

---

中国央企国际信托有限责任公司  
央企·781号集合资金信托计划  
尽职调查报告

## 第一节 信托概况

我司拟设立“央企·781号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过人民币【2.5】亿元，可分期发行。本信托计划期限不超过【24】个月，各期信托单位期限为【12】个月。

信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、收益权买入返售、债券投资和专项债权投资等形式。本信托计划信托资金不低于 80%用于投资湖州 JKTZ 发展集团有限公司（以下简称“债务人”或“湖州 JK”）的专项债权，不超过 20%投资于高流动性资产如银行存款、货币基金、国债、国债逆回购、信托业保障基金或我司管理的标准化债券池等。投资专项债权的信托资金最终用于债务人及其非房子公司偿还金融机构借款。

### 截至 2024 年 3 月 11 日，区域平台公司分析

单位：亿元

序号	企业名称	资产总额	外部评级	YY 评级	债券余额	控股股东	主要职能
1	湖州市城市投资发展集团有限公司	1647	AAA	5+	510.78	湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	运营主体，公司作为湖州市重大城市基础设施建设项目投融资主体多渠道筹措城建资金，在政府城市建设总体规划指导下，统一实施城市基础设施建设
2	湖州市交通投资集团有限公司	886.56	AAA	5+	166.20	湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	运营主体，公司是湖州市交通基础设施及关联产业投资运营商和建设服务商
3	湖州 JKTZ 发展集团有限公司	884.75	AA+	6	103.80	湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	运营主体，公司负责原湖州经济技术开发区区域土地整理开发、城市基础设施建设、保障性住房建设等业务，是湖州南太湖新区最大的基础设施建设主体

本项目债务人湖州 JK 是湖州市人民政府国有资产监督管理委员会全资子公司，是湖州市市属基础设施建设领域的主要实施主体，资产规模排名第 3，属于区域内重要平台；交易对手能够稳定获取政府政策及补贴方面的支持。根据尽调访谈，地方政府对平台公司债务总额管控，资金用途需明确，价格管控，由地方国资委逐笔审批。

## 第二节 债务人

### 一、基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	湖州 JKTZ 发展集团有限公司
统一社会信用代码	913305010716498516
注册资本	20.00 亿元人民币
法定代表人	
地址	
营业期限	2013-06-24 至无固定期限
组织形式	国有独资有限责任公司
经营范围	城市建设资金调度管理，城市基础设施、配套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；环太湖水利、农业旅游开发。城市建设用地前期开发及办理土地受让事项；市场运行管理和运营，市场及学校用房的建设开发、经营、存量资产的出租及管理、停车场经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 2. 历史沿革

##### 1) 公司设立

湖州 JKTZ 发展集团有限公司（以下简称“公司”）系由湖州新城公用工程有限公司独资组建的有限责任公司。公司于 2013 年 6 月 24 日成立，成立时名称为湖州聚源城市建设发展有限公司，成立时注册资本 480 万元，实缴资本 480 万元，以货币方式出资，由湖州冠民会计师事务所出具了湖冠验报字〔2013〕第 080 号注册资本验资报告。

##### 2) 历次变更

2013 年 12 月，湖州新城公用工程有限公司以货币方式出资 4,520 万元，增资后公司注册资本变更为 5,000 万元，实收资本变更为 5,000 万元，湖州新城公

用工程有限公司占注册资本的 100%，由湖州冠民会计师事务所出具了湖冠验报字〔2013〕第 150 号注册资本验资报告。

2015 年 6 月，湖州新城公用工程有限公司以货币方式出资 25,000 万元，增资后公司注册资本变更为 30,000 万元，新城湖州公用工程有限公司占注册资本的 100%。2016 年 4 月 22 日，公司换发取得统一社会信用代码为 913305010716498516 号的统一社会信用代码证。

2018 年 10 月，公司于湖州市市场监督管理局湖州经济技术开发区分局将名称由湖州聚源城市建设发展有限公司变更为湖州 JKTZ 发展有限公司。

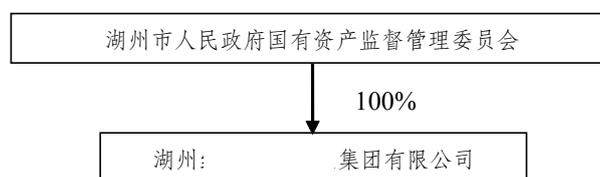
2018 年 11 月，根据湖州国资〔2018〕126 号文件，湖州新城公用工程有限公司将其持有公司 100% 的股权以人民币 30,000 万元无偿划转给湖州市人民政府国有资产监督管理委员会，通过国有产权无偿划转的方式将公司出资人变更为湖州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2018 年 12 月，公司于湖州市市场监督管理局湖州经济技术开发区分局将名称由湖州 JKTZ 发展有限公司变更为湖州 JKTZ 发展集团有限公司。

2020 年 2 月，湖州市人民政府国有资产监督管理委员会以货币方式出资 170,000 万元，增资后公司注册资本 200,000 万元，湖州市人民政府国有资产监督管理委员会占注册资本的 100%。

### 3. 股权结构

截至 2024 年 3 月 11 日，公司控股股东及实际控制人为湖州市国有资产监督管理委员会，其持有湖州 JK 集团 100% 股权。



### 4. 公司治理

为规范湖州 JKTZ 发展集团有限公司(以下简称“公司”)的组织和经营行为，保障出资人的合法权益，促进公司发展，根据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《中华人民共和国企业国有资产法》(以下简称《企业国有资产法》)、《中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》和国家有关

---

法律法规及浙江省、湖州市人民政府有关规定，制定本章程。本章程对公司、公司董事、监事、总经理、副总经理及其他高级管理人员和法律法规规定的其他组织和个人具有约束力。

1) 公司不设立股东会。市国资委作为出资人，行使股东会职权，依法享有以下权利：

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

公司董事会由 5 人组成，其中职工代表董事 1 名。董事会成员除职工代表董事外，由市国资委按有关程序委派，职工代表董事根据有关规定由公司职工代表大会(或职工大会)选举产生。公司董事会每届任期为 3 年，董事任期届满，经考

---

核合格的可以连任。公司设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事长、副董事长由市国资委在董事会成员中指定。每届任期与董事任期相同。

董事依法享有以下权利：

- (1) 出席董事会并依照有关规定行使表决权；
- (2) 根据公司章程规定或董事会的委托，代表公司执行有关业务；
- (3) 法律法规和公司章程规定的其他权利。

公司董事会对市国资委负责，依法自主或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律、法规规定和市

国资委授权范围内行使以下职权：

- (1) 执行市国资委的相关规定、决定，并向其报告工作；
- (2) 拟订公司章程及章程修改方案，报市国资委批准；
- (3) 制定公司发展战略规划，报市国资委审核；
- (4) 按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报市国资委审核和备案；
- (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，报市国资委审核；
- (7) 决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案，并报市国资委备案；
- (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，报市国资委审核；
- (10) 审议公司年度财务决算方案，报市国资委批准；
- (11) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报市国资委批准；
- (12) 制订公司增减注册资本金、发行公司债券的方案，报市国资委批准；
- (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) 审批公司及子公司为公司财务报表合并范围内企业提供担保；
- (17) 法律法规规定和市国资委授权的其他职权。

---

公司董事会每年度至少召开 2 次，并应于会议召开十日前通知全体董事。

公司董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。公司董事会会议由董事长召集和主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长履行职务；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

3) 公司设总经理 1 名，总经理人选由市国资委提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。

公司设副总经理 6 名，根据业务发展需要经市国资委批准，可设总工程师、总经济师、总会计师等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。

总经理、副总经理和总工程师、总经济师、总会计师任期 3 年，经考核合格可续聘。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

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) 聘任或解聘除应由市国资委、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。

4) 公司设监事会，由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 名。监事会成员除职工监事外由市国资委按有关规定委派，职工监事根据有关规定由职工代表大会(或职工大会)选举产生。

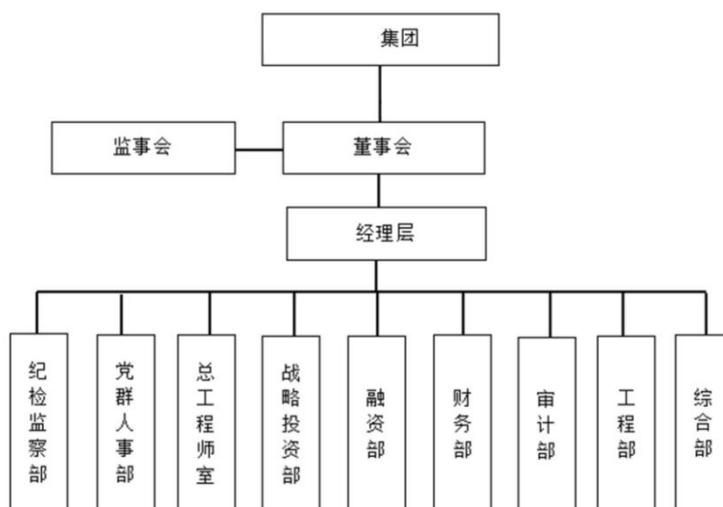
监事会设主席 1 人，由市国资委在监事会成员中指定。本公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届 3 年。

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) 法律法规和市政府、市国资委规定的其他职权。

监事会行使职权所需的办公、专项检查等费用纳入公司年度财务预算，按有关财务规定执行。

## 5. 组织架构



## 6. 公司领导

## 7. 主要子公司

截至 2024 年 3 月 11 日，公司纳入合并范围的子公司 50 家，主要情况如下：

序号	企业名称	公司层级	投资比例	注册资本	成立日期	法定代表人
1	浙江湖州环太湖集团有限公司 城投	一级子公司	100%	20.00亿元	1996-01-28	顾正浩
2	湖州经开建设管理有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	20.00亿元	2022-04-13	柴海明
3	湖州西塞山开发建设有限公司 城投	一级子公司	100%	15.00亿元	2009-09-11	周小洁
4	湖州经开招商服务有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2023-03-09	李文斐
5	湖州南太湖双创股权投资合伙企业(有限合伙) 城投子公司	一级子公司	70%	5.00亿元	2024-02-18	湖州锦富股权投资基金管理有限公司
6	湖州南太湖天使创业投资合伙企业(有限合伙) 城投子公司	一级子公司	75%	1.00亿元	2024-02-18	湖州锦富股权投资基金管理有限公司
7	浙江湖州开芯数字科技有限公司 城投子公司	一级子公司	67%	5,000.00万元	2022-04-20	莘强
8	湖州荣源科技城建设开发有限公司 城投子公司	二级子公司	54.75%	5.80亿美元	2016-12-16	施卓良
9	湖州铁水物流园建设发展有限责任公司 城投子公司	二级子公司	90.9%	3.30亿元	2016-07-11	褚伟峰
10	湖州城西新农村建设投资有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	2.00亿元	2010-09-10	沈晓波
11	湖州经开物产管理有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	2.00亿元	2021-03-16	沈晓波
12	湖州南太湖科创建设开发股份有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	1.50亿元	2008-08-28	潘志奇
13	湖州经开国际物流园发展有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	1.28亿元	2019-06-28	施卓良
14	湖州保税物流中心有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	1.20亿元	2017-11-03	汤为民
15	湖州安迈特建设开发有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	1.00亿元	2023-05-18	张中超
16	湖州经开物业管理有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	1.00亿元	2019-04-08	陈宇阳
17	湖州睿璟贸易有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	1.00亿元	2020-01-21	郑丹
18	湖州睿众贸易有限公司 城投子公司	二级子公司	70%	1.00亿元	2020-02-05	邵斌
19	湖州经诚仓储园区建设开发有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	5,500.00万元	2023-07-25	薛克勇
20	湖州经开置业有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	5,000.00万元	2020-04-20	施卓良
21	湖州经开新能源科技有限公司 城投子公司	二级子公司	65%	5,000.00万元	2021-11-19	施卓良
22	湖州荣骅电子信息产业园建设开发有限公司 城投子公司	二级子公司	60%	5,000.00万美元	2016-12-16	施卓良
23	湖州锦实股权投资有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	3,000.00万元	2020-04-03	董天
24	湖州锦富股权投资基金管理有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	3,000.00万元	2016-05-03	董天
25	湖州环湖亦家养老服务服务有限公司 城投子公司	二级子公司	65%	1,000.00万元	2019-10-12	施卓良

