

**\*\*信托·\*\*号集合资金信托计划  
尽调报告**

2022年11月

# 报告摘要

## 一、项目背景

我部拟发起设立“\*\*信托•\*\*号集合资金信托计划”（以下简称“本项目”）募集资金 17,540 万元。信托资金用于向\*\*（以下简称“\*\*”或“交易对手”，大公国际评级 AA+，YY 评级 6-，\*\*区第一大 AA+平台）发放信托贷款，信托资金用于归还交易对手或其子公司金融机构借款，并由\*\*有限公司（以下简称“\*\*”或“担保人”，主体评级 AA，YY 评级 7+，\*\*区第四大平台）提供不可撤销连带责任保证担保。

交易对手\*\*注册资本 60.00 亿元，2022 最新主体信用评级为 AA+（东方金诚），是\*\*区第一大 AA+平台，YY 评级 6-，\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心履行出资义务，实际控制人为\*\*市\*\*区财政局。截至 2022 年 6 月末，交易对手总资产 781.57 亿元，净资产 250.17 亿元，2021 年实现营业收入 49.08 亿元。公司作为\*\*区重要的基础设施建设主体，也是\*\*区政府授权从事土地整治开发业务的主体，负责\*\*区东部新区的土地开发整理和基础设施工程建设，具有非常强的区域专营性，且得到了\*\*区政府的有力支持。公司于 2021 年 9 月 10 日成功首发 2 亿元境外美元债，票面利率 2.05%，巅峰订单认购倍数 3.6 倍，创下浙江省单笔备证规模最大、城商行备证利率最低等多项纪录。

担保人\*\*注册资本 40 亿元，股东为本项目交易对手\*\*，实际控制人为\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心。截至 2022 年 6 月末，公司总资产规模达 399.57 亿元，净资产规模 172.10 亿元，资产负债率为 56.93%，2021 年实现营业收入 25.99 亿元。\*\*是\*\*区东部新区组织实施政府性投资项目和基础设施项目建设和管理的重要主体，是\*\*区内第四大平台公司，也是交易对手下属最大子公司。公司实际控制人为\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心。根据大公国际资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 24 日出具的评级报告，主体评级为 AA，评级展望稳定。

\*\*市地处浙江省北部，是江、浙、皖 3 省接壤之地，东邻上海 160 公里，南接杭州 75 公里，西近南京相距 220 公里，是规划中的长三角交通枢纽，是承

接杭州湾、长三角各地区经济架构重组、产业链延伸、技术资金溢出和产业梯度转移的重要区域。

沪苏湖铁路预计 2024 年开通运营，建成后\*\*到上海仅需 30 分钟。

2021 年，\*\*市全市实现地区生产总值 3644.9 亿元，按可比价格计算，增长 9.5%，增速居全省第 2。

2021 年，全市财政总收入 683.8 亿元，同比增长 17.5%，高于省均 0.6 个百分点。其中，一般公共预算收入 413.5 亿元，增长 22.9%，高于省均 8.9 个百分点，增速居全省第 1，是浙江省 2021 年度唯一一般公共预算收入增速超过 20%的城市。

2021 年，\*\*区（含\*\*新区）实现地区生产总值 1135.6 亿元，全年一般公共预算收入（含\*\*新区）为 109.2 亿元。

### 三、风险控制措施

1、\*\*\*\*\*有限公司（AA，\*\*区第四大平台）对\*\*的还款义务提供不可撤销连带责任担保。

2、交易合同办理签约公证。

### 四、后续管理

1、关注\*\*、\*\*的财务状况、资金用款情况、付款情况。

2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。

3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

# 目录

一、项目背景和信托要素.....	5
二、信托方案和操作流程.....	5
三、区域概况和经济实力.....	8
(一) **市概况及经济财政情况.....	8
(二) **区概况.....	9
四、交易对手—**分析.....	10
(一) 交易对手的基本情况.....	10
(二) 交易对手的历史沿革.....	10
(三) 交易对手的股权结构.....	11
(四) 交易对手的公司治理.....	11
(五) 交易对手高管简介.....	13
(六) 交易对手下属子公司情况.....	13
(七) 交易对手的经营情况.....	19
(八) 交易对手的财务状况.....	24
(九) 交易对手的借款及担保情况.....	42
(十) 交易对手贷款卡查询及诉讼信息.....	43
五、担保人分析——**.....	43
(一) 担保人的基本情况.....	43
(二) 担保人的历史沿革.....	43
(三) 担保人的股权结构.....	45
(四) 担保人的组织架构和公司治理.....	45
(五) 担保人高管简介.....	47
(六) 担保人下属子公司情况.....	48
(七) 担保人的经营情况.....	48
.....	49
(八) 担保人的财务状况.....	51
(九) 担保人的借款及担保情况.....	60
(十) 担保人贷款卡查询及诉讼信息.....	60
六、资金用途.....	63
本项目资金用途为归还交易对手或其子公司金融机构借款，放款前将提供 偿还款项之融资合同等。.....	63
七、还款来源分析.....	63
八、风险及风险控制措施.....	64
(一) 信用风险及控制措施.....	64
(三) 管理风险及控制措施.....	64
(四) 操作风险及控制措施.....	64

## 一、项目背景和信托要素

### 1、信托要素

信托要素	内容		
信托名称	**信托·**号集合资金信托计划		
借款人	** (**, AA+, YY 评级 6-, **区第一大平台)		
担保人	*****有限公司 (**, AA, YY 评级 7+, **区第四大平台)		
资金用途	信托资金用于向**发放信托贷款。资金最终用于归还交易对手或其子公司金融机构借款		
项目风险等级	R3		
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法	受益人名称：合格投资者 受益人预期收益率：约 %/年（据实调整） 支付方式：信托收益按季分配（据实调整） $\text{每日受益人预期收益} = \text{当日信托本金余额} \times \text{预期收益率} / 365$ $\text{每期受益人预期收益} = \sum \text{当期计息天数内每日受益人预期收益}$		
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法	托管银行：（暂定） 托管费率为 0.01%/年，据实调整。		
信托规模	不超过人民币 1.754 亿元（可分期募集）		
信托期限	不超过 2 年		
资金安排	合格投资者		
主要保障措施	1、*****有限公司对**的还款义务提供不可撤销连带责任担保。 2、交易合同办理签约公证。		
信托财产管理中风险的揭示和承担	1、宏观经济风险 2、对政府融资平台、独资企业再融资宏观调控风险		
信保基金	由交易对手按每一期募集金额的 1%在放款后 5 个工作日缴纳至公司的信托业保障基金账户		
合同公证安排	本信托计划项下交易合同进行签约公证		
是否签订信托计划的代销协议：	是	是否关联交易：	否
是否异地推介：	否	是否创新业务：	是

## 二、信托方案和操作流程

### 1、项目简介

我司拟发起设立“\*\*信托•\*\*号集合资金信托计划”，信托计划总规模1.754亿元（以实际募集金额为准），可分期发行，信托期限不超过2年。

信托资金用于\*\*（以下简称“\*\*”或“交易对手”，主体评级AA+，YY评级6-）发放信托贷款，资金用于归还交易对手或其子公司金融机构借款。

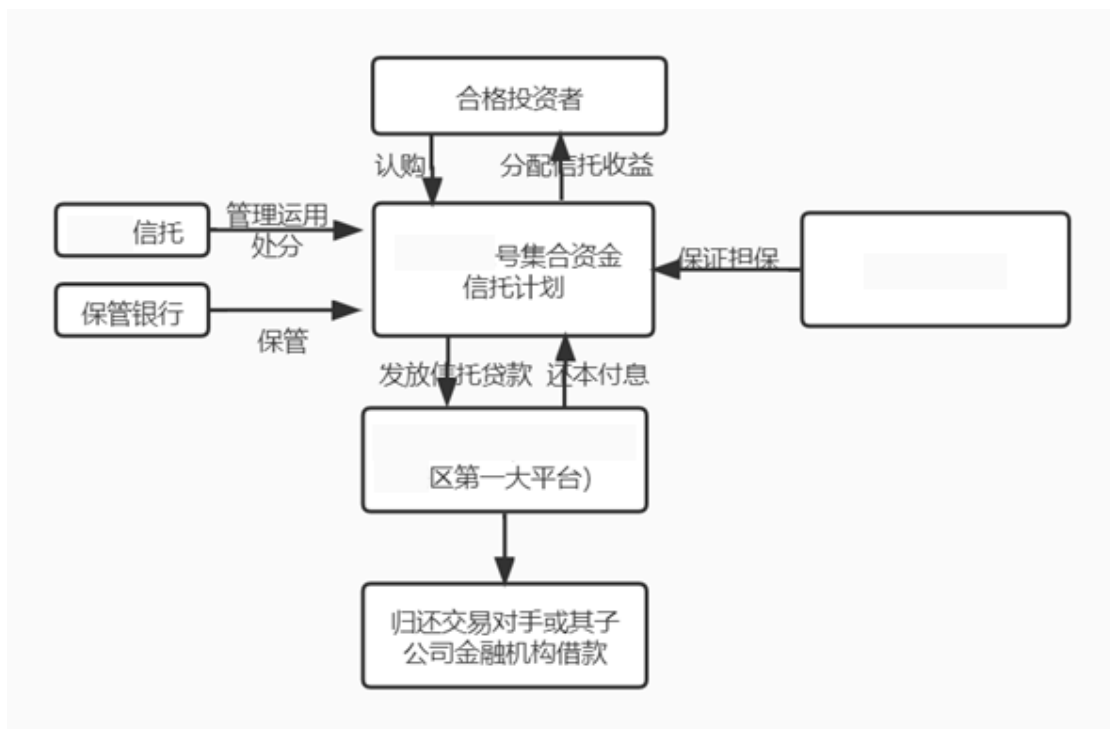
增信措施如下：

1、\*\*\*\*\*有限公司（下简称“\*\*”，浙江省\*\*市\*\*区第四大的国有企业，AA评级，YY评级7+）对本信托计划提供不可撤销的连带责任担保。

2、交易合同办理签约公证。

经查询地方政府融资平台全口径融资统计表（银行模板），交易对手\*\*不属于平台名单内企业，担保人\*\*属于退出类平台名单内企业，退出时间为2014年8月。

## 2、交易结构图



## 3、操作流程

(1) \*\*信托设立并发行本信托计划，向合格投资人募集信托资金不超过人民币17,540万元（以实际募集金额为准），并签署《资金信托合同》。

(2) \*\*信托与\*\*（AA+评级，\*\*区第一大平台）签署《信托贷款合同》

(3) \*\*信托与\*\* (AA 评级, \*\*区第四大平台) 签署《保证合同》

(4) \*\*信托与保管银行签订《保管协议》。

其中, 交易合同均需办理签约公证。

### 三、区域概况和经济实力

#### (一) \*\*市概况及经济财政情况

根据\*\*统计发布的《2021年\*\*市经济运行情况》，2021年\*\*全市实现地区生产总值（GDP）3644.9亿元，按可比价格计算，增长9.5%，**增速居全省第2**，分别快于全国、全省增速1.4和1.0个百分点，两年平均增长6.4%。

2020年\*\*市实现地区生产总值3201.41亿元，增长3.3%，人均生产总值突破11万元。分产业看，第一产业增加值140.5亿元，增长2.5%；第二产业增加值1587.6亿元，增长2.0%，其中工业增加值1420.1亿元，增长3.0%；第三产业增加值1473.3亿元，增长4.8%。

2018-2021年\*\*市主要经济发展情况表（单位：亿元、%）

项目	2021年		2020年		2019年		2018年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	3644.9	9.5	3201.4	3.3	3122.4	7.9	2719.0	8.1
第一产业增加值	148.6	2.9	140.5	2.5	133.8	2.8	127.7	2.8
第二产业增加值	1865.0	10.6	1587.6	2.0	1595.4	7.6	1273.6	8.2
第三产业增加值	1631.3	9.0	1473.3	4.8	1393.2	8.7	1317.7	8.5
一般公共预算收入	413.5	22.8%	336.56	6.5	316.1	10.1	287.1	20.9
规模以上工业增加值	1245.6	13.3%	-	-	888.7	8.4	-	9.3
固定资产投资	-	14.2%	-	-	-	11.4	-	6.2
三次产业结构	-		-		4.3:51.1:44.6		4.7:46.8:48.5	

资料来源：\*\*市统计局

#### 3.1.3 \*\*市财政情况

2021年一般公共预算收入为413.5亿元。

#### 3.1.4 \*\*市政府发债情况及负债率

\*\*市为浙江省地级市，截至2021年末，全市地方政府债务余额1023.41亿元。

政府债务率（地方政府负债余额/地方政府可支配财力）=1023.41/（413.52+646.31）=96.56%

政府负债率（政府性债务余额/地区生产总值）=1023.41/3644.9=28.08%。



## **(二) \*\*区概况**

\*\*区是\*\*市的中心区域，下辖 1 个\*\*高新技术产业园区，7 个街道、5 个镇和 1 个乡。2021 年\*\*区实现 GDP853.2 亿元。

## 四、交易对手—\*\*分析

### (一) 交易对手的基本情况

全称	**		
企业性质	有限责任公司	成立时间	2003/05/08
注册资本(万元)	600,000.00		
注册地址	浙江省**市**区府路号总部自由港 A 幢楼	实际控制人	**市**区财政局
法定代表人		三证合一后统一社会信用代码	91330500758071312Y
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。		

