同比增长16.2%，其中地方一般预算收入63.44亿元，增长23.9%，地方财政税收收入60.06亿元，增长24.2%。在地方税收中，实现增值税16.40亿元、企业所得税7.89亿元、个人所得税2.90亿元。全年公共财政预算支出58.40亿元，其中一般公共服务、公共安全、教育、科学技术、卫生健康分别增长17.2%、8.9%、47.7%、16.0%和25.5%。

### 三、政府债务情况

#### （一）HZ市政府债务情况

2021年末，HZ市地方政府债务余额1023.41亿元，其中：一般债务555.44亿元，占54.27%；专项债务467.97亿元，占45.73%。

HZ市2021年地方财力及地方债务表

单位：亿元

地方财力	金额	地方债务	金额
（一）地方一般预算收入	413.52	（一）直接债务余额	

1. 税收收入	379.59	1. 国债转贷资金	
2. 非税收入	33.93	2. 解决地方金融风险专项借款	
(二) 转移支付和税收返还收入	448.34	3. 国内金融机构借款	
1. 一般性转移支付收入		(1) 由财政承担偿还责任的融资平台公司借款	
2. 专项转移支付收入		4. 债务融资	
3. 税收返还收入		(1) 中央代发地方政府债务	
(三) 基金收入	646.31	5. 其他(村级及其他单位借款)	
1. 国有土地使用权出让金	578.94	6. 粮食企业亏损挂账	
2. 其他	67.37	(二) 担保债务余额	
(四) 预算外财政专户收入		(三) 可能承担一定救助责任的债务	
地方综合财力=(一)+(二)+(三)+(四)	1,508.17	地方政府债务余额=(一)+(二)*50%+(三)*50%	1023.41
债务率=(地方政府债务余额/地方综合财力)*100%		68.08%	
负债率=(地方政府债务余额/地区生产总值)*100%		28.08%	

资料来源：HZ市人民政府

## (二) WX区政府债务情况

2021年末，WX区地方政府债务余额为148.46亿元，其中一般债务55.60亿元，占37.45%；专项债务92.86亿元，占62.55%。

WX区2021年地方财力及地方债务表

单位：亿元

地方财力	金额	地方债务	金额
(一) 地方一般预算收入	63.44	(一) 直接债务余额	
1. 税收收入	60.06	1. 国债转贷资金	
2. 非税收入	3.38	2. 解决地方金融风险专项借款	

(二) 转移支付和税收返还收入		3. 国内金融机构借款	
1. 一般性转移支付收入		(1) 由财政承担偿还责任的融资平台公司借款	
2. 专项转移支付收入		4. 债务融资	
3. 税收返还收入		(1) 中央代发地方政府债务	
(三) 基金收入	81.21	5. 其他 (村级及其他单位借款)	
1、国有土地使用权出让金	77.24	6. 粮食企业亏损挂账	
2. 其他	3.97	(二) 担保债务余额	
(四) 预算外财政专户收入		(三) 可能承担一定救助责任的债务	
地方综合财力=(一)+(二)+(三)+(四)	144.65	地方政府债务余额=(一)+(二)*50%+(三)*50%	148.46
债务率=(地方政府债务余额/地方综合财力)*100%		102.63%	
负债率=(地方政府债务余额/地区生产总值)*100%		17.40%	

资料来源：《关于HZ市WX区 2020 年预算执行情况及 2021 年预算草案的报告》

## 第五节 交易方案

### 一、信托要素

●信托名称：央企·XX136 号集合资金信托计划；●

信托类型：主动管理型集合资金信托；

●产品类型：权益类；

●风险等级：R3（中等风险）；

●委托人/受益人：合格投资者；

●受托人：央企信托；

●**交易对手**：HZWX城市投资发展集团有限公司（发行人）、HZWX新业建设投资集团有限公司（担保人）；

●**信托规模**：不超过5亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；

●**发行方式**：信托计划拟由懒猫基金以机构代销方式推介给合格投资者，以实际募集金额为准

●**信托期限**：本信托计划无固定期限，同时信托计划设置2+N年的赎回机制，初始投资期限为2年，初始投资期限届满后的每1年为一个投资周期。发行人有权在永续债权式权益投资首笔投资资金发放满2年之日和其后每个投资周期到期之日赎回全部永续债权式权益投资、支付永续债权式权益投资本息（包括所有递延支付的利息），信托终止；在每个周期末，如果发行人不行使赎回权，发行人有权将本期投资期限延长1个周期（即延长1年），新的投资周期投资起息日进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+300bps，利率上限不超过12%，跳息部分利息均分配给受益人（具体以合同约定为准）。

若发生约定的强制赎回情形（即下文中风险防范措施第9条-提前到期条款，最终以合同约定为准），受托人有权要求发行人赎回全部永续债权式权益投资、支付永续债权式权益投资本息，信托终止；

●**信托资金用途**：信托资金用于投资WX城投发行的永续债权式权益投资，资金最终用于WX城投归还借款，借款不得用于“两高一剩”（高耗能、高污染、产能过剩）、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，闲置资金可用于投资银行存款、货币基金；发行人未经央企信托书面同意不得改变资金用途，包括但不限于不得将资金用于“两高一剩”（高耗能、高污染、产能过剩）、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，以及禁止以信托资金投入的项目、用途。

●**永续债权式权益投资**：指发行人WX城投定向向央企信托发行的永续债权式权益投资，每1元永续债权式权益投资的认购金额为人民币1元，央企信托向

发行人支付合同约定的认购对价款后，央企信托即相应取得对发行人的永续债权式权益投资，发行人按照合同约定的利率向央企信托偿还永续债权式权益投资本息（永续债权式权益投资本金即认购对价款），并承担合同约定的其他责任；

●**投资预期收益率：**不高于【8.2】%/年（暂定，具体以合同约定为准）；

●**受益人业绩比较基准：**暂定不高于【7.7】%/年（以代销机构确定为准，含代销费、保管费、律师费和受益人业绩比较基准的打包价），具体以合同约定为准；

●**保管银行及保管费率：**保管银行为民生银行HZ分行，具体以合同约定为准；本信托计划估值义务人为受托人，估值复核人为保管银行，暂不聘请估值外包服务机构。

●**信托报酬：**分固定和浮动两部分，信托收益扣除相关税费、固定信托报酬、托管费、受益人收益后剩余部分作为浮动信托报酬支付给受托人；

●**信托利益核算日：**信托利益核算日为自永续债权式权益投资发行日起每自然年度6月10日及12月10日、初始投资期限届满日、赎回日及本信托计划终止日（含提前终止日）；

●**信托利益分配方式：**受托人在收到信托利益后10个工作日内扣除信托费用后对已实现的信托利益向受益人分配，若发行人选择递延支付某期或某几期利息，则受托人在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配；在信托期限届满时分配剩余信托利益；

●**信托业保障基金：**由WX城投或第三方认购，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如本信托计划顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托计划到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托计划的收益；

●**相关税费**:印花税双方各自承担。如果受托人因运用信托财产需缴纳增值税及附加税费的,由信托财产承担。

●**增信措施**:为保障信托计划受益人利益,本信托计划设定保证担保,由WX新业提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## 二、永续债权式权益投资权益工具认定

