

---

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

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。

容诚会计师事务所（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

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

报告期内，公司面临的风险因素与前次定期报告所提示风险没有重大变化。

## 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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	16
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
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.....	23
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	27
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	28
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	31
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.....	31
九、 对外担保情况.....	31
十、 重大诉讼情况.....	31
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十二、 向普通投资者披露的信息.....	32
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人.....	32
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.....	32
三、 发行人为绿色债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	32
五、 其他特定品种债券事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

## 释义

发行人、本公司、公司、新锦集团	指	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2022 年 1-12 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
工作日	指	中华人民共和国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）

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
中文简称	新锦公司
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	蒋会京
注册资本（万元）	38,000.00
实缴资本（万元）	38,000.00
注册地址	浙江省杭州市 临安区锦南街道九州街 599 号
办公地址	浙江省杭州市 临安区锦南街道九州街 599 号
办公地址的邮政编码	311300
公司网址（如有）	无
电子信箱	292307025@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	陈鸿
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	职工董事兼副总经理
联系地址	浙江省杭州市临安区锦南街道九州街 599 号
电话	0571-61069005
传真	0571-61069005
电子信箱	292307025@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：杭州市临安区国有股权控股有限公司

报告期末实际控制人名称：杭州市临安区国有资产管理服务中心

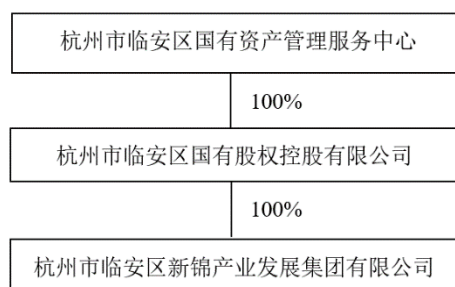
报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东为杭州市临安区国有股权控股有限公司，为非机关法人。截至报告期末，杭州市临安区国有股权控股有限公司资信状况优良，最近三年无债务违约记录，已发行的债券都正常还本付息，未出现延期付息和未付息的情况。

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<sup>1</sup>受限情况：持股比例为 100%，无股权受限情况。

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：持股比例为 100%，无股权受限情况。

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

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至报告期末，杭州市临安区国有股权控股有限公司除所持有的发行人股权外，其他主要资产包括货币资金 132.26 亿元，存货 925.46 亿元等。截至报告期末，杭州市临安区国有股权控股有限公司受限资产共计 89.72 亿元，包括受限货币资金 0.27 亿元，受限存货 5.09 亿元，受限投资性房地产 66.99 亿元，受限在建工程 17.37 亿元。

#### （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

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 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：

发行人的法定代表人：蒋会京

发行人的董事长或执行董事：蒋会京

发行人的其他董事：王小强、王敏、陈鸿、方学锋

发行人的监事：胡旭良、林振宇、童柳敏

发行人的总经理：王小强

发行人的财务负责人：陈鸿

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

公司作为临安区重要的土地开发、大健康产业、基础设施建设和安置房建设主体，在临安区城市开发建设中发挥着重要的作用，在城市开发建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。公司主营业务为土地开发整理、大健康产业、房屋销售、物资贸易和景区旅游、产业平台建设业务，此外还有部分租赁服务、股权投资等业务。

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）发行人所在行业状况

##### 1）土地开发

##### ①土地开发行业现状及前景

土地开发整理是发展城市基础设施和提升城市综合环境的前提与基础，在推动城市经济增长、促进招商引资、提升市民福利水平和增加政府财政收入等方面发挥着重要的作用。

目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。在土地开发的历史上，曾经出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，完备的土地开发整理配套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。

未来，随着我国城镇化步伐的加快，土地用于城市基础设施建设的比例也将越来越大，我国土地开发整理行业仍将处于快速发展期。

## ②临安区土地开发行业现状及前景

临安区是杭州市辖区，位于浙江省杭州市西部。地处浙江省西北部天目山区，东邻余杭区，南连富阳区和桐庐县、淳安县，西接安徽省歙县，北接安吉县及安徽省绩溪县、宁国市。临安区境东西宽约 100 千米，南北长约 50 千米，总面积 3,118.77 平方千米；辖 5 个街道 13 个乡镇 298 个行政村。2022 年，临安区实现生产总值 672.34 亿元，比上年增长 0.4%。优越的地理位置、丰富的旅游资源以及蓬勃的经济发展，都为临安区土地出让市场的发展奠定了基础。2019-2021 年，临安区土地出让较为活跃，土地出让面积分别为 235.64 公顷、171.84 公顷和 187.31 公顷，土地出让金额分别为 151.11 亿元、171.60 亿元和 195.15 亿元。

## 2) 房地产行业

### ①房地产行业现状及前景

从短期看，自 2015 年开始，房地产市场已经开始进入缓慢复苏期。在经历了 2015 年逐渐回暖的房地产市场后，2016 年房地产市场也频频传来利好政策，包括多次降息和降准，政府报告、两部委、中央政治局会议定调房地产健康发展，以及全面推行营改增政策。中央在房地产政策上以“稳定、支持、促进”取代“抑制、投机、调控”，同时各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。

根据国家统计局发布 2022 年全国房地产开发投资和销售情况，2022 年全年房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%。其中住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%；办公楼投资 5291 亿元，下降 11.4%；商业营业用房投资 10647 亿元，下降 14.4%。年末商品房待售面积 56366 万平方米，比上年末增加 5343 万平方米，其中商品住宅待售面积 26947 万平方米，增加 4186 万平方米。

