
湖州南浔新开建设集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本次债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”章节没有重大不利变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人/本公司/公司/南浔新开集团	指	湖州南浔新开建设集团有限公司
债券受托管理人/受托管理人	指	财达证券股份有限公司、财通证券股份有限公司
发行人会计师/审计机构	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/资信评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
江蒋漾城市开发	指	湖州江蒋漾城市开发建设有限公司
城西新农村	指	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司
南浔新城高科	指	浙江南浔新城高科建设开发有限公司
新嶼建设	指	湖州南浔新嶼建设开发有限公司
南浔鑫隆贸易	指	湖州南浔鑫隆贸易有限公司
南盛仓储贸易	指	湖州南盛仓储贸易有限公司
登记机构/登记结算机构/登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》（2019 年修订）	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》（2021 年修订）	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
《公司章程》	指	《湖州南浔新开建设集团有限公司章程》
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	湖州南浔新开建设集团有限公司
中文简称	南浔新开集团
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	姜波
注册资本（万元）	200,000.00
实缴资本（万元）	114,128.356
注册地址	浙江省湖州市 南浔经济开发区南浔大道 1 号
办公地址	浙江省湖州市 南浔经济开发区适园西路 585 号
办公地址的邮政编码	313300
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	姜波
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、总经理
联系地址	浙江省湖州市南浔经济开发区适园西路 585 号
电话	0572-3010035
传真	0572-3010036
电子信箱	-

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：湖州市南浔区财政局

报告期末实际控制人名称：湖州市南浔区财政局

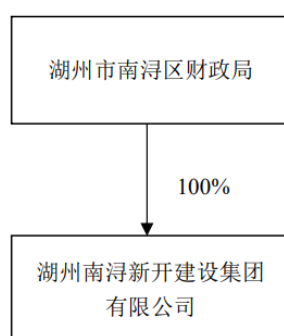
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%；无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%；无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0.00%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：姜波

¹均包含股份，下同。

发行人的董事长或执行董事：姜波

发行人的其他董事：厉波、屠国平、江芬、徐干城

发行人的监事：谢利峰、谭国栋、王杰、徐锦余、沈小强

发行人的总经理：姜波

发行人的财务负责人：马伟

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司作为南浔区重要的基础设施建设主体之一，在南浔经开区范围内的基建、土地整理业务具有专营优势，主营业务包括工程代建业务、贸易业务、土地整理业务等。

工程代建业务：公司的工程代建业务主要由江蒋漾城市开发、城西新农村、南浔新城高科等子公司运营。委托方根据合同工程项目的实际情况，按照单项验收或竣工验收的方式进行验收，在验收合格后按项目实际支出金额加成 10%-20%确认并支付委托代建工程款。

土地开发业务：公司土地一级开发业务主要由子公司新岷建设负责。公司与委托人湖州市南浔新城投资发展有限公司签订相关委托代建协议，由公司负责土地一级开发项目全部建设任务，项目中由公司自行承担相应的费用。项目完工并验收完成后，湖州市南浔新城投资发展有限公司按项目实际支出金额加成 10%支付项目收益。

贸易业务：公司商品贸易业务主要由子公司南浔鑫隆贸易和南盛仓储贸易开展经营。发行人主要贸易产品为沥青、沥青混合物、电解铜、棉纱、大米、白砂糖等，公司与上下游对手方结算方式均为货到付款。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

基础设施建设行业：城市基础设施是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能和加强区域交流与协作有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。湖州市按照主体功能区定位，进一步优化生产、生活、生态空间，深入推进新型城市化，着力打造品质城市，提升城乡一体化发展水平，构筑城乡统筹新优势，提升完善城乡协调发展体系。

土地整理开发行业：我国实行的城市土地国家所有、土地用途管制、农地转用、建设用地统一管理制度使得政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效地引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。从土地的供给方面看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，随着我国耕地占补平衡的要求趋严，土地增供给压力较大；从土地的需求方面看，随着我国经济的发展，城市化进程日益加快，居民购买力不断提高，土地需求旺盛。这样的大背景有力地推动我国土地价值的提升，保障了未来土地整理开发行业具有广阔的发展前景。