26	湖州经开石化有限责任公司 城投子公司	二级子公司	51%	200.00万元	2021-05-06	朱斌
27	湖州经开酒店管理有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	100.00万元	2019-11-05	朱强
28	湖州新城工贸有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	80.00万元	1998-12-11	朱强
29	环太湖国际投资有限公司 城投子公司	二级子公司	-	-	-	-
30	湖州锦誉股权投资合伙企业(有限合伙) 城投子公司	三级子公司	100%	40.00亿元	2021-08-05	湖州锦富股权投资基金管理 有限公司
31	湖州锦湖天使股权投资合伙企业(有限合伙) 城投子公司	三级子公司	100%	20.00亿元	2022-09-21	湖州锦富股权投资基金管理 有限公司
32	湖州市经桥贸易有限公司 城投子公司	三级子公司	51%	20.00亿元	2020-05-14	邵斌
33	湖州锦坤股权投资合伙企业(有限合伙) 城投子公司	三级子公司	100%	10.00亿元	2021-08-05	湖州锦富股权投资基金管理 有限公司
34	湖州赛瀚股权投资合伙企业(有限合伙) 城投子公司	三级子公司	75.72%	11.22亿元	2017-12-14	湖州赛实投资管理 有限公司
35	湖州赛源股权投资合伙企业(有限合伙) 城投子公司	三级子公司	83.98%	7.00亿元	2016-10-24	湖州赛实投资管理 有限公司
36	湖州卫蓝建设开发有限公司 城投子公司	三级子公司	100%	5.00亿元	2023-03-02	邵建海
37	湖州敏驰汽车有限公司 城投子公司	三级子公司	100%	4.61亿元	2014-02-12	施卓良
38	湖州城西振兴乡村建设发展有限公司 城投子公司	三级子公司	50%	2.50亿元	2021-10-22	朱锦尉
39	湖州金狮实业有限公司 城投子公司	三级子公司	100%	1.10亿元	1995-03-08	陈敏华
40	湖州锦晨股权投资合伙企业(有限合伙) 城投子公司	三级子公司	51%	2.04亿元	2020-12-24	湖州锦富股权投资基金管理 有限公司
41	湖州经开智慧停车管理有限公司 城投子公司	三级子公司	100%	1.00亿元	2021-07-13	邵斌
42	湖州南木建设开发有限公司 城投子公司	三级子公司	100%	1.00亿元	2023-03-02	赵超
43	浙江海港湖州港务有限公司 城投子公司	三级子公司	27.27%	3.00亿元	2018-04-26	朱宏良
44	湖州经开供应链管理有限公司 城投子公司	三级子公司	100%	2,000.00万元	2020-02-18	邵斌
45	湖州经开保税国际贸易有限公司 城投子公司	三级子公司	100%	1,000.00万元	2020-08-31	邵斌
46	湖州经开人力资源服务有限公司 城投子公司	三级子公司	100%	200.00万元	2023-04-19	陈宇阳
47	湖州经云车联网技术有限公司 城投子公司	三级子公司	51%	200.00万元	2023-09-21	陈宇阳
48	湖州凤凰物业管理有限公司 城投子公司	三级子公司	100%	50.00万元	2004-10-10	张小荣
49	金开餐饮服务(湖州)有限公司 城投子公司	三级子公司	100%	50.00万元	2020-06-16	蔡志翔
50	湖州景程汽车有限公司 城投子公司	-	100%	3.22亿元	2021-12-27	施卓良

## 8. 存续债券

截至2024年3月11日，公司本部存续债券合计105.80亿元：

单位：亿元、%、年

序号	证券简称	证券类别	发行日期	利率	到期日期	证券余额	债券评级
1	23 湖州 JKMTN003	一般中期票据	2023-12-11	3.4400	2028-12-13	10.0000	
2	24 湖州 JKMTN001 (可持续挂钩)	一般中期票据	2024-01-10	3.1500	2029-01-12	9.7000	
3	23 湖经 01	私募债	2023-09-26	3.8000	2028-09-27	17.0000	
4	23 湖州 JKPPN001	定向工具	2023-08-28	3.9900	2028-08-31	9.8000	
5	23 湖州 JKMTN002	一般中期票据	2023-08-16	3.8800	2028-08-18	7.3000	
6	23 湖州 JKMTN001	一般中期票据	2023-04-17	4.6000	2028-04-19	10.0000	
7	22 湖州 JKMTN001 (可持续挂钩)	一般中期票据	2022-12-13	5.5000	2027-12-14	3.0000	AA+
8	22 湖经 01	私募债	2022-01-20	4.8000	2027-01-24	13.0000	
9	21 湖经 02	私募债	2021-11-10	4.8000	2026-11-12	15.0000	
10	21 湖经 01	私募债	2021-09-24	4.8000	2026-09-28	9.0000	AA+

11	湖州 JK7.3%N20260216	海外债	2023-02-16	7.3000	2026-02-16	2.0000	
	合计					105.8000	

## 9. 政府补贴

### 2020-2023 年 1-9 月政府补贴情况

单位：亿元

项目	2023 年 9 月	2022 年	2021 年度	2020 年
政府补贴	3.50	5.51	4.24	3.79

2020-2023 年 9 月末，公司获取政府补贴收入分别为 3.79 亿元、4.24 亿元、5.51 亿元和 3.50 亿元。

## 二、 经营情况

### 1. 经营概况

公司作为南太湖新区的基础设施建设主体，主要负责区域内基础设施建设、保障房建设和土地整理开发业务，自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，在促进湖州市尤其是南太湖新区经济和社会发展中发挥了良好的作用。

### 2020-2023 年 1-9 月营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建项目	58,452.41	54.68	112,586.85	50.15	95,451.13	39.44	101,672.60	32.88
土地整理开发	23,295.99	21.79	48,771.96	21.73	50,126.19	20.71	62,913.00	20.35
商品房销售	257.38	0.24	1,842.38	0.82	415.37	0.17	1,532.77	0.50
资产租赁	9,698.68	9.07	11,890.78	5.30	7,253.15	3.00	2,009.68	0.65
物业管理	4,939.26	4.62	4,638.08	2.07	2,641.62	1.09	3,744.03	1.21
物资贸易	5,253.36	4.91	37,582.69	16.74	84,172.97	34.78	136,954.91	44.30
酒店经营	541.28	0.51	1,325.49	0.59	645.48	0.27	351.21	0.11
食堂餐饮收入	491.56	0.46	472.53	0.21	315.29	0.13	-	-
代建管理费收入	16.76	0.02	1,861.95	0.83	-	-	-	-
其他	3,956.06	3.70	3,512.13	1.56	1,009.12	0.42	8.07	0.00
营业收入合计	106,902.73	100.00	224,484.83	100.00	242,030.30	100.00	309,186.26	100.00

2020-2023 年 9 月末，公司营业收入分别为 309,186.26 万元、242,030.30 万元、224,484.83 万元和 106,902.73 万元，整体较为稳定。

从营业收入的结构来看，土地整理开发、受托代建项目及物资贸易业务为公司主要收入来源，2020-2023年9月末，土地整理开发收入占营业收入的比例分别为20.35%、20.71%、21.73%和21.79%；受托代建项目收入占营业收入的比例分别为32.88%、39.44%、50.15%和54.68%；物资贸易收入占营业收入的比例分别为44.30%、34.78%、16.74%和4.91%。

### 2020-2023年1-9月营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建项目	51,427.11	60.53	98,374.46	52.03	82,561.03	37.96	87,879.55	30.96
土地整理开发	19,413.32	22.85	40,643.30	21.50	41,771.82	19.21	52,427.50	18.47
商品房销售	209.38	0.25	2,054.03	1.09	201.69	0.09	1,132.60	0.40
资产租赁	2,965.02	3.49	4,568.97	2.42	4,431.96	2.04	1,985.87	0.70
物业管理	4,275.06	5.03	3,966.70	2.10	3,260.82	1.50	3,515.04	1.24
物资贸易	5,004.37	5.89	37,510.17	19.84	84,092.56	38.66	136,850.26	48.22
酒店经营	39.75	0.05	294.31	0.16	54.44	0.03	32.25	0.01
食堂餐饮	400.23	0.47	696.34	0.37	337.14	0.16	-	-
代建管理费	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	1,232.92	1.45	972.03	0.51	779.37	0.36	2.24	0.00
营业成本合计	84,967.17	100.00	189,080.30	100.00	217,497.12	100.00	283,825.31	100.00

2020-2023年9月末，公司营业成本分别为283,825.31万元、217,497.12万元、189,080.30万元和84,967.17万元。公司营业成本的趋势基本与营业收入保持一致。

### 2020-2023年1-9月毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
受托代建项目	7,025.30	12.02	14,212.39	12.62	12,883.80	13.50	13,793.05	13.57
土地整理开发	3,882.67	16.67	8,128.66	16.67	8,354.36	16.67	10,485.50	16.67
商品房销售	48.00	18.65	-211.65	-11.49	213.68	51.44	400.17	26.11
资产租赁	6,733.66	69.43	7,321.81	61.58	2,821.19	38.90	23.80	1.18
物业管理	664.20	13.45	671.38	14.48	-619.20	-23.44	228.99	6.12
物资贸易	248.99	4.74	72.52	0.19	80.41	0.10	104.65	0.08
酒店经营	501.53	92.66	1,031.18	77.80	591.04	91.57	318.96	90.82
食堂餐饮	91.33	18.58	-223.81	-4.106	-21.85	-6.93	-	-

代建管理费	16.76	100.00	1,861.95	100	-	-	-	-
其他	2,723.14	68.83	2,540.10	72.32	229.75	22.77	5.82	72.12
合计	21,935.56	20.52	35,404.53	15.77	24,533.18	10.14	25,360.95	8.20

2020-2023年9月末，公司毛利润分别为25,360.95万元、24,533.18万元、35,404.54万元和21,935.56万元。其中，土地开发业务和受托代建项目是公司毛利润的主要来源，两者合计占总体毛利润的比例分别为95.74%、86.57%、63.10%和49.73%。

2020-2023年9月末，公司总体毛利率分别为8.20%、10.14%、15.77%和20.52%，毛利率水平整体有所波动。2022年及2023年1-9月公司毛利率上升，主要是由于资产租赁业务规模和盈利能力提升，以及新增了废料收入、弃土费收入、医保养护收入等毛利率高的其他收入。