从长期看，房地产市场在经历适度调整期后温和回暖，符合中国经济缓中趋稳、稳中向好总体态势。一方面，经过 2010 年至 2013 年的调控，房地产市场趋于理性。通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种调控方式，房地产市场供给和商品房销售额增速逐渐趋于平稳。同时，2013 年下半年以来，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革；2015 年以来，不动产登记、保障房建设、住房公积金制度改革、落实户籍制度改革和房地产业营转增等财税制度改革等长效机制工作继续推进，而地方政府则通过限购、限贷等政策自主调控。“完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制”，已经成为政府房地产相关政策的关注点。另一方面，房地产行业是国民经济发展的重要支柱产业之一，中国经济持续发展和城市化率的逐步提高对房地产市场需求长期增长提供了有力支撑。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，2025 年我国常住人口城镇化率提高到 65%。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求。在日益严格的房地产调控政策下，房地产市场趋于理性，自住型需求在政府引导下逐步得到释放。从我国下一阶段经济的增长模式来看，城镇化已明确成为未来经济增长方向，房地产业在推动城市化以及促进经济增长方面将继续发挥重要作用。房地产市场持续稳定健康发展，将有利于促进钢铁、水泥、建材、家电等多个基础工业同步增长，提升经济活力；而国民经济整体平稳快速发展又将进一步推动房地产业的发展。

此外，为促进房地产市场的健康发展，抑制房价过快上涨、以及满足困难群众住房需求和城市拆迁需要，我国保障性住房的建设力度逐步加大，经过多年的发展，已形成包括经济适用房，棚户区改造以及廉租房等多种形式。2007 年 8 月，国务院颁布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号），要求各地加快建立健全以廉租住房制度为重点，多渠道解决城市低收入家庭住房困难政策体系。2009 年中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部联合下发了《2009-2011 年廉租住房保障规划》（建保[2009]91 号）。2010 年住建部等六部委又联合下发了《关于做好住房保障规划编制工作的通知》，力争到“十二五”期末，人均住房建筑面积 13 平方米以下低收入住房困难家庭基本得到保障。2015 年 6 月 30 日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕

37 号），确立制定城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015—2017 年）的工作目标，要求加大改造力度、创新融资体制机制。同时，各地政府也相应推出保障性安居工程建设，因地施策拟定并公布保障房计划。

## ②临安区房地产行业现状及前景

在商品房建设方面，根据《2022 年杭州市临安区国民经济和社会发展统计公报》，2022 年全年房地产开发投资 318.41 亿元，增长 1.6%。年末房屋施工面积 1360.99 万平方米，下降 6.0%，新开工面积 112.62 万平方米，下降 63.4%；竣工面积 148.62 万平方米，下降 45.2%。全年商品房销售面积 79.70 万平方米，下降 65.4%，商品房销售额 155.55 亿元，下降 67.9%。随着未来临安区交通体系的逐渐完善，临安与杭州市的物流交通成本将逐渐降低，同时，随着临安区城市化率的提高，产业化体系建立和发展，临安区房地产市场还存在很大的发展空间。

在保障性住房建设方面，临安区现已建成临安人家、昌化人家、吴越人家、苕溪人家和衣锦人家等保障性住房项目。临安将加强城乡住房保障，加快保障性住房建设，推进公租房、廉租房并轨运行，加大农村困难家庭住房的救助力度。

综合来说，我国的城市化进程还在加速发展阶段，城镇人口在不断增加，住房的需求也随之增加。未来在宏观政策的调控和房屋的刚性需求促使下，我国的房地产市场仍将继续平稳发展，同时保障性住房建设也将继续受到政府支持。发行人房地产业务面临较好的发展空间和机遇。

## （2）发行人在行业中的地位

发行人作为临安区重要的土地开发、基础设施建设和安置房建设主体，在临安区城市开发建设中发挥着重要的作用，在城市开发建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。此外，在物资贸易和租赁服务等行业领域，发行人业务管理优势明显，近年来亦积累了丰富的经验，能够为发行人带来稳定的收入来源。

## （3）发行人的竞争优势

### 1）区位优势

2017 年 8 月 11 日，浙江省人民政府发布通知，经国务院同意，调整杭州市部分行政区划：撤销县级临安市，设立杭州市临安区，以原临安市的行政区域为临安区的行政区域。

临安区位于浙江省杭州市西部，杭州市辖区。地处浙江省西北部天目山区，东邻余杭区，南连富阳区和桐庐县、淳安县，西接安徽省歙县，北接安吉县及安徽省绩溪县、宁国市。临安区境东西宽约 100 千米，南北长约 50 千米，总面积 3,126.8 平方千米；辖 5 个街道 13 个乡镇 298 个行政村，区人民政府设在锦城街道。

临安区区位优势明显，距杭州绕城高速仅 19 公里，距黄山市 128 公里，处在杭州至黄山的旅游线上，杭徽高速公路贯穿全境，交通便捷。临安至杭州市中心仅需半小时车程。临安区拥有中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家森林城市、国家环保模范城市和国家生态市等多个称号，并连续多年跻身全国县域经济与县域基本竞争力百强县（市）行列。

临安区依托于良好的地理位置与丰富的旅游资源，近年来临安区经济保持较快增长，2022 年临安区经济总量保持稳定增长，全年实现地区生产总值 672.34 亿元，比上年增长 0.4%。其中第一产业增加值 46.99 亿元，第二产业增加值 341.11 亿元，第三产业增加值 284.24 亿元，分别增长 2.4%、4.2%和-3.8%。三次产业结构为 7.0:50.7:42.3。

### 2）行业垄断优势

发行人是经临安区政府批准成立，并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司，业务范围主要涉及城市基础设施建设、物资贸易等领域，目前，公司承接的基建业务和开发的土地资源丰富，具有明显的区域性行业垄断优势。

### 3）业务管理优势

公司的业务管理优势明显，在长期城建投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能够较好的控制项目工期、质量以及成本。