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

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

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

## 三、交易结构及交易结构图

### (一) 交易方案

我司拟发起设立“央企•XX136号集合资金信托计划”,信托总规模不超过5亿元,可分期发行,信托期限为无固定期限,各期期限为2+N年。信托资金用于投资WX城投发行的永续债权式权益投资,资金最终用于WX城投归还借款,借款不得用于“两高一剩”(高耗能、高污染、产能过剩)、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资,不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目,闲置资金可用于投资银行存款、货币基金。发行人未经央企信托书面同意不得改变资金用途,包括但不限于不得将资金用于“两高一剩”(高耗能、高污染、产能过剩)、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资,不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目,以及禁止以信托资金投入的项目、用途。本信托计划由WX新业提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**合作方式：**投资类

**合作期限：**无固定期限，自初始投资期限起算日起至发行人赎回受托人持有的永续债权式权益投资之日止。

**交易流程：**

►**投入：**

(1) 委托人将合法所有资金委托给央企信托设立“央企•XX136号集合资金信托计划”；

(2) 委托人与受托人签署《信托合同》，并交付信托资金；

(3) 央企信托与WX城投签订《永续债权投资合同》、《信托业保障基金委托认购协议》；央企信托与WX新业签订《保证合同》；受托人与保管行签订《保管合同》等相关协议/文件（届时以实际签署合同/协议名称为准）；

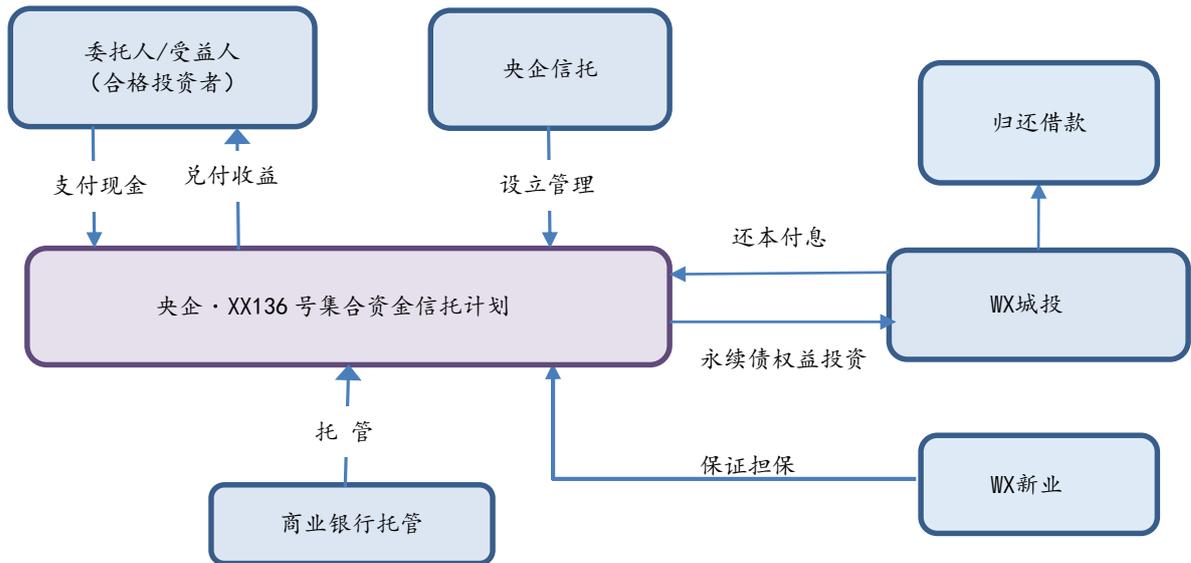
(4) 央企信托认购WX城投发行的永续债权式权益投资。

►**退出：**

信托存续期间，发行人支付永续债权式权益投资利息；发行人行使赎回权或永续债权投资合同约定的强制赎回事件发生时，支付永续债权式权益投资本金以及剩余债权收益，实现信托资金退出；受托人按照信托合同约定在扣除信托费用后向受益人分配信托利益，信托利益分配完毕，本信托计划结束。

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

## （二）交易结构图



(三) 信托文件清单及签署各方列表

文件名称	签署方
《永续债权投资合同》	央企信托，WX城投
《信托业保障基金委托认购协议》	央企信托，WX城投
《保证合同》	央企信托，WX新业
《保管合同》	央企信托，保管银行
《信托合同》	央企信托，委托人

注：届时以实际签署合同/协议名称为准

## 第六节 资金用途分析

我司拟发起设立“央企·XX136 号集合资金信托计划”，本信托计划预计总规模不超过人民币 5.00 亿元，信托资金用于投资HZWX城市投资发展集团有限公司发行的永续债权式权益投资，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，发行人上级相关机构出具的相关批复。信托资金最终用于WX城投归还借款，借款不得用于“两高一剩”（高耗能、高污染、产能过剩）、土地整理、股权、股票、期货、金融衍生品、房地产开发等投资，不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目，闲置资金可用于投资银行存款、货币基金。

## 第七节 项目风险分析及风险控制措施

### 一、项目风险评估

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

#### 1、市场风险

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

#### 2、政策法规风险

在管理人管理资产的过程中，可能面临法律、法规及政策的变更，并因此导致财产损失等风险。区域性经济的政策调控影响较大，可能会导致公司无法按期支付债权投资收益及本金。另外国家货币政策、财政税收政策、产业政策、投资政策和证券市场监管政策等国家政策以及法律法规的变化将对证券债券交易市场产生一定的影响，可能导致证券市场价格波动，从而影响信托收益。

#### 3、利率风险

本信托计划项下信托资金将用于投资交易对手发行的永续债权式权益投资。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。

#### 4、借款人延期支付债权投资收益及本金的风险

根据投资合同约定，借款人有权选择延期支付债权投资收益及本金，导致本信托计划可能无法按时收到信托利益。

#### 5、信用风险

公司的项目情况、经营状况和偿债能力将直接影响该项目受益人的信托计划利益。如果WX城投无法按合同约定履行付款义务，将可能直接影响该项目预期收益的实现。

## 6、操作风险

本项目操作人员由于受自身经验、学识、能力限制，在尽职调查、方案设计、具体操作上发生失误，导致信托计划出现风险。

## 7、其它风险

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

## 8、风险承担

受托人依据信托计划文件管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担。

受托人因违背信托计划文件、处理信托事务不当而造成财产损失的，由受托人以固有财产赔偿；不足赔偿时，由投资者自担。

受托人承诺以受益人的最大利益为宗旨处理信托事务，并谨慎管理信托财产，但不承诺信托财产不受损失，亦不承诺信托财产的最低收益。

## 二、项目风险控制措施

### 1、抵押担保

(是 否)

### 2、质押担保

(是 否)

### 3、保证担保

(是 否)

本信托计划由HZWX新业建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并提供内部有权机构就该事项的有效决议。

### 4、交易合同强制执行公证

(是 否) (如选择否，请说明原因)

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

### 5、资金监管

(是 否)

发行人按照约定的用途使用信托资金，并事后提供相关支付凭证及交易合同。

## 6、强制付息事件

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

(1) 宣布向普通股股东分红或缴纳利润，或向其普通股股东支付红利或股息（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本（包括做出关于减少注册资本的有效决议，但尚未实际减少）；

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

## 7、利息递延下的限制事项

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

(1) 宣布向普通股股东分红或缴纳利润，或向其普通股股东支付红利或股息（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本（包括做出关于减少注册资本的有效决议，但尚未实际减少）；