## 2. 业务板块

### 1) 土地开发业务

公司土地开发业务全部为土地一级开发。公司2018年前土地开发业务模式为：公司接受湖州经济技术开发区管理委员会的委托，对经开区范围内部分区块的土地进行整理，整理内容主要包括土地征用、拆迁、补偿、场地平整及城市配套设施建设等。根据公司与经开区管委会及湖州市国土资源局湖州JK区分局2007年签订的《合作开发土地协议》、2011年签订的《关于合作开发土地的补充协议》（加成比例10%）和2017年签订的《关于合作开发土地的补充协议》（加成比例20%）：经开区管委会根据规划，将拟开发土地交由公司进行整理开发；公司将相应生地整理完成变为熟地后，交由当地土地管理部门进行招拍挂；经开区管委会对于已出让土地进行开发成本核定，以核定的开发成本为基础加成一定比例（2012年之前加成比例为6%，2012-2016年加成比例为10%，2016年之后加成比例为20%），作为公司土地整理开发报酬支付公司。

2019年湖州新城公用工程有限公司分别与环太湖集团、西塞山公司签署了《土地开发整理委托协议》。根据协议约定，自2019年8月开始，公司土地开发业务的运营模式变更为接受新城公用公司的委托，负责南太湖新区范围内凤凰片区、西南分区、杨家埠分区、康山分区等区块的征迁、平整等一级开发工作，项目前期资金由公司自行筹集；待土地一级开发工作完成并经新城公用公司验收确认后，按照国家和当地法律、法规将土地交由当地土地主管部门进行土地交易；

---

土地交易完成、并且返还相应的土地出让金后，由新城公用公司对已出让的土地进行开发成本核定，并以核定成本加成 20%的方式确认公司的土地开发整理收入。回款周期一般在 3 个月-半年内。

公司土地开发整理业务资质情况：委托方根据发展规划，将拟开发土地交由公司进行整理开发。公司具备城市建设用地前期开发资质。公司作为区域内主要土地整理开发实施主体，业务具体由环太湖集团和西塞山公司按区域划分运营；其中环太湖集团负责凤凰片区、西南分区、杨家埠分区南片，西塞山公司负责西塞山分区、杨家埠分区北片、康山分区及塘口片区；土地整理开发内容包括农用地转用、征用、补偿、场地平整及城市配套建设。

盈利模式：委托方对于已出让土地进行开发成本核定，以核定的开发成本为基础加成一定比例（2012 年之前加成比例为 6%，2012-2016 年加成比例为 10%，2016 年之后加成比例为 20%），作为公司土地整理开发报酬支付公司。公司根据收到的土地整理开发报酬进行土地开发业务收入及成本确认。土地出让金收入未违反财综〔2016〕4 号、财预〔2017〕87 号文，符合相关政策规定。

相关合同或协议：湖州市经开区管委会与公司 2007 年签订的《合作开发土地协议》、2011 年签订的《关于合作开发土地的补充协议》（加成比例 10%）和 2017 年签订的《关于合作开发土地的补充协议》（加成比例 20%）、湖州新城公用工程有限公司与公司子公司环太湖集团及西塞山公司 2019 年签订《土地整理合作协议》，约定了公司土地开发相关事项及收益分配事项。

会计处理方式：筹资阶段，公司在取得银行借款时，借记“银行存款”，贷记“长期借款”或“短期借款”；

开发阶段，按合同约定支付的定金等，借记“预付款项”，贷记“银行存款”；

工程款结算阶段，根据实际工程完工进度支付的工程款，借记“存货—开发成本”或“存货-合同履约成本”，贷记“应付账款”、“预付款项”或“银行存款”。

委托方付款阶段，委托方按一定成本加成比例支付公司土地开发报酬后，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”；同时，借记“主营业务成本”，贷记“存货—开发成本”或“存货-合同履约成本”。

在现金流量方面，开发阶段，公司支付开发费用时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到政府结算款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### (1) 已完工土地平整项目情况

近三年及一期，公司分别实现土地整理开发收入 62,913.00 万元、50,126.19 万元和 48,771.96 万元和 23,295.99 万元。近三年及一期，公司土地整理业务毛利率分别为 16.67%、16.67%、16.67%和 16.67%，毛利率较为平稳。

### (2) 在建土地开发项目

目前，公司主要的土地整理开发项目主要包括凤凰分区、西南分区、杨家埠区块、康山分区、西塞山分区、塘口分区等地块。公司诸多土地整理项目尚未确认收入，未来将为公司带来稳定的经营业务收入。截至 2022 年末，公司主要在建土地整理项目明细情况如下表所示：

截至 2022 年末公司主要在建土地整理开发项目

单位：亩，亿元

序号	地块名称	整理面积	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额
1	凤凰分区	3,555.00	2014-2019	2016-2024	27.64	27.64
2	西南分区	3,735.00	2015-2022	2018-2026	15.67	13.91
3	杨家埠分区	2,835.00	2015-2024	2018-2026	38.34	37.53
4	康山分区	19,770.00	2017-2019	2018-2026	11.53	11.53
5	康山分区（本部）	27,948.00	2017-2025	2018-2028	22.36	22.09
6	塘口分区	1,770.00	2022-2027	2023-2030	15.00	5.24
	小计	59,613.00			130.54	117.94

公司土地开发业务符合土地法等国家法律法规和国发〔2010〕19号文、财综〔2016〕4号文等国务院、财政部等有关部门的政策规定。

公司不承担土地储备职能，公司土地整理行为符合《土地管理法》等相关法律法规及有关政策规定。公司土地整理开发业务开展合法合规，符合国发〔2010〕19号文、财预〔2010〕412号文、财综〔2016〕4号文、审计署2013年第24号和32号公告、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、六真原则、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财金〔2018〕23号文的要求等国家相关法律法规及相关监管规定。

---

公司不在 2014 年的土地专项审计范围内，且未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

## 2) 受托代建业务

公司是南太湖新区保障性住房以及道路桥梁、绿化工程、公共事业等基础设施建设工程项目的主要建设主体。

受托代建业务是公司重要的收入和盈利来源，主要由公司子公司环太湖集团和西塞山公司实施，具体包括保障性住房项目和基础设施项目。对于受托代建保障性住房项目，委托方主要为南太湖新区管委会和新城公用公司，公司作为受托方根据规划进行具体保障房工程发包和管理工作。对于受托代建基础设施项目，新城公用公司作为委托方负责立项、审批、规划、拆迁补偿等前期工作，公司作为受托方负责施工管理、质控监督、资金支付等具体实施工作。

公司委托代建业务均签署了委托代建协议，相关协议中均对市场化补偿机制做出相关规定，公司业务经营符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2012〕463 号文等相关规定。

### (1) 保障房建设

公司保障房业务主要为拆迁安置房建设业务，具体由西塞山公司和环太湖集团按区域分别运营，其中环太湖集团具有房地产开发经营二级资质，根据南太湖新区的保障性住房建设规划进行保障性住房开发。

业务模式和盈利模式：公司与委托人开发区管委会、新城公用会签订委托代建协议，项目所需资金主要由公司自行融资解决。委托人分期拨付公司项目建设资金，项目建设资金由项目投资成本和项目管理费用构成，管理费用为项目投资成本（不含融资成本）的 10%—20%。项目完工并交付后，公司确认收入，收入确认时点和实际项目回款时间存在时间差。

相关合同或协议：公司受委托方委托在新区范围内代办保障性住房建设业务及管理工作。根据公司与开发区管委会 2013 年、2015 年签订的《湖州市经济技术开发区保障性住房建设委托代办协议》、公司与新城公用 2019 年签订的委托代建协议，根据项目工程不同，签署协议不同，上述协议以框架协议为主。内容如下：开发区管委会、新城公用作为委托方，公司作为受托方进行代办保障性住房建设业务。每年年初，公司根据规划，受委托人委托进行具体保障房项目工程

---

的发包及管理工作，由公司作为合同主体对外签订保障性住房建设项目合同。代办保障性住房建设所需项目资金主要由公司先行垫付，在保障性住房建设项目完成并办理决算后，委托人返还公司实际发生的成本同时支付管理费。一般收入在每年年末进行确定，回款频率为每年一次。此外，2019年之后部分新签约项目所需资金由政府拨款，无需公司融资解决，待项目结算后，公司确认代建管理费收入。

会计处理方式：因公司业务模式的不同，会计核算也主要分为两类。

业务模式一下的会计处理方式：筹资阶段，公司在取得银行借款时，借记“银行存款”，贷记“长期借款”；

建设阶段，按合同约定支付的定金等，借记“预付款项”，贷记“银行存款”；

工程款结算阶段，根据实际工程完工进度支付的工程款，借记“存货—开发成本”、“存货—受托代建项目”或“存货-合同履行成本”，贷记“应付账款”“预付款项”、“银行存款”；

收入确认阶段，公司根据委托人对工程项目审计结果，定期确认保障房业务收入，借记“主营业务成本”，贷记“存货—开发成本”、“存货—受托代建项目”或“存货-合同履行成本”；同时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；

付款阶段，待收到结算款，借记“银行存款”，贷记“应收账款”；

现金流方面，建设阶段，公司支付施工单位工程款项时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到结算款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

业务模式二下的会计处理方式：2019年之后部分新签约项目所需资金由政府拨款，无需公司融资解决。对于此类新签约项目，公司会根据具体情况，筹建阶段，在收到政府拨款时，资金借记“银行存款”，贷记“专项应付款”；

建设阶段，拨付工程款时，借记“专项应付款”，贷记“银行存款”；

结算阶段，待项目结算后，公司确认代建管理费收入，借记“专项应付款”，贷记“主营业务收入”；

现金流方面，建设阶段，公司支付施工单位工程款项时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到结算款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

已完工保障性住房项目

最近三年公司已完工的主要保障性住房项目包括七里亭安居社区工程、黄芝山安置社区（民兴花园）、黄家庄安居工程、尹家村安居工程、清河嘉园二期工程等。

近三年主要已竣工保障性住房项目已投资 32.63 亿元，由于尚未结算确认收入，上述保障房项目均计入存货-开发成本和存货-合同履行成本，对应存货金额约为 32.63 亿。

### 公司近三年主要已完工保障性住房项目

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资金额	已投资金额 <sup>1</sup>	是否签订委托代建合同	拟回款金额	是否按照合同或协议执行回款情况
1	黄芝山安置社区	2014-2020	2024-2029	12.06	12.08	是	14.50	是
2	七里亭安居社区工程	2015-2020	2024-2029	10.21	10.03	是	12.00	是
3	尹家村安居工程	2015-2019	2023-2028	6.21	6.25	是	7.50	是
4	清河嘉园二期工程	2013-2020	2024-2029	3.31	3.31	是	3.97	是
5	黄家庄安居工程	2014-2020	2024-2028	1.03	0.96	是	1.15	是
	小计			32.82	32.63		39.12	

#### I 黄芝山安居工程

黄芝山安居工程位于仁皇山分区西片 19 号地块，东侧为规划的赵湾二路，南侧为赵湾一路，西临 104 国道，北为杨丘线。该项目总用地面积 64,285 平方米，新增总建筑面积 216,086 平方米，其中地上建筑面积 166,086 平方米，地下 5,000 平方米，主要用于周边城中村的拆迁安置，住宅总户数 1,530 户；并配套设置幼儿园、邻里中心、社区活动中心等公建设施。