公司优势：（1）区位优势：湖州市位于浙江省北部、太湖南岸，东临上海、南接杭州、西近南京，北隔太湖与苏州、无锡相望，地处长三角经济圈、环杭州湾产业带和环太湖经济圈腹地。其中，南浔区位于湖州市的东端，是湖州市接轨上海的前沿阵地。区域内交通便利，交通发达，路网密布，兼有公路、水路、铁路之便。318 国道和沪渝公路贯通全境，京杭运河和长湖申航道穿境而过，距离上海、苏州、杭州等大城市均为 100 公里左右；（2）区域财政优势：南浔区隶属于浙江省湖州市，属上海都市圈和杭州都市圈的新兴城市，地处杭嘉湖平原北部。2022 年，南浔区地区生产总值（GDP）为 559.24 亿元，比上年增长

3.50%。全区财政总收入 68.56 亿元，扣除留抵退税因素后增长 3.9%，高速增长的区域经济和持续增长的财政实力为加速城市基础设施建设提供了良好的基础，为公司的长远发展提供了可靠保障；（3）政府支持优势：公司各项业务开展得到地方政府的大力支持，一方面，为提升公司的资本实力，先后多次注入土地使用权等资产，为公司的进一步发展壮大提供了坚实基础；另一方面，每年向公司拨付一定规模的财政补贴资金，用以支持公司开展城市基础设施建设业务，增强了公司的资本实力和发展潜力。政府部门的高度重视与支持增强了公司竞争能力和经营的稳定性与可持续性。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况没有发生重大变化。

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程代建	183,824.15	168,105.98	8.55	46.07	153,811.41	140,809.30	8.45	56.61
贸易	17,108.45	17,002.41	0.62	4.29	44,307.60	44,267.20	0.09	16.30
土地整理	58,697.92	53,361.75	9.09	14.71	12,259.82	11,145.29	9.09	4.53
设计服务	8,450.22	6,050.03	28.40	2.12	3,214.91	2,391.51	25.61	1.18
测绘业务	3,725.18	2,597.06	30.28	0.93	3,351.32	2,292.61	31.59	1.25
土地流转租赁	32,169.08	12,116.36	62.34	8.06	9,191.17	3,029.09	67.04	3.39
建筑服务	3,064.98	2,562.68	16.39	0.77	5,686.80	3,128.40	44.99	2.10
垃圾清运	2,253.76	1,698.80	24.62	0.56	1,794.47	2,316.02	-29.06	0.66
出租	1,619.52	1,479.59	8.64	0.41	-	-	-	-
物业费	200.60	195.05	2.77	0.05	-	-	-	-
水电费	303.08	188.48	37.81	0.08	-	-	-	-
其他	87,570.65	77,741.99	11.22	21.95	38,045.52	30,536.98	19.74	13.99
合计	398,987.58	343,100.17	14.01	100.00	271,663.02	239,916.40	11.69	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

公司的业务类型不适用于进一步细分产品（或服务）。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- （1）贸易业务：2022 年，公司贸易业务收入 17,108.45 万元，较上年同期减少 61.39%，贸易业务成本 17,002.41 万元，较上年同期减少 61.59%，毛利率 0.62%，较上年同期增长 579.76%，主要系贸易业务整体毛利率较低，公司为优化业务板块结构减小贸易业务规模，从而导致报告期内贸易业务收入、成本下降；
- （2）土地整理：2022 年，公司土地整理业务营业收入 58,697.92 万元，较上年同期增长 378.78%，土地整理业务营业成本 53,361.75 万元，较上年同期增长 378.78%，主要系頔塘北岸土地整理业务增加导致收入和成本相应增加；
- （3）设计服务：2022 年，公司设计服务业务营业收入 8,450.22 万元，较上年同期增长 162.84%，设计服务业务营业成本 6,050.03 万元，较上年同期增长 152.98%，主要系与光伏相关的工程增加所致；
- （4）土地流转租赁：2022 年，公司土地流转租赁业务营业收入 32,169.08 万元，较上年同期增长 250.00%，土地流转租赁业务成本 12,116.36 万元，较上年同期增长 300.00%。2021 年公司土地租赁收入为一个季度的收入，2022 年公司土地流转租赁为全年收入，故报告期内较上年同期收入和成本增幅较大；
- （5）建筑服务业务：2022 年，公司建筑服务业务收入 3,064.98 万元，较上年同期下降 46.10%，毛利率 16.39%，较上年同期下降 63.57%，主要系本期建筑服务对象主要为合并范围内的关联方，合并层面已经抵消，故收入较上期减少，关联方交易收取的建筑服务费用较低，故毛利率较低；
- （6）垃圾清运：2022 年，垃圾清运业务毛利率 24.62%，较上年同期增长 184.72%，主要系 2022 年度服务范围扩大，新增了南浔区北片区 7 个村、东迁村等及江蒋漾、道路公园等的清洁业务导致收入增加，同时报告期内垃圾清运业务外包费用支出减少导致成本降低，从而导致垃圾清运业务毛利率增加；
- （7）出租、物业费以及水电费为本公司 2022 年新增业务，故变动幅度超过 30%；
- （8）其他：2022 年，其他业务收入 87,570.65 万元，较上年同期增长 130.17%，成本 77,741.99 万元，较上年同期增长 154.58%，毛利率 11.22%，较上年同期下降 43.13%，收入增加主要系房屋销售业务规模增加所致，毛利率变化系其他业务中各类收入占比变化导致的正常波动。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司的发展愿景是：成为一流的城乡土地运营商、一流的工程项目代建商、一流的产业园区开发商、一流的城市服务提供商，抓住南浔区当前万亩大平台的发展契机，积极开展经开区内外的项目建设，立足于经济开发区，服务于南浔区，为实现南浔区经济的进一步跨越性发展贡献力量。公司未来的发展战略规划包括：