### (二) 交易对手的历史沿革

\*\* (以下简称公司或本公司) 系由\*\*市\*\*区财政局投资组建的国有独资企业, 经\*\*市\*\*区人民政府批准(\*\*发[2003]38号), 于2004年1月14日在\*\*市工商行政管理局登记注册, 取得注册号为33050000009360的企业法人营业执照。公司注册地: \*\*市\*\*区\*\*大道1号2幢室。法定代表人: \*\*。公司注册资本(人民币)1,500万元, 由\*\*市\*\*区财政局出资(人民币)1,500万元, 占注册资本的100%, 实缴(人民币)1,500万元。公司原名\*\*市\*\*区国有资产投资控股有限责任公司。

2004年2月经\*\*恒生会计师事务所审验并出具湖恒会验报[2004]第21号验资报告, 公司增资(人民币)6,000万元, 本次增资后\*\*市\*\*区财政局出资(人民币)7,500万元, 占注册资本的100%, 实缴(人民币)7,500万元。

2016年5月13日换发取得统一社会信用代码为91330500758071312Y的企业法人营业执照。

2017年9月25日公司名称变更为\*\*\*\*区城市投资发展有限公司(2018年1月2日公司名称变更为\*\*\*\*区城市投资发展集团有限公司)。

2017年12月23日作出的股东决议, 根据\*\*市\*\*区国有资产管理委员会办公室(吴国资办[2017]345号)文件, 同意将\*\*市\*\*区财政局持有的本公司100%

的股权无偿划转给\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心。本次股权变更后，\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心出资人民币 7,500 万元，占注册资本的 100%，其中以货币方式出资人民币 7,500 万元。

2018 年 2 月 9 日，公司股东决定书和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币 292,500.00 万元，由股东在 2037 年 1 月 30 日前缴足。公司于 2018 年 2 月 14 日办理变更登记，变更后的注册资本为人民币 300,000.00 万元。

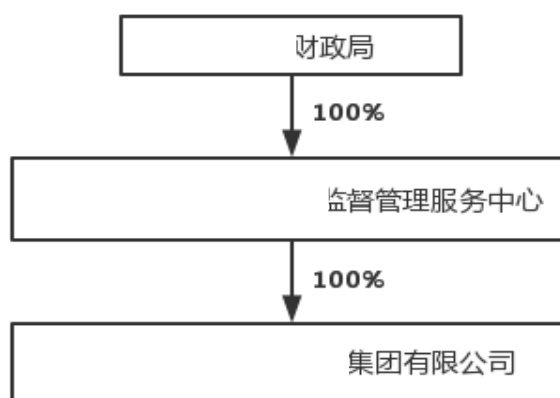
2020 年 12 月 14 日，公司注册资本变更为 60 亿元。

截至 2022 年 7 月末，公司注册资本、实缴资本与股权结构等公司重要信息无变动。

### （三）交易对手的股权结构

截止 2022 年 7 月 31 日，\*\*注册资本为 60.00 亿元，全部由\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心出资，公司实际控制人是\*\*\*\*区财政局。

截至 2022 年 7 月 31 日\*\*股东情况



### （四）交易对手的公司治理

交易对手不设股东会，由股东授权公司董事会行使股东会的一部分职权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散和清算等重大事项由股东决定。

公司设董事会，成员为 4 人，股东代表重事和职工代表董事的比例为 3:1，股东代表董事由\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心委派产生和更换，职工代表董事由公司职工大会选举产生和更换。董事任期每届 3 年，任期届满，股东代表

董事经\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心委派可以连任，职工代表董事经公司职工代表大会选举可以连任。

董事会根据\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心的授权，对其负责，决定公司的重大事项，行使下列职权：

- 1、向\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心报告工作；
- 2、执行\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心的决定；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公开债券的方案；
- 7、制订公司合并、分立、解散或者变更公司开夕式的方案；
- 8、决定公司内部机构的设置和分支机构的设立；
- 9、决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总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、决定为区域内国有公司提供担保；
- 11、制定公司的基本管理制度；
- 12、拟定修改公司章程议案；
- 13、\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心授权的其他职权。

公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。经\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心同意，董事会成员可以兼任总经理。总经理对董事会负责，并行使下列职权：

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

公司设监事会，成员 5 人，股东代表监事与职工代表监事的比例为 3:2（职工代表的比例不得低于三分之一）。监事会中股东代表监事由\*\*市\*\*区国有资本

监督管理服务中心委派产生和更换，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会设主席一人，由\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心从监事会成员中指定。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、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、\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心授权的其他职权

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

## （五）交易对手高管简介

截至 2022 年 10 月末，交易对手高管情况如下表所示：

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	女	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
	财务负责人	男	2018 年 6 月至今

## （六）交易对手下属子公司情况

截至 2021 年末，交易对手纳入公司合并财务报表范围的中国境内一级子公司共 11 家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	成立时间	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1		2003-05-08	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)	400,000.00	100.00
2		2012-11-16	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)。	200,000.00	100.00
3		2017-04-01	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)	100,000.00	100.00
4		2013-09-18	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)	80,000.00	100.00
5		2016-03-28	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)。	5,000.00	100.00
6		2018-06-22	融资租赁业务; 租赁业务; 向国内外购买租赁资产; 租赁资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)	\$3,000.00	65.00
7		2019-01-16	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)	1,000.00	100.00
8		2018-07-04	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	17,000.00	51.00

			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		2021-2-4	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)。	500.00	100.00
10		2015-10-19	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	10,000.00	100.00
11		2018-6-13	-	-	100.00

主要一级子公司简介:

### 1、\*\*\*\*\*有限公司

该公司成立于 2003 年 5 月 8 日, 法定代表人为\*\*, 公司注册地址为浙江省\*\*市\*\*区\*\*村村部(湖盐公路与外环南路口) 201 办公室, 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、\*\*\*\*新业建设投资集团有限公司

该公司成立于 2012 年 11 月 16 日, 法定代表人为\*\*, 公司注册地址为浙江省\*\*市\*\*区\*\*村村部(湖盐公路与外环南路口) 202 办公室, 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、\*\*\*\*升农投资建设发展有限公司**

\*\*\*\*升农投资建设发展有限公司成立于 2013 年 9 月 18 日，注册资本为 80,000.00 万元。该公司主要从事新农村建设投资，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。

### **4、\*\*浙兴投资发展集团有限公司**

该公司成立于 2017 年 4 月 1 日，法定代表人为周磊，公司注册地址为浙江省八里店纬四路 5 幢 401 室，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。

### **5、新业商业保理有限公司**

新业商业保理有限公司成立于 2016 年 3 月 28 日，注册资本 5,000.00 万元，\*\*持股 100.00%。公司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、\*\*菰城融资租赁有限公司

\*\*菰城融资租赁有限公司成立于 2018 年 6 月 22 日，注册资本 3,000.00 万美元，\*\*持股 65.00%。公司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、\*\*\*\*资产管理有限公司

\*\*\*\*资产管理有限公司成立于 2018 年 7 月 4 日，注册资本 3,000.00 万元，\*\*持股 51.00%。公司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。

## 8、\*\*新瑞产业发展有限公司

\*\*新瑞产业发展有限公司于 2019 年 1 月 16 日设立，注册资本为 1,000.00 万元。该公司主要从事体育文化产业投资，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。

#### **9、\*\*\*\*区科技创业投资有限公司**

\*\*\*\*区科技创业投资有限公司于 2015 年 10 月 19 日由交易对手成立，注册资本为 10,000.00 万元。该公司主要从事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。

#### **10、\*\*\*\*商业运营管理有限公司**

\*\*\*\*商业运营管理有限公司于 2021 年 2 月 4 日成立，注册资本为 500.00 万元。该公司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；各类工程建设活动；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。

## （七）交易对手的经营情况

2019年~2021年，公司营业收入波动较大。交易对手原子公司\*\*申太建设于2020年12月30日划出公司合并范围，故2020年交易对手营业收入还包含申太建设营业收入，受原子公司\*\*申太划出及土地出让规模减少的影响，2021年起公司营业收入大幅下降。同时，公司营业收入构成亦有所转变，其中2019年公司营业收入主要来自基础设施及安置房建设、土地开发整理业务；2020年及2021年，受安置房项目建设进度影响，公司未确认安置房建设收入。

公司其他业务主要包括物业开发与经营、测绘及检测服务等，2020年增幅明显主要系原三级子公司\*\*湖滨投资发展有限公司“以自身土地对\*\*\*\*浙石油综合能源销售有限公司追加投资确认收入3.14亿元、原三级子公司\*\*\*\*美妆小镇建设管理有限公司（以下简称“美妆建管”）的矿产资源开采收入1.57亿元、子公司\*\*转让三宗土地的收入1.10亿元。

2019年~2021年，公司毛利润及综合毛利率保持波动，其中2020年毛利率上升主要系当年毛利率较高的土地开发整理业务收入占比提升所致。

图表8 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

业务类型	2019年		2020年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	26.83	43.74	31.55	41.79	23.01	46.88
安置房建设	16.65	27.15	-	-	-	-
土地开发整理	12.84	20.94	21.26	28.17	8.53	17.38
贸易业务	3.44	5.61	13.23	17.53	12.48	25.43
其他	1.57	2.56	9.45	12.51	5.06	10.30
营业收入	61.33	100.00	75.49	100.00	49.08	100.00
业务类型	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	3.31	12.33	4.19	13.28	2.96	12.89
安置房建设	0.61	3.65	-	-	-	-
土地开发整理	5.31	41.31	9.91	46.61	5.35	62.68
贸易业务	0.00 <sup>16</sup>	0.09	0.01	0.09	0.02	0.14
其他	0.79	50.58	1.10	11.60	1.47	29.15
合计	10.02	16.33	15.21	20.14	9.80	19.98

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

### 基础设施建设

公司承担\*\*区的市政道路完善、环境综合治理、学校、保障性住房等基础设施项目的建设，业务具有很强的区域专营性。2020年12月前，公司基础设施建设业务主要由子公司\*\*和\*\*新业、以及原子公司\*\*申太负责。其中，\*\*主要负责

\*\*区东部新区的基础设施建设业务，\*\*新业负责八里店镇的基础设施建设业务，\*\*申太主要负责\*\*区的基础设施建设业务。2020年12月，随着\*\*申太股权划出，公司不再从事\*\*区的基础设施建设业务。

公司基础设施建设资金主要来自于外部融资和自有资金，主要采用委托代建和收取代建管理费模式。委托代建模式下，根据\*\*与\*\*区住房和城乡建设局（以下简称“\*\*区住建局”）或其他委托方签订的委托代建协议，待项目完工以及验收合格后，\*\*区住建局或其他委托方按照项目审定投资成本加成一定比例与公司结算，公司据此确认收入，并结转相应成本。\*\*新业与委托方签订工程项目建设合同，项目建设资金由\*\*新业自筹，项目完工达到可使用状态时，委托方对\*\*新业完工项目验收合格后确认结算价款并分期支付结算资金。

2019年~2021年，公司就环漾路、经五路、纬五路、紫金桥农村新社区、\*\*区小城镇环境综合整治、318国道\*\*至\*\*段改建及配套工程等项目，分别确认基础设施建设收入26.83亿元、31.55亿元和23.01亿元，毛利率分别为12.33%、13.28%和12.89%。

截至2021年末，公司在建基础设施建设项目计划总投资45.25亿元，累计投资14.33亿元，尚需投资30.92亿元；主要拟建项目包括西环三路改造提升工程、一塘十山十漾、\*\*区西湖漾小学、\*\*区蜀山小学等项目，计划总投资12.16亿元。

图表9 截至2021年末公司主要在建项目情况（单位：万元）

项目	计划总投资	累计投资	尚需投资
	68900.00	9655.12	59244.88
	4000.00	1700.00	2300.00
	1600.00	680.00	920.00
	14200.00	4900.00	9300.00
	9990.00	4022.37	5967.63
	5900.00	873.50	5026.50
	27000.00	10000.00	17000.00
	970.00	128.95	841.05
	35000.00	25752.07	9247.93
	166400.00	6928.48	159471.52
	25880.00	16815.72	9064.28
	92700.00	61853.44	30846.56
合计	452540.00	143309.65	309230.35

数据来源：公司提供，东方金诚整理

## 安置房建设

公司承担\*\*区安置房项目的建设，业务具有很强的区域专营性。2020年12月前，公司安置房建设业务由子公司\*\*和\*\*新业、以及原子公司\*\*申太负责。其中，\*\*负责东部新区的安置房建设，\*\*新业负责八里店镇的安置房建设，\*\*申太负责\*\*区的安置房建设。2020年12月，随着\*\*申太股权的划出，公司不再从事\*\*区的安置房建设业务。

公司安置房建设业务主要采用自建模式建设。公司以自筹资金进行建设，项目竣工后，由项目所在地拆迁安置办公室或其他经授权的单位（以下简称“安置方”）协助公司进行安置房安置及销售工作，公司根据经双方认可的项目审计造价加成一定比例或根据实际交付给安置方的房屋面积乘以销售单价确认销售收入，并结转成本。回款方面，待安置方根据安置进度完成安置户购房款归集后向公司进行支付。

图表 10 截至 2021 年末公司在建及拟建安置房项目情况（单位：平方米、万元）

	预计建设周期	计划总建筑面积	计划总投资	已投资金额
	2021-2023	73000	8658.82	4631.84
	2018-2022	128440	63119.00	50366.07
	2022-2024	350000	200000.00	-
	2022-2026	235969	180000.00	-
合计	-	787409	451777.82	54997.91

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2019年，公司确认安置房建设业务收入16.65亿元，毛利率为3.65%；2020年和2021年，由于公司无已完工并达到收入确认标准的安置房项目，公司未确认安置房建设收入。截至2021年末，公司在建及拟建的安置房项目计划投资金额合计45.18亿元，尚需投资39.68亿元。