#### 黄芝山安居工程核准情况

时间	核准情况	相关证件编号
2014.05.07	湖州南太湖产业集聚区管理委员会湖州经济技术开发区管理委员会关于湖州经济技术开发区黄芝山安居工程项目建议书的批复	湖集（开）委投〔2014〕16号

<sup>1</sup>公司在项目建设过程中加强成本费用管理，因此部分项目已投资金额小于计划总投资金额。

2014.08.25	湖州市环境保护局开发区分局关于浙江湖州环太湖集团有限公司湖州经济技术开发区黄芝山安居工程环境影响报告书的批复	湖环开建〔2014〕58号
2014.11.13	建设工程规划许可证	建字第330504201400064号
2015.10.16	建筑工程施工许可证	30502201510160101
2014.0100	建设用地规划许可证	地字第330504201400033号
2014.10.16	取得土地使用证	湖开国用〔2014〕第003081号

## II 七里亭安居社区工程

七里亭安居社区工程位于西南分区西北部，北侧邻近西塞路，南至七里亭路，西至七里亭港，东至西区二路。该项目总用地面积123,853平方米，总建筑面积229,460平方米，其中地上建筑面积193,560平方米（城中村改造安置房172,280平方米，公共租赁房5,280平方米，公建配套16,000平方米，包括物业、社区、幼儿园、卫生服务站、农贸市场等用房），地下室建筑面积35,900平方米。住宅总套数1,230套（含公共租赁房88套）。

### 七里亭安居社区工程核准情况

时间	核准情况	相关证件编号
2013.10.14	湖州市发展和改革委员会关于七里亭安居社区工程可行性研究报告的批复	湖发改投资〔2013〕328号
2013.01.17	湖州市发展和改革委员会关于浙江湖州环太湖集团有限公司七里亭安居社区工程项目建议书的批复	湖发改投资〔2013〕17号
2010.12.31	取得土地使用证	湖土国用（2010）第031308号
2013.09.30	湖州市环境保护局开发区分局关于浙江湖州环太湖集团有限公司七里亭安居社区工程环境影响报告书的批复	湖环开建〔2013〕45号
2014.03.27	建设用地规划许可证	地字第330504201400008号
2014.04.04	建筑工程施工许可证	330502201404040101
2014.04.03	建设工程规划许可证	建字第330504201400016-1号

## III 尹家村安居社区工程

尹家村安居社区工程位于凤凰分区西片，东至梦溪路，南侧为电信传输局，西临西苕溪，北为创业大厦，该项目主要用于周边城中村的拆迁安置。

### 尹家村安居社区工程核准情况

时间	核准情况	相关证件编号
2013.11.19	湖州市发展和改革委员会关于湖州市尹家村安居社区工程项目建议书的批复	湖发改投资〔2013〕361号
2014.3.29	取得建设用地规划许可证	地字第330504201400010号
2014.5.30	湖州市环境保护局开发区分局关于浙江湖州环太湖集团有限公司湖州市尹家村安居社区工程环境影响报告书的批复	湖环开建〔2014〕10号

	湖州环太湖集团有限公司湖州市尹家村安居社区工程环境影响报告书的批复	
2014.5.30	湖州南太湖产业集聚区管理委员会、湖州经济技术开发区管理委员会关于湖州市尹家村安居社区工程可行性研究报告的批复	湖集（开）委投〔2014〕66号
2014.6.17	取得建设工程规划许可证	建字第 330504201400021 号
2014.8.23	取得建筑工程施工许可证	330504201400045

#### IV 清河嘉园二期工程

清河嘉园二期工程位于西南分区，北靠港南路，东为溪塘路与长湖申航道滨河绿化带，西南为规划道路，该项目主要用于周边城中村的拆迁安置。

#### 清河嘉园二期工程核准情况

时间	核准情况	相关证件编号
2012.02.21	取得土地使用证	湖土国用〔2012〕第001867号
2011.11.17	湖州市环境保护局《关于浙江湖州环太湖集团有限公司湖州市清河嘉园保障性安居社区二期工程项目环境影响报告书的批复》	湖环建〔2011〕138号
2011.12.09	湖州市发展和改革委员会关于湖州市清河嘉园保障性安居社区二期工程可行性研究报告的批复	湖发改投资〔2011〕375号
2020.11.15	湖州市发展和改革委员会关于湖州市清河嘉园社区二期工程项目建议书的批复	湖发改投资〔2020〕445号
2012.04.13	建设工程规划许可证	建字第 330504201200016
2011.12.26	建设用地规划许可证	地字第 330504201100038 号
2013.08.15	建筑工程规划许可证	330502201308150101

#### V 黄家庄安居工程

黄家庄安居工程位于湖州中心城市新区凤凰分区2号地铁，北至轻纺路，南侧临近公园路，西至村庄道路，东至王庄北路。建设主要内容包括安置房、公建配套及地下室等。总用地面积7,094平方米，新增建筑面积19,000平方米，其中地上建筑面积12,890平方米（包括住宅建筑面积10,510平方米）、地下6,110平方米。住宅总套数108套，住宅建筑面积10,490平方米，用于周边城中村拆迁安置；以及社区综合服务用房等公建设施，容积率1.81。

#### 黄家庄安居工程核准情况

时间	核准情况	相关证件编号
2014.05.23	湖州南太湖产业集聚区管理委员会湖州经济技术开发区管理委员会关于湖环开建〔2014〕区新型城镇化建设行动——黄家庄安居工程可行性研究报告的批复	湖集（开）委投〔2014〕76号

2013.09.12	湖州市发展和改革委员会关于湖州开发区新型城镇化建设行动—黄家庄安居工程项目建议书的批复	湖发改投资〔2013〕302号
2014.05.26	湖州市环境保护局开发区分局关于浙江湖州环太湖集团有限公司湖州开发区新型城镇化建设行动——黄家庄安居工程项目环境影响登记表的批复	湖州开建〔2014〕33号
2016.03.07	建设工程规划许可证	建字第33054201600011
2014.03.28	建设用地规划许可证	地字第330504201400011号
2015.09.28	取得土地使用证	湖开国用〔2015〕第006979号
2016.03.18	建筑工程施工许可证	0502201603180201

### 在建保障性住房项目

目前，公司主要在建保障性住房项目包括王家漾二期项目、茅柴园小区保障房等项目。

图表5-18：截至2022年末发行人主要在建保障性住房项目

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	建筑面积	建设期间	回款期间	计划总投资	已投资金额	已回款规模	自有资金比例	资本及到位情况	是否签订合同或协议	未来三年及一期投资计划		
											2023年	2024年	2025年
1	王家漾佳苑二期	39.81	2020-2025	2025-2030	24.00	17.50	0	30%	已到位	是	5.20	1.00	0.30
2	茅柴园小区工程	24.88	2016-2023	2017-2027	19.16	17.35	5.83	30%	已到位	是	2.40	-	-
合计											7.60	1.00	0.30

图表5-19：截至2022年末发行人主要在建保障性住房（续表）

序号	项目名称	立项文号	土地文号	环评文号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	王家漾佳苑二期	湖州南太湖新区管委会政务服务中心备案号：2020-330591-70-03-167588	浙〔2021〕湖州市不动产权第0005461号	备案号 202033056100000110	地字第 330552202000051号	建字第 330552202100009号	330591202102250101
2	茅柴园小区工程	湖开发委审批〔2015〕143号	湖土国用〔2016〕第007175号	湖环开建〔2015〕80号	地字第 330504201600002	建字第 330504201600019号	330502201608020201 330502201608020101

### 拟建保障性住房项目

截至2022年末，公司无拟建保障性住房项目。

公司保障房业务开展合法合规，均已签署相关协议，不存在替政府项目垫资等违规情形，符合国发〔2010〕19号文、财预〔2010〕412号文、财综〔2016〕4号文、审计署2013年第24号和32号公告、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、六真原则、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财金〔2018〕23号文的要求等国家相关法律法规及相关监管规定。

### (2) 基础设施建设

业务模式：公司受南太湖新区管委会、新城公用公司委托在湖州市南太湖新区范围内对城市基础设施进行工程代建，主要包括新区内路网、绿化工程和公共事业建设等基础设施建设。公司基础设施建设业务具体由环太湖集团和西塞山公司按区域负责。委托方负责城市基础设施建设全过程的协调指导，办理工程项目

---

立项批文，办理规划审批、规费减免，协调拆迁、补偿等工作，参与并监督公司的各项公开招标采购工作等。公司作为承建方，负责施工管理、质量控制、投资进度、安全控制和资金使用支付管理等，并按照建设工期和设计要求监督施工方完成建设任务，直至项目竣工验收后交付使用，项目竣工后将项目使用权和管理权移交给委托方或委托方确认的主体持有。

盈利模式：

根据规划，委托人将基础设施建设项目委托给公司进行建设，并以相应项目总投资为基础，签订委托代建协议。公司负责基础设施项目立项、建设，委托人根据签订的委托代建协议分期支付公司购买价款，公司与委托人签署的协议未明确约定回款期限，一般在项目竣工决算后 3-10 年内完成回款。

相关合同或协议：委托人与公司签订委托代建协议作为委托代建依据。

会计处理方式：因公司业务模式的不同，会计核算也主要分为两类。

业务模式一下的会计处理方式为：筹资阶段，公司在取得银行借款时，借记“银行存款”，贷记“长期借款”；建设阶段，按合同约定支付的定金等，借记“预付款项”，贷记“银行存款”；结算阶段，根据实际工程完工进度支付的工程款，借记“存货—受托代建项目”或“存货-合同履行成本”，贷记“应付账款”、“预付款项”或“银行存款”。收入确认阶段，公司根据委托人工程项目审计结果，定期确认基础设施建设业务收入，借记“主营业务成本”，贷记“存货—受托代建项目”或“存货-合同履行成本”；同时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；付款阶段，待收到结算款，借记“银行存款”，贷记“应收账款”；现金流量方面，建设阶段，公司支付施工单位工程款项时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到结算款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

业务模式二下的会计处理方式为：2019 年之后部分新签约项目所需资金由政府拨款，无需公司融资解决。对于此类新签约项目，公司会根据具体情况，筹建阶段，在收到政府拨款时，资金借记“银行存款”，贷记“专项应付款”；建设阶段，拨付工程款时，借记“专项应付款”，贷记“银行存款”；结算阶段，待项目结算后，公司确认代建管理费收入，借记“专项应付款”，贷记“主营业务收入”；现金流量方面，建设阶段，公司支付施工单位工程款项时，计入“购

买商品、接受劳务支付的现金”；收到结算款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”

① 已完工基础设施建设项目

近三年，发行人基础设施已竣工项目合计已投资金额 96.02 亿元。项目根据建设情况分阶段确认收入，目前已累计确认收入的项目已投资金额合计 48.74 亿元。尚未确认收入而计入存货科目的项目已投资金额合计 47.28 亿元。

