
嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司

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。

中兴华会计师事务所（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

一、受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于公司目前所发行公司债券均为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使公司债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性，投资者应特别关注市场利率的波动带来的风险。

二、公司所从事的城市基础设施建设行业受宏观经济情况影响，经济发展的周期变化和波动将对发行人的经营状况产生较大的影响。

三、2021 年末及 2022 年末，公司负债总额分别为 46.32 亿元和 58.84 亿元，资产负债率分别为 49.10%和 51.78%。最近两年末，公司负债规模持续增加。未来几年，随着公司城市基础设施建设项目的推进，公司负债规模存在进一步增加的可能。如果公司生产经营发生重大不利影响，或者上述有息负债未能如期兑付，将会影响公司的兑付能力和信用水平，增加所发行公司债券的到期兑付风险。

四、公司作为嘉兴市南湖区主要的国有资产经营主体，承担着现阶段区域内大部分基础设施建设任务，每年收到较大金额的政府补贴。2021 年和 2022 年，公司分别获得财政补贴 1.06 亿元和 1.25 亿元，占净利润的比例分别为 61.64%和 74.22%，发行人净利润对政府补助的依赖性较强。但若政府对公司的支持政策发生变化，减少或消除部分支持和优惠政策，将会对公司的生产经营状况及公司债券的偿付能力产生较大影响。

五、2021 年末及 2022 年末，公司存货余额分别为 42.76 亿元和 55.13 亿元，占当期末资产总额的比例分别为 45.32%和 48.51%，最近一期末存货占当期末资产总额比重相对较大。公司存货主要为工程施工，因存货对应为当地国有企业，根据会计准则规定测试可变现净值后未出现减值迹象。但若未来发行人应收款项对手方财务状况发生恶化、出现经营危机或者信用条件发生重大变化，将影响发行人按时足额收回业务款项，发行人的存货将存在减值风险。

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.....	13
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.....	14
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
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.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
七、 中介机构情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	18
四、 资产情况.....	18
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	19
六、 负债情况.....	20
七、 利润及其他损益来源情况.....	22
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.....	22
九、 对外担保情况.....	22
十、 重大诉讼情况.....	23
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
十二、 向普通投资者披露的信息.....	23
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	23
一、 发行人为可交换债券发行人.....	23
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.....	23
三、 发行人为绿色债券发行人.....	23
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	23
五、 其他特定品种债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

释义

发行人、公司、本公司	指	嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司
控股股东	指	嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司
实际控制人	指	嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会
担保人	指	嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司
董事或董事会	指	发行人董事或董事会
监事或监事会	指	发行人监事或监事会
本报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》
上交所	指	上海证券交易所
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商	指	浙商证券股份有限公司
会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有发行人公司债券的主体
报告期、本期	指	2022 年、2022 年度
上期、上年	指	2021 年、2021 年度
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司
中文简称	南湖城投
外文名称（如有）	JIAXING NANHU CHENGSHIJIANSHETOUZI GROUP CO., LTD.
外文缩写（如有）	NANHU CHENGTOU
法定代表人	詹国伟
注册资本（万元）	124,840.00
实缴资本（万元）	122,587.51
注册地址	浙江省嘉兴市 浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路 1733 号 2 幢 219 室
办公地址	浙江省嘉兴市 嘉兴市南湖区南江路 1856 号（基金小镇）19 号楼 20 层
办公地址的邮政编码	314051
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	詹国伟
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	浙江省嘉兴市 嘉兴市南湖区南江路 1856 号（基金小镇）19 号楼 20 层
电话	0573-82163268
传真	0573-82163270
电子信箱	304628190@qq.com

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：嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司

报告期末实际控制人名称：嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会

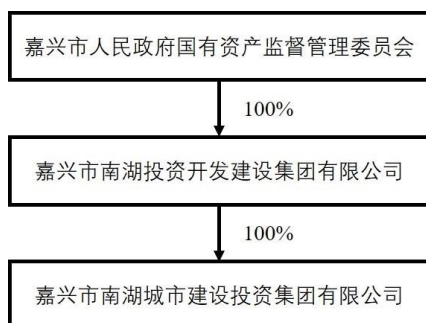
报告期末控股股东资信情况：良好

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%，无受限情况

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%，无受限情况

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%。

（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：

¹均包含股份，下同。

发行人的法定代表人：詹国伟
 发行人的董事长或执行董事：詹国伟
 发行人的其他董事：王亚明、江金海、来晨熙
 发行人的监事：杨喆、阮霞、陈烨、陈小红、张颖洁
 发行人的总经理：詹国伟
 发行人的财务负责人：江金海
 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