## 土地开发整理

公司承担\*\*区的土地开发整理，业务具有较强的区域专营性。2020年12月前，公司土地开发整理业务主要由子公司\*\*和原子公司\*\*申太负责，其中\*\*主要负责\*\*区东部新区的土地开发整理业务，采取土地出让金返还结算模式；\*\*申太主要负责\*\*区的土地开发整理业务，采取成本加成结算模式。2020年12月，随着\*\*申太股权划出，公司不再从事\*\*区的土地开发整理业务。

土地出让金返还结算模式下，\*\*自筹资金进行土地整理，土地熟化后由\*\*市自然资源和规划局（以下简称“\*\*市自然资源局”）进行“招拍挂”出让，而后

\*\*区财政局将扣除税费后的土地出让金按一定比例返还给\*\*。\*\*据此确认土地开发整理收入，并将土地整理费用结转为当期成本。

2019年~2021年，公司分别确认土地开发整理业务收入12.84亿元、21.26亿元和8.53亿元，其中2021年收入大幅下降主要系当期土地出让规模减少及原子公司\*\*申太18划出所致；毛利率分别为41.31%、46.61%和62.68%，其中2021年毛利率较高主要系地块出让价格相对较高。截至2021年末，公司已完成开发整理待出让的土地累计投资约73亿元，未来将获取一定规模收入。

同期末，公司主要正在整理的14宗地块面积合计2568亩，计划总投资20.21亿元，已投资12.64亿元，尚需投资7.57亿元。

### **贸易业务**

公司贸易业务由\*\*新业的子公司\*\*\*\*盈创贸易有限公司、\*\*建设的子公司\*\*\*\*盈创供应链管理有限责任公司，以及浙兴投资的子公司\*\*湖融供应链管理有限责任公司、\*\*湖融供应链科技有限公司、\*\*供应链（杭州）有限公司和浙江湖融供应链管理有限责任公司负责。其中，\*\*\*\*盈创贸易有限公司贸易产品主要为电解铜，\*\*\*\*盈创供应链管理有限责任公司主要贸易产品为电解铅、化学纤维和涤纶丝，浙兴投资的子公司主要贸易产品为辐射松原木和汽车。

业务模式方面，公司根据下游客户订单向上游供应商进行采购，采购款主要采用现汇、承兑汇票的方式。存储方面，大宗商品基本不留库存，汽车商品主要采取第三方仓储。销售方面，贸易产品由供应商直接送至下游客户仓库，货款结算主要采用现汇、货到付款等方式，回款周期一般在3~6个月。

2021年，公司前五大供应商包括\*\*市交通投资集团贸易发展有限公司、杭州实大集团有限公司、浙江德雷格新材料科技有限公司、芜湖翔通汽车销售服务有限公司和温州绿安新材料有限公司，销售对象包括\*\*久立电气材料科技发展有限公司、浙江十全进出口有限公司、杭州三国汽车销售服务有限公司、杭州皇业进出口有限公司和嘉兴汉林新材料有限公司。2019年~2021年，公司分别实现贸易业务收入3.44亿元、13.23亿元和12.48亿元，分别实现毛利润29.51万元、116.84万元和177.29万元，毛利率水平很低。

### **其他业务**

公司其他业务主要包括测绘及检测、物业开发经营等业务，是营业收入的重要补充。公司物业开发经营业务主要为园区、工业厂房、办公楼及配套商铺的开发、



建设、运营管理，收入主要包括开发项目的出租和出售收入。2019年~2021年，公司分别实现物业开发经营业务收入 1.22 亿元、2.69 亿元和 3.53 亿元，毛利润分别为 0.67 亿、0.57 亿元和 1.14 元。截至 2021 年末，公司主要在建的物业项目包括哈工大机器人产业园、哈工大机器人产业园和\*\*市妙西镇沈家本历史文化产业园装修布展 EPC 项目等，计划总投资 18.22 亿元，累计已投资 7.31 亿元。

公司测绘及检测业务由三级子公司\*\*\*\*东成测绘有限公司和\*\*东成建设工程检测股份有限公司负责，2019年~2021年，公司分别实现收入 0.19 亿元、0.23 亿元和 0.17 亿元，毛利润分别为 0.08 亿元、0.14 亿元和 0.09 亿元。

### 外部支持

公司实际控制人及相关各方以增资、资产划拨、财政补贴和债务置换等方式支持公司运营和发展。增资方面，2018年~2020年，股东\*\*区国资中心分别向公司注入货币资金 5.50 亿元、23.75 亿元和 30.00 亿元，计入实收资本。

资产划拨方面，自成立以来，\*\*区人民政府多次向公司无偿划拨土地、房产、股权、项目专项资金等资产。2018年，公司收到\*\*区国资办无偿划入的三级子公司\*\*\*\*东部新农村建设投资有限公司、\*\*\*\*东成测绘有限公司和\*\*东成建设工程检测股份有限公司股权，合计增加资本公积 10.96 亿元。2019年，公司收到\*\*市\*\*区道场乡人民政府拨款湖山大道项目区级专项资金 0.50 亿元，计入资本公积。2020年，\*\*区人民政府将评估价值为 2.82 亿元的总部自由港写字楼 A 幢、8.36 亿元的科创园厂房、478.93 万元的房产等国有经营性资产无偿注入公司，\*\*产投无偿划转科技城市建设 15%股权至公司。此外，根据 2020 年 6 月 30 日公司与\*\*\*\*湖晟建设开发集团有限公司（以下简称“湖晟建设”）签订《表决权委托协议》，湖晟建设将\*\*\*\*区科技创业投资有限公司全部表决权委托给公司行使，并将相应股权所享有的收益权无偿让渡给公司。

债务置换方面，2017年，根据\*\*区人民政府出具的《\*\*区人民政府关于地方政府置换债务增加公司资本公积的批复》，子公司\*\*建设将以往年度收到的 35.81 亿元债务置换款增加资本公积。根据 2020 年 12 月\*\*区财政局出具的《关于下达 2020 年度隐性债务化债资金安排的函》，2020 年\*\*区财政局计划将 27.92 亿元债务化解资金无偿拨入公司，公司据此在 2020 年合并财务报表中计入资本公积；截至 2021 年末，公司已收到上述全部款项。2021 年，\*\*的控股子公司\*\*东茗溪新农村建设投资有限公司收到化债资金 8.82 元，公司按照持股比例增加资本公

积 5.85 元；\*\*新业的全资子公司\*\*\*\*东部新农村建设投资有限公司收到政府化债资金 0.30 亿元，计入公司资本公积。

财政补贴方面，2019 年~2021 年，公司收到的财政补贴收入分别为 2.17 亿元、0.84 亿元和 0.02 亿元。此外，同期，公司分别收到 2.00 亿元、4.00 亿元和 5.96 亿元的财政贴息资金直接冲减公司财务费用。

## （八）交易对手的财务状况

### 4.8.1 审计报告和财务报表

\*\*提供了由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2019 年度审计报告、2020 年审计报告及 2021 年审计报告，均出具无保留意见。2022 年半年度财报由公司提供，未审计。

### 4.8.2 资产负债情况

#### \*\*近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
<b>流动资产：</b>				
货币资金	409,569.61	374,800.52	594,629.71	721,484.20
交易性金融资产			13,595.44	13,405.30
应收票据及应收账款	567,359.65	625,645.62	799,332.71	670,671.27
预付款项	8,312.24	297.41	6,021.90	18,963.60
其他应收款	1,477,925.41	2,439,221.91	2,649,989.85	2,814,130.91
存货	3,142,442.30	2,166,408.90	1,956,336.45	2,109,419.09
划分为持有待售的资产	5,824.57			
一年内到期的非流动资产	15,000.00			
其他流动资产	10,387.60	11,757.05	106,060.50	145,924.79
<b>流动资产合计</b>	<b>5,636,821.38</b>	<b>5,618,131.41</b>	<b>6,125,966.55</b>	<b>6,493,999.17</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	102,556.85	98,717.17		
其他权益工具投资			23,478.30	107,237.50
其他非流动金融资产			44,705.55	44,130.55
长期应收款				
长期股权投资	45,232.93	252,251.84	343,896.78	323,474.53
投资性房地产	206,528.55	400,685.26	453,912.43	495,413.11
固定资产	46,056.88	51,704.53	50,613.10	52,687.09
在建工程	4,586.67	2,653.89	32,514.41	32,689.72
无形资产	47,552.28	4,979.24	33,183.77	37,544.79
商誉	649.93	2,009.74	2,009.74	4,289.94
长期待摊费用	1,254.71	4,783.97	9,577.08	9,711.11
递延所得税资产	4,119.70	2,869.39	4,565.54	4,565.54



其他非流动资产	29,689.74	177,350.11	206,269.45	209,966.25
<b>非流动资产合计</b>	488,228.22	998,005.15	1,204,726.15	1,321,710.14
<b>资产总计</b>	6,125,049.60	6,616,136.56	7,330,692.70	7,815,709.31
<b>流动负债:</b>				
短期借款	118,540.00	181,694.13	300,650.59	419,501.58
应付票据及应付账款	128,750.24	100,196.03	149,534.61	166,552.82
预收款项	14,673.92	16,635.28	450.28	2,475.87
合同负债			50,300.27	78,229.82
应付职工薪酬	427.97	587.91	758.30	266.99
应交税费	38,030.31	22,892.94	39,961.60	41,410.58
其他应付款	505,392.27	460,135.83	469,790.47	268,294.99
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	834,049.78	937,307.25	908,256.39	1,072,568.50
其他流动负债			4,507.50	6,670.24
<b>流动负债合计</b>	1,639,864.50	1,719,449.38	1,924,210.01	2,055,971.38
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	1,274,097.73	818,064.75	589,979.00	642,817.00
应付债券	319,132.00	1,052,200.60	1,746,309.17	1,718,803.90
长期应付款	676,016.13	847,427.76	616,417.53	827,887.90
递延所得税负债	23,417.56	33,801.40	41,073.62	45,329.74
递延收益-非流动负债	10,600.00	18,903.10	23,144.39	23,245.47
<b>非流动负债合计</b>	2,303,263.42	2,770,397.61	3,016,923.71	3,258,084.01
<b>负债合计</b>	3,943,127.92	4,489,846.99	4,941,133.72	5,314,055.39
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	300,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其它权益工具		50,000.00	134,020.00	193,150.00
永续债			134,020.00	193,150.00
资本公积金	1,388,803.41	990,341.37	1,009,198.26	1,092,957.46
其它综合收益	63,415.67	63,881.30	67,890.23	59,282.09
专项储备			50.55	80.18
盈余公积金	18.27	18.27	18.27	18.27
一般风险准备				939.00
未分配利润	388,445.25	408,715.12	413,500.66	404,020.55
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	2,140,682.59	2,112,956.06	2,224,677.96	2,350,447.54
少数股东权益	41,239.09	13,333.52	164,881.02	151,206.38
<b>所有者权益合计</b>	2,181,921.68	2,126,289.57	2,389,558.98	2,501,653.92
<b>负债和所有者权益总计</b>	6,125,049.60	6,616,136.56	7,330,692.70	7,815,709.31

近三年及一期末，公司的总资产分别为 6,125,049.60 万元、6,616,136.56 万元、7,330,692.70 万元和 7,815,709.31 万元，其中流动资产占比较高。近三年公司资产规模增速较快，主要系应收账款、其他应收款、投资性房地产增加较多所致。

#### 4.8.2.1 资产情况分析

近三年及一期末，公司流动资产分别为 5,635,349.83 万元、5,618,131.41 万

元、6,125,966.55万元和6,493,999.17万元,在资产总额中占比分别为92.03%、84.92%、83.57%和83.09%,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。

近三年及一期末,公司非流动资产账面价值分别为488,228.22万元、998,005.15万元、1,204,726.15万元和1,321,710.14万元,在资产总额中占比分别为7.97%、15.08%、16.43%和16.91%。公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产。

### 1、其他应收款

截至2019年末、2020年末和2021年末,公司其他应收款账面金额分别为1,476,141.30万元、2,439,221.91万元和2,649,989.85万元,分别占资产总额的24.01%、36.87%和31.60%。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18.80亿元、新增对\*\*\*\*祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)31.49亿元应收款,新增对浙江祥新科技控股集团有限公司26.06亿元应收款。

2021年末,公司其他应收款账面价值较上年末增加21.08亿元,增幅8.64%,主要系增加\*\*西山漾实业发展有限公司股权转让款13.35亿元,以及对区域内其他企业的往来款、暂借款增加所致。

截至2021年末交易对手其他应收款主要欠款方情况如下:

单位:万元、%

\*\*高新

序号	单位名称	是否应收政府款项	账面价值 (单元:万元)	经营性往来款金额	非经营性往来款金额	账龄	款项性质
1		是	315,766.09	314,766.09	1,000.00	1-2年 1,000.00万元, 3-4年 92,584.30万元, 4-5年 68,370.68万元, 5年以上 153,811.12万元	项目开发结算款、往来款
2		否	310,461.76	133,492.92	176,968.84	1年以内 266,307.56万元, 1-2年 36,154.20万元, 2-3年 8,000.00万元	股权转让款、往来款
2		否	300,882.56	274,475.82	26,406.73	1年以内 81,522.21万元, 1-2年 219,360.35万元	投资款、往来款
3		否	280,052.07	257,653.77	22,398.30	1年以内 2,098.02万元, 1-2年 260,954.05万元, 2-3年 17,000.00万元	合作开发款、往来款
4		否	204,282.87	204,282.87	-	1年以内 34,021.10万元, 1-2年 170,261.77万元	合作开发款
	<b>小计</b>		<b>1,411,445.35</b>	<b>1,184,671.47</b>	<b>226,773.87</b>		