图表5-20：发行人近三年主要已完工基础设施建设项目

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资 金额	已投资金额	是否签订合 同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合 同或协议执 行回款情况
									2023年	2024年	2025年	
1	西南小学	2017-2019	2020-2025	3.07	3.07	是	3.68	3.12	0.30	0.20	0.06	是
2	104国道杨家坪鹿山段 改建	2011-2021	2017-2027	14.17	14.64	是	16.29	6.95	2.30	2.30	2.30	是
3	陈板桥苏家庄区块	2018-2020	2022-2029	11.78	10.19	是	14.14	1.70	1.70	1.70	1.70	是
4	创业大道跨长湖中钱大桥	2017-2019	2020-2021	3.08	2.58	是	3.10	2.45	-	-	-	是
5	新区二路	2014-2020	2022-2025	1.04	1.41	是	1.20	0.30	0.30	0.40	0.40	是
6	渡口集镇综合整治工程	2014-2019	2020-2025	2.50	2.13	是	1.66	0.84	0.5	1.00	0.66	是
7	综合交通枢纽至 11 省道 连接线	2012-2019	2015-2025	12.38	13.81	是	16.57	9.04	2.50	2.52	2.51	是
8	南片道路完善工程	2014-2021	2022-2026	2.70	3.38	是	3.72	0.70	0.70	0.70	0.70	是
9	红丰西路西延段、二环路 西延段、环溪大道工程	2012-2021	2022-2026	5.31	6.07	是	6.37	1.27	1.27	1.27	1.27	是
10	富家浜路	2015-2019	2018-2022	6.53	6.50	是	7.18	6.72	-	-	-	是
11	西寨分区导出口段（长湖 申航道西岸）景观堤防工 程	2018-2022	2023-2027	1.99	1.99	是	2.29	-	0.46	0.46	0.46	是
12	西南分区城市综合体道路	2017-2022	2025-2030	1.69	1.69	是	1.97	-	0.35	0.35	0.35	是
13	开南大道下穿空轨铁路工 变工程	2012-2022	2022-2029	3.29	3.29	是	3.61	-	1.21	1.21	1.21	是
14	西南分区零星项目	2012-2022	2015-2030	10.23	10.23	是	11.76	4.57	0.83	0.83	0.83	是
15	杨家坪分区零星项目	2012-2022	2015-2030	3.14	3.14	是	3.51	0.20	0.40	0.40	0.40	是
16	凤凰分区零星项目	2012-2022	2015-2030	2.12	2.12	是	2.48	-	0.32	0.32	0.32	是
17	西寨山分区零星项目	2012-2022	2015-2030	9.78	9.78	是	11.40	1.15	1.15	1.15	1.15	是
	小计			94.80	96.02	-	110.93	39.01	14.29	14.81	14.32	

发行人已经完工的基础设施建设项目，在建设阶段均取得了相应的合法合规性文件，项目回款总体正常。

② 在建基础设施建设项目

图表5-21：截至2022年末发行人主要在建基础设施建设项目

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资	已投资金额	自有资金比例	资本及到位情况	是否签订合同或协议	未来三年预计投资			合法合规性 <sup>3</sup>		
									2023年	2024年	2025年	立项	环评	土地
1	外环北路快速路及连接线工程项目	2017-2024	2024-2028	9.16	7.89	30%	是	是	0.37	0.90	-	浙发改投资[2015]67号	湖环开建[2015]37号	湖土预字[2015]7号
2	铁公水综合物流园区码头工程	2020-2035	2036-2040	9.86	2.47	30%	是	是	0.50	0.50	0.50	湖开发委审批[2017]31号	湖环开建函[2017]7号	浙(2019)湖州市不动产权第0051964号
3	西塞分区防洪工程及区内水系整治工程 <sup>4</sup>	2016-2024	2025-2030	5.47	4.10	30%	是	是	0.73	0.63	-	湖发改农经[2012]375号	湖环建[2012]117号	-
4	凤西中学	2020-2023	2023-2028	2.23	1.83	30%	是	是	0.40	-	-	湖集(开)委投[2014]121号	湖环开建函[2014]32号	湖土预字[2013]9号
5	湖州市内环	2020-2022	2025-2030	5.00	4.50	30%	是	是	-	-	-	湖新区审批	-	-

<sup>1</sup>在建项目均已获得并披露立项批复文件，符合国家的产业、土地、环保等相关政策，并按规定履行了合法审批手续，不存在违法违规行为，不存在对本期中期票据发行构成实质性影响的重大法律事项及潜在法律风险。  
<sup>2</sup>该项目为水利项目，不涉及土地审批。

序号	项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资	已投资金额	自有资金比例	资本及到位情况	是否签订合同或协议	未来三年预计投资			合法合规性 <sup>3</sup>		
									2023年	2024年	2025年	立项	环评	土地
	(北线)快速化改造工程南太湖新区段 <sup>4</sup>											[2019]105号		
6	104国道(11省道-五一大桥)环境提升工程 <sup>5</sup>	2021-2023	2024-2028	0.90	0.52	30%	是	是	0.38	-	-	湖新区审批[2020]240号	-	-
7	壹山教育集团青阳校区	2021-2023	2024-2028	0.56	0.20	30%	是	是	0.22	-	-	湖新区审批[2020]24号	备案20203305610000058	浙(2020)湖州市不动产权第0116126号
8	环太湖厂房改造工程	2022-2024	2025-2029	2.83	0.87	30%	是	是	1.20	0.76	-	备案代码:2101-330591-04-01-782802	登记编号:2021-24	浙(2021)湖州市不动产权第0003826号
9	康山片区KS-01-02号地块基础设施完善工程 <sup>7</sup>	2022-2024	2025-2029	2.53	0.18	30%	是	是	0.90	0.89	-	湖新区审批[2021]51号	-	湖自规(南)函字[2021]4号
10	南太湖新区潘店港闸站	2022-2023	2024-2028	1.25	0.60	30%	是	是	0.65	-	-	湖发改委审批[2021]100号	-	-

<sup>6</sup>根据浙环发[2012]90号、浙环发[2013]34号、浙环发[2015]17号、浙环发[2017]11号等文件，该项目无需环评；同时，该项目为道路新建项目，不涉及土地审批。  
<sup>7</sup>根据浙环发[2012]90号、浙环发[2013]34号、浙环发[2015]17号、浙环发[2017]11号等文件，该项目无需环评；同时，该项目为水利项目，不涉及土地审批。  
<sup>8</sup>根据浙环发[2012]90号、浙环发[2013]34号、浙环发[2015]17号、浙环发[2017]11号等文件，该项目无需环评；同时，该项目为水利项目，不涉及土地审批。

序号	项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资	已投资金额	自有资金比例	资本及到位情况	是否签订合同或协议	未来三年预计投资			合法合规性 <sup>1</sup>		
									2023年	2024年	2025年	立项	环评	土地
	工程 <sup>8</sup>													
11	凤凰街道钱镇老田小区改造 <sup>9</sup>	2022-2024	2024-2026	6.00	1.01	30%	是	是	2.00	2.00	-	湖新区审批[2020]208号		
12	公用公司总包项目	2015-2025	2020-2030	8.43	6.86	30%	是	是	0.16	0.16	1.25	-	-	-
13	西南分区零星项目	2015-2028	2020-2032	44.83	25.78	30%	是	是	3.20	3.85	3.85	-	-	-
14	杨家埠分区零星项目	2015-2028	2020-2032	46.80	33.79	30%	是	是	2.60	2.75	2.75	-	-	-
15	凤凰分区零星项目	2015-2028	2020-2032	20.50	11.87	30%	是	是	1.50	1.30	1.30	-	-	-
16	西塞山分区零星项目	2015-2028	2020-2032	37.93	23.33	30%	是	是	3.00	2.50	2.50	-	-	-
	小计			204.29	125.80		-	-	17.81	16.24	12.15			

<sup>9</sup>根据浙环发[2012]90号、浙环发[2013]34号、浙环发[2015]17号、浙环发[2017]11号等文件，该项目无需环评；同时，该项目为水利项目，不涉及土地审批。  
<sup>10</sup>根据浙环发[2012]90号、浙环发[2013]34号、浙环发[2015]17号、浙环发[2017]11号等文件，该项目无需环评；同时，该项目为改造项目，不涉及土地审批。

③ 拟建基础设施建设项目

图表5-22：截至2022年末发行人主要拟建基础设施项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	2023年计划投资	2024年计划投资	自有资金比例	建设周期
1	湖州高铁站区域路网完善工程	4.00	0.90	1.50	30%	2022-2025
2	物流园区基础设施完善工程	0.60	-	0.30	30%	2024-2025
	合计	4.60	0.90	1.80		-

---

公司从事的基础设施代建业务已与委托方签订《委托代建协议》，截至募集说明书签署日，公司基础设施代建业务不存在违反国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号、财金〔2018〕23号文等国家相关政策的情形，合法合规。

### 3) 物资贸易业务

为发挥公司地方国企的良好资质和渠道优势，加强与湖州地区企业的合作联系，公司2020年新设贸易业务板块，由公司下属子公司湖州睿众贸易有限公司和湖州睿璟贸易有限公司负责运营，主要经营农产品、乙二醇贸易业务。

公司在了解下游企业需要商品的规格型号、数量、可接受价格、结算方式等信息的基础上，寻找上游供应商，并接受下游企业的委托与上游企业进行价格谈判。在商定供需双方的价格后，公司取得上游企业的购买权、签订采购合同，与下游企业签订销售合同。与供应方结算时，公司一般采用现款现货的方式。运输方式主要采取第三方物流模式。由于公司作为国有企业有一定的渠道优势，拥有较多客户资源，可快速拓展客户群体。

贸易业务的会计处理方式：

采购阶段：公司采购时，按照合同签订单价及数量，预付货款，借记“预付账款”，贷记“银行存款”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。公司根据收到的采购发票和提货单，借记“库存商品”、“应交税费-进项税额”，贷记“预付账款”；

销售阶段：公司销售货物时，采购方按照合同签订金额预付采购款，公司收到采购款后，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。收到款项后，公司将出具提货单并开具发票，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费-销项税额”；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

贸易业务经营情况：公司贸易业务为2020年新设业务。2020年公司实现贸易业务收入136,954.91万元，占营业收入44.30%；实现贸易业务成本136,850.26万元，占营业成本48.22%；实现贸易业务毛利104.65万元，毛利率0.08%。2021

年，公司实现贸易收入 84,172.97 万元，占营业收入 34.78%；贸易业务成本 84,092.56 万元，占营业成本 38.66%；实现贸易业务毛利 80.41 万元，毛利率 0.10%。2022 年，公司实现贸易收入 37,582.69 万元，占营业收入 16.74%；贸易业务成本 37,510.17 万元，占营业成本 19.84%；实现贸易业务毛利 72.52 万元，毛利率 0.19%。2023 年 1-9 月，公司实现贸易收入 5,253.36 万元，占营业收入 4.91%；贸易业务成本 5,004.37 万元，占营业成本 5.89%；实现贸易业务毛利 248.99 万元，毛利率 4.74%。

2022 年度公司贸易业务主要供应商明细如下：

公司名称	是否关联方	采购原材料品种	采购金额 (万元)	占比 (%)
嘉兴通济贸易有限公司	否	乙二醇, PTA	30,092.85	80.22
杭州湖岭科技有限公司	否	原木	7,450.31	19.88
合计			37,510.17	100.00

2022 年度公司贸易业务主要客户明细如下：

公司名称	是否关联方	商品品种	销售金额 (万元)	占比 (%)
湖州昊昂贸易有限公司	否	原木, PTA, 乙二醇	37,582.69	100.00
合计			37,582.69	100.00