发行人作为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司控股、嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会为实际控制人的国有企业，其业务涉及工程建设、污水处理、物业、市场租赁、运营服务及其他等多个领域。

（1）工程建设业务

发行人工程建设业务主要由发行人本级及下属子公司嘉兴市南禹水利投资有限公司、嘉兴市南湖城投工程管理有限公司负责。发行人工程建设业务主要采用代建模式，即发行人与委托方签署代建协议，项目建设资金由公司先行垫付，委托方在项目竣工后或根据工程建设进度逐期与发行人结算工程款项，委托方按照当期双方确认的工程成本加成一定比例项目管理费作为工程项目总价款进行结算（不同项目的项目管理费有所不同，大部分按照 20% 计算）。

（2）污水业务

发行人的污水业务由子公司嘉兴市南环水处理有限公司负责。南环水处理公司负责嘉兴市南湖区的污水运输及管网维护，将南湖区污水集中运输至嘉兴市联合污水管网有限责任公司、嘉兴市秀城广源水处理有限责任公司等，从中收取污水入网费和污水运输费用。

（3）租赁业务

发行人租赁业务主要由子公司嘉兴市南湖菜篮子经营管理有限公司。菜篮子公司主要经营市场摊位及商铺租赁业务，与各商户直接签署出租协议，租约一般每年签署，具体收费标准按照市场公开竞标模式定价，根据不同地段及方位等浮动。

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

（1）城市基础设施建设行业

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会效率、发挥城市经济核心区域辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高，自 1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长。但与此同时，优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化，城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至 2020 年末，我国城镇化率（城镇人口占全社会人口比重）已超过 60%。根据国务院研究发展中心的成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，预计到 2030 年我国城市化水平将达到 65% 左右。

2017 年 3 月，经浙江省人民政府办公厅批示，嘉兴市设立浙江省全面接轨示范区，着力于建设浙江省与上海创新政策率先接轨地、高端产业协同发展地、科创资源重点辐射地、一

体化交通体系枢纽地、公共服务融合共享地。2019 年 5 月召开的中央政治局会议审议了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，将长三角一体化发展上升为国家战略。总体看，随着长江三角洲区域一体化发展、沪嘉杭一体化以及全面接轨上海示范区建设的推进，嘉兴市有望获得较大的发展机遇，发行人在基础设施建设领域的经营收益的稳定性和成长性将得到进一步提升。

发行人重点负责嘉兴市及南湖区城市建设资源的投资、开发、建设和运营，是该区域重要的城市基础设施建设项目投资、开发和建设主体，全面负责区域内的城市基础设施建设业务，其主要业务在区域内具有较强的垄断地位，经营优势明显，有着较高的行业地位。

（2）污水处理行业

水务行业属于关系国计民生和国家安全的重要公用事业行业，与各行业生产和居民生活息息相关。

伴随我国经济社会发展，城市用水规模不断增长，城市污水排放量也随之不断增加，我国水污染问题和水资源短缺日益严重，加大城市污水处理力度是有效防治水污染和缓解水资源日益短缺的主要途径。鉴于我国污水处理行业发展相对滞后，近年来国家大力发展污水处理行业，要求城市必须投资建设污水集中处理设施，并在国家“十三五”规划中明确提出“加快城镇污水处理设施和管网建设改造，推进污泥无害化处理和资源化利用，实现城镇生活污水、垃圾处理设施全覆盖和稳定达标运行，城市、县城污水集中处理率分别达到 95%和 85%”。