（1）持续做强城市基础设施建设板块。南浔区在未来几年将统筹城乡发展，启动新一轮城镇体系规划修编，多元多层多维促进区域空间布局优化，着力构筑“一核、两翼、两区”发展格局。作为南浔区内重要的国有资产运营主体，新城集团将以此为契机，继续推进

工程施工建设及土地开发整理项目，做大做强委托代建业务板块；

（2）拓宽思路，丰富营业收入结构。公司成立以来始终秉持市场化的发展理念，围绕国有资产高效运营的目标开展经营活动。在现有城市基础设施建设业务为主的基础上，不断增加贸易、培训、环卫保洁、物业管理等现有业务的覆盖范围和服务深度，同时积极开展停车、广告、乡村文旅等新业务板块，未来实现更加多元化的业务布局。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

风险：公司所处的城市基础设施建设行业与宏观经济的周期性波动在时间上和幅度上存在较为明显的对应关系。如果宏观经济增长持续放缓或衰退，公司基础设施业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而对公司盈利能力造成不利影响。

对策：近年来，国民经济的快速、高质量增长，为公司所从事的工程建设、土地开发整理等业务的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期对公司生产经营的不利影响。

六、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（1）机构独立

公司设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，公司董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

（2）人员独立

公司建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，公司设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。公司人员设置独立。

（3）业务独立

公司业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

（4）财务独立

公司设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

（5）资产独立

控股股东及实际控制人投入公司的资产独立完整，产权清晰。公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。公司与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

（三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司根据《公司法》、《企业会计准则》等有关法律、法规的规定，实施了合理的关联方交易管理。公司明确关联方、关联交易的范围以及关联交易的审批权限等问题，确保公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则。公司拟进行的关联交易由相关职能部门提出议案，就关联交易具体事项、定价依据等内容进行说明，并上会审议，

审批通过后进入实施阶段。在经营过程中，如遇关联交易情况，相关部门严格按照国家对于关联交易的要求履行合理的审批和管理程序。

（四）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收账款	25.44
预付账款	5.21

2. 其他关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
其他应收款	2,600.82
其他应付款	2,426.22
长期应收款	50,840.80

3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 9.61 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的 100%

☐ 适用 ☒ 不适用

（五）发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐ 是 ☒ 否

（六）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐ 是 ☒ 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐ 是 ☒ 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	湖州南浔新开建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 浔新 01
3、债券代码	182646.SH
4、发行日	2022 年 9 月 8 日
5、起息日	2022 年 9 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 9 月 9 日
7、到期日	2027 年 9 月 9 日
8、债券余额	1.45
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财达证券股份有限公司、五矿证券有限公司
13、受托管理人	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者非公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	湖州南浔新开建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 浔新 01
3、债券代码	114869.SH
4、发行日	2023 年 3 月 17 日
5、起息日	2023 年 3 月 20 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 20 日
7、到期日	2028 年 3 月 20 日
8、债券余额	12.20
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财达证券股份有限公司、五矿证券有限公司
13、受托管理人	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者非公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

1、债券名称	2023 年第一期湖州南浔新开建设集团有限公司公司债券
2、债券简称	23 浔新 02、23 南浔新开债 01
3、债券代码	184741.SH、2380078.IB
4、发行日	2023 年 3 月 21 日
5、起息日	2023 年 3 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 3 月 23 日
7、到期日	2030 年 3 月 23 日
8、债券余额	14.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.19
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4 年末分别按债券发行总额 20%、20%的比例偿还债券本金，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%的比例偿还债券本金，提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财通证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：114869.SH