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

## 8、突发事件公开信息披露机制

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

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

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

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

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

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

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

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

## 9、提前到期条款

若发生下列任一情形时，央企信托有权宣布本笔永续债权式权益投资提前到期，并收回本息：

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

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

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

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

(5) 因监管政策变化导致本信托计划被认定为融资类；

(6) 如发行人本笔永续权益投资被认为涉及增加地方政府隐性债务的。

## 第八节 风险资本及收益测算

### 一、风险资本计提

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

### 二、收益预测

本信托的固定信托报酬不低于【0.5】%/年（暂定），按信托金额 5.00 亿计算，如各期不提前终止，则在信托期限内可获得固定信托报酬【500】万元，浮动信托报酬部分另行计算。

## 第九节 资金来源/发行方案

### 1、发行主体

信托计划拟由懒猫基金以机构代销方式推荐给合格投资者，以实际募集金额为准。

### 2、发行成本

委托人/受益人为合格投资者，其业绩比较基准、代销费与保管费合计不高于 7.7%/年（不含税），以资金来源最终确认为准。

## 第十节 关于与南商银行合作事项

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

## 第十一节 期间管理工作方案

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

### 一、信托成立前的工作

1、委托人将合法所有资金委托给央企信托设立“央企·XX136号集合资金信托计划”。

2、委托人与受托人签署《信托合同》。

3、央企信托与WX城投签订《永续债权投资合同》及《信托业保障基金委托认购协议》、央企信托与WX新业签订《保证合同》；央企信托与保管银行签订《保管合同》等相关协议/文件（届时以实际签署合同/协议名称为准）。

4、受托人开立信托保管账户；

5、我司财富以其他方式募集，委托人交付信托资金。

6、央企信托分期将信托资金支付至发行人指定的账户，本信托计划成立，并根据信托合同约定运作、管理。

### 二、信托成立后的工作

1、期间管理责任人及主要职责

(1) 信托经理及团队：

主要职责：信托成立后，掌控信托资金的使用情况；定期跟踪WX城投、WX新业的经营和财务情况；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。

(2) 项目外派管理人员：（如无请写明无）

无

(3) 委托第三方管理：无。

## 2、期间管理工作安排

### (1) 管理资料的搜集与分析

掌握信托资金的使用情况，按季度收集WX城投、WX新业财务报表，以对比的方式掌握其财务状况、经营情况的变化。

### (2) 资金监管

保管银行对信托财产进行保管

### (3) 现场检查

按季度走访WX城投、WX新业了解其生产经营状况、资金用途及是否有重大事项发生。

### (4) 收益分配及到期前管理

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

### (5) 外派人员管理

无。

### (6) 委托第三方管理

无。

### (7) 信息披露

按季度披露信托资金管理报告、信托资金运用及收益情况以及其他重大临时信息。

## 第十二节 部门意见及建议

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

2、本项目发行人WX城建外部评级 AA+，YY 评级 6-，系由HZ市人民政府授权，由HZ市WX区财政局单独投资设立的国有独资有限责任公司，是HZ市WX区重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体，资产实力和信用情况俱佳。

3、本项目担保人WX新业外部评级 AA，YY 评级 7+，是WX城投下属最重要的运营主体之一，资产实力和信用情况俱佳。

4、本项目位于HZ市WX区，WX区 2021 年实现 GDP853.18 亿元，居全市第一。一般公共预算收入 63.44 亿元，财政及经济实力较强。交易对手所在区域财政实力较好，且对交易对手的支持力度较大。

5、根据对公司进行分析，公司整体风险可控。

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

ZJ业务部

2022年9月23日

附件：截至2022年3月31日WX城投融资明细表（全口径，含WX新业全资子公司）

序号	债务类型	借款人	借款机构名称/承销机构	20220331 余额	保证情况	起始日	终止日
1	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	农行WX支行	300,000,000.00	信用	2018-2-7	2041-12-31
2	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	农行WX支行	200,000,000.00	信用	2018-2-8	2041-12-31
3	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	农行WX支行	85,000,000.00	信用	2018-7-20	2041-12-31
4	银行	HZWX新测建设有限公司	国开行ZJ省分行（国开行ZJ省分行，邮政储蓄银行HZ市分行银团贷款）	100,000,000.00	WX城投保证	2021-2-9	2040-2-8
5	银行	HZWX新测建设有限公司	邮政储蓄银行HZ市分行（国开行ZJ省分行，邮政储蓄银行HZ市分行银团贷款）	50,000,000.00	WX城投保证	2021-2-9	2040-2-8
6	银行	HZWX新测建设有限公司	邮政储蓄银行HZ市分行（国开行ZJ省分行，邮政储蓄银行HZ市分行银团贷款）	30,000,000.00	WX城投保证	2021-2-9	2040-2-8
7	银行	HZWX新测建设有限公司	邮政储蓄银行HZ市分行（国开行ZJ省分行，邮政储蓄银行HZ市分行银团贷款）	50,000,000.00	WX城投保证	2021-2-9	2040-2-8
8	银行	HZWX新测建设有限公司	邮政储蓄银行HZ市分行（国开行ZJ省分行，邮政储蓄银行HZ市分行银团贷款）	20,000,000.00	WX城投保证	2021-2-9	2040-2-8
9	银行	HZWX区科技创业投资有限公司	工行HZWX支行	459,500,000.00	HZWX湖晟建设开发集团有限公司保证担保	2020-9-30	2035-9-29
10	银行	SZ市逸乾贸易有限责任公司	工商银行SZFT支行	177,500,000.00	SZ市辽吉贸易有限公司和孙明保证担保	2018-5-23	2033-6-1
11	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	农行WX支行	142,045,000.00	信用	2017-10-1	2032-12-31
12	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	农行WX支行	313,312,500.00	信用	2017-10-1	2032-9-30
13	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	交通银行HZZL支行	185,250,000.00	HZWX城市投资发展集团有限公司担保，担保	2020-11-27	2030-11-27

					的主债权本金余额最高额为2亿		
14	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	民生银行HZ分行	17,225,000.00	信用	2018-1-23	2027-6-30
15	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	中信银行HZ平海支行	500,000,000.00	信用	2017-5-26	2027-5-25
16	租赁	WX新业	HB金融租赁有限公司	150,000,000.00	区域投担保	2022-3-23	2027-3-23
17	租赁	WX新业	YY金融租赁有限公司	110,000,000.00	区域投担保	2022-2-28	2027-2-28
18	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	中信银行HZ平海支行	337,500,000.00	信用	2017-1-3	2027-1-3
19	债券	WX城投	宁波银行-21 WX城投 PPN007-8 亿	800,000,000.00	信用	2021-12-14	2026-12-14
20	债券	WX城投	宁波银行-21 WX城投 PPN006-3 亿	300,000,000.00	信用	2021-11-26	2026-11-26
21	债券	WX城投	宁波银行-21 WX城投 PPN02-5 亿	500,000,000.00	信用	2021-8-18	2026-8-18
22	债券	WX城投	宁波银行-21 WX城投 PPN001-9 亿	900,000,000.00	信用	2021-6-18	2026-6-18
23	租赁	HZWXNTH建设投资集团有限公司	YY金融租赁有限公司	180,000,000.00	WX城投保证	2021-5-25	2026-5-25
24	银行	HZWX升农投资建设发展有限公司	中国农业银行HZDL支行	108,000,000.00	HZWX新业建设投资有限公司提供53700万元最高额保证担保	2021-4-8	2026-4-8
25	债券	WX新业	天风证券-21 新业 02-1.1 亿	100,000,000.00	WX城投保证	2021-3-23	2026-3-23
26	银行	HZWX升农投资建设发展有限公司	中国农业银行HZDL支行	100,000,000.00	HZWX新业建设投资有限公司提供53700万元最高额保证担保	2021-3-19	2026-3-19
27	租赁	WX新业	YY金融租赁股份有限公司	160,000,000.00	城投、NTH保证	2021-3-1	2026-2-5
28	银行	HZWX升农投资建设发展有限公司	中国农业银行HZDL支行	150,000,000.00	HZWX新业建设投资有限公司提供53700	2021-2-2	2026-2-2