2009-2020 年，我国城市污水日处理能力达到年均 4.5%的复合增长率。2020 年我国城市污水日处理能力已达 1.92 亿立方米，同比增长 7%，全国城市污水处理厂增加至 2,679 座，数量仍呈现不断上升趋势。随着我国环保监管的趋严和生态治理的需求升级，水环境治理领域的需求正快速增长，污水处理行业的市场容量正不断扩大。预计到 2023 年，我国污水处理行业的年投资额将突破 8,600 亿元。总体来看，我国污水处理行业有着巨大的发展空间。

近年来，嘉兴市南湖区以生态文明建设“三清两全”为抓手，挂出“五水共治”和“污水零直排”建设作战图，通过实施污水零直排区建设，碧水行动等，推动全域水环境质量提升。随着常住人口的不断增长以及工业总产值的稳步提升，未来几年南湖区污水处理投资需求仍较充足，行业总体面临较好的发展机遇。

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未发生重大变化，对公司经营情况和偿债能力未产生重大不利影响。

（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（%）
工程项目建设	63,771.40	53,105.56	16.73	85.27	68,436.14	57,596.29	15.84	92.95
污水处理业务收入	2,516.59	1,399.59	44.39	3.36	2,692.45	1,196.25	55.57	3.66
物业收入	234.58	157.28	32.95	0.31	159.21	150.61	5.41	0.22
租金及其他	2,606.68	1,500.36	42.44	3.49	2,340.37	1,627.79	30.45	3.18
运营服务	5,662.19	5,579.42	1.46	7.57	0.00	0.00	—	
合计	74,791.44	61,742.21	17.45	100.00	73,628.18	60,570.94	17.73	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
工程项目建设	工程项目建设	63,771.40	53,105.56	16.73	-6.82	-7.80	6.72
合计	—	63,771.40	53,105.56	—			—

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。

公司 2022 年度污水处理业务毛利率较 2021 年度减少 36.19%，主要系 2022 年度该业务收到的补助款减少，运营成本增加所致。

公司 2022 年物业收入较 2021 年增加 47.34%，主要系物业收费逐步上升；毛利率较 2021 年增加 760.15%，主要系物业用房运营成本下降所致。

公司 2022 年度租金业务毛利率较 2021 年增加 68.44%，主要系出租房产折旧成本降低所致。

(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

未来几年，发行人将按照企业化、市场化、专业化的原则，夯实当前主业，拓展业务种类，整合资源，发挥规模效应，不断增强核心竞争力，实现长期可持续发展。公司将以加快嘉兴市南湖区城区开发为核心目标，以当前主业核心业务，以创新为核心动力，坚持公司经济效益与社会效益有机统一，进一步优化产业布局结构，增强企业发展的活力和核心竞争力，让集团的发展从单一“建设城市”逐步向“经营运维城市”转变。结合产业集约化要求和各子公司行业特点，深化紧密型子公司优化重组，逐步整合建立基建产业、涉水产业、智慧城市和资产管理运营等板块，做专做优产业经营。

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

（1）受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于公司目前所发行公司债券均为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使公司债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性，投资者应特别关注市场利率的波动带来的风险。

（2）公司所从事的城市基础设施建设行业受宏观经济情况影响，经济发展的周期变化和波动将对发行人的经营状况产生较大的影响。

（3）2021 年末及 2022 年末，公司负债总额分别为 46.32 亿元和 58.84 亿元，资产负债率分别为 49.10%和 51.78%。最近两年末，公司负债规模持续增加。未来几年，随着公司城市基础设施建设工程项目的推进，公司负债规模存在进一步增加的可能。如果公司生产经营发生重大不利影响，或者上述有息负债未能如期兑付，将会影响公司的兑付能力和信用水平，增加所发行公司债券的到期兑付风险。

（4）公司作为嘉兴市南湖区主要的国有资产经营主体，承担着现阶段区域内大部分基础设施建设任务，每年收到较大金额的政府补贴。2021 年和 2022 年，公司分别获得财政补贴 1.06 亿元和 1.25 亿元，占净利润的比例分别为 61.64%和 74.22%，发行人净利润对政府补助的依赖性较强。但若政府对公司的支持政策发生变化，减少或消除部分支持和优惠政策，将会对公司的生产经营状况及公司债券的偿付能力产生较大影响。