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

否

## （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：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 (%)
土地整理	489,108,410.72	438,721,528.87	10.30	15.81	418,853,487.62	322,194,990.47	23.08	15.96
房屋销售	1,383,130,377.76	1,154,173,627.11	16.55	44.70	1,210,366,020.53	802,021,729.48	33.74	46.13
商品销售	1,090,272,459.21	1,086,608,749.38	0.34	35.24	914,647,855.08	911,160,591.63	0.38	34.86
景区旅游	24,203,811.46	25,504,931.24	-5.38	0.78	12,422,485.11	6,771,457.04	45.49	0.47
租赁服务	3,068,697.13	4,138,607.64	-34.87	0.10	14,380,694.66	9,463,133.36	34.20	0.55
健康产业	37,246,754.29	41,696,531.54	-11.95	1.20	22,964,383.34	29,530,532.48	-28.59	0.88
其他服务	67,090,608.56	45,491,570.62	32.19	2.17	30,245,990.95	20,290,299.06	32.92	1.15
合计	3,094,121,119.13	2,796,335,546.40	9.62	100.00	2,623,880,917.29	2,101,432,733.52	19.91	100.00

#### (2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

发行人主营业务按业务板块划分，不按产品或服务划分。

## 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）公司 2022 年土地整理业务成本较去年大幅增加 36.14%，毛利率较去年大幅下降 55.37%，原因是 2021 年收入按成本 130%确认，2022 收入按成本 115%确认所致。

（2）公司 2022 年房屋销售业务成本较去年大幅增加 43.91%，毛利率较去年大幅下降 50.95%，原因是牧云里小区涉及回迁安置，销售价格较低，拉低了业务板块整体毛利率。

（3）公司 2022 年景区旅游业务成本较去年大幅增加 276.65%，毛利率较去年大幅下降 111.83%，原因是景区服务升级支出增加所致。

（4）公司 2022 年租赁业务收入、成本和毛利率较去年大幅下降，系受疫情影响出租面积减少所致。

### （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

#### （1）“大健康”产业方面

发行人下属子公司国瑞健康产业投资有限公司作为临安区唯一的健康产业领域的政府国资平台，且已实施区中医院及康养中心、於潜人民医院及康养中心等项目，具备引领产业发展的优势和条件，公司将根据国家及省市医改政策，积极与区卫计局配合，发挥政企合力优势，拓宽合作渠道，补齐短板，强化优势，推进医改进程；积极探索“管办分离”新模式，按照卫计局管、新锦公司办、医院自主经营思维打造临安健康产业发展新格局。同时，做大做强医养板块，学习借鉴先进经验和管理模式，做好医养结合文章，如康养中心管理模式的探索等。

a、加快健康临安信息化工程及区域一体化建设项目。国家卫生计生委、国家中医药管理局印发的《关于加快推进人口健康信息化建设的指导意见》提出人口健康信息化总体框架，要求建立四级人口健康云平台。通过该项目建设，有效整合和共享全员人口信息、电子健康档案和电子病历三大数据库资源，实现公共卫生、计划生育、医疗服务、医疗保障、药品管理、综合管理等六大业务应用，以居民健康卡为群众享受各项卫生计生服务的联结介质，形成覆盖各级各类卫生计生机构高效统一的网络，实现业务应用互联互通、信息共享、有效协同。推进“政府统筹、社会参与”的健康信息服务发展新模式，运用大数据、云计算、物联网三大技术，强化制度、标准和安全三大体系，健全人口、电子健康档案和电子病历三大基础数据库。

发行人力争通过健康临安信息化工程建设，构建临安区域大医疗+大健康服务形态，实现区域资源、经营、经济一体化管理。基本实现优质医疗卫生资源配置均衡化；建成覆盖全区城乡医疗卫生机构并与区内相关部门、区卫计局互联互通、适应卫生改革发展需要的临安区卫生信息体系。支撑推动“互联网+健康医疗”服务，创新互联网健康医疗服务模式，建立中医药与养老融合发展体系，构建基于区域人口健康信息平台的医疗健康大数据开放共享、深度挖掘和广泛应用服务，持续推进覆盖全生命周期的预防、治疗、康复和自主健康管理一体化的居民健康信息服务，构建临安特色健康服务体系。

b、依托区域内医疗机构，发展医养结合产业。医养结合是养老服务最核心内容，也是最基础的服务模式，医疗是养老的基础，在健康中国战略下，医养结合将是养老服务业发展最大的机遇。医养结合是近几年逐渐兴起的一种新型养老模式，由于其将现代医疗服务技术

与养老保障模式有效结合，实现了“有病治病、无病疗养”的养老保障模式创新，成为市场关注的热点。医疗机构牵手养老机构建立医养联盟，打通了养老机构与医院之间资源割裂的状态，可以形成双赢甚至多赢的局面，养老机构可以整合医院的医疗资源，提高为老人服务的能力；医院可以树立社会公益形象，扩大自身的影响力及医疗服务的覆盖面；老有所医和老有所养，可以减轻老人亲属及子女的精神压力和经济负担。

发行人将与卫计、民政、人社等部门密切合作，以区中医院和於潜人民医院整体迁建为契机，依托临安区天然环境优势和医疗卫生资源，统筹规划临安区医养产业发展，以满足不同层次老年人的养老健康需求。

c、推进建设区域药品耗材统一集中采购。根据国家、省市相关文件的规定，要求坚持药品集中采购方向，推进分级诊疗体系构建，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，实行一个平台、上下联动、公开透明、分类采购，加强全程监管，建立以区为单位、集中采购监管和医疗机构自主采购有机结合的药品集中采购新机制。成立区域内药品耗材采购共同体，建立药品耗材价格谈判机制，全区各级公立医疗机构或采购共同体按照有利于降低药品价格、满足临床需求、保证药品正常供应的要求，与药品生产企业进行价格谈判，合理确定成交药品清单。为推进医药卫生体制改革，加快构建区级医保统筹区范围内分级诊疗体系，有效保障区级医院和社区卫生服务中心医联体开展慢性病诊疗等各项工作，确保慢性病人治疗的连续性，按照医共体内统一配备慢性病治疗药品的要求，采购共同体可组织慢性病治疗药品价格谈判工作。同时建立完善相关管理制度，确保价格谈判工作公开、公正、公平开展。

d、推动区域临床检验、医学影像、心电诊断、病理诊断和消毒供应等共享中心建设。为进一步深化医药卫生体制改革，贯彻落实“保基本、强基层、建机制”的医改原则，充分发挥公立医院资源优势和卫生信息化作用，积极推进城乡优质医疗资源共享，以加快推进综合医改为载体，坚持目标导向、需求导向和问题导向，着力推动重点领域和关键环节改革创新突破。紧紧围绕国家、省、市公立医院改革的总体目标，充分利用卫生信息化技术及现代物流手段，发挥区级医院龙头作用，实施区域医疗卫生资源整合，实现有限资源的优化配置，构建起城乡一体化的运行机制，提升基层医疗质量，促进农村居民共享优质医疗资源。