截至 2022 年 6 月末, 公司其他应收款账面金额为 2,814,130.91 万元。

## 2、存货

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末, 公司存货账面余额分别为 3,142,442.30 万元、2,166,408.90 万元和 1,956,336.45 万元, 分别占资产总额的 51.12%、32.74%和 26.69%, 是交易对手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 年末原一级子公司申太建设股权划出, 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。

公司存货构成明细如下所示:

	账面价值 (万元)	占比 (%)
库存商品	583.52	0.03
开发产品	377,687.38	19.31
开发成本	1,578,065.55	80.66
<b>合计</b>	<b>1,956,336.45</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 6 月末，公司存货余额为 2,109,419.09 万元。

### 3、货币资金

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司货币资金余额分别为 409,882.09 万元、374,800.52 万元和 594,629.71 万元，占资产总额比例分别为 6.67%、5.66% 和 8.11%。

交易对手作为\*\*市\*\*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。2021 年公司对外借款增加导致货币资金中银行借款有所增加。交易对手货币资金主要为银行存款，截至 2021 年 12 月 31 日，交易对手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。

截至 2022 年 6 月末，公司货币资金余额为 721,484.20 万元。

### 4、应收账款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应收账款账面价值分别为 567,359.65 万元、625,645.62 万元和 769,332.71 万元，分别占当年资产总额的 9.23%、9.46%和 10.49%、交易对手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。2021 年末公司应收账款较 2020 年末增加约 14 亿元，主要系对湖晟建设新增 17 亿元项目开发结算款。截至 2021 年末，公司主要应收账款情况如下：

序号	单位名称	经营性分类	期末余额	账龄	款项性质
1		经营性	515,346.07	3年以内	项目开发结算款
2		经营性	127,668.07	2年以内	安置房销售款
3		经营性	111,496.04	2年以内	土地开发结算款
4		经营性	5,393.92	3年以内	应收租金款
5		经营性	4,177.05	1年以内	应收贸易结算款
		合计	764,081.15		

截至 2022 年 6 月末，公司应收账款余额为 670,671.27 万元。

### 5、可供出售金融资产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司可供出售金融资产分别为 102,556.85 万元、98,717.17 万元和 0.00 万元，占当年资产总额比例分别为 1.67%、1.49%和 0.00%。自 2021 年 1 月 1 日起，交易对手执行新金融工具准则，将原计入可供出售金融资产的对外投资，计入其他权益工具投资及其他非流动金融资产科目中，截至 2021 年末，公司其他权益工具投资金额为 23,478.30 万元，占当年资产总额比例为 0.32%，其他非流动金融资产科目金额为 44,705.55 万元，占当年资产总额比例为 0.61%。

截至 2021 年 12 月 31 日，交易对手其他权益工具投资明细如下：

项目	账面余额
.	6,000.00
.	11,676.68
.	150.00
.	150.00
.	150.00
.	2,000.00
.	75.00
.	750.00
.	2,501.62
.	25.00
<b>合计</b>	<b>23,478.30</b>

截至 2021 年 12 月 31 日，交易对手其他非流动金融资产明细如下：

单位：万元

	期末数
	2,000.00
	3,500.00
	26,396.28
	900.00
	2,000.00
	1,428.39
	5,562.74
	2,918.15
<b>合计</b>	<b>44,705.55</b>

截至 2022 年 6 月末，公司其他权益工具投资余额为 107,237.50 万元。截至 2022 年 6 月末，公司其他非流动金融资产余额为 44,130.55 万元。

## 6、投资性房地产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，交易对手投资性房地产分别为 206,528.55 万元、400,685.26 万元和 453,912.43 万元，占当年资产总额比例分别为 3.36%、6.06%和 6.19%，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%，主要系本期余杭区仓前街道西溪堂商务中心由固定资产转入、购入\*\*市滨湖路房产、\*\*市湖盛大厦房产以及无偿划入科创园厂房资产、\*\*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\*\*总部自由港写字楼 C 幢华祥国际大厦所致。

截至 2022 年 6 月末，公司投资性房地产余额为 495,413.11 万元。

## 7、无形资产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司无形资产余额分别为 54,053.58 万元、4,979.24 万元和 33,183.77 万元，占当年资产总额的比例分别为 0.88%、0.08%和 0.45%。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\*\*\*\*美妆小镇建设管理有限公司导致采矿权减少所致。2021 年末，公司无形资产较上年末增加 28,204.52 万元，系 2021 年度\*\*浙石油综合能源销售有限公司纳入公司合并范围，该公司于购买日无形资产账面价值达 31,361.72 万元，合并该公司使交易对手无形资产增加。截至 2020 年 12 月 31 日，公司无形资产明细情况如下：

项目	期末账面价值	占比
土地使用权	32,799.74	98.84
软件	384.03	1.16
<b>合计</b>	<b>33,183.77</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 6 月末，公司无形资产余额为 37,544.79 万元。

## 8、长期股权投资

截至 2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司长期股权投资分别为 45,556.72 万元、252,251.84 万元和 343,896.78 万元，占当年资产总额比例分别为 0.74%、3.81%和 4.69%。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\*\*\*\*泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、\*\*仁祥实业有限公司、\*\*\*\*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\*\*产诚实业发展有限公司 9.8 亿元投资、新增对\*\*海民投置业有限公司 1.18 亿元投资所致。

截至 2021 年末长期股权投资明细表

持股比例	期末数
30.77	4,567.32
50.00	1,382.15
51.00	2,550.00
99.00	36,728.00
90.00	98,882.00
8.31	10,087.51
11.76	7,042.73
18.84	3,593.61
49.00	97,980.67
40.00	10,174.45
30.00	323.79
49.00	24.09
30.00	11,770.33
30.00	47,061.53
30.00	4,352.73
99.67	7,375.87
<b>合计</b>	<b>343,896.78</b>

截至 2022 年 6 月末，公司长期股权投资余额为 323,474.53 万元。

## 9、其他流动资产

截至 2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司其他流动资产分别为 10,387.60 万元、11,757.05 万元和 106,060.50 万元。2021 年末，公司其他流动资产较上

年末增加 94,303.45 万元，主要系新增应收保理款 7.41 亿及融资租赁本金 1.20 亿元。

截至 2021 年末长期股权投资明细表

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
增值税留抵税额	199,550,325.30	-	199,550,325.30	117,570,514.77	-	117,570,514.77
融资租赁本金	120,000,000.00	-	120,000,000.00	-	-	-
预缴企业所得税	41,241.55	-	41,241.55	-	-	-
应收保理款	741,013,417.00	-	741,013,417.00	-	-	-
合 计	1,060,604,983.85	-	1,060,604,983.85	117,570,514.77	-	117,570,514.77

截至 2022 年 6 月末，公司其他流动资产余额为 145,924.79 万元。

#### 4.8.2.2 负债情况分析

随着交易对手业务规模的不断扩大，交易对手的负债规模也随着不断增长，截至 2019-2021 年及 2022 年 6 月末，交易对手的负债总额分别为 3,941,702.50 万元、4,489,846.99 万元、4,941,133.72 万元和 5,314,055.39 万元。交易对手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、应付债券

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应付债券余额分别为 319,132.00 万元、1,052,200.60 万元和 1,746,309.17 万元，分别占总负债比例为 8.10%、23.44%和 35.34%。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\*\*、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\*\*、新业建投新发行 11 只债券所致。

截至 2021 年末，公司应付债券明细如下：



序号	债券简称	期限	发行起始日期	期末余额
1		3+2年	2020-08-05	148,928.48
2		3+2年	2020-09-25	178,669.28
3		3+2年	2020-12-22	69,432.22
4		3+2年	2021-06-17	89,510.36
5		3+2年	2021-08-16	49,719.35
6		3年	2021-08-19	49,799.56
7		3年	2021-09-26	79,668.42
8		3年	2021-11-10	59,741.07
9		3+2年	2021-11-24	29,823.02
10		3+2年	2021-12-10	79,523.93
11		3年	2020-08-24	198,965.81
12		3年	2020-11-11	124,356.39
13		2+1年	2020-03-13	149,318.15
14		3+2年	2020-12-11	64,675.58
15		7年	2018-09-19	119,653.04
16		3+2年	2021-01-13	74,527.65
17		3+2年	2021-01-22	73,647.39
18		3+2年	2021-03-22	9,950.85
19	1	3年	2021-09-16	126,311.87
	<b>合计</b>			<b>1,776,222.43[注]</b>

截至 2022 年 6 月末，公司应付债券余额为 1,640,195.60 万元。

## 2、一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，交易对手一年内到期的非流动负债金额分别为 834,049.78 万元、937,307.25 万元和 908,256.39 万元，占负债总额比例分别为 21.16%、20.88%和 18.38%，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 2020 年末减少 29,050.86 万元，变动较小。截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日
1年内到期的长期借款	134,780.25
1年内到期的应付债券	29,913.26
1年内到期的长期应付款	695,169.95
未到期应付利息	48,392.93
<b>合计</b>	<b>908,256.39</b>

截至2022年6月末，公司一年内到期的非流动负债余额为1,072,568.50万元。

### 3、长期借款

截至2019年末、2020年末和2021年末，公司长期借款分别为1,274,097.73万元、818,064.75万元和589,979.00万元，占总负债的比例分别为32.32%、18.22%和11.94%。2020年末，公司长期借款较上年末减少456,032.98万元，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申太建设股权划出、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。

交易对手长期借款以保证借款、质押借款以及保证+抵/质押借款为主。截至2021年末，交易对手长期借款构成情况如下：

项目	金额	占比
质押借款	229,327.00	38.87
抵押借款	24,300.00	4.12
保证借款	157,827.00	26.75
保证+质押借款	25,000.00	4.24
保证+抵押借款	109,200.00	18.51
质押+抵押+保证借款	44,325.00	7.51
<b>合计</b>	<b>589,979.00</b>	<b>100.00</b>

截至2022年6月末，公司长期借款余额为642,817.00万元。

### 4、短期借款

截至2019年末、2020年末和2021年末，交易对手短期借款余额分别为118,540.00万元、181,694.13万元和300,650.59万元，占负债总额的比重分别

为 3.01%、4.05%和 6.08%。2020 年末交易对手短期借款较上年末增加 63,154.13 万元，增幅为 53.28%，2021 年末交易对手短期借款较上年末增加 118,956.46 万元，增幅 65.47%，主要系随着经营业务的需要，交易对手短期借款融资增加。交易对手短期借款以保证借款、质押借款为主。截至 2021 年末，交易对手短期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	占短期借款余额比例
质押借款	85,880.00	28.56
抵押借款	21,000.00	6.98
保证借款	134,697.15	44.80
保证+质押借款	9,002.97	2.99
保证+抵押借款	4,500.00	1.50
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>

截至 2022 年 6 月末，公司短期借款余额为 433,017.83 万元。

## 5、其他应付款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，交易对手其他应付款余额分别为 503,394.27 万元、460,135.83 万元和 469,790.47 万元，占负债总额的比重分别为 12.77%、10.25%和 9.51%，公司其他应付款金额较为稳定，主要系暂借款、应付暂收款和押金保证金。

截至 2021 年末，公司其他应付款账面价值为 469,790.47 万元，分类情况如下：

序号	单位名称	期末余额	占其他应付款余额比例	款项性质
1		69,224.80	14.74	往来款
2		36,680.39	7.81	暂借款
3		26,800.00	5.70	暂借款
4		20,025.00	4.26	暂借款
5		20,000.00	4.26	暂借款
	<b>合计</b>	<b>172,730.19</b>	<b>36.77</b>	

截至 2022 年 6 月末，公司其他应付款余额为 268,294.99 万元。

## 6、应付账款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应付账款金额分别为 122,639.60 万元、78,996.03 万元和 61,162.87 万元，占负债总额的比重分别为 3.11%、1.76% 和 1.24%。2020 年末交易对手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 年末交易对手应付账款较上年末减少 17,833.16 万元，变动较小，主要系部分工程款于年底结算。

截至 2021 年末，公司应付账款前五大单位情况如下表所示：

单位名称	期末余额	性质	占应付账款比例
-	13,291.22	应付工程款	21.73
-	9,389.40	应付工程款	15.35
-	8,206.72	应付工程款	13.42
-	2,450.67	应付工程款	4.01
-	2,250.77	应付工程款	3.68
<b>合计</b>	<b>35,588.77</b>		<b>58.19</b>

截至 2022 年 6 月末，公司应付账款余额为 166,552.82 万元。

## 7、合同负债

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司合同负债金额分别为 0 万元、0 万元和 50,300.27 万元，占负债总额的比重分别为 0%、0%和 1.02%。2021 年末交易对手合同负债较上年末增加 50,300.27 万元，主要为预收的项目代建费，包括学校医院等。

截至 2022 年 6 月末，公司合同负债余额为 78,229.82 万元。

#### 4.8.2.3 所有者权益情况分析

截至 2019-2021 年及 2022 年 6 月末，交易对手的所有者权益金额分别为 2,181,921.68 万元、2,126,289.57 万元、2,389,558.98 万元和 2,501,653.92 万元。交易对手的所有者权益主要由资本公积金、实收资本、未分配利润构成。

##### 1、资本公积

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司资本公积金余额分别为 1,388,803.41 万元、990,341.37 万元和 1,009,198.26 万元，分别占所有者权益比例为 63.65%、46.58%和 42.23%。

截至 2020 年末，公司资本公积较上年末减少 422,462.04 万元，降幅 29.90%，主要系根据吴国资办〔2020〕24 号文件，公司将持有的申太建设 100%的股权无偿划转至\*\*产投，不再享有申太建设合并净资产份额 790,608.19 万元，同时根据\*\*市\*\*区财政局《关于下达 2020 年度隐性债务化解资金安排的函》，融资人子公司将合计 27.92 亿元的隐性债务化解资金计入“资本公积”。2021 年末公司资本公积较 2020 年末变化不大。