债券简称：23 浔新 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：184741.SH

债券简称：23 浔新 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：182646.SH

债券简称：22 浔新 01

债券约定的选择权条款名称：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

□ 是 √ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：114869.SH

债券简称：23 浔新 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、交叉保护承诺

发行人承诺，报告期内发行人及合并财务报表范围内重要子公司不能按期偿付本条第 1 项金钱给付义务，金额达到第 2 项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；委托贷款；承兑汇票；金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；资产管理计划融资；理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；除本期债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5,000.00 万元或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反交叉保护条款且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

2、负面救济措施

如发行人违反投资者保护条款相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施；

（2）在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案；

（3）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

债券代码：184741.SH，2380078.IB

债券简称：23 浔新 01、23 南浔新开债 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、 应急事件

2、 投资者保护应急预案的启动

3、 信息披露

4、 债券持有人会议规则

债券代码：182646.SH

债券简称：22 浔新 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、交叉保护承诺

发行人承诺，报告期内发行人及合并财务报表范围内重要子公司不能按期偿付本条第 1 项金钱给付义务，金额达到第 2 项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；委托贷款；承兑汇票；金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；资产管理计划融资；理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；除本期债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5,000.00 万元或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反交叉保护条款且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

2、负面救济措施

如发行人违反投资者保护条款相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施；

（2）在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案；

（3）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

四、公司债券募集资金使用情况

☐本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
☒公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：182646.SH

债券简称	22 浔新 01
募集资金总额	1.45
使用金额	1.45
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	发行后，募集资金直接划转到资金专项账户，严格按照约定及程序使用募集资金。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司存量公司债券。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-

报告期及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	按照募集说明书约定，募集资金扣除发行费用后，全部用偿还“19 浔发 01”的本金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184741.SH，2380078.IB

债券简称	23 浔新 02、23 南浔新开债 01
募集资金总额	14.00
使用金额	4.1840
批准报出日前余额	9.8160
专项账户运作情况	发行后，募集资金直接划转到资金专项账户，严格按照约定及程序使用募集资金
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券拟募集资金 14.00 亿元，其中 12.00 亿元用于南浔绿色智造产业园项目，2.00 亿元用于补充公司营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	2.00 亿用于补充公司营运资金，2.1840 亿元用于南浔绿色智造产业园项目。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	截至报告期末，项目正在建设中，尚未投入运营。

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：182646.SH

债券简称	22 浔新 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制 本期债券为无担保债券，未设置增信措施。 （二）偿债计划 本期债券的起息日为 2022 年 9 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2027 年间每年的 9 月 7 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为 2027 年 9 月 7 日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 （三）偿债保障措施 1. 设立专门的偿付工作小组； 2. 制定并严格执行资金管理计划； 3. 制定《持有人会议规则》； 4. 聘请受托管理人； 5. 严格的信息披露； 6. 发行人承诺； 7. 交叉保护承诺； 8. 负面事项救济措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内按募集说明书约定承诺执行。

债券代码：114869.SH

债券简称	23 浔新 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制 本期债券为无担保债券，未设置增信措施。 （二）偿债计划 本期债券的起息日为 2023 年 3 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2024 年至 2028 年间每年的 3 月 20 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为 2028 年 3 月 20 日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指

	定媒体上发布的公告中加以说明。 （三）偿债保障措施 1. 设立专门的偿付工作小组； 2. 制定并严格执行资金管理计划； 3. 制定《持有人会议规则》； 4. 聘请受托管理人； 5. 严格的信息披露； 6. 发行人承诺； 7. 交叉保护承诺； 8. 负面事项救济措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内按募集说明书约定承诺执行。

债券代码：184741.SH，2380078.IB

债券简称	23 浔新 02，23 南浔新开债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制 本期债券未设置增信措施。 （二）偿债计划 1. 提前偿还及回售条款： 本期债券拟发行总额不超过（含）14 亿元人民币，为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4 年末分别按债券发行总额 20%、20%的比例偿还债券本金。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值 20%、20%、20%的比例偿还债券本金。设置提前偿还及回售条款有利于发行人提前安排偿债资金，将债券还本压力在债券存续期内进行合理分摊，避免因到期一次还本而累积过大的偿付压力和风险。 2. 偿债计划的财务安排 针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流入。 （三）偿债保障措施 1. 人员安排； 2. 聘请债权安排人； 3. 聘请监管银行； 4. 债券持有人会议制度。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内按募集说明书约定承诺执行。
-----------------------------	-------------------