					万元最高额保证担保		
29	租赁	WX城投	CJLH金融租赁有有限公司	82,524,129.90	NTH提供保证	2021-1-5	2026-1-5
30	租赁	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ稠州金融租赁有限公司	89,700,000.00	WX城投保证	2021-1-4	2026-1-4
31	债券	WX新业	TF证券股份有限公司	650,000,000.00	WX城投保证	2020-12-15	2025-12-15
32	债券	WX新业	TF证券-21 新业 01-7.4 亿	740,000,000.00	WX城投保证	2020-12-15	2025-12-15
33	租赁	HZ东茗溪新农村建设投资有限公司	GZ越秀融资租赁有限公司	65,910,784.89	HZWX城市投资发展集团有限公司和HZWXNTH建设投资有限公司保证担保	2020-10-27	2025-10-26
34	债券	WX城投	ZS证券-20 WX02-18 亿	1,800,000,000.00	信用	2020-9-29	2025-9-29
35	债券	HZWXNTH建设投资集团有限公司	2018 年 15 亿债券	1,200,000,000.00	信用	2018-9-21	2025-9-20
36	债券	WX城投	ZS证券-20 WX01-15 亿	1,500,000,000.00	信用	2020-8-6	2025-8-6
37	租赁	WX城投	YY金融租赁股份有限公司	175,000,000.00	NTH提供保证	2020-6-16	2025-6-15
38	租赁	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ融资租赁有限公司	73,425,773.18	WX城投保证	2020-5-29	2025-5-29
39	租赁	WX新业	GZ越秀融资租赁有限公司	73,489,218.12	城投、NTH保证	2020-5-29	2025-5-29
40	租赁	WX新业	YY金融租赁有限公司	70,000,000.00	WX城投保证	2020-5-1	2025-4-29
41	租赁	WX新业	CJLH金融租赁有限公司	180,000,000.00	城投、NTH保证	2020-3-31	2025-3-30
42	债券	WX城投(香港)有限公司	美元债-直发	491,732,829.26	HZWX城市投资发展集团有限公司为香港子公司WX城投(香港)有限公司提供跨境担保,同时上海银行HZ	2022-3-2	2025-3-2

					分行提供备用信用证增信		
43	租赁	WX新业	GZ越秀融资租赁有限公司	150,000,000.00	NTH和区域投担保	2022-2-25	2025-2-24
44	租赁	WX新业	JS融资租赁(上海)有限公司茅	280,000,000.00	区域投担保	2022-1-27	2025-2-8
45	租赁	WX新业	台(上海)融资租赁有限公司	166,000,000.00	区域投担保	2022-1-21	2025-1-20
46	租赁	WX新业	ZJZY金融租赁股份有限公司	150,000,000.00	区域投担保	2022-1-21	2025-1-20
47	租赁	HZWXNTH建设投资集团有限公司	HR金融租赁股份有限公司	308,956,549.78	WX城投保证	2020-1-15	2025-1-15
48	租赁	WX新业	XD金融租赁有限公司	230,720,763.94	WX城投保证	2021-12-22	2024-12-20
49	租赁	WX新业	YY金融租赁有限公司	120,000,000.00	HZWX城市投资发展集团有限公司、HZ新型城市投资发展集团有限公司保证担保	2019-11-29	2024-11-29
50	债券	WX城投	光大银行-21WX城投PPN005-6亿	600,000,000.00	信用	#REF!	2024-11-12
51	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ股权服务集团有限公司	33,590,000.00	信用	2021-11-12	2024-11-11
52	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ股权服务集团有限公司	24,760,000.00	信用	2021-11-16	2024-11-11
53	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ股权服务集团有限公司	6,650,000.00	信用	2021-11-17	2024-11-11
54	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ股权服务集团有限公司	20,000,000.00	信用	2021-11-22	2024-11-11
55	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ股权服务集团有限公司	10,130,000.00	信用	2021-11-24	2024-11-11
56	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ股权服务集团有限公司	4,870,000.00	信用	2021-11-25	2024-11-11
57	租赁	WX新业	ZJ融资租赁有限公司	90,000,000.00	NTH、城投保证	2021-10-20	2024-10-20
58	其他	WX新业WX	ZJ股权服务集团有限公司ZJ	12,500,000.00	信用	2021-9-29	2024-9-29
59	其他	新业	股权服务集团有限公司	59,800,000.00	信用	2021-10-11	2024-9-29

60	其他	WX新业	ZJ股权服务集团有限公司	22,150,000.00	信用	2021-10-12	2024-9-29
61	其他	WX新业	ZJ股权服务集团有限公司	25,550,000.00	信用	2021-10-13	2024-9-29
62	债券	WX城投	光大银行-21 WX城投 PPN04-8 亿	800,000,000.00	信用	2021-9-28	2024-9-28
63	债券	WX城投(香港)有限公司	美元债-上海银行备证	1,263,118,730.31	HZWX城市投资发展集团有限公司为香港子公司WX城投(香港)有限公司提供跨境担保,同时上海银行HZ分行提供备用信用证增信	2021-9-17	2024-9-17
64	银行	WX新业	农业银行DL支行	130,000,000.00	HZWXNTH建设投资有限公司在最高余额175,500,000.00内提供保证担保	2019-9-11	2024-9-1
65	债券	WX城投	光大银行-21 WX城投 PPN03-5 亿	500,000,000.00	信用	2021-8-23	2024-8-23
66	租赁	WX新业	HZ市飞英融资租赁有限公司	29,700,000.00	WX城投保证	2021-8-19	2024-8-17
67	租赁	WX城投	YY金融租赁有限公司	262,500,000.00	HZWXNTH建设投资有限公司提供保证担保	2019-7-1	2024-7-1
68	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	宁波银行HZ分行	248,000,000.00	信用	2021-6-29	2024-6-28
69	租赁	WX新业	BY金融租赁股份有限公司	92,283,915.64	城投、NTH保证	2021-6-25	2024-6-24
70	银行	WX新业	CZ商业银行HZ分行	490,000,000.00	HZWX城市投资发展集团有限公司5.5亿元最高额保证担保	2021-6-28	2024-6-21

71	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	华夏银行	127,000,000.00	HZWX产业投资发展集团有限公司保证	2021-7-2	2024-6-20
72	租赁	WX新业	TN融资租赁(天津)有限公司	85,269,373.43	WX城投保证	2021-6-10	2024-6-9
73	银行	HZWX盈创贸易有限公司	HZ银行HZ分行	90,000,000.00	信用	2021-5-31	2024-5-30
74	租赁	HZWXNTH建设投资集团有限公司	JS金融租赁股份有限公司	76,877,923.00	WX城投保证	2021-5-10	2024-5-10
75	租赁	WX新业	HZ市飞英融资租赁有限公司	69,300,000.00	WX城投保证	2021-4-30	2024-4-30
76	租赁	HZWX吴力投资发展有限公司	ZJ泰丰融资租赁有限公司	44,000,000.00	WX城投保证	2021-4-27	2024-4-27
77	银行	WX城投	华夏银行HZ分行	138,000,000.00	HZWX产业投资发展集团有限公司最高额保证; HZWX南太湖建设投资集团有限公司最高额保证	2021-4-15	2024-4-15
78	信托	WX城投	HX国际信托有限公司	280,000,000.00	信用	2022-3-31	2024-3-30
79	银行	WX新业	HZ银行南园支行	51,800,000.00	HZWXNTH建设投资有限公司提供保证担保	2019-5-14	2024-3-28
80	银行	WX新业	HZ银行南园支行	7,400,000.00	HZWXNTH建设投资有限公司提供保证担保	2019-7-30	2024-3-28
81	信托	WX城投	LJZ国际信托有限公司	280,000,000.00	NTH担保	2022-3-28	2024-3-27
82	信托	WX新业	HX国际信托有限公司	200,000,000.00	城投+NTH担保	2022-3-29	2024-3-26
83	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	广发银行股份有限公司HZ分行	160,000,000.00	区域投担保	2022-3-25	2024-3-24
84	信托	WX新业	BH国际信托股份有限公司	84,400,000.00	区域投担保	2022-1-26	2024-3-10
85	信托	WX城投	XY国际信托有限公司	33,280,000.00	NTH担保	2022-2-23	2024-2-23
86	信托	WX城投	XY国际信托有限公司	139,420,000.00	NTH担保	2022-2-11	2024-2-11