## （2）房产销售

a、天目医药港孵化园项目销售。临安区天目医药港孵化园项目主要为子公司杭州市临安区天目医药港投资建设有限公司负责实施与销售。

b、安置房项目销售。公司安置房项目均由子公司杭州市临安区国瑞置业有限公司投资建设，该公司安置房项目包括锦南人家三期项目、锦南新城柯家安置小区项目、锦南新城卦畈安置小区项目以及锦南新城颐养小镇 B-05-08、09 地块开发项目，项目预计总投资 35.62 亿元。公司人才房项目为临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目），项目计划总投资 6.00 亿元，拟建建筑面积 11.14 万平方米。

## （3）资产经营

a、新锦公司所属资产体育文化会展中心商铺出租，每年有部分租金收入。

b、区中医院、於潜人民医院每年上交国瑞健康公司管理费用，以及新院区投入使用后商业用房以及车位出租收益。

c、天目药港医药产业孵化园项目部分办公用房及实验室出租收入。

d、国瑞中心项目部分商业用房及车位出租，每年有部分租金收入。

e、“健康临安”信息化工程及区域一体化项目预计每年收入 300 万元。

## （4）土地开发

公司逐步转型，致力于“大健康产业”发展的同时，计划每年出让土地 300 亩，并进行小规模土地整合。

## （5）钢材贸易

钢材贸易主要由新锦公司子公司杭州市临安区国瑞商业经营管理有限公司组织实施，目前主要负责给临安天目药港医药产业孵化园（一期）等多个项目工程提供其所需钢材，未来将继续拓宽市场，加大公司钢材贸易供应范围。

## 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）经营风险

#### 1）宏观经济波动风险

2008 年以来，受金融危机以及欧盟经济疲软影响，国内外经济日益复杂，经济周期性波动较大，尤其 2017 年经济形势下行趋势明显。国内经济增长乏力，导致我国经济增长进入缓慢周期。未来，一旦经济波动较大，势必影响发行人的城市基础设施建设业务和安置房建设业务，存在经济周期波动风险。

#### 2）多行业经营风险

公司主营业务涉及土地开发、安置房、物资贸易等行业。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司技术、管理、运营等多方面提出了更高要求，增加了公司的经营风险。

#### 3）土地价格波动的风险

由于土地出让受到国家宏观政策直接影响，近期国家出台了较多房地产行业调控政策，如果公司出让土地资产时恰逢产业政策变化而使得土地出让价格下降，则可能会给公司的经营和利润增长带来不确定的影响。

#### 4）区域性风险

发行人所在的临安区近几年经济发展态势良好，经济发展水平较高，综合实力在全国同级地区中排名较前。临安区不断发展的经济状况以及在杭州市区域经济发展的重要地位为发行人发展壮大奠定了良好基础。如果临安区发展趋缓或在区域中的战略地位发生变化，将对发行人业务的发展带来一定影响。

#### 5）经营业务地域单一的风险

发行人目前的业务主要集中于临安区，经营地域较为单一，若未来临安区地方经济发生不利变化，将对发行人的业务产生系统性影响。

#### 6）突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，可能对发行人的公司治理和正常的生产经营和决策带来不利影响。

#### 7）履约风险

发行人从事临安地区基础设施建设，公司基础设施建设项目累计投入规模较大，随着项目开展，投资金额将进一步增加，将给发行人造成较大资金压力。若未来基础设施建设项目未能按期回款，将对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。

### （2）管理风险

#### 1）子公司管理风险

公司下属企业众多，经营领域较为广泛，这对公司管理能力、投资决策、内部控制等提出了更高的要求。如果出现发行人对子公司的管理不到位等情况，将可能会影响到发行人的正常生产经营。

## 2) 在建工程和项目管理的风险

工程施工项目具有项目投资大、建设周期长的特征，施工场地的分散将给公司的经营管理带来一定的风险。在项目管理方面，公司需充分及时地掌握项目的各项信息，包括但不限于工程进度、安全、质量等要素。如果不能保证信息畅通，则会对工程项目的顺利实施、公司资源的合理配置及高效利用产生一定的影响。因而，发行人在建设施工和项目管理方面可能存在一定的风险。

## 3) 突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

## 4) 发行人业务发展过程中的管理风险

随着临安区社会经济的持续发展，发行人资产规模进一步增加。发行人经营规模和区域的持续扩大对其管理能力提出了更高要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。发行人的经营决策、运作实施和风险控制的难度均有所增加，对公司经营层的管理水平也提出了更高的要求。尽管发行人已形成了成熟的经营模式和完善的管理制度，并且培养引进了一批经验丰富的业务骨干，但在未来发展过程中仍会面临着因管理不到位所带来的管理风险。

### （3）政策风险

#### 1) 宏观政策的风险

发行人的投资项目规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

#### 2) 环保政策风险

城市基础设施建设会不同程度地影响周边环境，产生一定污染。虽然发行人不断加强对项目的管理监控，并不断学习国内外先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