##### 2、实收资本

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，公司实收资本余额分别为 30 亿元、30 亿元、60 亿元和 60 亿元。2021 年国资委以货币形式对交易对手增资 30 亿元。

##### 3、其他权益工具

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，公司其他权益工具余额分别为 0 亿元、5 亿元、13.42 亿元和 19.32 亿元。2021 年末，其他权益工具包括粤财信托·\*\*永续期债权集合资金信托计划、\*\*信托·顺鑫 170 号（永续债）集合资金信托计划、\*\*信托·鑫沪 253 号（永续债）集合资金信托计划、\*\*信托·鑫沪 270 号（永续债）集合资金信托计划。

#### 4.8.3 利润情况

交易对手近三年利润表：

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
营业总收入	613,333.85	754,885.02	490,802.01	82,113.80
营业收入	613,333.85	754,885.02	490,802.01	82,113.80
营业总成本	600,073.00	756,045.57	488,553.33	80,535.66

营业成本	513,175.71	602,818.10	392,762.41	46,755.59
税金及附加	1,870.48	2,854.92	5,312.50	981.12
销售费用	190.32	63.01	2,181.10	675.36
管理费用	13,209.53	11,426.55	9,629.18	4,234.55
财务费用	71,626.96	138,882.99	78,668.13	27,889.04
其中：利息费用	108,744.00	192,961.91	159,017.59	68,827.93
减：利息收入	37,249.47	54,498.89	81,441.41	40,605.47
加：其他收益	703.81	2,447.89	239.50	111.20
投资净收益	2,207.32	13,421.51	20,699.54	10,179.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	312.24	6,560.43	9,268.15	5,628.32
公允价值变动净收益	1,839.45	37,600.80	28,911.00	9,328.17
资产减值损失	-6,701.33	-7,358.61		
信用减值损失			-15,209.65	-6,537.55
资产处置收益	38.49		25.10	199.06
<b>营业利润</b>	11,348.58	44,951.04	36,914.18	14,858.65
加：营业外收入	21,083.98	6,038.32	10.58	63.39
减：营业外支出	532.69	440.59	795.48	240.42
<b>利润总额</b>	31,899.87	50,548.77	36,129.28	14,681.63
减：所得税	9,039.75	20,455.33	17,605.88	9,496.09
<b>净利润</b>	22,860.12	30,093.44	18,523.40	5,185.53
持续经营净利润	22,860.12	30,093.44	18,523.40	5,185.53
终止经营净利润				
减：少数股东损益	1,329.59	3,102.54	2,321.15	-3,860.48
归属于母公司所有者的净利润	21,530.52	26,990.90	16,202.25	9,046.01
加：其他综合收益	192.67	465.63	3,069.93	-7,669.13
<b>综合收益总额</b>	23,052.79	30,559.08	21,593.32	-2,483.60
减：归属于少数股东的综合收益总额	1,329.59	3,102.54	2,321.15	-3,860.48
归属于母公司普通股股东综合收益总额	21,723.19	27,456.54	19,272.18	1,376.88

交易对手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交易对手业务收入主要来源。

2021 年度，公司营业收入较 2020 年度大幅减少，主要系 2020 年公司子公司申太建设划转，但合并利润表和合并现金流量表包含申太建设相关内容，而 2021 年度申太建设收入不再纳入公司合并范围所致。同时公司 2021 年度土地开

发业务开展较少，2021 年度公司土地开发业务实现的营业收入同比减少约 12.73 亿元，减幅约 59.88%。同时受当年项目结算进度影响，当年确认的项目开发收入同比减少 8.36 亿元。导致 2021 年度营业收入同比有所下降。

在毛利率方面，2019-2021 年交易对手毛利率分别为 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 年交易对手净利润分别为 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 年公司子公司申太建设划转所致。

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 万元增长至 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。

交易对手是\*\*市\*\*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，交易对手整体对政府补助依赖程度较高。

#### 4.8.4 现金流量

交易对手近三年及一期现金流量表

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
<b>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	308,899.85	346,404.90	372,432.94	254,218.84
收到的税费返还		5,161.84	3,253.49	
收到其他与经营活动有关的现金	81,044.19	115,721.15	122,573.17	33,378.39
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>389,944.04</b>	<b>467,287.89</b>	<b>498,259.60</b>	<b>287,597.22</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	470,575.13	1,026,410.14	325,480.85	143,286.78

支付给职工以及为职工支付的现金	2,544.71	3,250.47	5,418.36	2,735.38
支付的各项税费	1,959.28	6,621.91	7,695.31	6,872.80
支付其他与经营活动有关的现金	135,036.33	161,885.19	20,022.58	51,546.58
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>610,115.45</b>	<b>1,198,167.71</b>	<b>358,617.10</b>	<b>204,441.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-220,171.41</b>	<b>-730,879.81</b>	<b>139,642.50</b>	<b>83,155.68</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		22,890.69	28,765.00	34,075.00
取得投资收益收到的现金	1,205.35	771.07	5,460.79	492.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,051.44		209.93	462.37
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	236,846.90	584,149.67	721,561.26	133,731.83
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>242,796.05</b>	<b>607,811.43</b>	<b>755,996.97</b>	<b>168,761.41</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	82,592.80	96,029.10	61,592.74	10,432.83
投资支付的现金	45,310.84	305,631.53	166,613.62	30,774.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	876.85	15,240.64		2,399.63
支付其他与投资活动有关的现金	1,002,772.50	2,452,902.24	1,465,511.28	888,290.67
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,131,552.98</b>	<b>2,869,803.51</b>	<b>1,693,717.63</b>	<b>931,897.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-888,756.93</b>	<b>-2,261,992.08</b>	<b>-937,720.66</b>	<b>-763,136.15</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	242,500.00	495,712.00	462,409.03	59,130.00
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	1,049,463.90	3,586,831.59	2,315,685.87	1,358,388.75
收到其他与筹资活动有关的现金	702,320.47	1,702,155.42	997,576.36	701,528.20
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,994,284.37</b>	<b>5,784,699.00</b>	<b>3,775,671.26</b>	<b>2,119,046.96</b>
偿还债务支付的现金	431,395.73	1,632,007.89	1,902,208.55	926,703.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	242,289.77	372,715.46	326,626.72	157,165.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				2,450.00
支付其他与筹资活动有关的现金	260,116.92	765,403.64	641,832.01	216,439.35
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>933,802.42</b>	<b>2,770,126.99</b>	<b>2,870,667.28</b>	<b>1,300,308.16</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,060,481.95</b>	<b>3,014,572.02</b>	<b>905,003.98</b>	<b>818,738.79</b>
<b>汇率变动对现金的影响</b>	<b>0.00</b>	<b>105.98</b>	<b>-1,258.99</b>	<b>1,386.26</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-48,446.39</b>	<b>21,806.10</b>	<b>105,666.82</b>	<b>140,144.59</b>
期初现金及现金等价物余额	191,358.93	143,225.01	165,031.11	270,697.93
期末现金及现金等价物余额	142,912.53	165,031.11	270,697.93	410,842.52

2019-2021 年度，交易对手经营活动现金流入分别为 389,947.14 万元、467,287.89 万元和 498,259.60 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 万元和 139,642.50 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\*\*市\*\*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\*\*区内其他国有企业的往来款及暂借款还款较多所致。

2019-2021 年度，交易对手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 万元和-937,720.66 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。

2019-2021 年度，交易对手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 万元和 905,003.98 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。

2019-2021 年度，交易对手经营活动现金流流入分别为 389,947.14 万元和 467,287.89 万元和 498,259.60 万元，均值为 451,831.54 万元，近三年偿还债务所支付的现金分别为 431,395.73 万元，1,632,007.89 万元和 1,902,208.55 万元，均值为 1,321,870.72 万元，经营活动现金流入均值小于偿还债务所支付的现金均值，系公司主营业务中基础设施建设、土地开发整理和安置房项目等前期投入较大，为满足公司的正常经营需求，公司积极拓展融资渠道，相应公司每年偿还债务所支付的现金较多。此外，由于公司基础设施建设、土地开发整理和安置房项目回款周期均较长，而项目前期投入较大，亦导致了公司经营活动产生的现金流量净额连续为负，现金及现金等价物净增加额累计为负，但公司基础设施建设、土地开发整理及安置房业务对手方均为当地政府或国有企业，预计回款风险较小。

#### 4.8.5 财务分析

## (1) 偿债能力分析

交易对手偿债能力指标

项目	2019 年度 (末)	2020 年度 (末)	2021 年度 (末)	2022 年 6 月 (末)
资产负债率	64.38%	67.86%	67.40%	67.99%
流动比率	3.44	3.27	3.18	3.16
速动比率	1.52	2.01	2.17	2.13

从短期偿债能力来看,交易对手 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,近三年交易对手的速动比率分别为 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。交易对手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。

近三年,交易对手的资产负债率分别为 64.13%、67.86%和 67.40%,近三年交易对手资产负债率较为稳定,与其所处的行业特性相对匹配,处于合理范围内,具备较强的偿债能力。

## (九) 交易对手的借款及担保情况

### 4.9.1 对外融资情况

截至 2022 年 9 月末,交易对手对外有息负债共计 482.05 亿元。从金融机构类型上看,交易对手对外借款主要以债券借款和银行借款为主,债券融资 189.72 亿元,占比 39.36%;银行借款 149.57 亿元,占比 31.03%;信托融资 82.76 亿元,占比 17.17%。

类型	2022 年 9 月末	
	余额	占比
债券	1,897,200.00	39.36%
银行	1,495,721.52	31.03%
信托	827,586.00	17.17%
融资租赁	434,032.71	9.00%
其他	165,936.00	3.44%
总计	4,820,476.23	100.00%

### 4.9.2 交易对手担保情况

截止 2022 年 9 月末，公司对外担保余额总计 231.80 亿元，其中对民企担保 1.33 亿元，全部为子公司\*\*为扶持当地民企\*\*市\*\*区老恒和酿造有限公司发展而形成的担保。

## （十）交易对手贷款卡查询及诉讼信息

经查询交易对手征信报告，\*\*已结清及未结清信贷信息均为正常类。

经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网”、“全国法院被执行人信息查询”，交易对手涉及 2 笔诉讼案件，一笔为生命权、健康权、身体权纠纷，另一笔为交易对手作为\*\*\*\*母公司涉及到的与前海恒泽荣耀（深圳）基金管理有限公司的合同纠纷的案件，详见五、担保人—\*\*\*\*分析中（十）担保人贷款卡查询及诉讼信息。

## 五、担保人分析——\*\*

### （一）担保人的基本情况

全称	*****有限公司		
企业性质	有限责任公司	成立时间	2003/05/08
注册资本（元）	4,000,000,000	实收资本（元）	4,000,000,000
注册地址	浙江省**市**区**店镇路村村部(**公路与**路口)201 办公室	实际控制人	**市**区财政局
法定代表人	**	三证合一后统一社会信用代码	91330500749815009R
经营范围	实业投资，受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理，区域土地开发，新农村建设,停车场经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

### （二）担保人的历史沿革

\*\*\*\*\*有限公司(以下简称“公司”、“担保人”或“\*\*\*\*”)系由\*\*市\*\*区资产经营中心、\*\*织里城市建设发展有限公司、\*\*环渚工业园区投资发展有限公司、\*\*八里店镇资产经营公司共同投资组建的有限责任公司,经\*\*市\*\*区人民政府

府批准(\*\*发[2003]16号),于2003年5月8日在\*\*市工商行政管理局登记注册,取得3305001000924号企业法人营业执照,于2015年12月11日换发取得统一社会信用代码为91330500749815009R的营业执照。公司注册地:\*\*市湖东路457号。法定代表人:\*\*。

公司初始注册资本人民币1,000万元,其中:\*\*市\*\*区资产经营中心出资人民币550万元,占注册资本的55%;\*\*织里城市建设发展有限公司出资人民币150万元,占注册资本的15%;\*\*环渚工业园区投资发展有限公司出资人民币150万元,占注册资本的15%,\*\*八里店镇资产经营公司出资人民币150万元,占注册资本的15%。

2003年8月经\*\*正立会计师事务所审验并出具湖正会验(2003)046号验资报告,公司增资人民币9,000万元,增资后\*\*市\*\*区资产经营中心、\*\*织里城市建设发展有限公司、\*\*环渚工业园区投资发展有限公司、\*\*八里店镇资产经营公司分别持有本公司5.5%、51.5%、21.5%、21.5%股权。

截止2006年6月30日,经数次股权转让后\*\*市\*\*区国有资产投资控股有限责任公司(以下简称\*\*国资公司)、\*\*八里店镇资产经营公司、\*\*环渚城乡投资发展有限公司、\*\*织里城市建设发展有限公司分别持有本公司55.5%、21.5%、21.5%、1.5%股权。

2007年6月20日经\*\*市\*\*区人民政府批准(\*\*函[2007]9号),\*\*八里店镇资产经营公司、\*\*环渚城乡投资发展有限公司、\*\*织里城市建设发展有限公司分别将其持有本公司21.5%、21.5%、1.5%股权转让给\*\*国资公司,转让后公司注册资本人民币10,000万元,均由\*\*国资公司出资。

2007年7月12日经\*\*市\*\*区人民政府批准(\*\*函[2007]12号)并经\*\*冠民联合会计师事务所审验出具湖冠验报字[2007]第196号验资报告,公司以资本公积转增注册资22,800万元,转增后公司注册资本32,800万元,均由\*\*国资公司出资。变更后换发取得注册号为330500000006955企业法人营业执照。

2012年9月经\*\*江南华欣会计师事务所审验并出具江南华欣验报字(2012)6137号验资报告,公司增资人民币27,200万元,增资后公司注册资本60,000万元,均由\*\*国资公司出资。