87	信托	WX城投	XY国际信托有限公司	127,300,000.00	NTH担保	2022-1-27	2024-1-27
88	信托	WX城投	HX国际信托有限公司	200,000,000.00	NTH担保	2022-1-11	2024-1-20
89	债券	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZS证券-21南投01-7.5亿	750,000,000.00	WX城投保证	2021-1-14	2024-1-14
90	信托	WX城投	LJZ国际信托有限公司	12,400,000.00	NTH担保	2022-1-7	2024-1-6
91	信托	WX城投	HX国际信托有限公司	100,000,000.00	HZWXNTH 建设投资有限公司 提供保证担保	2021-12-30	2023-12-30
92	信托	WX城投	LJZ国际信托有限公司	76,300,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司提供保证 担保	2021-12-30	2023-12-30
93	租赁	HZWXNTH建设投资集团有限公司	JS金融租赁股份有限公司	32,121,871.00	WX城投保证	2018-12-14	2023-12-14
94	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	5,220,000.00	WX城投保证	2021-12-13	2023-12-12
95	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	39,470,000.00	WX城投保证	2021-12-14	2023-12-12
96	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	74,920,000.00	WX城投保证	2021-12-15	2023-12-12
97	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	66,920,000.00	WX城投保证	2021-12-16	2023-12-12
98	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	22,160,000.00	WX城投保证	2021-12-17	2023-12-12
99	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	10,000,000.00	WX城投保证	2021-12-21	2023-12-12
100	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	20,000,000.00	WX城投保证	2021-12-22	2023-12-12
101	租赁	WX城投	QD青银金融租赁有限公司	65,625,000.00	HZWXNTH 建设投资有限公司 提供保证担保	2019-12-12	2023-11-30
102	信托	WX城投	LJZ国际信托有限公司	111,300,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有	2021-11-26	2023-11-26

					限公司提供保证担保		
103	债券	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZS证券有限责任公司	1,250,000,000.00	WX城投保证	2020-11-16	2023-11-16
104	信托	WX城投	ZJ信托有限责任公司	300,000,000.00	NTH提供保证担保	2021-9-27	2023-9-27
105	信托	WX城投	GDYC信托有限公司	11,200,000.00	HZWXNTH建设投资集团有限公司保证担保	2021-9-24	2023-9-24
106	债券	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZS证券有限责任公司	2,000,000,000.00	WX城投保证	2020-8-25	2023-8-25
107	信托	WX新业	SX省国际信托股份有限公司	40,000,000.00	NTH、HZ新型投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-5-8	2023-7-8
108	信托	WX城投	TJ信托有限责任公司	22,200,000.00	NTH、HZ新型城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-6-21	2023-6-21
109	信托	WX城投	TJ信托有限责任公司	97,600,000.00	NTH、HZ新型城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-6-21	2023-6-21
110	信托	WX城投	TJ信托有限责任公司	47,400,000.00	NTH、HZ新型城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-6-21	2023-6-21
111	信托	WX城投	TJ信托有限责任公司	132,800,000.00	NTH、HZ新型城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-6-21	2023-6-21
112	信托	WX城投	LJZ国际信托有限公司	56,100,000.00	HZWXNTH建设投资集团有	2021-6-3	2023-6-3

					限公司提供保证担保		
113	其他	HZ丝绸小镇婚庆文化创意有限公司	HZWX民间融资服务中心有限公司	99,940,000.00	城投提供最高额保证担保	2021-6-2	2023-6-2
114	信托	WX城投	LJZ国际信托有限公司	70,600,000.00	HZWXNTH建设投资集团有限公司提供保证担保	2021-5-28	2023-5-28
115	信托	WX城投	LJZ国际信托有限公司	173,300,000.00	HZWXNTH建设投资集团有限公司提供保证担保	2021-5-21	2023-5-21
116	信托	WX城投	GD粤财信托有限公司	100,000,000.00	HZWXNTH建设投资集团有限公司保证担保	2021-5-20	2023-5-20
117	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	浙商银行HZ分行	500,000,000.00	城投、吴屹、吴天、吴力、产投、新创保证	2018-6-19	2023-5-18
118	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	浙商银行HZ分行	341,000,000.00	城投、湖滨、吴盈保证	2019-1-2	2023-5-18
119	租赁	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ国金融融资租赁股份有限公司	28,157,226.32	WX城投保证	2019-5-9	2023-5-9
120	银行	WX城投	北京金融资产交易所-21 Z WX城投 ZR004-4.4 亿	440,000,000.00	信用	2021-12-3	2023-5-5
121	信托	WX城投	GD粤财信托有限公司	50,000,000.00	HZWXNTH建设投资集团有限公司保证担保	2021-4-29	2023-4-29
122	银行	WX新业	光大银行HZ吴山支行	200,000,000.00	HZWX城市投资发展集团有限公司提供2亿元最高额保证担保	2021-4-30	2023-4-29
123	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	BJ金交所(浙商银行)	400,000,000.00	城投、兴创、兴德、吴天、吴屹、吴力、晟	2020-4-27	2023-4-27

					吴、湖滨、产投、新创、吴盈保证 (HZWX城市投资发展集团有限公司、湖州WX兴创投资发展有限公司、HZWX兴德投资发展有限公司、HZWX吴天投资发展有限公司、HZWX吴屹投资发展有限公司、HZ吴兴吴力投资发展有限公司、HZWX晟吴置业有限公司、HZ湖滨投资发展有限公司、HZWX产业投资发展集团有限公司、湖州WX新创建设发展有限公司、HZWX吴盈建设发展有限公司保证)		
124	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	光大银行HZ分行	150,000,000.00	城投提供最高额保证担保	2021-4-20	2023-4-19
125	银行	WX城投	北京金融资产交易所-21 Z WX城投 ZR003-3.5 亿	350,000,000.00	信用	2021-12-3	2023-4-14
126	信托	WX城投	GTTK信托有限公司	200,000,000.00	NTH担保	2022-3-18	2023-3-30
127	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	HZWX民间融资服务中心有限公司	147,500,000.00	WX城投保证	2019-10-31	2023-3-30