#### 3) 近期地方政府债务政策变化风险

发行人部分债务涉及地方政府债务，2014 年 10 月，国务院出台了国发〔2014〕43 号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响，导致地方政府债务政策变化风险。

#### 4) 土地政策变化风险

由于土地整理受到国家宏观政策直接影响，如果未来产业政策进一步发生变化，这会给公司的经营和利润增长带来不确定的影响。

#### 5) 融资平台政策变化风险

2014 年 10 月国务院两次发文要求剥离融资平台政府融资职能，近年来针对地方政府融资行为作了进一步规范，明确地方政府债务由地方政府或其相关部门举借，融资平台企业未来融资手段受政策影响大，后续发行人融资性现金流存在一定的不确定性。

## 6) 基础设施建设政策变化风险

发行人主营业务包括基础设施代建业务，经营状况较大程度上依赖于政府基础设施建设政策和城市发展总体规划，近几年公司业务得以快速发展主要是受益于临安区城市基础设施建设的高速推进和城市区域的迅速扩张。可见，政府基础设施建设政策、地方城市规划等的变动均会对发行人的收入和利润产生重要影响。

## 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：

相互独立

### （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

公司关联交易按照法律、法规、《公司章程》及关联交易制度的要求，由公司董事会进行决策，关联交易履行了有效的审批程序，相关信息披露及时，符合法律规定，公司关联交易遵循公正、公允的原则和市场化定价的方式进行。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	9,244,759.34

#### 2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方应收款项	506,291,352.78
关联方应付款项	159,411,200.00

#### 3. 担保情况

☐适用 ☒不适用

#### 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	杭州市临安区新锦投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	19 新锦 01
3、债券代码	162662.SH
4、发行日	2019 年 12 月 4 日
5、起息日	2019 年 12 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 12 月 6 日
7、到期日	2024 年 12 月 6 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4.9
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年付息，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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国金证券股份有限公司
13、受托管理人	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	私募
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 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	-

1、债券名称	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 新锦 01

3、债券代码	167913. SH
4、发行日	2020 年 10 月 22 日
5、起息日	2020 年 10 月 26 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 10 月 26 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4.57
10、还本付息方式	采用单利按年付息，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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
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	仅限专业机构投资者参与交易
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 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	-

1、债券名称	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 新锦 02
3、债券代码	197487. SH
4、发行日	2021 年 11 月 15 日
5、起息日	2021 年 11 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 11 月 18 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.89
10、还本付息方式	采用单利按年付息，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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
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	仅限专业机构投资者参与交易
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 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	-

1、债券名称	2022 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	22 新锦 01、22 临安新锦债
3、债券代码	184194. SH、2280002. IB
4、发行日	2022 年 1 月 7 日
5、起息日	2022 年 1 月 12 日

6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 1 月 12 日
7、到期日	2029 年 1 月 12 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	采用单利按年付息，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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
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	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

1、债券名称	2021 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	21 新锦 01、21 临安新锦债
3、债券代码	152752.SH、2180048.IB
4、发行日	2021 年 2 月 25 日
5、起息日	2021 年 3 月 3 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2028 年 3 月 3 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	每年付息一次。本金设提前偿还条款，自债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按发行总额 20%的比例偿还债券本金，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	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
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	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

1、债券名称	2023 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券（第一期）
2、债券简称	23 新锦 01、23 新锦债 01
3、债券代码	184751.SH、2380085.IB
4、发行日	2023 年 3 月 24 日
5、起息日	2023 年 3 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最	2026 年 3 月 28 日

近回售日	
7、到期日	2030 年 3 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.39
10、还本付息方式	每年付息一次
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
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	仅限专业机构投资者参与交易
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

## 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：162662.SH

债券简称：19 新锦 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：184194.SH、2280002.IB

债券简称：22 新锦 01、22 临安新锦债

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：184751.SH、2380085.IB

债券简称：23 新锦 01、23 新锦债 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

报告期内未触发选择权条款

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

报告期内，上述债券仅 19 新锦 01 触发选择权条款。19 新锦 01 的行权日为 2022 年 12 月 6 日，发行人选择维持票面利率 4.90% 不变，截至行权日，未有投资者行使回售选择权，该期债券余额为 10.00 亿元。

## 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：162662.SH

债券简称：19 新锦 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、本期债券加速清偿及措施。（1）加速清偿的宣布。如果债券受托管理协议项下的违约事件发生且持续 30 个连续工作日仍未解除，经本期未偿还债券持有人（包括债券持有人代理

人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。（2）救济措施。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，经本期未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，该等债券持有人可以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：①向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：a.债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；b.所有迟付的利息；c.所有到期应付的本金；d.适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金或利息的违约金。②除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突。（3）债券持有人会议同意的其他措施。

2、其他救济方式。如果发生债券受托管理协议约定的违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表本期未偿还债券本金总额二分之一以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式收回本期未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼或仲裁）其中本期债券未能偿付本金或应付利息且一直持续的，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率的 1.2 倍向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率的 1.2 倍另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率的 1.2 倍计算利息（单利）。

债券代码：167913.SH

债券简称：20 新锦 01

债券约定的投资者保护条款名称：

根据发行人与债券受托管理人签署的《受托管理协议》：

当触发“预计违约”、“实质违约”条款的偿债保障措施及救济方案如下：

在本次债券的存续期内，当发行人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，应当采取相应偿债保障措施，包括但不限于：

- (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)调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4)主要责任人不得调离；
- (5)暂缓新增债务或者为第三方提供担保。

在本次债券的存续期内，发行人出现本协议约定的实质违约的，应及时、持续做好信息披露工作并提出救济措施。

如发生本条所述实质违约，债券受托管理人有权代表全体债券持有人宣布发行人本次债券未偿还本息立即加速清偿、到期应付。

发行人确认，如发生本条所述违约事件，发行人除应向债券持有人支付到期本金和利息（含加速清偿到期本息）外，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为债券票面利率上浮 5%。经持有人会议决议，给予宽限期的，宽限期内不设罚息，按照票面利率支付利息。