2015年12月经\*\*江南华欣会计师事务所审验并出具江南华欣验报字(2015)6015号验资报告,公司增资人民币100,000万元,增资后公司注册资本160,000

万元，均由\*\*国资公司出资。\*\*国资公司于 2018 年 1 月更名为\*\*（以下简称\*\*公司）。

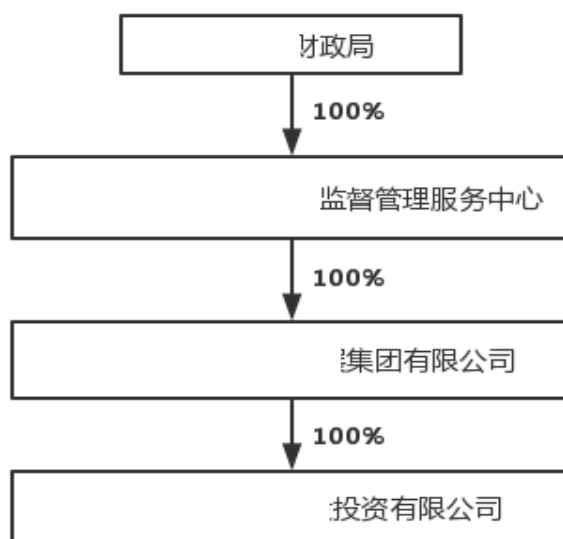
2019 年 12 月 17 日，公司注册资本金变更为 40 亿元，均由\*\*公司出资。

截至 2022 年 7 月末，公司注册资本 40 亿，股东为本项目交易对手\*\*。

### （三）担保人的股权结构

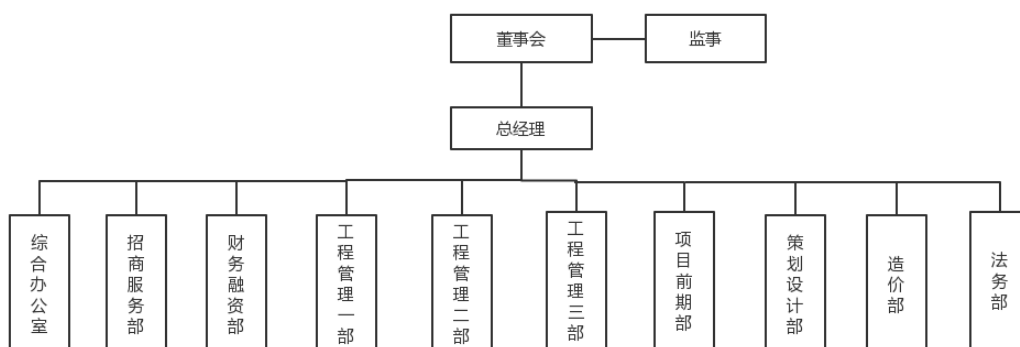
截至 2022 年 7 月末，\*\*注册资本为 40 亿元，全部由\*\*出资，并由\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心履行出资义务，公司实际控制人是\*\*\*\*区财政局。

截至 2022 年 7 月 30 日末\*\*股东情况



### （四）担保人的组织架构和公司治理

担保人组织结构如图所示：



公司不设股东会，股东行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资机会；
- 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作出决定

8、对发行公司债券作出决定；

9、对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决定

10、审议批准为公司股东或者实际控制人提供担保

11、对股权转让作出决定

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

股东作出以上决定时，应当采用书面形式，并由股东签名后置备于公司。

公司设董事会，其成员为三人，由股东委派产生和更换。董事会对股东负责，行使下列职权：

1、向股东报告工作；

2、执行股东的决定；

3、决定公司的经营计划和投资方案 and 为他人提供担保；

4、制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

- 5、制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8、决定公司内部管理机构的设置；
- 9、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10、制定公司的基本管理制度。

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。监事任期届满未及时改派，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改派出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事依法行使下列职权：

- 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议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4、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。
- 6、公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

## **（五）担保人高管简介**

\*\*，董事长，总经理，男，1981年生，学士，2000年10月至2007年8月就职于\*\*市\*\*区埭溪镇农业服务中心，2007年8月至2008年8月就职于\*\*市\*\*区环渚乡园区办公室，2008年8月至2010年12月就职于\*\*市\*\*区环渚乡农业服务中心，2010年12月至2012年9月就职于\*\*市\*\*区环渚乡村镇办公室，2012

年9月至2020年9月就职于\*\*\*\*技术产业园区。自2020年9月加入公司，现担任董事长、总经理；董事任期至第六届期满。

\*\*, 董事, 男, 1971年4月生, 本科学历, 高级工程师。曾任中房集团\*\*房地产开发公司干部, 浙江省\*\*市菱湖房地产开发公司干部、副总经理, 中房集团\*\*房地产开发公司工程部经理, 浙江省\*\*市\*\*区建设工程质量安全监督站副站长, 公司干部、经理助理、副总经理, 浙江省\*\*市\*\*区住房和城乡建设局(人防办、民防局)建设管理科科长、总工程师。现任\*\*\*\*董事。

## (六) 担保人下属子公司情况

截至2021年末, 担保人控股子公司共10家, 具体情况如下:

公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
	1,180	100.00	非同一控制下企业合并
	15,000	100.00	非同一控制下企业合并
	10,000	100.00	非同一控制下企业合并
	500	100.00	投资设立
	-	100.00	投资设立
	2,000	100.00	投资设立
	2,000	100.00	投资设立
	6,200	91.89	投资设立
	9,500	66.32	投资设立
	200,000	51.00	投资设立

数据来源: 根据公司提供资料整理

## (七) 担保人的经营情况

作为\*\*区东部新城重要的基础设施投资建设主体, 公司仍主要从事\*\*区东部新城的基础设施项目开发和土地开发等业务, 在\*\*区经济发展中发挥重要作用。2021年, 公司营业收入仍主要来源于项目开发和土地开发。

2021年, 公司实现营业收入25.99亿元, 同比大幅减少40.68%, 其中, 受当期基础设施项目开发建设及结算进度放缓影响, 项目开发收入同比大幅下降20.49%; 受房地产市场景气度下降影响, 土地开发收入同比大幅减少42.77%; 安



置房建设仍因无竣工结算项目而未实现收入；其他业务主要包括贸易、矿产资源开采、物业管理和厂房租赁等。

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>	<b>25.99</b>	<b>100.00</b>	<b>43.82</b>	<b>100.00</b>	<b>36.62</b>	<b>100.00</b>
项目开发	17.14	65.94	21.55	49.19	21.46	58.61
土地开发	8.53	32.83	14.91	34.03	7.67	20.93
安置房建设	-	-	-	-	7.21	19.68
其他业务	0.32	1.23	7.35	16.78	0.28	0.78
<b>毛利润</b>	<b>7.67</b>	<b>100.00</b>	<b>11.96</b>	<b>100.00</b>	<b>8.11</b>	<b>100.00</b>
项目开发	2.14	27.88	2.64	22.05	2.60	32.12
土地开发	5.35	69.75	8.88	74.25	4.45	54.85
安置房建设	-	-	-	-	0.90	11.13
其他业务	0.18	2.36	0.44	3.70	0.15	1.90
<b>毛利率</b>	<b>29.50</b>		<b>27.29</b>		<b>22.13</b>	
项目开发	12.47		12.23		12.13	
土地开发	62.68		59.54		58.00	
安置房建设	-		-		12.52	
其他业务	56.56		6.01		54.10	

数据来源：根据公司提供资料整理

毛利润及毛利率方面，2021 年，公司毛利润仍主要来源于基础设施建设项目开发和土地开发，受土地开发收入下降导致毛利润下降影响，公司毛利润同比有所下降。同期，公司毛利率小幅上升，其中，项目开发毛利率仍相对稳定；土地开发毛利率有所上升，主要系土地出让价格上升所致；其他业务毛利率同比大幅上升，主要系公司不再开展贸易等低毛利业务所致。

### （一）项目开发

公司是\*\*区东部新城重要的基础设施投资建设主体，在改善东部新城发展环境、推进城市化建设方面仍发挥重要作用。

公司项目开发模式主要有两种，一是公司直接与\*\*区教育局、\*\*区卫生健康局和\*\*区疾病预防控制中心等部门签订委托代建合同，约定公司负责代建项目的投资、建设管理和后期结算等工作，委托方按项目建设进度分期向公司支付结算价款。结算价款由经审定的工程项目总费用、财务费用（工程项目总费用\*五年以上贷款基准利率\*1.1）及管理费用（工程项目总费用\*5%）构成。委托方按\*\*区政府代建费用的相关纪要，分四期向公司支付项目资金：项目启动实施之日起

一年内，视\*\*区财政财力情况委托方向公司支付项目代建管理费总额（暂以经批复的概算总额作为计取基数，下同）的 50%+当年度资金占用成本；项目启动实施之日起二年内，委托方向公司支付项目总投资额的 30%+当年度资金占用成本；项目启动实施之日起三年内，委托方向公司支付代建管理费余留的 50%，以及支付项目总投资额（不含代建管理费，如未审计完成，则暂以经批复的概算总额作为计取基数）的 20%，并付清资金占用成本。最终结算金额按照决算审计结果进行调整，多退少补。另外一种模式为委托方与\*\*\*\*湖晟建设开发有限公司（以下简称“湖晟建设”）签订委托代建协议，湖晟建设与公司签定委托实施合同，公司作为项目实施主体，负责代建项目的建设管理及后期结算等工作，湖晟建设按项目建设进度分期向公司支付结算价款，结算价款的计算方式和支付方式与上述方式相同。

2021 年，公司主要在建代建项目预计总投资 45.25 亿元，尚需投资 30.92 亿元，拟建项目预计总投资 11.36 亿元。公司作为\*\*区东部新城重要的基础设施投资建设主体，项目建设资金来源于委托方，在建及拟建代建项目尚需投资规模仍较大，业务发展具有一定可持续性。

## （二）土地开发

公司负责\*\*区东部新城的土地开发整理，包括征地、拆迁、规划设计、基础设施、公共配套设施和环境景观建设等。根据湖办【2004】第 168 号文，公司土地开发的业务模式为自筹资金进行土地整理，待土地出让完成后，\*\*区财政局分享\*\*市国土资源局出让东部新城规划区域内扣除税费后的土地使用权收益的 80%，通过\*\*区财政专户返还公司，确认为土地出让收入。

2021 年，公司土地开发整理实现收入 8.53 亿元，同比下降 42.77%，主要系受房地产市场景气度下降影响，当期土地出让面积大幅减少所致。土地开发收入易受土地出让规划及房地产市场环境影响，仍具有一定不确定性。

表 4 2019~2021 年公司土地出让情况			
项目	2021 年	2020 年	2019 年
出让数量（宗）	2	3	4
出让面积（亩）	158.00	435.16	347.62
总成交价（亿元）	16.73	21.03	16.80
公司确认土地出让收入（亿元）	8.53	14.91	7.67

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2021 年末，公司已完工待出让的土地计入开发成本，规模约 61.37 亿元。同期，公司无整理中的项目；拟整理的土地项目共有 5 个地块，预计总投资 1.91 亿元，面积 755.50 亩，开工时间待定。

### （三）安置房建设

安置房建设业务由公司下属子公司\*\*东苕溪新农村建设投资有限公司（以下简称“东苕溪建设”）负责。东苕溪建设接受\*\*市\*\*区道场乡人民政府（以下简称“道场乡政府”）委托，负责\*\*区道场乡唐南、南墩片区棚户区拆迁、安置房开发、建设及销售工作。东苕溪建设对安置房项目采用定向销售模式，对于选择购买安置房并获得差额补偿款的安置户，由东苕溪建设、\*\*市道场乡拆迁安置办公室逐个与购房人签订《房屋拆迁补偿安置协议书》，进行房屋定向销售工作，并由道场乡政府统一将其购房款转付至东苕溪建设。

2021 年，因无竣工结算项目，公司未实现安置房业务收入。截至 2021 年末，东苕溪建设主要在建安置房项目仍为浮玉花园一期，预计总投资 6.31 亿元，已完成投资 5.04 亿元，建设期间为 2018.03~2022.09；公司暂无拟建安置房项目。

## （八）担保人的财务状况

### 5.8.1 审计报告和财务报表

\*\*提供了由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2019 年度-2021 年度审计报告，均出具无保留意见。2022 年 6 月财报由公司提供，未经审计。

### 5.8.2 资产负债情况

**\*\*\*\*近三年资产负债表**

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
<b>流动资产：</b>				
货币资金	143,958.11	148,834.81	120,370.09	118,954.60
应收票据及应收账款	232,431.46	507,670.79	648,758.48	506,289.41
预付款项	30.55	248.73	35.53	689.82
其他应收款	1,447,184.41	1,476,389.98	1,413,713.54	1,538,554.91
存货	1,624,419.02	1,725,029.55	1,468,149.37	1,549,761.02
其他流动资产	4,418.84	7,979.56	16,378.68	11,116.21
<b>流动资产合计</b>	<b>3,452,442.39</b>	<b>3,866,153.41</b>	<b>3,667,405.69</b>	<b>3,725,365.98</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	32,456.71	32,395.00		
其他权益工具投资			18,126.68	18,126.68