（5）2021 年末及 2022 年末，公司存货余额分别为 42.76 亿元和 55.13 亿元，占当期末资产总额的比例分别为 45.32%和 48.51%，最近一期末存货占当期末资产总额比重相对较大。公司存货主要为工程施工，因存货对应为当地国有企业，根据会计准则规定测试可变现净值后未出现减值迹象。但若未来发行人应收款项对手方财务状况发生恶化、出现经营危机或者信用条件发生重大变化，将影响发行人按时足额收回业务款项，发行人的存货将存在减值风险。

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：

（1）资产独立：控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

（2）人员独立：发行人具有独立的人员聘用及薪酬管理制度，公司人员完全由发行人独立管理。发行人的董事、监事及财务负责人均按照公司相关规定产生，不存在控股股东或实际控制人违反《公司法》及《公司章程》的规定作出人事任免决定的情况。

（3）机构独立：发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司

章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

（4）财务独立：发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

（5）业务经营独立：发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

（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

公司制定了关联交易管理制度，明确了关联交易的决策权限、决策程序、定价原则及信息披露安排。

决策权限：公司董事会和公司股东负责关联交易的审批和披露。公司财务部履行关联交易控制和日常管理的职责，负责公司关联人名单的确认、重大关联交易的审核以及全公司关联交易总体情况的定期审查。

决策程序：1、有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导。2、公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，总经理办公会审核通过后，由总经理提议召开董事会会议。3、公司财务部依照有关规定，根据相关部门的报告、协议或者合同，向董事会提供相关议案。

定价原则：董事会应对有关关联交易的公允性进行审查。董事会在审查有关关联交易的公允性时，须考虑以下因素：1、该项关联交易的标的如属于关联人外购产品的，则必须调查公司能否自行购买或独立销售。当公司不具备采购或销售渠道、或若自行采购或销售可能无法获得有关优惠待遇的；或若公司向关联人购买或销售可降低公司生产、采购或销售成本的，董事会应确认该项关联交易存在具有合理性。但该项关联交易价格须按关联人的采购价加上分担部分合理的采购成本确定；采购成本可包括运输费、装卸费等。2、该项关联交易的标的如属于关联人自产产品，则该项关联交易的价格按关联人生产产品的成本加合理的利润确定交易的成本价格，该价格不能显著高于关联人向其他任何第三方提供产品的价格。3、如该项关联交易属于提供或接受劳务、代理、租赁、抵押和担保、管理、研究和开发、许可等项目，则公司必须取得或要求关联人提供确定交易价格的合法、有效的依据，作为签订该项关联交易的价格依据。

信息披露安排：公司信息披露义务人应及时、公平地披露对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的关联交易事项，应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

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 16.90 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
☐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	嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 南湖 01
3、债券代码	177543.SH
4、发行日	2021 年 1 月 6 日
5、起息日	2021 年 1 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 1 月 8 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.70
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期利息随本金一起支付。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
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
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	不适用

1、债券名称	2023 年第一期嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司绿色债券
2、债券简称	23 南湖绿色债 01、G23 南湖 1
3、债券代码	2380042.IB、184710.SH
4、发行日	2023 年 3 月 13 日
5、起息日	2023 年 3 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 3 月 14 日
7、到期日	2030 年 3 月 14 日
8、债券余额	4
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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

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：177543.SH

债券简称：21 南湖 01

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人承诺，本期债券发行在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将如下事项作出决议并采取相应措施：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、主要责任人不得调离。

债券代码：2380042.IB、184710.SH

债券简称：23 南湖绿色债 01、G23 南湖 1

债券约定的投资者保护条款名称：

偿债应急保障、追加担保和财产保全

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：2380042.IB、184710.SH

债券简称	23 南湖绿色债 01、G23 南湖 1
募集资金总额	4
使用金额	1.4
批准报出日前余额	2.6
专项账户运作情况	公司在宁波银行嘉兴分行开立了募集资金和偿债资金专项账户用于本期债券募集资金的存放和使用，专项账户由监管银行监管。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为 4.00 亿元，其中 1.30 亿元用于南湖工业污水处理厂新建项目，0.70 亿元用于嘉兴市南湖建筑垃圾处置中心项目，2.00 亿元用于补充营运资金。
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）	不适用
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）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
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）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	1.4 亿元用于补充公司营运资金。
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）	南湖工业污水处理厂新建项目建设期为 19 个月，实质于 2021 年 6 月开工建设，截至本年度报告批准报出日已完成主体工程施工。南湖工业污水处理厂配套工程已于 2021 年 12 月开工建设，预计于 2024 年 12 月完工。受上述工程进度影响，南湖工业污水处理厂整体预计于 2025 年初投入运营。嘉兴市南湖建筑垃圾处置中心项目于 2020 年 5 月开工建设，截至本年度报告批准报出日已完成主体工程施工，处于试运营准备阶段。