2021 年度公司贸易业务前五大供应商明细如下：

公司名称	采购原材料品种	采购金额 (万元)	占比 (%)
郟冶天筑 (江苏) 工业科技有限公司	原木	19,304.97	22.96
陕西煤业化工技术研究院有限责任公司	乙二醇	8,792.43	10.46
稼盛国际贸易 (上海) 有限公司	玉米	7,949.61	9.45
山能国际产业投资集团 (海南) 有限公司	原木	7,582.43	9.02
国药药材股份有限公司	乙二醇	5,689.38	6.77
合计		49,318.82	58.65

2021 年度公司贸易业务前五大客户明细如下：

公司名称	商品品种	销售金额 (万元)	占比 (%)
江苏豫协实业有限公司	原木	12,105.22	14.38
北京中钧商贸有限公司	乙二醇	10,202.04	12.12
岚信 (宁波) 贸易有限公司	原木	10,122.43	12.03
诚通 (广州) 物资有限公司	原木	8,951.13	10.63
湖州昊昂贸易有限公司	乙二醇	5,387.52	6.40
合计		46,768.34	55.56

公司经营贸易业务尚处于起步阶段，上游供应商、下游购货方渠道相对还比较单一，为尽快扩大销售，提高市场份额，公司现采用薄利多销政策，毛利率及

毛利率处于较低水平。随着公司贸易业务经营经验的积累，2021年以来公司逐步优化客户结构，筛选优质客户开展合作，以提升物资贸易业务盈利水平，受此影响，2021年公司物资贸易业务交易规模有所减少，但盈利能力有所提升。

#### 4) 资产租赁业务

公司资产租赁业务主要由下属子公司湖州 JK 物产管理有限公司负责，租赁收入主要为租赁标准厂房和办公楼收入，入驻企业主要面向经开区内新入驻企业临时办公以及已入住企业办公楼装修改造期间临时办公，对于部分闲置厂房和办公楼，公司亦开展市场化租赁销售工作，服务于园区内外优质企业的经营生产需求。公司资产租赁业务开展情况合法合规。

近三年及一期，公司资产租赁业务分别实现收入 2,009.68 万元、7,253.15 万元、11,890.78 万元和 9,698.68 万元。截至 2022 年末，公司主要租赁资产情况如下：

截至 2022 年末公司主要租赁资产情况

序号	楼号	物业类型	平均单价租金 (元/m <sup>2</sup> /年)	出租率 (%)	主要租户
1	广源路标准厂房(1号)	标准厂房	193.85	43.14	中国科学院成都生物研究所湖州生物资源利用与开发创新中心、浙江原像光学科技有限公司、湖州三德芙制衣有限公司
2	广源路标准厂房(2号)	标准厂房	126.78	49.59	浙江易生医疗器械有限公司
3	广源路标准厂房(3号)	标准厂房	144.00	72.48	湖州凯普生物科技有限公司、湖州琪泰垵生物科技有限公司、上海冰胜实业有限公司、湖州露森精细化工有限公司、湖州欧瑞杰照明科技有限公司
4	广源路标准厂房(5号)	标准厂房	147.56	100.00	湖州庆发丝绸制造厂有限公司
5	香溢工业科技园	科研楼	204.00	92.29	湖州欧美新材料有限公司、希格玛医疗器械(湖州)有限公司
6	中南大厦	写字楼	312.00	77.21	湖州致在新企业咨询有限公司
7	计划产业园	科研楼	273.06	85.98	纵目科技(湖州)有限公司、顾氏纳米科技(浙江)有限公司等
8	黄芝山路 199 号	科研楼	前 3 年免租期, 3 年后以每月 9 元/	100.00	蓝箭航天技术有限公司

序号	楼号	物业类型	平均单价租金 (元/m <sup>2</sup> /年)	出租率 (%)	主要租户
			平方米计算租金		
9	生物医药产业园 (工业用房)	标准厂房	239.49	89.65	浙江超普生物科技有限公司、湖州科锐企业管理合伙企业(有限合伙)、湖州南太湖上海交通大学基础医学院生物医学创新中心等
10	生物医药服务中心 (商业用房)	写字楼	353.96	54.83	湖州科锐企业管理合伙企业(有限合伙)、浙江百奥迈斯生物科技股份有限公司、浙江华睿生物技术有限公司、美智健(湖州)生物科技有限公司
11	港隆大厦	写字楼	396.00	88.00	杭州网新睿研科技服务有限公司、见田(湖州)众创空间管理有限公司等
12	红丰路 1516 号	写字楼	396.00	96.70	管委会政务服务中心、芯启源电子科技有限公司、湖州市高新智能终端有限公司
13	红丰路 1366 号 1 号楼	写字楼	396.00	96.41	南太湖新区管理委员会
14	红丰路 1366 号 5 号楼	写字楼	396.00	94.98	中科院上海生命科学研究院现代农业生物技术产业创新中心、湖州华远生物技术有限公司、湖州海创科技有限公司、浙江欣力菲生物技术有限公司、湖州汉尹医学检验所有限公司、湖州申科生物技术有限公司等企事业单位
15	红丰路 1366 号 6 号楼	写字楼	396.00	97.18	湖州鼎晶生物医药检验所有限公司、湖州惠中济世生物科技有限公司、湖州浦瑞生物医药技术有限公司、湖州河马生物科技有限公司、中一检测湖州高分子材料创新中心等单位
16	红丰路 1366 号 1 幢	写字楼	306.00	49.97	浙江大学湖州研究院、电子科技大学长三角研究院(湖州)、浙江工业大学膜分离与水处理协同创新中心湖州研究院、湖州中科绿色制造产业创新中心、浙江科途医学科技有限公
17	红丰路 1366 号 2 幢	写字楼	306.00	55.30	

序号	楼号	物业类型	平均单价租金 (元/m <sup>2</sup> /年)	出租率 (%)	主要租户
					司等企事业单位员工
18	新能源综合体	写字楼	300.00	92.96	湖州市普蓝先进材料与储能器研究院, 湖州市中科资源与环境工程研究中心, 加拿大(湖州普适)人工智能大数据研究院, 湖州绿色智能制造产业技术研究院, 湖州睿制开源智能技术研究院, 湖州市人才发展集团有限公司, 浙江超越数控电子科技有限公司, 湖州雷博人力资源服务有限公司, 电子科技大学长三角研究院(湖州)
19	夹山漾沁水苑	住宅	247.20	43.95	浙江辛子精工机械股份有限公司、湖州安达汽车配件有限公司、微宏动力系统(湖州)有限公司、湖州宏威新能源汽车有限公司、湖州思念食品有限公司、浙江集采优选信息科技有限公司、浙江大学湖州研究院、湖州JKTZ发展集团有限公司(含下属子公司)等员工
20	亿丰赛格数码城公租房	住宅	321.48	27.06	微宏动力系统(湖州)有限公司、湖州安达汽车配件有限公司、播思微系统技术有限公司、景赫新材料科技(浙江)有限公司、景赫新材料科技(浙江)有限公司、电子科技大学长三角研究院(湖州)、湖州JKTZ发展集团有限公司(含下属子公司)等员工
21	嘉年华A座	写字楼	324.00	96.55	浙江集采优选信息科技有限公司
22	嘉年华D座	写字楼	367.20	100.00	浙江国贸数字科技有限公司, 湖州正黄置业有限公司
23	恩驰厂房	标准厂房	228.00	100.00	湖州吉利新能源商用车发展有限公司
24	成业路389号厂房(大洋电子)	标准厂房	225.72	55.21	湖州大洋电子科技有限公司, 湖州科乘电子科技有限公司,

序号	楼号	物业类型	平均单价租金 (元/m2/年)	出租率 (%)	主要租户
					湖州凤涛机电轴承物资有限公司,湖州市康山街道双通食品商行,浙江捷芯半导体科技有限公司,浙江万国汽车有限公司湖州分公司,湖州市唯美建材有限公司,湖州祥诚建材有限公司,湖州宏日建筑材料有限公司,湖州巨恒纸业有限公司,湖州吴兴年隆副食经营部,湖州康山街道盛杰烟酒商行等
25	成业路 389 号宿舍 (大洋电子)	宿舍	131.52	66.72	微宏动力系统 (湖州) 有限公司,湖州大洋电子科技有限公司,广东腾越建筑工程有限公司,杭州普贤企业管理有限公司,湖州科乘电子科技有限公司等
26	凤西路 788 号 (加能源)	标准厂房	230.04	16.93	湖州骄阳自动化科技有限公司
27	成业路 1268 号工业厂房	标准厂房	198.00	100.00	湖州凯金新能源科技有限公司

### 三、 财务情况

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对 2020-2022 年的财务报表进行审计,并出具了标准无保留意见的审计报告,2023 年 9 月末数据未经审计。

#### 1. 合并资产负债表

单位: 万元、%

合并资产负债表	2023/09/30	2023/06/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	半年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产:					
货币资金	528,241	602,557	381,114	421,383	491,524
交易性金融资产	59,956	70,459	60,050	13,577	
应收票据及应收账款	99,868	123,991	144,394	166,429	107,734
应收票据	20,398	40,428	25,658		4,000
应收账款	79,470	83,563	118,736	166,429	103,734
预付款项	33,331	24,892	47,029	62,145	141
其他应收款(合计)	1,467,402	1,433,813	1,342,696	1,182,521	999,734
应收股利			120		

应收利息					6,356
其他应收款		1,433,813	1,342,576	1,182,521	993,378
存货	4,962,824	4,884,448	4,610,911	4,167,323	3,795,410
其他流动资产	10,969	10,241	18,550	4,968	667
流动资产合计	7,162,590	7,150,401	6,604,743	6,018,346	5,395,210
非流动资产:					
债权投资	60,595	60,642	59,948		
可供出售金融资产					49,629
其他权益工具投资	42,730	38,530	27,565	28,905	
其他非流动金融资产	94,116	89,656	85,945	59,100	
长期应收款	9,334	9,334	9,334	15,668	69,772
长期股权投资	216,843	210,793	200,902	155,673	144,042
投资性房地产	297,146	293,555	293,507	241,304	210,003
固定资产(合计)	181,077	175,182	178,541	185,802	67,435
固定资产		175,182	178,541	185,802	67,435
在建工程(合计)	108,912	87,460	62,846	23,635	18,384
在建工程		87,460	62,846	23,635	18,384
无形资产	126,219	41,398	28,491	6,856	7,849
长期待摊费用	17,367	17,954	15,537	13,478	11,990
递延所得税资产	6,852	6,790	6,541	2,513	1,214
其他非流动资产	32,003	32,263	31,044	88,741	129,297
非流动资产合计	1,193,196	1,063,556	1,000,202	821,676	709,615
资产总计	8,355,786	8,213,958	7,604,945	6,840,023	6,104,825
流动负债:					
短期借款	873,451	777,470	635,838	388,309	397,200
应付票据及应付账款	76,495	70,915	75,809	88,492	51,011
应付票据	2,000	2,000		2,434	7,945
应付账款	74,495	68,915	75,809	86,058	43,066
预收款项	2,642	2,762	2,530	1,726	29,730
合同负债	78,615	78,718	60,423	25,353	
应付职工薪酬	80	46	68	116	47
应交税费	28,575	29,265	29,805	28,555	28,384
其他应付款(合计)	161,898	138,409	164,871	155,373	163,743
应付利息					34,482
应付股利		266	209	95	
其他应付款		138,142	164,662	155,279	129,260
一年内到期的非流动负债	904,818	890,118	856,342	1,128,606	944,487
其他流动负债	70,037	80,219	40,001	1,123	
流动负债合计	2,196,611	2,067,921	1,865,687	1,817,654	1,614,603
非流动负债:					
长期借款	1,220,418	1,200,468	1,178,664	654,600	1,160,750
应付债券	1,607,917	1,638,439	1,394,577	1,327,659	753,701