其他非流动金融资产			2,000.00	2,000.00
长期股权投资	24,712.92	22,290.69	27,516.40	27,592.87
投资性房地产	8,823.23	11,734.94	46,585.96	82,665.05
固定资产	10,014.21	9,506.15	9,135.50	8,763.49
在建工程		2,653.89	4,198.41	4,343.26
无形资产	46,688.60	4,945.19	1,361.59	1,344.60
商誉	323.85			
长期待摊费用	179.00	1,125.33	2,519.85	2,572.37
递延所得税资产	2,632.00	2,664.13	4,312.29	4,312.29
其他非流动资产	26,117.74	125,169.50	147,977.65	118,584.80
<b>非流动资产合计</b>	<b>151,948.26</b>	<b>212,484.82</b>	<b>263,734.33</b>	<b>270,305.40</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,604,390.65</b>	<b>4,078,638.23</b>	<b>3,931,140.03</b>	<b>3,995,671.39</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	30,200.00	4,000.00	116,029.21	107,329.21
应付票据及应付账款	80,073.78	64,256.39	50,101.28	60,799.32
预收款项	2,426.76	10,351.73	23.94	19.29
合同负债			47,259.19	64,031.36
应付职工薪酬	107.19	71.02	155.20	50.60
应交税费	9,626.31	14,944.72	21,564.41	21,120.91
其他应付款	189,474.27	194,934.97	494,226.18	689,708.87
一年内到期的非流动负债	559,836.95	675,814.94	416,453.48	393,173.83
其他流动负债			4,126.75	5,428.79
<b>流动负债合计</b>	<b>871,745.26</b>	<b>964,373.76</b>	<b>1,149,939.64</b>	<b>1,341,662.17</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	752,707.73	639,238.75	313,677.00	257,592.00
应付债券	173,262.42	442,285.83	487,589.62	487,589.62
长期应付款(合计)	408,948.12	445,943.47	233,352.38	161,150.67
递延所得税负债	147.72	290.73	3,947.30	4,831.11
递延收益-非流动负债	10,600.00	17,845.80	21,845.80	21,845.80
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,345,665.99</b>	<b>1,545,604.58</b>	<b>1,060,412.11</b>	<b>933,009.20</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,217,411.25</b>	<b>2,509,978.33</b>	<b>2,210,351.75</b>	<b>2,274,671.37</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
资本公积金	634,566.01	800,263.82	816,122.50	816,122.50
其它综合收益	192.67	192.67	192.67	192.67
盈余公积金	36,600.07	38,037.94	39,218.32	39,218.32
未分配利润	305,279.79	320,366.40	328,306.61	328,902.22
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,376,638.54</b>	<b>1,558,860.83</b>	<b>1,583,840.10</b>	<b>1,584,435.71</b>
少数股东权益	10,340.86	9,799.06	136,948.18	136,564.30
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,386,979.41</b>	<b>1,568,659.89</b>	<b>1,720,788.28</b>	<b>1,721,000.02</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,604,390.65</b>	<b>4,078,638.23</b>	<b>3,931,140.03</b>	<b>3,995,671.39</b>

近三年，交易对手资产规模较为稳定，截止 2021 年末总资产为 393.11 亿元，较 2020 年末略有所下降，流动资产占比达到 93.29%，其中以存货、其他应收款为主，在总资产中占比分别为 37.35%、35.96%。

### 5.8.2.1 主要资产分析

### (1) 存货

近三年，公司存货余额分别为 162.44 亿元、172.50 亿元和 146.81 亿元。截至 2021 年末公司存货由 109.05 亿元开发成本及 37.77 亿元开发产品构成。2021 年末，公司存货规模同比减少 25.69 亿元，其中开发成本和开发产品分别同比减少 4.51 亿元和 21.18 亿元，开发成本的减少主要系项目结算结转所致；开发产品的减少主要系东成建设、滨湖农建及\*\*新家园建设划出所致。

2022 年 6 月末，公司存货余额为 154.97 亿元。

### (2) 其他应收款

近三年，公司其他应收款余额分别为 144.72 亿元、147.64 亿元和 141.37 亿元。主要系与关联方、政府部门或行政性投资主体之间的往来款项。2021 年末，其他应收款同比减少 6.27 亿元，主要系公司与\*\*及\*\*财政局的往来款减少所致；其他应收对象主要包括应收\*\*区住房与城乡建设局项目回购款 31.48 亿元、\*\*织里产业投资运营集团有限公司往来款 25.97 亿元、\*\*\*\*西山漾实业发展有限公司股权转让及往来款 20.39 亿元、老恒和酿造暂借款 11.71 亿元及\*\*现代物流装备高新技术产业园区管理委员会暂借款 7.24 亿元，合计占其他应收款的 67.80%。2021 年末其他应收款金额较大的前几项明细如下。

单位名称	期末数	款项的性质或内容
	3,147,660,943.41	项目回购款
	2,597,517,895.59	往来款
	1,334,929,160.19	股权转让款
	704,300,000.00	往来款
	1,171,295,613.22	暂借款
	629,738,333.33	暂借款
小计	9,585,441,945.74	

2022 年 6 月末，公司其他应收款余额 153.86 亿元。

### (3) 货币资金

近三年，公司货币资金余额分别为 14.40 亿元、14.88 亿元和 12.03 亿元。2021 年末，货币资金同比小幅减少 2.85 亿元，主要系银行存款有所减少；其中受限货币资金 5.24 亿元，包括用于借款担保质押的定期存单 2.34 亿元及用于开立信用证质押的定期存单 2.90 亿元。

2022年6月末，公司货币资金余额11.90亿元。

#### **(4) 应收账款**

近三年，公司应收账款余额分别为23.24亿元、50.77亿元、64.88亿元。截至2021年末，应收账款主要应收对象包括湖晟建设项目开发结算款37.82亿元、\*\*区财政局土地开发结算款11.15亿元、道场乡政府安置房销售款12.77亿元、中共\*\*市\*\*区委政法委员会及\*\*智慧园区运营管理有限公司租金收入0.09亿元，合计占应收账款的99.92%，集中度很高。从账龄来看，1年内的应收账款占比41.80%、1~2年的占比58.20%，账龄偏短。

2021年公司应收账款同比增加11.11亿元，主要系应收湖晟建设的项目开发结算款同比增加11.58亿元所致。

2022年6月末，公司应收账款余额50.63亿元。

#### **(5) 投资性房地产**

近三年，公司投资性房地产余额分别为0.88亿元、1.17亿元、4.66亿元。2021年末，投资性房地产同比增加3.49亿元，主要系当期外购2.07亿元叠加投资性房地产转为以公允价值模式计量，产生公允价值变动收益1.46亿元所致。

2022年6月末，公司投资性房地产余额8.27亿元。

#### **(6) 其他非流动资产**

近三年其他非流动资产余额分别为2.61亿元、12.52亿元、14.80亿元。2021年其他非流动资产同比小幅增加2.28亿元，主要系预付不动产购置款的增加，其他非流动资产包括预付不动产购置款6.75亿元及\*\*文商综合体项目预付股权转让款8.05亿元。

2022年6月末，公司投资性房地产余额8.27亿元。

### **5.8.2.2 主要负债分析**

公司近三年负债总额分别为221.74亿元、251.00亿元、221.04亿元。从负债结构来看，非流动负债占比较高，分别占同期末负债总额的60.69%、61.58%和47.97%。2021年末，公司负债总额同比下降29.96亿元至221.04亿元，主要系长期借款大幅减少，同时受短期借款和其他应付款同比大幅增加影响，负债结构转为以流动负债为主。

#### **(1) 长期借款**

公司近三年长期借款余额分别为 75.27 亿元、63.92 亿元、31.37 亿元。2021 年末，长期借款同比大幅减少 32.56 亿元，主要系保证和抵押借款偿还较多所致。长期借款包括质押借款 19.18 亿元、抵押借款 2.43 亿元、保证借款 3.76 亿元及保证和抵押借款 6.00 亿元。

2022 年 6 月末，公司长期借款余额 25.76 亿元。

## (2) 应付债券

公司近三年应付债券余额分别为 17.33 亿元、44.23 亿元、48.76 亿元。2020 年应付债券余额大幅增加，主要系新发行 20 亿元“20\*\*01”及 12.5 亿元 20\*\*02。

2022 年 6 月末，公司应付债券余额 48.76 亿元。

## (3) 长期应付款

公司近三年长期应付款余额分别为 40.89 亿元、44.59 亿元和 23.34 亿元。2021 年长期应付款同比大幅减少 21.26 亿元，主要系信托和融资租赁款等非标融资集中兑付较多所致。

2022 年 6 月末，公司长期应付款余额 16.12 亿元。

## (4) 其他应付款

公司近三年其他应付款余额分别为 18.95 亿元、19.49 亿元和 49.42 亿元。2021 年其他应付款同比大幅增加 29.93 亿元，主要系新增对\*\*32.63 亿元暂借款。截至 2021 年末其他应付款金额较大款项明细及性质如下：

单位名称	期末数	款项性质或内容
	3,262,710,446.42	暂借款
	268,000,000.00	往来款
	200,000,000.00	暂借款
	180,000,000.00	往来款
	100,000,000.00	暂借款
小 计	4,010,710,446.42	

2022 年 6 月末，公司其他应付款余额 16.12 亿元。

## (5) 一年内到期的非流动负债

2021 年末，受一年内到期的长期应付款集中兑付较多影响，一年内到期的非流动负债同比减少 25.94 亿元，主要包括一年内到期的长期借款 8.06 亿元、

一年内到期的应付债券 2.99 亿元、一年内到期的长期应付款 28.63 亿元及未到期应付利息 1.97 亿元。

2022 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债余额为 39.32 亿元。

#### **(6) 短期借款**

公司近三年短期借款余额分别为 3.02 亿元、0.4 亿元和 11.60 亿元。2021 年短期借款同比大幅增加 11.20 亿元，2021 年末，短期借款同比大幅增加 11.20 亿元，主要包括质押借款 4.20 亿元、保证借款 4.39 亿元和商业承兑汇票贴现 3.00 亿元。

2022 年 6 月末，公司短期借款余额为 10.73 亿元。

#### **(7) 合同负债**

公司 2021 年新增合同负债 4.73 亿元，主要来自于预收项目开发款 4.70 亿元，项目包括学校医院等。

2022 年 6 月末，公司合同负债余额为 6.40 亿元。

### **5.8.2.3 所有者权益情况分析**

截至 2019-2021 年末，担保人的所有者权益金额分别为 1,386,979.41 万元、1,568,659.89 万元、1,720,788.28 万元。担保人的所有者权益主要由资本公积金、实收资本、未分配利润构成。

#### **1、资本公积**

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司资本公积金余额分别为 634,566.01 万元、800,263.82 万元和 816,122.50 万元。资本公积同比增长 16.57% 至 80.03 亿元，主要系根据\*\*区财政局《关于下达 2020 年度隐形债务化解资金安排的函》，公司及其下属子公司将收到的 25.57 亿元隐形债务化解资金计入资本公积。

2022 年 6 月末，公司资本公积余额为 81.62 亿元。

#### **2、实收资本**

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末，公司实收资本余额均为 40 亿元。2022 年 6 月末，公司实收资本余额为 40 亿元。

### **5.8.3 利润情况**

担保方近三年利润表



	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
<b>营业总收入</b>	366,226.13	438,171.51	259,902.09	43,827.92
营业收入	366,226.13	438,171.51	259,902.09	43,827.92
<b>营业总成本</b>	349,622.57	418,630.21	246,469.69	30,812.45
营业成本	285,167.94	318,608.11	183,236.92	13,433.60
税金及附加	213.02	477.30	1,090.74	670.84
管理费用	5,261.45	6,708.27	4,704.55	1,182.26
财务费用	58,980.16	92,836.52	57,437.48	15,525.76
其中：利息费用	76,406.67	123,397.90	102,286.47	102,286.47
减：利息收入	17,542.13	30,809.30	17,377.98	17,377.98
加：其他收益	697.00	21.49	121.32	3.04
投资净收益	-437.62	837.47	225.71	152.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-597.62	-478.68	225.71	225.71
公允价值变动净收益	333.98	572.04	14,626.30	3,535.23
资产减值损失	-8,000.92	-4,551.95		
信用减值损失			-10,613.88	-3,499.39
资产处置收益	15.32			108.88
<b>营业利润</b>	9,211.32	16,420.35	17,791.85	13,315.69
加：营业外收入	13,929.85	6,034.59	10.25	28.73
减：营业外支出	386.85	152.54	248.91	177.87
<b>利润总额</b>	22,754.32	22,302.41	17,553.19	13,166.55
减：所得税	5,757.34	6,319.74	7,727.49	5,377.95
<b>净利润</b>	16,996.98	15,982.67	9,825.71	7,788.60
持续经营净利润	16,996.98	15,982.67	9,825.71	7,788.60
减：少数股东损益	1,110.84	-541.80	705.11	-383.87
归属于母公司所有者的净利润	15,886.14	16,524.47	9,120.59	8,172.47
加：其他综合收益	192.67			
<b>综合收益总额</b>	17,189.65	15,982.67	9,825.71	7,788.60
减：归属于少数股东的综合收益总额	1,110.84	-541.80	705.11	-383.87
归属于母公司普通股股东综合收益总额	16,078.80	16,524.47	9,120.59	8,172.47

2021年，公司营业收入同比大幅下降，较上年较少17.83亿元，主要系当年土地开发减少，土地开发业务确认的收入同比减少6.38亿元；同时受项目结算进度影响，当年项目开发收入减少4.41亿元。贸易业务主要为关联企业间形成的贸易收入，故2021年未确认贸易收入。

受益于有息债务规模的大幅减少叠加收到财政贴息1.30亿元冲减财务费用，公司财务费用同比减少3.54亿元，以财务费用为主的期间费用同比减少3.74亿元。同期，其他收益规模仍很小，主要系\*\*区财政局拨付的文化产业发展专项补助资金，对利润贡献能力有限。2021年，公司公允价值变动收益同比大幅增加1.40亿元，系投资性房地产的评估增值收益。