债券代码：197487.SH

债券简称：21 新锦 02

债券约定的投资者保护条款名称：

根据发行人与债券受托管理人签署的《受托管理协议》：

当触发“预计违约”、“实质违约”条款的偿债保障措施及救济方案如下：

在本次债券的存续期内，当发行人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，应当采取相应偿债保障措施，包括但不限于：

- (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) 调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；  
 (4) 主要责任人不得调离；  
 (5) 暂缓新增债务或者为第三方提供担保。

在本次债券的存续期内，发行人出现本协议约定的实质违约的，应及时、持续做好信息披露工作并提出救济措施。

如发生本条所述实质违约，债券受托管理人有权代表全体债券持有人宣布发行人本次债券未偿还本息立即加速清偿、到期应付。

发行人确认，如发生本条所述违约事件，发行人除应向债券持有人支付到期本金和利息（含加速清偿到期本息）外，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为债券票面利率上浮 5%。经持有人会议决议，给予宽限期的，宽限期内不设罚息，按照票面利率支付利息。

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：184194.SH、2280002.IB

债券简称	22 新锦 01、22 临安新锦债
募集资金总额	7
使用金额	7
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	自公司发行本次债券，在监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运行正常。公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用说明，专门用于存放本次债券所募集的资金，实行专款专用，并由监管行负责监督公司严格按照募集资金用途进行使用。
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 7 亿元，其中 4.2 亿元拟用于锦南新城柯家安置小区项目，2.8 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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	本期债券发行规模为 7 亿元，其中 4.2 亿元拟用于锦南新城柯家安置小区项目，2.8 亿元用于补充营运资金。

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）	是，项目建设进度符合预期
------------------------------	--------------

## 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：162662.SH

债券简称	19 新锦 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保机制：无。 偿债计划及其他偿债保障措施：发行人为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。
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）	无
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	报告期内未触发执行情况

债券代码：167913.SH

债券简称	20 新锦 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券为无担保债券。债券的本金及利息支付将通过债券登记机构和有关机构办理，利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在交易场所网站专区或交易场所认可的其他方式发布的兑付公告中加以说明。偿债保障措施：（1）指定专门部门负责偿付工作；（2）制定《债券持有人会议规则》；（3）充分发挥债券受托管理人作用；（4）严格履行信息披露义务；（5）制定并严格执行资金管理计划；（6）发行人董事会承诺。
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）	无
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	报告期内未触发执行情况

债券代码：197487.SH

债券简称	21 新锦 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券为担保债券，由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供不可撤销连带责任担保。债券的本金及利息支付将通过债券登记机构和有关机构办理，利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在交易场所网站专区或交易场所认可的其他方式发布的兑付公告中加以说明。偿债保障措施：（1）切实做到专款专用；（2）设立专门的偿付工作小组；（3）制定并严格执行资金管理计划；（4）充分发挥债券受托管理人作用；（5）严格履行信息披露义务；（6）制定《债券持有人会议规则》；（7）发行人承诺。
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）	无
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	报告期内未触发执行情况

债券代码：184194.SH、2280002.IB

债券简称	22 新锦 01、22 临安新锦债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2、偿债保障措施（1）公司近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，财务结构趋于稳健，具有较强的偿债能力。（2）本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现净收益共计约 18.82 亿元，募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。（3）杭州市临安区国有股权控股有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。（4）公司作为杭州市临安区基础设施建设运营的重要主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。（5）公司具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力。（6）公司将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。
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）	无变化
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	报告期内未触发执行情况

债券代码：152752.SH、2180048.IB

债券简称	21 新锦 01、21 临安新锦债
增信机制、偿债计划及其他	1、本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供

偿债保障措施内容	<p>全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2、偿债计划（1）本期债券在存续期限内每年付息一次，后五年利息随当年本金的兑付一起支付，本期债券付息日为 2022 年至 2028 年每年的 3 月 3 日。（2）本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 3 月 3 日，分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。3、偿债保障措施（1）公司近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，财务结构趋于稳健，具有较强的偿债能力。（2）本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现净收益共计约 18.82 亿元，募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。（3）杭州市临安区国有股权控股有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。（4）公司作为杭州市临安区基础设施建设运营的重要主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。（5）公司具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力。（6）公司将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。</p>
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）	无变化
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	报告期内未触发执行情况

债券代码：184751.SH、2380085.IB

债券简称	23 新锦 01、23 新锦债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2、偿债保障措施（1）公司近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，财务结构趋于稳健，具有较强的偿债能力。（2）在债券存续期内，各募投项目在债券存续期内净收益对债券用于项目部分利息覆盖较高，为债券利息偿还提供了保障。（3）杭州市临安区国有股权控股有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。（4）其他偿债保障措施。</p>
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）	无变化
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	报告期内未触发执行情况

## 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	容诚会计师事务所
办公地址	北京市阜成门外大街 22 号外经贸大厦 9 层 920~926
签字会计师姓名	顾宇倩、周起越

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	167913.SH、197487.SH、184751.SH
债券简称	20 新锦 01、21 新锦 02、23 新锦 01
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市西湖区 天目山路 198 号 财通大厦
联系人	王天雅
联系电话	0571-87826913

债券代码	152752.SH、184194.SH
债券简称	21 新锦 01、22 新锦 01
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦
联系人	王熙子、张予初、牛武
联系电话	010-88005496

债券代码	162662.SH
债券简称	19 新锦 01
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦
联系人	栾豫宁
联系电话	021-68826021

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	167913.SH、152752.SH、197487.SH、184194SH、184751.SH
债券简称	20 新锦 01、21 新锦 01、21 新锦 02、22 新锦 01、23 新锦 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 400 号华盛大厦 14 层