租赁负债					
长期应付款(合计)	564,601	542,279	516,058	552,373	315,823
长期应付款		470,708	449,640	486,243	284,469
专项应付款		71,571	66,417	66,130	31,354
递延所得税负债	24,517	24,517	24,517	22,466	21,080
其他非流动负债	60,000	60,000	74,623	150,605	254,898
非流动负债合计	3,477,453	3,465,704	3,188,439	2,707,703	2,506,251
负债合计	5,674,064	5,533,625	5,054,126	4,525,357	4,120,854
所有者权益(或股东权益):					
实收资本(或股本)	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
其它权益工具	159,630	159,630	99,630	50,000	
永续债	159,630	159,630	99,630	50,000	
资本公积金	1,946,968	1,943,996	1,862,270	1,693,999	1,429,110
其它综合收益	41,447	41,153	43,124	46,519	43,367
盈余公积金	20,348	20,348	20,348	20,348	20,693
未分配利润	333,371	335,504	347,230	327,538	298,942
归属于母公司所有者权益合计	2,551,764	2,550,631	2,422,602	2,188,403	1,842,112
少数股东权益	129,958	129,702	128,217	126,263	141,859
所有者权益合计	2,681,722	2,680,332	2,550,819	2,314,666	1,983,971
负债和所有者权益总计	8,355,786	8,213,958	7,604,945	6,840,023	6,104,825

2020-2023年9月末，公司资产总额分别为6,104,824.99万元、6,840,022.74万元、7,604,944.89万元和8,355,785.67万元。公司资产规模整体呈增长趋势，

## 2. 科目分析 (期初为2022年末，期末为2023年6月末)

### 1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	0.02	0.01
银行存款	467,611.44	326,737.75
其他货币资金	134,945.82	54,376.28
合计	602,557.28	381,114.04
其中：存放在境外的款项总额	74,906.44	27,591.10

截至2023年6月30日，本公司货币资金中有25.29亿元因借款质押、保证金等使用受到限制，不能用于其他用途。

### 2) 应收账款

按欠款方归集的期末余额较大的应收账款。

债务人名称	期末余额	占比
湖州新城公用工程有限公司	69,724.02	82.35
湖州昊昂贸易有限公司	5,642.95	6.66
湖州星智汽车有限公司	1,624.39	1.92

湖州南太湖新区管理委员会	1,579.91	1.87
合计	78,571.27	92.80

期末应收账款应收对象主要为湖州新城公用工程有限公司等平台公司。

### 3) 其他应收款

单位名称	期末余额	占比
湖州欣源开发建设有限公司	594,417.26	41.09
湖州富源建设有限公司	298,820.41	20.66
湖州新城公用工程有限公司	265,635.44	18.36
湖州南太湖新区管理委员会	237,781.54	16.44
湖州鸿堪建材有限公司	14,414.80	1.00
合计	1,411,068.44	97.55

期末其他应收款应收对象主要为湖州欣源开发建设有限公司等平台公司。

### 4) 存货

项目	期末余额	期初余额
原材料	432.55	14.83
低值易耗品	3.39	3.98
库存商品	520.74	96.73
开发成本	473,089.05	391,090.10
开发产品	33,495.00	33,694.21
合同履约成本	4,378,303.70	4,187,407.45
合计	4,885,844.42	4,612,307.30

期末存货主要为合同履约成本 437.83 亿元、开发成本 47.31 亿元及开发产品 3.35 亿元。

### 5) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	87,459.80	62,846.27
工程物资	0.00	0.00
合计	87,459.80	62,846.27

期末在建工程为 8.75 亿元。

### 6) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	193,242.00	148,950.00
抵押借款	50,000.00	50,000.00
保证借款	400,703.00	377,461.00
信用借款	95,000.00	20,000.00
抵押、保证借款	17,500.00	17,500.00

质押、保证借款	19,844.00	19,844.00
短期借款应计利息	1,180.74	2,083.49
合计	777,469.74	635,838.49

期末短期借款主要为保证借款 40.07 亿元和质押借款 19.32 亿元, 合计 77.75 亿元。

### 7) 其他应付款

项目	期末余额	占比
湖州南太湖建设投资管理有限公司	38,000.00	27.45
湖州欣源开发建设有限公司	27,188.36	19.64
湖州南太湖新区拆迁事务所	17,196.38	12.42
湖州绿桥实业投资有限公司	8,345.00	6.03
湖州富源建设有限公司	7,237.80	5.23
合计	97,967.54	70.78

期末其他应付款应付对象主要为湖州南太湖建设投资管理有限公司等平台公司。

### 8) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	151,312.87	154,472.87
保证借款	912,652.81	864,390.81
信用借款	215,435.00	195,460.00
抵押、保证借款	238,545.09	147,676.72
质押、保证借款	156,500.00	152,800.00
小计	1,674,445.77	1,514,800.40
减: 一年内到期的长期借款	473,977.29	336,136.34
合计	1,200,468.48	1,178,664.06

期末长期借款主要为保证借款 91.27 亿元、抵押、保证借款 23.85 亿元和信用借款 21.54 亿元, 合计 120.05 亿元。

## 3. 合并利润表

合并利润表	2023/09/30	2023/06/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	半年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	106,903	91,940	224,485	242,030	309,186
营业收入	106,903	91,940	224,485	242,030	309,186
营业总成本	135,336	118,319	241,068	248,910	311,894
营业成本	84,967	73,432	189,080	217,497	283,825
税金及附加	12,975	11,660	2,765	1,264	1,667
销售费用	362	135	280	301	244

管理费用	17,102	12,135	21,561	15,229	13,320
财务费用	19,930	20,957	27,381	14,619	12,837
其中：利息费用		17,374	26,587	16,753	12,991
减：利息收入		2,972	2,540	3,795	3,474
加：其他收益	35,017	22,510	55,108	42,414	37,905
投资净收益	1,654	1,084	7,571	571	1,309
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			1,023	-27	1,123
公允价值变动净收益	-94	10,409	-7,811	2,604	6,472
资产减值损失			-1,397		267
信用减值损失	-2,456	-2,585	-1,588	-2,155	
资产处置收益			422		
营业利润	5,687	5,040	35,723	36,554	43,246
加：营业外收入	896	748	248	22	133
减：营业外支出	13	11	77	79	761
利润总额	6,571	5,777	35,894	36,497	42,619
减：所得税	-72	-20	-2,169	681	2,774
净利润	6,643	5,797	38,063	35,816	39,845
持续经营净利润	6,643	5,797	38,063	35,816	39,845
终止经营净利润					
减：少数股东损益	595	339	1,196	334	-42
归属于母公司所有者的净利润	6,048	5,458	36,867	35,482	39,887
加：其他综合收益	-1,677	-1,971	-3,394	3,151	8,873
综合收益总额	4,966	3,826	34,669	38,967	48,718
减：归属于少数股东的综合收益总额	595	339	1,196	334	-42
归属于母公司普通股股东综合收益总额	4,371	3,487	33,473	38,633	48,760

2020-2023年9月末，公司营业收入309,186.26万元、242,030.30、224,484.83万元和106,902.73万元，总体呈波动态势。2022年营业收入较2021年减少17,545.47万元，降幅为7.25%，主要系公司优化物资贸易业务客户结构，筛选优质客户开展合作，以提升物资贸易业务盈利水平，导致物资贸易收入规模减少所致。

2020-2023年9月末，公司实现的净利润分别为39,845.05万元、35,815.85万元、38,063.10万元和6,642.99万元，净利润呈波动趋势。2020-2022年度及2023年1-9月公司的净利润率分别为12.89%、14.80%、16.96%和6.21%。

#### 4. 合并现金流量表

合并利润表	2023/09/30	2023/06/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/30
报告期	季报	半年报	年报	年报	报告期
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	报表类型

经营活动产生的现金流量:					
销售商品、提供劳务收到的现金	169,653	153,105	336,589	185,350	363,441
收到的税费返还	124		4,181	5,417	1,856
收到其他与经营活动有关的现金	487,160	445,414	219,048	100,269	1,345,508
经营活动现金流入小计	656,938	598,519	559,817	291,037	1,710,805
购买商品、接受劳务支付的现金	334,895	315,045	535,181	602,696	611,043
支付给职工以及为职工支付的现金	6,590	4,493	6,812	4,054	4,078
支付的各项税费	13,175	11,694	4,968	2,196	2,220
支付其他与经营活动有关的现金	599,325	553,376	277,087	60,572	1,321,986
经营活动现金流出小计	953,984	884,607	824,047	669,517	1,939,327
经营活动产生的现金流量净额	-297,046	-286,088	-264,230	-378,480	-228,522
投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金	1,443	1,043	30,000		657
取得投资收益收到的现金	1,290	1,073	5,067	21	30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			207		
收到其他与投资活动有关的现金	13,199	13,199	20,094		2,952
投资活动现金流入小计	15,962	15,315	55,369	21	3,639
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	130,442	24,943	15,055	21,728	72,595
投资支付的现金	40,883	26,173	113,655	73,508	117,171
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,814				
支付其他与投资活动有关的现金			12,000		76,103
投资活动现金流出小计	175,140	51,117	140,710	95,237	265,868
投资活动产生的现金流量净额	-159,177	-35,802	-85,341	-95,216	-262,229
筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	46,295	42,718	101,759	142,836	153,000
取得借款收到的现金	1,990,892	1,247,582	1,811,773	1,657,725	1,594,491
收到其他与筹资活动有关的现金	686,559	570,761	567,966	721,239	668,347
筹资活动现金流入小计	2,723,746	1,861,062	2,481,498	2,521,800	2,415,838
偿还债务支付的现金	1,348,505	814,725	1,436,603	1,526,447	1,273,280
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	207,000	141,950	243,029	177,237	254,563
支付其他与筹资活动有关的现金	562,284	402,627	508,078	328,786	353,888
筹资活动现金流出小计	2,117,788	1,359,301	2,187,710	2,032,470	1,881,730
筹资活动产生的现金流量净额	605,958	501,761	293,788	489,330	534,108
汇率变动对现金的影响	-2,409	5,034	2,928	-128	-2,245
现金及现金等价物净增加额	147,325	184,904	-52,855	15,505	41,112
期初现金及现金等价物余额	164,708	164,708	217,563	202,058	160,946
期末现金及现金等价物余额	312,033	349,612	164,708	217,563	202,058