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：177543.SH

债券简称	21 南湖 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户及专门部门负责偿付工作、制定并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、进行严格的信息披露。
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	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行良好。

债券代码：2380042.IB、184710.SH

债券简称	23 南湖绿色债 01、G23 南湖 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
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	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行良好。

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	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层
签字会计师姓名	倪明英、赵海珊

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	177543. SH
债券简称	21 南湖 01
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市五星路 201 号
联系人	戚莹璐
联系电话	0571-87003135

债券代码	2380042. IB、184710. SH
债券简称	23 南湖绿色债 01、G23 南湖 1
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号
联系人	魏欣辰
联系电话	0512-62936343

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	177543. SH
债券简称	21 南湖 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

债券代码	2380042. IB、184710. SH
债券简称	23 南湖绿色债 01、G23 南湖 1
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

（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

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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值计量模式

因租赁市场成熟，经本公司股东大会决议，投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值计量。本公司进行追溯，主要的变化及影响如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
年初未分配利润	431,748,987.11	490,264,815.81	58,515,828.70

（2）会计估计变更

公司在本报告期内未发生重要会计估计变更。

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
货币资金	主要由银行存款及现金构成
存货	主要由代建项目合同履约成本组成

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：亿元 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（%）
预付款项	2.44	2.14	1.85	31.46
其他流动资产	5.44	4.79	3.14	73.30
长期股权投资	0.04	0.04	0.01	399.13
其他权益工具投资	1.91	1.68	0.90	112.61
在建工程	6.47	5.69	3.07	110.85
长期待摊费用	0.05	0.05	0.03	59.19

发生变动的的原因：

预付款项：预付工程款增加所致。

其他流动资产：主要系短期债权增加所致。

长期股权投资：主要系新增对嘉兴市湘家荡建材贸易有限公司、嘉兴市南湖环保产业园管理有限公司的投资所致。

其他权益工具投资：主要系新增对嘉兴银行股份有限公司的投资所致。

在建工程：工程建设项目投入增加所致。

长期待摊费用：主要系新增待摊装饰改造费用所致。

（二） 资产受限情况**1. 资产受限情况概述**

□适用 √不适用

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：**7.51 亿元**；2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：**4.91 亿元**，收回：**4.53 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

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

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：**7.83 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：**0.17 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：**14.29%**，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

发行人的非经营性其他应收款主要为公司与南湖区内其他国有企业和政府单位之间的资金往来。公司在满足自身运营和债务偿付的前提下，将部分资金暂时周转给南湖区内其他国有企业及政府单位，以支持其项目建设与资金调度，上述款项的发生履行了内部程序，签订了相关协议，对发行人财务无重大不利影响。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	7.83	100%
合计	7.83	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
嘉兴市南湖 区征收服务 中心	3.21	3.21	良好	往来款	按约定回款	到期日在 1 年后
嘉兴市南湖 国有资产投 资集团有限 公司	-	2.08	良好	往来款	按约定回款	到期日在 1 年后
嘉兴市南湖 实业投资有 限公司	1.64	1.64	良好	往来款	按约定回款	到期日在 1 年后
嘉兴市南湖 区新兴社区 服务中心	0.01	0.53	良好	往来款	按约定回款	到期日在 1 年后
嘉兴市南湖 投资开发建 设集团有限 公司	-1.58	0.17	良好	往来款	按约定回款	到期日在 1 年后

（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 30.39 亿元和 32.65 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.41%。

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	-	-	-	12.00	12.00	36.76%
银行贷款	-	6.66	2.20	9.69	18.55	56.81%
非银行金 融机构贷	-	-	-	-	-	-