128	银行	WX新业	HZ银行南园支行	25,800,000.00	HZWXNTH 建设投资有限公司 提供保证担保	2019-3-29	2023-3-29
129	银行	HZWXNTH建设投资 集团有限公司	BJ金交所（浙商银行）	600,000,000.00	城投、兴创、兴 德、吴天、吴 屹、吴力、晟 吴、湖滨、产 投、新创、吴盈 保证（HZWX 城市投资发展集 团有限公司、湖 州WX兴创投资 发展有限公司、 HZWX兴德投 资发展有限公 司、HZWX吴 天投资发展有 限公司、HZWX 吴屹投资发展 有限公司、HZ 吴力投资发展 有限公司、HZ WX晟吴置业有 限公司、HZ湖 滨投资发展有 限公司、HZWX 产业投资发展集 团有限公司、湖 州WX新建设 发展有限公司、 HZWX吴盈建 设发展有限公司 保证）	2020-3-23	2023-3-23
130	租赁	HZWXNTH建设投资 集团有限公司	ZJ省富浙融资租赁有限公司	32,333,333.34	WX城投保证	2018-3-21	2023-3-20

131	租赁	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ省富浙融资租赁有限公司	36,666,666.66	WX城投保证	2018-3-21	2023-3-20
132	租赁	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ稠州金融租赁有限公司	59,935,076.17	WX城投保证	2020-3-19	2023-3-19
133	银行	WX城投	HZ银行HZ分行	150,000,000.00	HZWX交通旅游投资发展集团有限公司提供保证	2021-3-17	2023-3-16
134	债券	WX新业	ZS证券股份有限公司	1,500,000,000.00	WX城投保证	2020-3-17	2023-3-16
135	银行	WX城投	中国建设银行WX支行	500,000,000.00	国投担保	2022-3-31	2023-2-28
136	银行	WX新业	北京银行HZ分行	100,000,000.00	区域投担保	2022-2-28	2023-2-27
137	银行	WX新业	绍兴银行HZ分行	285,000,000.00	信用	2020-2-27	2023-2-27
138	银行	HZWX盈创供应链管理有限责任公司	宁波银行HZ分行	80,000,000.00	区域投担保	2022-2-25	2023-2-24
139	银行	HZWX盈创贸易有限公司	WX农村商业银行ZL支行	30,000,000.00	湖晟担保	2022-2-25	2023-2-24
140	银行	WX新业	JX银行HZ分行	40,140,000.00	HZWX城市投资发展集团有限公司5000万元最高额保证担保	2021-3-1	2023-2-23
141	银行	HZWX盈创贸易有限公司	民生银行HZ分行	30,000,000.00	WX城投保证	2022-1-26	2023-1-26
142	银行	WX新业	宁波银行HZ分行	210,000,000.00	信用	2022-1-26	2023-1-25
143	信托	HZWXNTH建设投资集团有限公司	HX国际信托有限公司253号B	101,000,000.00	区域投担保	2022-1-19	2023-1-20
144	租赁	HZWXNTH建设投资集团有限公司	PA国际融资租赁(深圳)有限公司	30,000,000.00	信用	2018-1-19	2023-1-19
145	银行	HZWX盈创供应链管理有限责任公司	浙商银行HZ分行	147,000,000.00	信用	2022-1-19	2023-1-19
146	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	绍兴银行HZ分行	50,000,000.00	WX城投保证	2020-1-16	2023-1-15
147	银行	HZWX盈创供应链管理有限责任公司	交通银行HZ分行	50,000,000.00	信用	2022-1-12	2023-1-12

148	银行	HZWX盈创供应链管理 有限责任公司	交通银行HZ分行	50,000,000.00	信用	2022-1-12	2023-1-12
149	银行	HZWX盈创供应链管理 有限责任公司	交通银行HZ分行	50,000,000.00	信用	2022-1-12	2023-1-12
150	租赁	HZWX区科技创业投资 有限公司	FY融资租赁	45,000,000.00	HZWX城市投 资发展集团有限 公司提供保证担 保	2021-1-12	2023-1-11
151	信托	WX新业	HB信托有限责任公司	102,000,000.00	城投、新型城市 投资发展提供保 证	2021-1-22	2023-1-9
152	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	HZ银行南园支行	20,000,000.00	WX城投保证	2022-1-4	2023-1-3
153	银行	HZ湖城投物业管理有限 公司	宁波银行HZ分行	5,000,000.00	WX城投保证	2022-1-4	2023-1-3
154	银行	HZWXNTH建设投资 集团有限公司	中信银行HZ平海支行	112,500,000.00	WX城投保证	2020-2-27	2022-12-31
155	其他	WX城投	HZ市WX区农业农村局	44,850,000.00	信用	2020-5-8	2022-12-31
156	其他	HZ浙兴投资发展集团有 限公司	HZWX民间融资服务中心有限公司	99,950,000.00	城投提供最高额 保证担保	2020-12-25	2022-12-30
157	银行	HZWX盈创供应链管理 有限责任公司	华夏银行HZ分行 2 亿	200,000,000.00	信用	2021-12-29	2022-12-29
158	信托	HZWXNTH建设投资 集团有限公司	HX国际信托有限公司	1,000,000.00	WX城投保证	2021-12-24	2022-12-15
159	银行	HZWX盈创贸易有限公 司	HZ银行WX支行	20,000,000.00	区域投担保	2022-1-1	2022-12-15
160	银行	HZWX盈创贸易有限公 司	KJ商业银行股份有限公司国际金融业务分 行	40,791,305.00	由宁波银行股份 有限公司HZ分 行向本公司提供 保函担保,担保 金额 568 欧元	2020-12-14	2022-12-13
161	银行	WX城投	BJ金融资产交易所-21 浙WX城投 ZR006- 3.25 亿	325,000,000.00	信用	2021-12-10	2022-12-12

162	银行	HZ东茗溪新农村建设投资有限公司	HZWX农村商业银行股份有限公司	29,000,000.00	HZ金盖山旅游发展有限公司提供保证担保	2021-12-15	2022-12-10
163	信托	WX新业	HB信托有限责任公司	100,000,000.00	HZ新型城市投资发展集团有限公司担保, HZWX城市投资发展集团有限公司保证	2020-12-9	2022-12-9
164	银行	HZ湖融供应链管理有限公司	ZJ民泰商业银行	10,000,000.00	HZWX城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-12-24	2022-12-1
165	信托	WX城投	SHAJ信托有限公司	10,000,000.00	HZWXNTH建设投资集团有限公司提供保证担保	2021-5-31	2022-11-30
166	银行	WX城投	北京金融资产交易所-21 ZWX城投 ZR005-3.85 亿	385,000,000.00	信用	2021-12-10	2022-11-18
167	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	39,910,000.00	WX城投保证	2021-1-5	2022-11-15
168	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	60,000,000.00	WX城投保证	2021-2-24	2022-11-15
169	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	39,970,000.00	WX城投保证	2021-1-6	2022-11-14
170	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	29,850,000.00	WX城投保证	2021-1-20	2022-11-14
171	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	30,150,000.00	WX城投保证	2021-3-22	2022-11-14
172	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	39,920,000.00	WX城投保证	2021-1-7	2022-11-11
173	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	46,040,000.00	WX城投保证	2021-1-29	2022-11-11