### 1) 经营活动现金流分析

---

2020-2023年9月末，公司经营活动现金流入分别为1,710,805.44万元、291,036.56万元、559,817.18万元和656,937.85万元，公司近三年及一期经营活动现金流入波动较大，主要是销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金年度变化较大所致。公司经营活动现金流出分别为1,939,327.07万元、669,516.70万元、824,041.03万元和953,984.34万元，公司近三年及一期经营活动现金流出呈波动态势，主要是支付其他与经营活动有关的现金波动所致。经营产生的现金流量净额分别为-228,521.63万元、-378,480.15万元、-264,230.14万元和-297,046.50万元，近三年公司经营活动现金流净额持续为负，且净流出规模总体上不断扩大，主要原因系公司建设项目投入较多、回款较少，导致销售商品、提供劳务收到的现金少于购买商品、接受劳务支付的现金，主营业务现金流呈现净流出；此外，公司往来款支出多于收回也导致其他经营活动现金流量为净流出。

## 2) 投资活动现金流分析

2020-2023年9月末，公司投资活动现金流入分别为3,638.77万元、20.83万元、55,368.66万元和15,962.45万元，投资活动现金流出分别为265,867.96万元、95,236.68万元、140,709.64万元和175,139.90万元，投资活动产生的现金净额分别为-262,229.19万元、-95,215.86万元、-85,340.98万元和-159,177.45万元。2023年1-9月，公司投资性现金流量继续保持净流出状态，主要系外购投资性房地产所致。

## 3) 筹资活动现金流分析

2020-2023年，公司筹资活动现金流入分别为2,415,838.15万元、2,521,799.91万元和2,481,497.88万元，呈逐年增长态势，主要系随着公司生产规模扩大，建设项目融资需求较为旺盛，融资需求随之增加；公司筹资活动现金流出分别为1,881,730.43万元、2,032,470.36万元、2,187,710.18万元，主要是偿还债务本息支出；筹资活动产生的现金流量净额分别为534,107.72万元、489,329.55万元、293,787.70万元。借款规模是公司筹资活动现金流量变化的主要影响因素，近年来随借款规模的波动增长，公司筹资活动产生的现金流量净额呈现上升趋势。2023年1-9月，公司筹资活动现金流入为2,723,746.07万元，现金流出为

2,117,787.80 万元，现金流量净额为 605,958.27 万元，筹资性现金流量继续保持净流入状态。

总体上看，公司经营活动现金流和投资活动现金流均呈净流出状态，但较强的筹资能力保障了经营活动和投资活动的正常开展。

#### 四、 财务指标

项目	2023 年 9 月末	2022 年度	2021 年度	2020 年度
资产负债率	67.91%	66.46%	66.16%	67.50%
流动比率	3.26	3.54	3.31	3.34
速动比率	1.00	1.07	1.02	0.99
净资产收益率	0.24%	1.60%	1.76%	2.21%

从短期偿债指标来看，2020-2023 年 9 月，流动比率分别为 3.34、3.31、3.54 和 3.26，速动比率分别为 0.99、1.02、1.07 和 1.00，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，总体维持在较高水平；速动比率较低，主要系公司存货规模较大所致，符合公司主要从事城市投资建设的行业特点。

从长期偿债指标来看，2020-2023 年 9 月，资产负债率分别为 67.50%、66.16%、66.46%和 67.91%，资产负债率呈上升趋势，主要是由于公司近年来项目投资较多，各项资本性支出较大，对外借款大幅增加导致负债总额持续增长。

从盈利指标看，2020-2023 年 9 月，净资产收益率分别为 2.21%、1.76%、1.60%和 0.24%，净资产收益率较低，与其自身平台属性有关。

#### 五、 资信情况

##### 1. 信用涉诉查询情况

截至 2024 年 3 月 11 日，经全国法院被执行人信息查询，中国裁判文书网查询，国家税务总局网站查询：无被执行信息；无文书涉及重大金融机构信贷类诉讼；无重大税收违法。

##### 2. 金融机构负债情况

经查询中国人民银行征信系统，截至 2024 年 1 月 3 日，贷款余额 107.43 亿元，对外担保余额 0.2 亿元。未结清贷款，无不良记录，对外担保无不良记录，已结清贷款，无不良记录。

##### 3. 评级情况

---

联合资信评估股份有限公司于 2024 年 2 月 6 日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为 AA+，展望稳定。

## 六、 综合评价

联合资信评估股份有限公司于 2024 年 2 月 6 日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为 AA+，展望稳定。

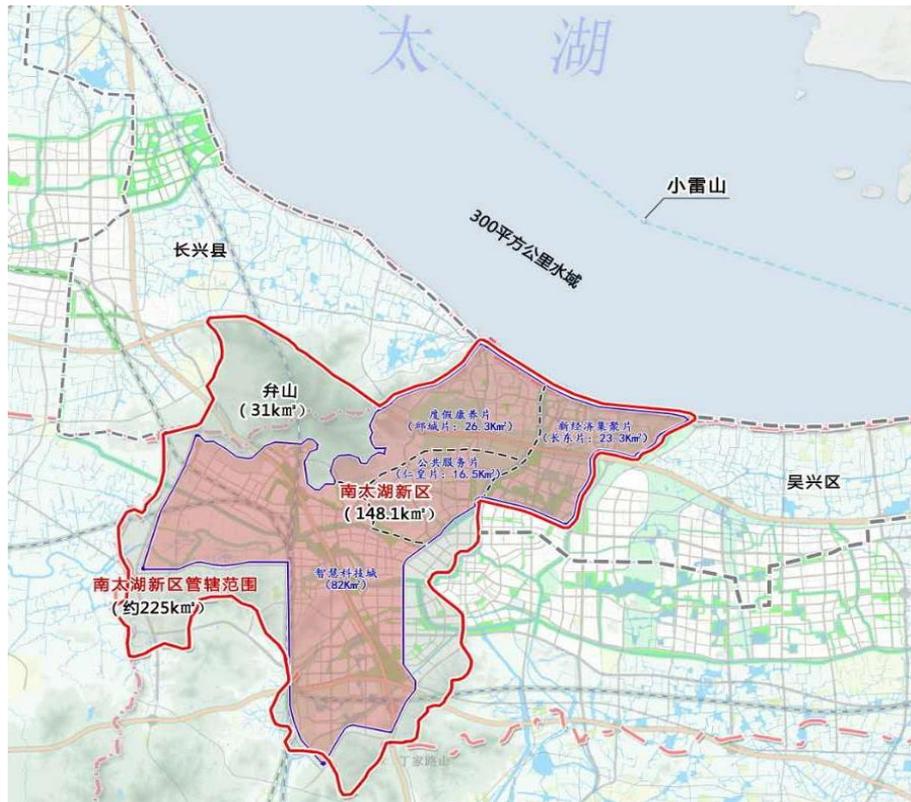
公司成立于 2013 年 6 月 24 日，实际控制人为湖州市国有资产监督管理委员会。公司经营情况良好，区域发展良好，做为交易结构中的债务人，具有较强的还款能力。

## 第三节 区域情况

### 一、 湖州市

湖州市是浙江省地级市，位于长三角 15 个城市的中心位置，东距上海 150 公里，南接杭州 86 公里，西连南京 230 公里，北隔太湖与苏州、无锡相望，是江、浙、皖、沪三省一市毗邻地区重要的商品集散地和水陆运输要塞，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市。104、318 国道，宣湖铁路，即将通车的湖湖宁城际铁路，以及被誉为“东方小莱茵河”的长湖申航道穿境而过，高速公路已形成“三纵”（湖长扬、湖宁、湖沪苏）“两横”（申苏浙皖、申嘉湖）的网络，湖州市拥有全国一流的铁路、公路、内河水运网络。

湖州南太湖新区，是在原湖州经济技术开发区、太湖旅游度假区的基础上整合提升组建而成的。根据浙江省人民政府批复，新区规划控制总面积 225 平方公里，坚持生态优先，优化资源配置，突出主导产业，加快转型升级，着力打造全国践行“两山”理念示范区、长三角区域发展重要增长极、浙北高端产业集聚地、南太湖地区美丽宜居新城区。



近年来，湖州市发展势态良好，2021-2023 年分别实现地区生产总值 3,645.90 亿元、3,850.00 亿元和 4015.09 亿元。

2021-2023 年，湖州市财政收支情况（单位：万元、%）

项目	2023 年	2022 年	2021 年
GDP	4015.09	3,850.00	3,645.90
地方综合财力（一）+（二）+（三）	1083	1075.06	1169.95
（一）公共财政收入	410.50	387.30	413.52
其中：税收收入	346.49	343.46	379.59
（二）转移性收入	125.86	141.57	110.12
（三）政府基金性收入	546.64	546.19	646.31
财政支出	606.97	601.92	524.49
债务余额	1363.68	1189.34	1023.41
一般债务余额	544.67	554.41	555.44
财政自给率	67.63%	64.34%	78.84%
负债率	33.96%	30.89%	28.07%
债务率	98.58%	84.85%	67.97%

---

## 第四节 资金用途

信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、收益权买入返售、债券投资和专项债权投资等形式。本信托计划信托资金不低于 80%用于投资湖州经开投资发展集团有限公司（以下简称“债务人”或“湖州经开”）的专项债权，不超过 20%投资于高流动性资产如银行存款、货币基金、国债、国债逆回购、信托业保障基金或我司管理的标准化债券池等。投资专项债权的信托资金最终用于债务人及其非房子公司偿还金融机构借款。

## 第五节 交易方案

### 一、 信托要素

- **信托名称：** 央企·781号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- **信托类型：** 主动管理类；
- **产品类型：** 固定收益类；
- **风险等级：** R2；
- **委托人/受益人：** 合格投资者；
- **受托人：** 中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“金谷信托”）；
- **交易对手：** 湖州 JK（债务人）；
- **信托规模：** 本信托计划总规模不超过【2.5】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：** 本信托计划期限不超过【24】个月，各期信托单位期限为【12】个月；
- **资金用途：** 信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、收益权买入返售、债券投资和专项债权投资等形式。本信托计划信托资金不低于 80%用于投资湖州 JKTZ 发展集团有限公司（以下简称“债务人”或“湖州 JK”）的专项债权，不超过 20%投资于高流动性资产如银行存款、货币基金、国债、国债逆回购、信托业保障基金或我司管理的标准化债券池等。投资专项债权的信托资金最终用于债务人及其非房子公司偿还金融机构借款。

- 
- **信托分配：**收益分配日为每自然半年末月的【15】日。收益分配日的核算顺序如下：①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托报酬、固定代销费），②信托受益人基准收益，③受益人信托本金。
  - **托管费：**保管费率不高于【】%/年，保管银行为招商银行；
  - **信托报酬：**固定信托报酬率不低于【】%/年（不含税），浮动信托报酬（若有）具体以合同约定为准；
  - **信托业保障基金：**由债务人或其指定第三方缴纳；
  - **相关税费：**印花税（如有）由债务人与我司信托计划各自承担；增值税及附加税费、法律服务费、印刷费等由信托财产承担；
  - **信托利益来源及退出方式：**本信托计划项下的信托利益主要来源为债务人履行还本付息义务，从而实现信托计划的退出；

## 二、 交易方案及交易结构

### 1. 交易方案

#### ➤ 投入：

(1) 委托人将合法所有资金委托给受托人金谷信托设立“央企·781号集合资金信托计划”；

(2) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；

(3) 受托人与债务人签署《专项债权投资合同》并向债务人进行债权投资；

(4) 受托人分次将信托资金支付至债务人账户。

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

#### ➤ 退出：

本信托计划项下的信托利益主要来源为债务人履行还本付息义务，从而实现信托计划的退出。

### 2. 交易结构