款						
其他有息债务	-	-	2.10	-	2.10	6.43%

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 12 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 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 39.10 亿元和 51.08 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 30.63%。

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	-	-	-	12.00	12.00	23.49%
银行贷款	-	8.06	2.25	25.74	36.05	70.57%
非银行金融机构贷款	-	-	0.40	0.53	0.93	1.82%
其他有息债务	-	-	2.10	-	2.10	4.11%

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 12 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 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 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（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：亿元 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	6.16	5.42	1.80	241.58
应付票据	2.10	1.85	3.60	-41.67
应付账款	0.67	0.59	0.06	1,032.73
应付职工薪酬	0.01	0.01	0.00	396.03
其他应付款	1.08	0.95	1.57	-31.47
其他流动负债	0.24	0.21	4.18	-94.33

长期借款	25.74	22.65	10.43	146.77
长期应付款	0.53	0.47	0.93	-43.13

发生变动的原因：

短期借款：银行保证借款增加所致。

应付票据：商业承兑汇票减少所致。

应付账款：应付工程款增加所致。

应付职工薪酬：当期计提的职工薪酬增加所致。

其他应付款：偿还往来款所致。

其他流动负债：短期保理借款到期偿还所致。

长期借款：保证借款增加所致。

长期应付款：偿还到期长期应付款所致。

（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：1.97 亿元

报告期非经常性损益总额：0.12 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

（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

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：3.30 亿元

报告期末对外担保的余额：10.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：6.70 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：4.40 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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
嘉兴市南投置业有限公司	非关联方	0.50	基础设施及相关配套设施的建设、经营	良好	保证	5.60	2027 年 5 月 28 日	无不良影响
合计	—	—	—	—	—	5.60	—	—

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，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司



2023 年 4 月 28 日

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：嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司

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	1,304,186,380.33	1,114,408,173.31
结算备付金		
拆出资金		
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	998,218,173.52	1,340,060,172.80
应收款项融资		
预付款项	243,740,752.23	185,406,688.27
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	795,693,853.42	768,242,617.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,513,195,662.66	4,275,702,948.53
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	544,070,397.22	313,943,340.86
流动资产合计	9,399,105,219.38	7,997,763,941.18
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	363,000,000.00	320,000,000.00
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		
长期股权投资	4,439,224.98	889,396.09
其他权益工具投资	191,067,600.00	89,867,600.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	115,636,200.00	102,800,000.00
固定资产	492,245,959.11	466,335,078.10
在建工程	646,557,469.10	306,649,775.11
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,098,614.80	
无形资产	142,658,973.52	145,585,468.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,418,382.98	3,403,780.76
递延所得税资产	805,604.46	674,002.92
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,964,928,028.95	1,436,205,101.65
资产总计	11,364,033,248.33	9,433,969,042.83
流动负债：		
短期借款	615,771,375.00	180,269,500.00
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	210,000,000.00	360,000,000.00
应付账款	67,032,400.53	5,917,776.26
预收款项	6,558,540.62	8,792,353.93
合同负债	238,521,102.32	235,800,357.84
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	729,544.78	147,077.02
应交税费	200,383,709.48	157,381,450.61
其他应付款	107,813,816.03	157,312,189.31
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	513,317,751.30	706,317,532.27
其他流动负债	23,727,462.53	418,158,243.43
流动负债合计	1,983,855,702.59	2,230,096,480.67

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,574,090,000.00	1,043,100,000.00
应付债券	1,195,610,654.00	1,193,395,328.71
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,877,433.18	
长期应付款	53,000,000.00	93,195,216.43
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	60,219,339.28	61,189,169.64
递延所得税负债	14,630,950.11	11,421,900.11
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,900,428,376.57	2,402,301,614.89
负债合计	5,884,284,079.16	4,632,398,095.56
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,225,875,145.00	1,067,275,145.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,019,621,528.60	2,712,476,113.21
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	46,862,518.43	31,951,403.94
一般风险准备		
未分配利润	785,741,502.79	640,159,407.10
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,078,100,694.82	4,451,862,069.25
少数股东权益	401,648,474.35	349,708,878.02
所有者权益（或股东权益）合计	5,479,749,169.17	4,801,570,947.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,364,033,248.33	9,433,969,042.83