### （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、重要会计政策变更

**执行《企业会计准则解释第 15 号》中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”的规定**

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

**执行《企业会计准则解释第 16 号》**

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

##### 2、重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

#### 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
存货	在开发经营过程中为出售或耗用而持有开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出

	租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本
--	---

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（%）
应收账款	0.46	0.17	0.28	64.29
其他应收款	5.89	2.22	14.61	-59.69
其他流动资产	0.95	0.36	2.64	-64.02
在建工程	17.78	6.69	11.17	59.18

发生变动的原因：

- （1）应收账款较上年末增加 64.29%，主要是因为子公司国瑞置业花漫里小区应收款、医学检验公司应收检验费、旅游公司应收养护费增加所致。
- （2）其他应收款较上年末减少 59.69%，主要是因为收回对国有资产管服务中心款项所致。
- （3）其他流动资产较上年末减少 64.02%，主要是因为留抵税金和预缴税金减少所致。
- （4）在建工程较上年末增加 59.18%，主要是因为本年项目投资增加较多所致。

（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（%）
在建工程	17.78	0.41	—	2.31
投资性房地产	3.54	2.91	—	82.20
存货	212.89	2.23	—	1.05
合计	234.21	5.55	—	—

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：12.42 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：9.45 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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：2.97 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：1.51 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：1.18%，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 68.38 亿元和 54.73 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-19.96%。

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			10	30	40	73.09%
银行贷款		0.004	0.008	14.153	14.165	25.88%
非银行金融机构贷款				0.565	0.565	1.03%
其他有息债务						

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 25 亿元，企业债券余额 15 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 10 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 87.95 亿元和 94.48 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.86%。

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			10	30	40	42.34%
银行贷款		4.93	4.05	38.92	47.90	50.70%
非银行金融机构贷款		0.2	0.2	1.4	1.8	1.91%
其他有息债务				4.778	4.78	5.06%

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 25 亿元，企业债券余额 15 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 10 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 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 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	7.71	5.60	0.80	863.75
应付账款	3.69	2.86	2.09	76.56
合同负债	2.71	1.97	13.17	-79.42
应交税费	0.50	0.00	1.90	-73.68
一年内到期的非流动负债	15.47	11.23	9.77	58.34
其他流动负债	0.18	0.13	1.11	-83.78

发生变动的原因：

（1）短期借款较上年末增加 863.75%，主要是因为子公司商业经营公司、青丰农业公司和青山湖旅游公司短期借款增加所致。

（2）应付账款较上年末增加 76.56%，主要是因为子公司国瑞置业公司交房确认收入，暂估的应付工程款增加所致。

（3）合同负债较上年末减少 79.42%，主要是因为子公司国瑞置业公司交房，预收款确认收入所致。

（4）应缴税费较上年末减少 73.68%，主要是因为公司 12 月应交增值税、所得税减少所致。

（5）一年内到期的非流动较上年末增加 58.34%，主要是因为 1 年内到期的借款金额增加。

（6）其他流动负债较上年末减少 83.78%，主要是因为子公司国瑞置业预收款减少对应的待转销项税金减少所致。

#### （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：29,337.11 万元

报告期非经常性损益总额：11,636.48 万元

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

存在重大差异的原因

发行人报告期净利润为 2.30 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 -23.93 亿元，存在一定差异。主要系公司城市基础设施建设及房地产项目支出计入购买商品、接受劳务支付的现金，导致经营性现金流量流出较大。

## 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：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 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 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

不适用

## 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）

(本页无正文，为《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》之盖章页)

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

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：杭州市临安区新锦产业集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,450,998,885.21	2,042,054,135.08
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	46,308,486.37	28,071,249.46
应收款项融资		
预付款项	313,774,362.94	336,498,476.56
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	588,922,294.22	1,460,762,192.71
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	21,289,295,700.25	18,296,604,841.33
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	94,601,557.07	263,529,685.92
流动资产合计	23,783,901,286.06	22,427,520,581.06
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
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	209,648,633.14	208,398,388.75
其他权益工具投资	168,000,000.00	168,000,000.00

其他非流动金融资产	148,876,326.54	116,476,326.54
投资性房地产	354,463,700.00	358,406,500.00
固定资产	66,082,990.64	72,639,122.23
在建工程	1,777,861,799.68	1,117,316,397.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,303,084.51	18,117,240.38
无形资产	1,467,911.96	1,667,583.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,118,716.74	11,795,027.80
递延所得税资产	25,608,207.63	26,172,168.83
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,776,431,370.84	2,098,988,755.53
资产总计	26,560,332,656.90	24,526,509,336.59
<b>流动负债：</b>		
短期借款	771,078,728.71	80,106,333.33
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		
应付账款	368,694,452.17	208,550,762.83
预收款项	4,988,226.70	4,274,040.93
合同负债	271,502,465.97	1,317,258,808.22
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	557,972.57	282,824.99
应交税费	50,368,261.85	189,768,141.85
其他应付款	3,319,070,829.95	3,235,222,929.17
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	1,546,986,482.28	977,811,707.20
其他流动负债	17,618,412.77	111,880,802.14
流动负债合计	6,350,865,832.97	6,125,156,350.66

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	3,891,960,000.00	4,094,531,196.98
应付债券	2,986,207,895.33	3,288,482,704.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,244,505.96	15,943,606.21
长期应付款	473,331,594.88	430,341,513.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,288,888.89	2,700,000.00
递延所得税负债	52,588,684.67	46,434,870.12
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,419,621,569.73	7,878,433,890.71
负债合计	13,770,487,402.70	14,003,590,241.37
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	380,000,000.00	380,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,635,714,391.43	8,621,982,096.83
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	31,678.19	
盈余公积	77,585,606.59	71,213,070.18
一般风险准备		
未分配利润	1,461,453,577.99	1,261,657,501.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,554,785,254.20	10,334,852,668.94
少数股东权益	235,060,000.00	188,066,426.28
所有者权益（或股东权益）合计	12,789,845,254.20	10,522,919,095.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,560,332,656.90	24,526,509,336.59