174	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	13,960,000.00	WX城投保证	2021-3-23	2022-11-11
175	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	39,950,000.00	WX城投保证	2021-1-21	2022-11-10
176	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	60,000,000.00	WX城投保证	2021-2-22	2022-11-10
177	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	39,860,000.00	WX城投保证	2021-1-22	2022-11-9
178	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	120,000,000.00	WX城投保证	2021-2-23	2022-11-9
179	其他	HZWXNTH建设投资集团有限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	39,980,000.00	WX城投保证	2021-1-25	2022-11-8
180	信托	WX新业	LJZ国际信托有限公司	200,000,000.00	HZWXNTH建设投资有限公司、HZWX城市投资发展集团有限公司保证主合同届满2年后止	2020-11-3	2022-11-3
181	信托	HZWXNTH建设投资有限公司	GDXL信托有限责任公司	100,000,000.00	新业保证	2020-10-29	2022-10-29
182	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	NX工行	50,000,000.00	WX城投保证	2021-10-29	2022-10-28
183	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	NX工行	50,000,000.00	WX城投保证	2021-10-27	2022-10-27
184	银行	WX新业	光大银行HZ吴山支行	180,000,000.00	信用	2020-10-27	2022-10-22
185	信托	WX城投	SHAJ信托有限公司	131,300,000.00	HZWXNTH建设投资有限公司提供保证担保	2021-4-16	2022-10-16
186	银行	WX城投	HZ银行南园支行	100,000,000.00	HZWX产业投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-9-29	2022-9-28

187	银行	NTH供应链(HZ)有限公司	光大银行HZ分行	9,980,000.00	城投提供最高额保证担保	2021-9-28	2022-9-27
188	其他	HZ丝绸小镇婚庆文化创意有限公司	HZWX民间融资服务中心有限公司	99,910,000.00	城投提供最高额保证担保	2021-3-15	2022-9-15
189	银行	WX城投	中国建设银行DQ支行	100,000,000.00	HZWX新业建设投资集团有限公司提供保证担保	2021-9-8	2022-9-7
190	信托	WX新业	ZSJH信托股份有限公司	52,200,000.00	WX城投保证	2020-9-3	2022-9-3
191	信托	WX城投	TJ信托有限责任公司	8,800,000.00	NTH、HZ新型城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-8-31	2022-8-31
192	银行	HZWXNTH建设投资集团有限公司	DQ工行	100,000,000.00	WX城投保证	2021-8-26	2022-8-22
193	信托	WX城投	TJ信托有限责任公司	191,200,000.00	NTH、HZ新型城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-8-20	2022-8-20
194	银行	HZ湖城投物业管理有限公司	ZL农商行	28,490,000.00	WX城投保证	2022-1-13	2022-8-13
195	银行	HZWX城投资产管理有限公司	HZ银行南园支行	30,000,000.00	WX城投保证	2021-8-11	2022-8-10
196	租赁	HZWX城投资产管理有限公司	YD国际租赁有限公司	77,500,000.00	城投、NTH保证	2021-8-5	2022-8-4
197	银行	HZWX城投资产管理有限公司	光大银行HZ分行	1,081,532.00	HZWX城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-8-5	2022-8-4
198	银行	HZWX城投资产管理有限公司	光大银行HZ分行	8,910,000.00	HZWX城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-9-10	2022-8-4

199	银行	HZWX城投资产管理有限公司	光大银行HZ分行	200,000,000.00	HZST建设发展有限公司最高额保证	2020-7-30	2022-7-28
200	银行	HZWX城投资产管理有限公司	浙商银行HZ分行	196,000,000.00	信用	2022-1-21	2022-7-27
201	其他	HZWX城投资产管理有限公司	HZWX民间融资服务中心有限公司	10,000,000.00	信用	2022-1-26	2022-7-25
202	其他	HZWX城投资产管理有限公司	HZWX民间融资服务中心有限公司	15,000,000.00	信用	2022-1-26	2022-7-25
203	银行	HZWX城投资产管理有限公司	HZ银行南园支行	50,000,000.00	HZWXNTH建设投资集团有限公司提供保证担保	2021-7-16	2022-7-15
204	银行	HZWX城投资产管理有限公司	华夏银行	200,000,000.00	信用	2022-1-13	2022-7-13
205	信托	HZWX城投资产管理有限公司	ZSJH信托股份有限公司	20,000,000.00	WX城投保证	2020-7-9	2022-7-9
206	银行	HZWX城投资产管理有限公司	建行HZ南浔支行	100,000,000.00	WX城投保证	2021-7-9	2022-7-8
207	信托	HZWX城投资产管理有限公司	LJZ国际信托有限公司	100,000,000.00	NTH、HZ新型城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2020-7-6	2022-7-5
208	银行	HZWX城投资产管理有限公司	华夏银行HZ分行	128,000,000.00	信用	2021-7-2	2022-7-2
209	信托	HZWX城投资产管理有限公司	ZSJH信托股份有限公司	12,000,000.00	WX城投保证	2020-7-2	2022-7-2
210	银行	HZWX城投资产管理有限公司	ZJ民泰商业银行股份有限公司HZ分行	20,000,000.00	NTH保证	2020-7-29	2022-7-1
211	银行	HZWX城投资产管理有限公司	宁波银行	200,000,000.00	HZ新型城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-6-30	2022-6-30

212	银行	HZWX城投资产管理有限公司	JX银行HZ分行	10,000,000.00	信用	2021-6-30	2022-6-30
213	银行	HZWX城投资产管理有限公司	JX银行HZ分行	10,000,000.00	信用	2021-6-30	2022-6-30
214	其他	HZWX城投资产管理有限公司	天能(天津)商业保理有限公司	50,000,000.00	WX城投保证	2021-6-29	2022-6-28
215	银行	HZWX城投资产管理有限公司	华夏银行股份有限公司HZ分行	100,000,000.00	信用	2021-12-28	2022-6-28
216	银行	HZWX城投资产管理有限公司	HZ银行南园支行	150,000,000.00	WX城投保证	2022-2-28	2022-6-28
217	其他	HZWX城投资产管理有限公司	CX民间融资服务中心有限公司	9,000,000.00	WX城投保证	2021-6-29	2022-6-28
218	其他	HZWX城投资产管理有限公司	CX民间融资服务中心有限公司	7,500,000.00	WX城投保证	2021-6-29	2022-6-28
219	其他	HZWX城投资产管理有限公司	CX民间融资服务中心有限公司	13,500,000.00	WX城投保证	2021-6-29	2022-6-28
220	银行	HZWX城投资产管理有限公司	恒丰银行HZ分行	75,500,000.00	HZST建设发展有限公司最高额保证担保	2021-6-25	2022-6-25
221	银行	HZWX城投资产管理有限公司	宁波银行HZ分行	10,000,000.00	HZWX城市投资发展集团有限公司提供保证担保	2021-6-24	2022-6-24
222	银行	HZWX城投资产管理有限公司	北京银行HZ分行	60,800,000.00	信用	2021-6-24	2022-6-23
223	信托	HZWX城投资产管理有限公司	ZSJH信托股份有限公司	3,000,000.00	WX城投保证	2020-6-23	2022-6-23
224	银行	HZWX城投资产管理有限公司	浙商银行HZ分行	259,000,000.00	城投、兴创、兴德、吴天保证;	2018-5-18	2022-6-18
225	其他	HZWX城投资产管理有限公司	天能(天津)商业保理有限公司	50,000,000.00	WX城投保证	2021-10-12	2022-6-18
226	信托	HZWX城投资产管理有限公司	ZSJH信托股份有限公司	14,900,000.00	WX城投保证	2020-6-18	2022-6-18