公司负责人：詹国伟 主管会计工作负责人：李珺 会计机构负责人：江金海

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司

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	919,546,578.14	521,692,295.17
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	985,609,062.39	1,339,399,778.85
应收款项融资		
预付款项	951,552.95	951,552.95
其他应收款	820,543,624.63	653,278,400.11
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,858,688,156.08	3,292,876,005.04
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	406,147,282.29	250,000,000.00
流动资产合计	6,991,486,256.48	6,058,198,032.12
非流动资产：		
债权投资	363,000,000.00	363,000,000.00
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		
长期股权投资	605,903,000.00	842,695,000.00
其他权益工具投资	102,500,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	103,154,860.42	108,028,580.08
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	83,503,974.49	85,170,606.24
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	100.00	40.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,258,061,934.91	1,398,894,226.32
资产总计	8,249,548,191.39	7,457,092,258.44
流动负债：		

短期借款	475,653,125.00	
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	210,000,000.00	360,000,000.00
应付账款		1,864,396.05
预收款项	119,310.00	497,122.00
合同负债		
应付职工薪酬	127,448.04	89,684.37
应交税费	167,137,030.62	124,257,965.98
其他应付款	825,227,254.91	349,546,950.42
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	467,790,131.10	691,511,685.05
其他流动负债		394,837,328.92
流动负债合计	2,146,054,299.67	1,922,605,132.79
非流动负债：		
长期借款	969,100,000.00	460,000,000.00
应付债券	1,195,610,654.00	1,193,395,328.71
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
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	2,164,710,654.00	1,653,395,328.71
负债合计	4,310,764,953.67	3,576,000,461.50
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,225,875,145.00	1,067,275,145.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,244,282,908.47	2,494,302,612.56
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	46,862,518.43	31,951,403.94

未分配利润	421,762,665.82	287,562,635.44
所有者权益（或股东权益）合计	3,938,783,237.72	3,881,091,796.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,249,548,191.39	7,457,092,258.44

公司负责人：詹国伟 主管会计工作负责人：李珺 会计机构负责人：江金海

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	747,914,373.96	736,281,768.30
其中：营业收入	747,914,373.96	736,281,768.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	688,646,665.30	651,446,288.21
其中：营业成本	617,422,098.54	605,709,434.37
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	4,093,249.37	4,758,692.72
销售费用	1,628.96	795,140.15
管理费用	57,395,955.82	46,654,181.82
研发费用		
财务费用	9,733,732.61	-6,471,160.85
其中：利息费用	25,777,259.65	21,541,238.34
利息收入	16,128,042.75	28,249,687.67
加：其他收益	125,343,124.49	105,515,673.25
投资收益（损失以“－”号填列）	55,364.52	325,323.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	55,364.52	264,240.22
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	12,836,200.00	1,656,000.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	37,886.71	-30,300.91
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		3,616,533.41
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	197,540,284.38	195,918,709.39
加: 营业外收入	97,703.64	1,674,026.31
减: 营业外支出	903,651.32	495,194.22
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	196,734,336.70	197,097,541.48
减: 所得税费用	27,861,086.88	25,906,534.67
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	168,873,249.82	171,191,006.81
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	168,873,249.82	171,191,006.81
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)	164,150,202.81	163,648,482.61
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	4,723,047.01	7,542,524.20
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
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		
(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	168,873,249.82	171,191,006.81
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	164,150,202.81	163,648,482.61
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,723,047.01	7,542,524.20
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 元,上期被合并方实现的净利润为:0 元。

公司负责人:詹国伟 主管会计工作负责人:李珺 会计机构负责人:江金海

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	628,362,317.64	648,285,793.41
减:营业成本	522,974,598.51	539,659,758.62
税金及附加	2,343,814.44	3,071,119.29
销售费用		
管理费用	8,112,708.19	17,781,182.54
研发费用		
财务费用	1,818,222.18	-15,692,778.82
其中:利息费用		4,180,891.12
利息收入		19,891,409.71
加:其他收益	79,251,335.00	60,001,000.00
投资收益(损失以“—”号填列)		61,083.33