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室
签字会计师姓名	董哲、程澍

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	114869.SH、182646.SH
债券简称	23 浔新 01、22 浔新 01
名称	财达证券股份有限公司
办公地址	北京市丰台区金泽西路 8 号院晋商联合大厦 15 层
联系人	陈韧、马子豪
联系电话	010-83251656

债券代码	184741.SH、2380078.IB
债券简称	23 浔新 02、23 南浔新开债 01
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 2005 室
联系人	王露洁、陈丽玥、贺天乙、卫丹枫
联系电话	0571-87821831

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	114869.SH、182646.SH、184741.SH、2380078.IB
债券简称	23 浔新 01、22 浔新 01、23 浔新 02、23 南浔新开债 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见 □未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况**（一）资产及变动情况****1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产**

项目名称	主要构成
存货	待开发土地、工程代建项目、原材料等
投资性房地产	房屋、建筑物以及土地使用权
无形资产	屋顶光伏使用权、土地使用权、土地经营权以及其他经营权等

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的 比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	1,450.00	0.03	0.00	-
交易性金融资产	0.00	0.00	1,600.00	-100.00
应收账款	280,856.50	4.86	102,786.97	173.24
其他非流动金融资产	30,280.00	0.52	20,180.00	50.05
其他权益工具投资	22,868.69	0.40	12,657.69	80.67
投资性房地产	758,610.94	13.14	446,781.04	69.79
固定资产	53,112.44	0.92	100,937.43	-47.38
在建工程	68,744.39	1.19	49,662.33	38.42
使用权资产	351.26	0.01	0.00	-
长期待摊费用	492.92	0.01	74.93	557.84

发生变动的原因：

- （1） 应收票据：截至 2022 年末，公司较上年末新增 1,450.00 万元银行承兑汇票；
- （2） 交易性金融资产：截至 2022 年末，公司交易性金融资产较上年末减少 1,600.00 万元，主要系公司持有的结构性存款减少 1,600.00 万元；
- （3） 应收账款：截至 2022 年末，公司应收账款较上年末增加 173.24%，主要为公司应收湖州南浔新城投资发展有限公司新安片区和马腰一期等投资性房地产款项所致；

- (4) 其他非流动金融资产：截至 2022 年末，公司其他非流动金融资产较上年末增加 50.05%，主要系湖州南得产业引领股权投资合伙企业由湖州市南得区金融投资有限公司代为持股，公司对其股权投资金额从长期股权投资科目转入其他非流动金融资产所致；
- (5) 其他权益工具投资：截至 2022 年末，公司其他权益工具投资较上年末增加 80.67%，主要系公司新增对泰嘉光电科技有限公司股权投资所致；
- (6) 投资性房地产：截至 2022 年末，公司投资性房地产较上年末增加 69.79%，主要系报告期内管委会划拨转入投资性房地产 39.80 亿元所致；
- (7) 固定资产：截至 2022 年末，公司固定资产较上年末减少 47.38%，主要系房屋及建筑物减少所致；
- (8) 在建工程：截至 2022 年末，公司在建工程较上年末增加 38.24%，主要系集团科创中心、长三角人工智能产业园以及开发区北部水生态功能提升一、二期投资增加所致；
- (9) 使用权资产：截至 2022 年末，公司较上年末新增 351.26 万元房屋及建筑物使用权资产；
- (10) 长期待摊费用：截至 2022 年末，公司长期待摊费用较上年末增加 557.84%，主要系新增售楼部装修所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	42.07	17.47	-	41.53
存货	301.67	9.88	-	3.28
投资性房地产	75.86	6.58	-	8.67
固定资产	5.31	0.03	-	0.56
在建工程	6.87	1.05	-	15.28
无形资产	62.07	0.63	-	1.01
合计	493.85	35.64	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：20.87 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：14.22 亿元，收回：16.90 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

非经营性往来占款或资金拆借的发生情况及与募集说明书约定一致。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：18.19 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.20 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：6.42%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 0.00 亿元和 3.50 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	1.46	1.46	41.74
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	2.04	2.04	58.26