227	银行	HZWX城投资产管理有限公司	中国农业银行HZ东部新城支行	45,000,000.00	NTH最高额保证担保	2021-6-16	2022-6-15
228	银行	HZWX城投资产管理有限公司	华夏银行HZ分行	100,000,000.00	信用	2022-1-13	2022-6-13
229	信托	HZWX城投资产管理有限公司	ZSJH信托股份有限公司	60,300,000.00	WX城投保证	2020-6-11	2022-6-11
230	银行	HZWX城投资产管理有限公司	中国农业银行HZ东部新城支行	90,000,000.00	NTH最高额保证担保	2021-6-10	2022-6-9
231	信托	HZWX城投资产管理有限公司	ZSJH信托股份有限公司	50,500,000.00	WX城投保证	2020-6-5	2022-6-5
232	信托	HZWX城投资产管理有限公司	ZSJH信托股份有限公司	43,200,000.00	WX城投保证	2020-5-27	2022-5-27
233	银行	HZWX城投资产管理有限公司	交通银行HZ分行	50,000,000.00	信用	2021-5-27	2022-5-26
234	其他	HZWX城投资产管理有限公司	ZJ香叶资产管理有限公司	50,000,000.00	NTH保证	2020-4-20	2022-5-23
235	信托	HZWX城投资产管理有限公司	ZSJH信托股份有限公司	43,900,000.00	WX城投保证	2020-5-22	2022-5-22
236	银行	HZWX城投资产管理有限公司	华夏银行HZ分行	146,000,000.00	信用	2021-5-21	2022-5-21
237	信托	HZWX城投资产管理有限公司	HN省财信信托有限责任公司	7,850,000.00	城投、NTH保证	2020-5-11	2022-5-11
238	信托	HZWX城投资产管理有限公司	HN省财信信托有限责任公司	4,000,000.00	城投、NTH保证	2020-5-11	2022-5-11
239	银行	HZWX城投资产管理有限公司	建行DQ支行	100,000,000.00	WX城投保证	2021-5-11	2022-5-10
240	其他	HZWX城投资产管理有限公司	HZWX民间融资服务中心有限公司	100,000,000.00	城投提供最高额保证担保	2021-5-8	2022-5-8
241	信托	HZWX城投资产管理有限公司	HN省财信信托有限责任公司	33,100,000.00	城投、NTH保证	2020-4-29	2022-4-29
242	信托	HZWX城投资产管理有限公司	HN省财信信托有限责任公司	20,000,000.00	城投、NTH保证	2020-4-16	2022-4-16
243	信托	HZWX城投资产管理有限公司	LJZ国际信托有限公司	200,000,000.00	NTH、HZ新型城市投资发展	2020-4-16	2022-4-15

					集团有限公司提供保证担保		
244	银行	HZWX城投资资产管理有 限公司	南京银行股份有限公司HZ分行	300,000,000.00	信用	2021-4-6	2022-4-6
245	银行	HZWX城投资资产管理有 限公司	建行DQ支行	100,000,000.00	WX城投保证	2021-4-2	2022-4-2
246	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	HN省财信信托有限责任公司	23,100,000.00	城投、NTH保 证	2020-4-2	2022-4-2
247	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	HX国际信托有限公司	40,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司保证	2020-3-27	2022-3-26
248	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	HX国际信托有限公司	30,000,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司保证	2020-4-3	2022-3-26
249	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	HX国际信托有限公司	45,300,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司保证	2020-4-10	2022-3-26
250	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	HX国际信托有限公司	32,400,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司保证	2020-4-15	2022-3-26
251	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	HX国际信托有限公司	37,700,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司保证	2020-4-24	2022-3-26
252	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	HX国际信托有限公司	148,700,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司保证	2020-4-27	2022-3-26
253	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	HX国际信托有限公司	30,600,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司保证	2020-4-30	2022-3-26
254	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	HX国际信托有限公司	81,160,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司保证	2020-5-9	2022-3-26
255	银行	HZWX城投资资产管理有 限公司	AM国际银行股份有限公司	49,238,354.00	以宁波银行开出的 欧元备用信用	2021-3-23	2022-3-22

					证作为偿还的担保		
256	银行	HZWX城投资资产管理有 限公司	光大银行北金所-21 Z WX城投 ZR001	149,290,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司连带责任 担保	2021-12-11	2022-3-11
257	银行	HZWX城投资资产管理有 限公司	光大银行北金所-21 Z WX城投 ZR002	50,710,000.00	HZWXNTH 建设投资集团有 限公司连带责任 担保	2021-12-10	2022-3-10
258	银行	HZWX城投资资产管理有 限公司	未到期应付利息	6,862,431.52			
259	银行	HZWX城投资资产管理有 限公司	未到期应付利息	792,244.45			
260	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	未到期应付利息-信托	6,786,970.49			
261	信托	HZWX城投资资产管理有 限公司	未到期应付利息-信托	250,000.00			
262	租赁	HZWX城投资资产管理有 限公司	利息调整-融资租赁	-5,567,659.98			
263	租赁	HZWX城投资资产管理有 限公司	未到期应付利息-融资租赁	3,084,874.78			
264	银行	HZWX城投资资产管理有 限公司	未到期应付利息-平台	10,327,047.55			
265	债券	HZWX城投资资产管理有 限公司	ZS证券-20 WX03-7 亿	700,000,000.00	信用		
266	债券	HZWX城投资资产管理有 限公司	利息调整-债券	-36,575,838.68			
267	债券	HZWX城投资资产管理有 限公司	利息调整-债券	-15,267,264.71			
268	债券	HZWX城投资资产管理有 限公司	未到期应付利息	118,079,532.88			
269	银行	HZWX城投资资产管理有 限公司	未到期应付利息	502,194.44			

270	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	732,054.88			
271	租赁	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	666,318.49			
272	债券	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	7,739,410.97			
273	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	915,138.88			
274	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	7,541,143.96			
275	债券	HZWX城投资产管理有 限公司	利息调整-债券	-24,971,184.27			
276	债券	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	118,160,000.00			
277	信托	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息-信托	2,166.66			
278	信托	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息-信托	4,520,991.67			
279	租赁	HZWX城投资产管理有 限公司	利息调整-融资租赁	-1,780,068.98			
280	租赁	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息-融资租赁	14,679,460.57			
281	其他	HZWX城投资产管理有 限公司	ZJ金融资产交易中心股份有限公司	9,930,000.00			
282	其他	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息-平台	51,488,204.18			
283	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	利息调整	-2,128,854.67			
284	租赁	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	748,716.52			
285	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	376,916.66			
286	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	572,880.00			

287	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	2,556,946.95			
288	信托	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息-华宝信托	231,568.33			
289	信托	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息-信托	2,690,245.35			
290	其他	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息-平台	2,856,963.19			
291	租赁	HZWX城投资产管理有 限公司	利息调整-融资租赁	-14,427,182.69			
292	租赁	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息-融资租赁	8,242,237.58			
293	租赁	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息-融资租赁	968,858.38			
294	债券	HZWX城投资产管理有 限公司	利息调整	-66,081,250.24			
295	债券	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息-债券	118,308,821.92			
296	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	292,361.11			
297	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	华夏银行HZ分行	230,000,000.00	信用		
298	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	185,166.67			
299	租赁	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	637,200.00			
300	其他	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	751,409.69			
301	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	342,291.68			
302	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	兴业银行HZ分行	400,000,000.00	信用		
303	银行	HZWX城投资产管理有 限公司	未到期应付利息	302,876.72			

304	其他	HZWX城投资资产管理有 限公司	未到期应付利息	110,000.00			
305	其他	HZ浙兴投资发展集团有 限公司	未到期应付利息	2,260,252.86			
306	银行	NTH供应链(HZ)有 限公司	未到期应付利息	17,686.78			
307	银行	HZ湖融供应链管理有限 公司	未到期应付利息	46,776.36			
合计				<b>44,428,653,914.84</b>			