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）	-240.00	15,278.61
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）	172,364,069.32	163,543,873.72
加：营业外收入	40,604.04	2,671.88
减：营业外支出	5,193.90	5,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	172,399,479.46	163,541,545.60
减：所得税费用	23,288,334.59	26,002,632.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	149,111,144.87	137,538,913.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	149,111,144.87	137,538,913.16
（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	149,111,144.87	137,538,913.16
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：詹国伟 主管会计工作负责人：李珺 会计机构负责人：江金海

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	1,101,547,922.58	278,722,946.35
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		
收到其他与经营活动有关的现金	1,235,423,037.14	1,098,467,432.05
经营活动现金流入小计	2,336,970,959.72	1,377,190,378.40
购买商品、接受劳务支付的现金	1,889,431,339.05	2,180,970,935.48
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	49,276,804.14	34,982,230.03

支付的各项税费	5,961,465.01	5,935,678.87
支付其他与经营活动有关的现金	1,630,447,111.16	685,322,687.58
经营活动现金流出小计	3,575,116,719.36	2,907,211,531.96
经营活动产生的现金流量净额	-1,238,145,759.64	-1,530,021,153.56
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		61,083.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,000,000.00
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		
投资活动现金流入小计		5,061,083.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	459,523,112.07	289,686,989.02
投资支付的现金	104,694,464.37	22,355,900.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金	157,764,203.55	
投资活动现金流出小计	721,981,779.99	312,042,889.02
投资活动产生的现金流量净额	-721,981,779.99	-306,981,805.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	158,600,000.00	442,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		42,100,000.00
取得借款收到的现金	2,942,990,000.00	2,570,898,841.39
收到其他与筹资活动有关的现金	940,283,569.80	565,251,700.00
筹资活动现金流入小计	4,041,873,569.80	3,578,250,541.39
偿还债务支付的现金	1,667,498,841.39	1,222,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	220,468,981.76	147,658,568.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,000,000.00	15,900,000.00
筹资活动现金流出小计	1,891,967,823.15	1,386,358,568.97
筹资活动产生的现金流量净额	2,149,905,746.65	2,191,891,972.42
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	189,778,207.02	354,889,013.17

加：期初现金及现金等价物余额	1,114,408,173.31	759,519,160.14
六、期末现金及现金等价物余额	1,304,186,380.33	1,114,408,173.31

公司负责人：詹国伟 主管会计工作负责人：李珺 会计机构负责人：江金海

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	1,000,684,212.61	125,438,009.94
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,124,932,559.05	844,767,630.26
经营活动现金流入小计	2,125,616,771.66	970,205,640.20
购买商品、接受劳务支付的现金	1,069,284,268.98	1,293,613,096.89
支付给职工及为职工支付的现金	13,104,956.83	13,382,324.85
支付的各项税费	728,561.91	2,072,712.71
支付其他与经营活动有关的现金	884,747,880.90	617,461,577.34
经营活动现金流出小计	1,967,865,668.62	1,926,529,711.79
经营活动产生的现金流量净额	157,751,103.04	-956,324,071.59
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		61,083.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		61,083.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,573.89	64,376,079.00
投资支付的现金	615,708,000.00	115,880,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	156,147,282.29	
投资活动现金流出小计	771,911,856.18	180,256,079.00
投资活动产生的现金流量净额	-771,911,856.18	-180,194,995.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	158,600,000.00	400,000,000.00
取得借款收到的现金	1,500,000,000.00	2,083,898,841.39
收到其他与筹资活动有关的现金	636,360,000.00	372,591,700.00
筹资活动现金流入小计	2,294,960,000.00	2,856,490,541.39

偿还债务支付的现金	1,124,798,841.39	1,021,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	158,146,122.50	123,546,793.35
支付其他与筹资活动有关的现金		225,900,000.00
筹资活动现金流出小计	1,282,944,963.89	1,370,646,793.35
筹资活动产生的现金流量净额	1,012,015,036.11	1,485,843,748.04
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	397,854,282.97	349,324,680.78
加：期初现金及现金等价物余额	521,692,295.17	172,367,614.39
六、期末现金及现金等价物余额	919,546,578.14	521,692,295.17

公司负责人：詹国伟 主管会计工作负责人：李珺 会计机构负责人：江金海