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 1.45 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 193.86 亿元和 254.49 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 31.28%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	12.95	1.60	71.97	86.52	34.00
银行贷款	0.00	29.04	19.58	94.59	143.21	56.27
非银行金融机构贷款	0.00	4.18	4.09	8.93	17.20	6.76
其他有息债务	0.00	0.00	3.02	4.54	7.56	2.97

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 55.88 亿元，企业债券余额 14.08 亿元，非金融企业债务融资工具余额 4.10 亿元，且共有 12.20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 1.451 亿美元，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿美元。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	256,002.84	8.70	133,038.37	92.43
其他流动负债	32,868.04	1.12	24.76	132,646.53
一年内到期的非流动负债	456,008.27	15.50	212,790.02	114.30
其他应付款	27,209.97	0.92	74,978.55	-63.71
应交税费	77,886.03	2.65	49,485.49	57.39
合同负债	2,711.71	0.09	397.52	582.15
预收款项	5,197.59	0.18	49.98	10,299.34
长期应付款	212,196.71	7.21	113,200.38	87.45
其他非流动负债	14,515.92	0.49	30,000.00	-51.61
租赁负债	313.67	0.01	0.00	-
递延收益	324.00	0.01	0.00	-

发生变动的原因：

- （1）短期借款：截至 2022 年末，公司短期借款较上年末增加 92.43%，主要系保证借款和质押借款增加所致；

- (2) 其他流动负债：截至 2022 年末，公司其他流动负债较上年末增加 132,646.53%，主要系公司新增陆家嘴信托锦绣 26 号集合资金信托计划、杭州银行 2022 年度第一、二期理财直接融资工具所致；
- (3) 一年内到期的非流动负债：截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年末增加 114.30%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款增加所致；
- (4) 其他应付款：截至 2022 年末，公司其他应付款较上年末减少 63.71%，主要系往来款减少所致；
- (5) 应交税费：截至 2022 年末公司应交税费较 2021 年末增加 57.39%，主要系企业应交增值税增加所致；
- (6) 合同负债：截至 2022 年末公司合同负债较 2021 年末增加 582.15%，主要马嘶项目开售，收到诚悦府一期预售房款所致；
- (7) 预收款项：截至 2022 年末公司预收款项较 2021 年末增加 10,299.34%，主要系公司报告期与销售废料相关的预收款项增加所致；
- (8) 长期应付款：截至 2022 年末公司长期应付款较 2021 年末增加 87.45%，主要系专项应付款增加所致；
- (9) 其他非流动负债：截至 2022 年末公司其他非流动负债较 2021 年末减少 51.61%，主要系偿还 2021 年度第一期理财直接融资工具所致；
- (10) 租赁负债：截至 2022 年末，公司较上年末新增 510.33 万元租赁付款额，其中包括未确认融资费用 170.47 万元和一年内到期租赁负债 26.19 万元，融资负债净额为 313.67 万元；
- (11) 递延收益：截至 2022 年末，公司较上年末新增财务补助 324.00 万元。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：4.04 亿元

报告期非经常性损益总额：0.62 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
浙江湖州南浔经济建设开发	是	100%	土地流转租赁、项目建设以及测绘业务	355.98	194.78	17.47	3.28

有限公司							
湖州南浔新城投资发展集团有限公司	是	100%	工程建设、土地整理以及建筑服务等	223.09	94.17	13.70	1.34
湖州南浔经开农业综合开发有限公司	是	100%	园艺产品种植；谷物种植；蔬菜种植；水果种植；香料作物种植；土地整治服务	44.52	38.85	3.22	1.38

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

发行人工程代建业务和土地开发业务前期垫付金额较大，且开发周期较长导致回款周期较长所致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：10.17 亿元

报告期末对外担保的余额：27.50 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：17.33 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