同期，公司发生信用减值损失 1.06 亿元，主要系公司基于会计准则变更，将原计入资产减值损失的部分调整至信用减值损失，同时当期新增对\*\*老恒和酿造有限公司（以下简称“老恒和酿造”）的其他应收款确认 0.75 亿元信用减值损失。

#### 5.8.4 现金流量分析

担保方近三年现金流量表：

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
<b>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	156,769.87	172,508.80	193,838.46	192,384.91
收到的税费返还		1,400.49	1,054.50	
收到其他与经营活动有关的现金	49,823.59	49,583.37	99,514.16	15,525.75
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>206,593.46</b>	<b>223,492.66</b>	<b>294,407.12</b>	<b>207,910.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	212,011.22	480,785.54	146,000.20	86,261.86
支付给职工以及为职工支付的现金	1,135.38	1,096.58	1,207.62	623.48
支付的各项税费	1,095.34	1,231.89	3,100.06	2,606.16
支付其他与经营活动有关的现金	79,782.91	114,919.65	15,106.21	22,198.36
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>294,024.85</b>	<b>598,033.65</b>	<b>165,414.09</b>	<b>111,689.87</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-87,431.39</b>	<b>-374,540.99</b>	<b>128,993.04</b>	<b>96,220.79</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金			3,000.00	
取得投资收益收到的现金	160.00	259.70		160.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37.50			207.30
收到其他与投资活动有关的现金	50,726.73	641,749.14	382,071.38	43,198.75
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>50,924.23</b>	<b>642,008.84</b>	<b>385,071.38</b>	<b>43,566.05</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	67,468.36	24,509.70	26,908.78	1,924.21
投资支付的现金	8,063.55	80,768.24	5,299.68	2,034.00
支付其他与投资活动有关的现金	573,505.25	907,696.38	868,308.79	243,273.30
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>649,037.16</b>	<b>1,012,974.33</b>	<b>900,517.24</b>	<b>247,231.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-598,112.93</b>	<b>-370,965.48</b>	<b>-515,445.86</b>	<b>-203,665.46</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	245,000.00	91,200.00	350,689.03	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			98,000.00	
取得借款收到的现金	496,358.24	1,232,761.00	637,090.39	208,433.00
收到其他与筹资活动有关的现金	434,579.09	800,430.60	864,833.24	380,187.47
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,175,937.33</b>	<b>2,124,391.60</b>	<b>1,852,612.67</b>	<b>588,620.47</b>
偿还债务支付的现金	240,072.73	935,712.89	1,161,894.20	386,689.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,055.72	198,511.76	185,755.90	61,693.32
支付其他与筹资活动有关的现金	126,669.53	232,278.75	114,137.90	24,496.56
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>533,797.98</b>	<b>1,366,503.39</b>	<b>1,461,788.00</b>	<b>472,879.64</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>642,139.35</b>	<b>757,888.21</b>	<b>390,824.67</b>	<b>115,740.83</b>

汇率变动对现金的影响		-0.52	0.07	
现金及现金等价物净增加额	-43,404.97	12,381.22	4,371.92	8,296.16
期初现金及现金等价物余额	93,358.16	49,953.19	62,334.41	66,706.33
期末现金及现金等价物余额	49,953.19	62,334.41	66,706.33	75,002.49

### 1、经营活动产生的现金流量

从经营活动来看，2021年，公司经营活动现金流出量较上年减少72.34%，导致经营性净现金流同比大幅增加且转为净流入状态。主要系购买商品支付的现金同比大幅下降且支付的经营性往来款同比大幅减少所致，经营性净现金流对债务和利息的保障能力有所增强。

### 2、投资活动产生的现金流量

从投资活动来看，2021年，公司投资性现金流仍为净流出且流出规模同比大幅扩大，主要系收到的投资性关联方往来款同比大幅减少叠加支付的投资性关联方往来款和其他借款规模仍较大所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量

从筹资活动来看，2021年，公司对外借款规模减少，导致当年筹资活动流入现金减少，筹资活动产生的现金流量流入规模同比有所下降。

## 5.8.5 偿债能力分析

### 担保方偿债能力指标

项目	2019年 (末)	2020年 (末)	2021年 (末)	2022年6 月 (末)
资产负债率	61.52%	61.54%	56.23%	56.93%
流动比率	3.96	4.01	3.19	2.78
速动比率	2.10	2.22	1.92	1.62

近三年，担保方资产负债率分别为61.52%、61.54%和56.23%。近三年资产负债率稳定，保持在较合理水平，整体偿债能力较强。2021年担保人负债有所下降，导致当年资产负债率下降幅度较大。

近三年，担保方流动比率分别为3.96、4.01和3.19，速动比率为分别为2.10、2.22和1.92。短期偿债压力较小，同时由于担保方流动资产中变现能力较差的存货和其他应收款占比较高，资产流动性受施工进度、资金周转等外部因素影响较大。

## （九）担保人的借款及担保情况

### 5.9.1 对外融资情况

截至 2022 年 9 月末，\*\*的对外借款余额 139.08 亿元。对外融资渠道分类结构如下：

类别	2022 年 9 月末	占比	2021 年末	占比
银行	474,942.00	37.33%	760,108.25	44.68%
债券	490,000.00	38.51%	520,000.00	30.57%
其他	124,308.00	9.77%	157,204.00	9.24%
租赁	97,901.61	7.69%	130,321.46	7.66%
信托	85,160.00	6.69%	133,585.00	7.85%
总计	<b>1,272,311.61</b>	38.51%	1,701,218.71	100.00%

### 5.9.2 对外担保情况

截止 2022 年 9 月末，公司对外担保余额总计 149.09 亿元，其中仅一笔对民企\*\*市\*\*区老恒和酿造有限公司 1.33 亿元的担保，主要为了扶持当地平台发展。从对外担保企业的属性看，担保方对外除\*\*市\*\*区老恒和酿造有限公司一家民营企业外（1.33 亿元，占比 0.01%）外，均为\*\*区关联政府平台企业。被担保企业或有较强政府背景，或为扎根\*\*发展成长壮大、历史信用优良的民企，均经营稳健，信用资质良好，或有负债担保责任风险可控。

## （十）担保人贷款卡查询及诉讼信息

经查询担保人征信报告，\*\*无未结清非正常类贷款，已结清贷款中有 10 笔关注类，经了解主要原因是：公司在转入政府平台公司时，根据当时地方银监要求，国开行将我司当时存量的贷款标注为关注类，故其他银行都标注为关注类。

经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网”、“全国法院被执行人信息查询”、“人民法院诉讼资产网”，未见担保人的相关记录。

经查询企查查（\*\*）、“\*\*”等，担保人涉及 59 宗诉讼文书，其中 23 宗均为涉及\*\*市国土资源局\*\*区分局与担保人的关于土地非法侵占案件的非诉执行；2 宗涉及 2 个自然人（泮根荣、褚宝子）因生命权、健康权、身体权纠纷对担保

人作为受害所在地产权方的诉讼；24宗为建筑工程相关合同纠纷案件；1宗著作权权属纠纷；1宗买卖合同纠纷；借款合同纠纷案3宗，担保合同纠纷案1宗。

### 1. 金融借款合同纠纷案

担保人另涉及一笔信托贷款担保合同纠纷案。并作为被告出现，最终原告陆家嘴国际信托有限公司撤回起诉，主要案情如下：

2014年浙江广厦建设集团有限责任公司以BT方式承建交易对手\*\*名下的西山漾、戴山社区项目，项目投资金额11亿元，\*\*为保障项目建设资金和进度，为广厦建设向陆家嘴信托的信托借款提供担保，2016年广厦集团受楼忠福事件影响，其融资能力减弱，到期未能及时归还陆家嘴信托到期本息，陆家嘴信托未与交易对手充分沟通随即将\*\*作为连带担保方一并提起诉讼。由于BT项目已完工交付，\*\*在收到起诉书后，以支付广厦BT回购款方式偿还陆家嘴信托本息合计金额18586.05万元，陆家嘴信托随之撤诉。上述诉讼事项不影响正常经营，不够成重大影响。

### 2. 担保合同纠纷案

担保人另涉及一笔2012年的担保合同纠纷案，该案件立案后，因原告浙江省大成建设集团有限公司未在法院规定时间内缴纳案件诉讼费，法院按撤诉处理结案。

### 3. 借款合同纠纷案

2016年\*\*民间融资公司受\*\*公司委托，出借资金5170万元给浙江大港印染有限公司，后大港印染未偿还该笔借款，法院最终判决大港印染强制归还借款。

### 4. 合同纠纷案件

2021年4月，前海恒泽荣耀（深圳）基金管理有限公司（以下简称“前海恒荣基金”），代表“金诚\*\*文商综合体发展私募基金”向\*\*市中级人民法院起诉\*\*、\*\*\*\*、\*\*申太建设发展有限公司（以下简称“申太建设”）、\*\*\*\*产业投资发展集团有限公司（申太建设母公司，以下简称“\*\*产投”）四家公司，案件具体情况如下：

\*\*市\*\*区文体中心建设工程（以下简称“文体中心”）原项目业主为交易对手。根据项目建设实际需要，\*\*\*\*通过政府公开采购程序招标文体中心社会资本方，由浙江金诚资产管理有限公司（以下简称“金诚资管”）中标。2016年4月，

金诚资管与\*\*\*\*签订《\*\*市\*\*区文商综合体 PPP 社会资本方采购项目投资-建设-运营 PPP 合同》（以下简称“《合同》”）。同月，金诚资管与申太建设签订《担保协议》。

2016 年 7 月，\*\*\*\*与金诚资管共同成立\*\*\*\*兴卓投资发展有限公司（以下简称“兴卓公司”）作为文体中心的投资建设主体。在项目的建设过程中，金诚资管通过设立“金诚\*\*文商综合体发展私募基金”募集了部分资金。《合同》约定：项目建成后，\*\*\*\*通过收购金诚资管持有的兴卓公司全部股权形式回购该项目。

2019 年 4 月，金诚财富集团有限公司（以下简称“金诚集团”）及其实际控制人韦某（同为金诚资管实际控制人）因涉嫌非法集资被杭州市公安局拱墅区分局立案调查，兴卓公司相关资产和账户被查封冻结，文体中心项目资产被查封。2019 年底文体中心进入回购期，按照前述刑事案件侦查机关—杭州市公安局拱墅区分局的要求，\*\*\*\*已将《合同》约定的股权回购款及股权维持费汇入公安指定的金诚财富集团清算组账户。

根据前海恒荣基金之起诉状，2020 年 11 月 4 日，经金诚\*\*文商综合体发展私募基金的基金份额持有人会议决议，“金诚\*\*文商综合体发展私募基金”的基金管理人由金诚资管变更为前海恒荣基金。前海恒荣基金代表“金诚\*\*文商综合体发展私募基金”向\*\*市中级人民法院提起诉讼，请求法院判令交易对手向其支付前述合同约定的股权回购款 665,640,000 元和股权维持费 241,636,438 元及其违约金，同时请求申太建设对上述付款义务承担无限连带保证责任。

\*\*\*\*诉讼代理律师认为\*\*\*\*已根据《合同》约定及公安机关要求履行了付款义务，并未违约。基金份额持有人的权益分配需要根据刑事案件处理结果予以明确。

2022 年 3 月 24 日，浙江省\*\*市中级人民法院驳回了前海恒荣基金的起诉，前海恒荣基金已向浙江省高级法院提出上诉要求发回一审法院继续审理。2022 年 5 月 6 日，浙江高院作出（2022）浙民终 499 号民事判决书，维持\*\*中院一审判决，驳回前海恒荣基金的上诉，本次裁定为终审。

## 六、资金用途

本项目资金用途为归还交易对手或其子公司金融机构借款，放款前将提供偿还款项之融资合同等。

## 七、还款来源分析

### （一）第一还款来源——交易对手的可支配收入

交易对手\*\*股东为\*\*市\*\*区国有资本监督管理服务中心，实际控制人为\*\*区财政局。截至 2022 年 6 月末，交易对手总资产 781.57 亿元，净资产 250.17 亿元，2021 年实现营业收入 49.08 亿元。2022 最新主体信用评级为 AA+（东方金诚），YY 评级 6-。

### （二）第二还款来源——担保人可支配收入

担保人\*\*股东为本项目交易对手\*\*，实际控制人为\*\*区财政局。截至 2022 年 6 月末，公司总资产规模达 399.57 亿元，净资产规模 172.10 亿元，资产负债率为 56.93%，2021 年实现营业收入 25.99 亿元，净利润 0.98 亿元。2022 最新主体信用评级为 AA（大公国际），YY 评级 7+。

## 八、风险及风险控制措施

### （一）信用风险及控制措施

风险：\*\*市\*\*区政府、\*\*的偿付能力将直接影响本信托受益人的收益。若因交易对手的偿债能力发生不利变化，将可能影响信托到期信托受益权的实现。

控制措施：追加\*\*区第四大平台\*\*担保。

本项目两大主体包含了\*\*区第一大平台及第四大平台，信用记录良好，再融资能力很强，政府的支持力度较大。以上措施能有效保证项目安全对付，加强了本信托计划的风险控制能力。

### （三）管理风险及控制措施

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

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

### （四）操作风险及控制措施

风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

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



## 十、结论

近几年\*\*市超前提前布局高科技产业，例如光伏、风电、锂离子电池、新能源汽车、生物医药技术产业等。受益于上述产业结构升级，\*\*市 2021 年一般公共预算收入增速位居浙江省第一，增速遥遥领先，远高于第二位 5.5 个百分点，也是浙江省 2021 年度唯一一般公共预算收入增速超过 20%的城市。

本项目将\*\*中心城区\*\*区的主要的两大平台公司纳入合作范围，偿债能力有保障。