(本页无正文，为《湖州南浔新开建设集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》之签章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:湖州南浔新开建设集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-
货币资金	4,207,449,179.44	3,322,281,979.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		16,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	14,500,000.00	
应收账款	2,808,564,976.40	1,027,869,675.93
应收款项融资		
预付款项	15,421,902.14	20,985,948.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,523,187,980.26	2,368,769,069.77
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	30,166,958,580.32	25,717,666,249.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	71,709,554.88	63,372,381.95
流动资产合计	39,807,792,173.44	32,536,945,304.20
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款		
债权投资	200,000,000.00	200,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	546,407,975.00	478,290,000.00
长期股权投资	661,941,771.93	699,813,464.71
其他权益工具投资	228,686,897.00	126,576,860.39
其他非流动金融资产	302,800,000.00	201,800,000.00
投资性房地产	7,586,109,400.00	4,467,810,400.00
固定资产	531,124,374.73	1,009,374,349.46
在建工程	687,443,939.79	496,623,338.32
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	3,512,609.24	
无形资产	6,206,849,215.03	4,857,307,148.51
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,929,164.66	749,275.41
递延所得税资产	4,394,712.72	5,890,066.37
其他非流动资产	975,457,597.97	975,457,597.97
非流动资产合计	17,939,657,658.07	13,519,692,501.14
资产总计	57,747,449,831.51	46,056,637,805.34
流动负债：		
短期借款	2,560,028,423.34	1,330,383,703.87
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	141,663,833.60	189,396,876.20
应付账款	1,391,899,518.53	1,791,320,280.99
预收款项	51,975,852.90	499,844.90
合同负债	27,117,115.74	3,975,229.31
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	7,100,457.39	7,052,593.85
应交税费	778,860,320.31	494,854,942.31
其他应付款	272,099,694.35	749,785,461.13
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,560,082,723.11	2,127,902,147.36
其他流动负债	328,680,415.12	247,592.07
流动负债合计	10,119,508,354.39	6,695,418,671.99
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,563,469,271.93	7,594,462,707.96
应付债券	7,197,317,434.65	7,051,352,244.16
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,136,706.90	
长期应付款	2,121,967,118.47	1,132,003,807.53
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,240,000.00	

递延所得税负债	270,205,221.88	272,259,937.73
其他非流动负债	145,159,152.78	300,000,000.00
非流动负债合计	19,304,494,906.61	16,350,078,697.38
负债合计	29,424,003,261.00	23,045,497,369.37
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,352,283,560.00	1,141,283,560.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	23,039,595,871.13	18,677,207,706.13
减：库存股		
其他综合收益	739,209,054.03	770,437,076.61
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	2,308,340,251.45	2,197,489,447.42
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	27,439,428,736.61	22,786,417,790.16
少数股东权益	884,017,833.90	224,722,645.81
所有者权益（或股东权益）合计	28,323,446,570.51	23,011,140,435.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	57,747,449,831.51	46,056,637,805.34

公司负责人：姜波 主管会计工作负责人：马伟 会计机构负责人：宋靖华

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：湖州南浔新开建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-
货币资金	906,720.00	424,249.67
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	420,600,000.00	0.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	222,679.25	0.00
流动资产合计	421,729,399.25	424,249.67
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	22,981,655,267.15	22,658,645,267.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	22,981,655,267.15	22,658,645,267.15
资产总计	23,403,384,666.40	22,659,069,516.82
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	972,780,000.00	702,000,000.00
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	972,780,000.00	702,000,000.00
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	146,158,012.82	
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	204,021,857.92	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	350,179,870.74	
负债合计	1,322,959,870.74	702,000,000.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,352,283,560.00	1,141,283,560.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,817,336,707.15	20,817,336,707.15
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-89,195,471.49	-1,550,750.33
所有者权益（或股东权益）合计	22,080,424,795.66	21,957,069,516.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,403,384,666.40	22,659,069,516.82

公司负责人：姜波 主管会计工作负责人：马伟 会计机构负责人：宋靖华

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	3,989,875,842.64	2,716,630,209.38
其中：营业收入	3,989,875,842.64	2,716,630,209.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,859,071,337.58	2,755,325,886.58
其中：营业成本	3,431,001,685.70	2,399,164,031.50
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	17,323,008.96	17,062,184.89
销售费用	8,607,304.94	1,728,264.32

管理费用	203,152,479.87	230,131,909.61
研发费用	2,828,136.09	2,597,692.20
财务费用	196,158,722.02	104,641,804.06
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	211,111,258.45	309,829,956.30
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,086,551.34	-2,728,496.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,919,087.51	-3,163,580.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	34,705,900.00	65,026,842.13
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,139,762.66	-6,916,766.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	27,566,498.66	67,979.66
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	404,241,373.49	326,583,837.24
加：营业外收入	1,343,805.86	409,739.57
减：营业外支出	1,834,722.86	762,226.92
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	403,750,456.49	326,231,349.89
减：所得税费用	81,820,237.38	35,846,960.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	321,930,219.11	290,384,389.68
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	321,930,219.11	290,384,389.68
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	321,990,804.03	285,769,649.97
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-60,584.92	4,614,739.71
六、其他综合收益的税后净额	-31,228,022.58	131,059,003.22
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-31,228,022.58	131,059,003.22
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综		

合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-31,228,022.58	131,059,003.22
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	290,702,196.53	421,443,392.90
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	290,762,781.45	416,828,653.19
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-60,584.92	4,614,739.71
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0.00 元,上期被合并方实现的净利润为:0.00 元。

公司负责人:姜波 主管会计工作负责人:马伟 会计机构负责人:宋靖华

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入		
减:营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用	2,176,375.47	1,550,380.02
研发费用		
财务费用	5,678,345.69	370.33
其中:利息费用		
利息收入		258.47

加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-7,854,721.16	-1,550,750.35
加：营业外收入		0.02
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-7,854,721.16	-1,550,750.33
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-7,854,721.16	-1,550,750.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-7,854,721.16	-1,550,750.33
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		

8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-7,854,721.16	-1,550,750.33
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：姜波 主管会计工作负责人：马伟 会计机构负责人：宋靖华

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2,491,958,621.10	2,630,398,460.26
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	3,639,320.54	752,206.63
收到其他与经营活动有关的现金	4,893,705,343.87	2,649,882,419.02
经营活动现金流入小计	7,389,303,285.51	5,281,033,085.91
购买商品、接受劳务支付的现金	5,627,312,775.76	7,930,603,803.50
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	70,817,664.91	50,548,014.13
支付的各项税费	50,759,938.28	11,503,239.09
支付其他与经营活动有关的现金	6,295,720,288.00	3,514,266,118.38
经营活动现金流出小计	12,044,610,666.95	11,506,921,175.10
经营活动产生的现金流量净额	-4,655,307,381.44	-6,225,888,089.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	59,321,660.00	63,300,000.00
取得投资收益收到的现金	578,320.00	1,283,783.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,476,038.24	306,335.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	279,903.08	
投资活动现金流入小计	92,655,921.32	64,890,118.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	307,401,656.45	474,648,612.89
投资支付的现金	181,236,200.00	875,594,805.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19,996,932.95	
支付其他与投资活动有关的现金	122,281.11	
投资活动现金流出小计	508,757,070.51	1,350,243,417.89
投资活动产生的现金流量净额	-416,101,149.19	-1,285,353,299.56
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	220,000,000.00	1,421,283,560.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,000,000.00	180,000,000.00
取得借款收到的现金	9,656,636,545.33	9,348,163,512.00
发行债券收到的现金		2,537,327,827.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,696,125,571.13	1,049,200,000.00
筹资活动现金流入小计	12,572,762,116.46	14,355,974,899.00
偿还债务支付的现金	4,222,227,314.51	3,494,127,190.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,343,204,680.94	1,205,977,023.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	830,880.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,806,897,610.08	1,007,534,841.98
筹资活动现金流出小计	7,372,329,605.53	5,707,639,055.68
筹资活动产生的现金流量净额	5,200,432,510.93	8,648,335,843.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-62,302,431.82	
五、现金及现金等价物净增加额	66,721,548.48	1,137,094,454.57
加：期初现金及现金等价物余额	2,393,435,686.49	1,256,341,231.92
六、期末现金及现金等价物余额	2,460,157,234.97	2,393,435,686.49

公司负责人：姜波 主管会计工作负责人：马伟 会计机构负责人：宋靖华

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	270,868,783.33	702,000,258.49
经营活动现金流入小计	270,868,783.33	702,000,258.49
购买商品、接受劳务支付的现金		

支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	222,679.25	
支付其他与经营活动有关的现金	422,778,728.09	1,551,008.82
经营活动现金流出小计	423,001,407.34	1,551,008.82
经营活动产生的现金流量净额	-152,132,624.01	700,449,249.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	323,010,000.00	1,841,308,560.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	323,010,000.00	1,841,308,560.00
投资活动产生的现金流量净额	-323,010,000.00	-1,841,308,560.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	211,000,000.00	1,141,283,560.00
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	345,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	556,000,000.00	1,141,283,560.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,374,905.66	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	80,374,905.66	
筹资活动产生的现金流量净额	475,625,094.34	1,141,283,560.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	482,470.33	424,249.67
加：期初现金及现金等价物余额	424,249.67	-
六、期末现金及现金等价物余额	906,720.00	424,249.67

公司负责人：姜波 主管会计工作负责人：马伟 会计机构负责人：宋靖华