公司负责人：蒋会京 主管会计工作负责人：周丽琴 会计机构负责人：陈群娣

### 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：杭州市临安区新锦产业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	456,380,611.77	982,025,159.69
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		4,958.62
应收款项融资		
预付款项	197,266,203.99	156,489,892.97
其他应收款	3,024,912,174.53	2,694,121,687.90
其中：应收利息		
应收股利		
存货	10,467,793,181.26	9,528,304,933.85
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	2,945,765.68	35,424,324.37
流动资产合计	14,149,297,937.23	13,396,370,957.40
<b>非流动资产：</b>		
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	3,174,627,318.50	2,868,699,169.52
其他权益工具投资	168,000,000.00	168,000,000.00
其他非流动金融资产	147,959,026.54	115,559,026.54
投资性房地产		
固定资产	1,700,650.10	644,526.19
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,131,424.03	1,263,205.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	966,819.14	965,187.60
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,494,385,238.31	3,155,131,115.28
资产总计	17,643,683,175.54	16,551,502,072.68
<b>流动负债：</b>		

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	9,609,994.27	4,382,267.29
预收款项		7,990.70
合同负债	10,340,000.00	10,340,000.00
应付职工薪酬	199,870.82	93,064.80
应交税费	696,778.71	311,850.72
其他应付款	1,448,605,165.47	594,644,337.02
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	1,071,597,025.56	564,278,776.50
其他流动负债		
流动负债合计	2,541,048,834.83	1,174,058,287.03
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,415,300,000.00	2,973,670,000.00
应付债券	2,986,207,895.33	3,288,482,704.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	148,600,000.00	
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	4,550,107,895.33	6,262,152,704.40
负债合计	7,091,156,730.16	7,436,210,991.43
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	380,000,000.00	380,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,515,328,192.84	8,122,328,192.84
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	73,031,060.52	66,658,524.11

未分配利润	584,167,192.02	546,304,364.30
所有者权益（或股东权益）合计	10,552,526,445.38	9,115,291,081.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,643,683,175.54	16,551,502,072.68

公司负责人：蒋会京 主管会计工作负责人：周丽琴 会计机构负责人：陈群娣

**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	3,094,121,119.13	2,623,880,917.29
其中：营业收入	3,094,121,119.13	2,623,880,917.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,917,114,816.45	2,222,768,700.00
其中：营业成本	2,796,335,546.40	2,101,432,733.52
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	5,536,165.53	40,112,810.26
销售费用	28,530,769.30	26,601,683.18
管理费用	46,889,131.20	41,636,119.10
研发费用		
财务费用	39,823,204.02	12,985,353.94
其中：利息费用	41,973,477.90	13,345,193.76
利息收入	15,664,591.33	4,859,969.52
加：其他收益	123,137,037.31	2,672,523.55
投资收益（损失以“－”号填列）	2,330,244.39	2,403,056.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,250,244.39	-477,130.78
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)	-3,942,800.00	1,430,560.61
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,446,190.12	1,587,593.61
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	30,515.42	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	297,115,109.68	409,205,951.60
加: 营业外收入	5,094,141.12	1,583,049.48
减: 营业外支出	8,838,162.89	5,857,262.20
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	293,371,087.91	404,931,738.88
减: 所得税费用	63,778,698.21	86,023,189.01
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	229,592,389.70	318,908,549.87
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	229,592,389.70	318,908,549.87
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)	225,658,612.47	324,925,025.84
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	3,933,777.23	-6,016,475.97
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	229,592,389.70	318,908,549.87
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	225,658,612.47	324,925,025.84
（二）归属于少数股东的综合收益总额	3,933,777.23	-6,016,475.97
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：蒋会京 主管会计工作负责人：周丽琴 会计机构负责人：陈群娣

#### 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	350,912,655.62	276,436,312.86
减：营业成本	322,640,506.40	219,109,421.36
税金及附加	1,027,857.95	643,467.01
销售费用	18,732,073.00	11,045,720.32
管理费用	17,926,710.32	13,760,204.91
研发费用		
财务费用	29,200,724.79	12,834,479.95
其中：利息费用	30,079,665.63	9,936,870.14
利息收入	6,522,286.22	1,479,275.77
加：其他收益	103,807,196.91	1,296,274.48
投资收益（损失以“－”号填	2,676,033.78	2,880,749.45

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,596,033.78	562.13
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）	-6,526.16	2,534,332.12
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）	67,861,487.69	25,754,375.36
加：营业外收入	24,874.71	43,325.00
减：营业外支出	4,162,629.81	1,092,214.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	63,723,732.59	24,705,486.31
减：所得税费用	-1,631.54	633,583.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	63,725,364.13	24,071,903.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	63,725,364.13	24,071,903.29
（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	63,725,364.13	24,071,903.29
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：蒋会京 主管会计工作负责人：周丽琴 会计机构负责人：陈群娣

#### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,192,161,089.42	2,982,025,614.99
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	297,554,283.99	91,218,098.09
收到其他与经营活动有关的现金	1,476,148,385.24	2,060,199,261.48
经营活动现金流入小计	3,965,863,758.65	5,133,442,974.56

购买商品、接受劳务支付的现金	5,702,025,415.13	4,387,285,953.95
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	31,199,089.56	36,374,541.76
支付的各项税费	217,919,143.34	115,117,465.45
支付其他与经营活动有关的现金	407,808,738.27	251,741,206.56
经营活动现金流出小计	6,358,952,386.30	4,790,519,167.72
经营活动产生的现金流量净额	-2,393,088,627.65	342,923,806.84
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	22,000,000.00	3,625,653.06
取得投资收益收到的现金	1,080,000.00	2,826,123.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	99,500.00	
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		24,941,513.00
投资活动现金流入小计	23,179,500.00	31,393,289.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	651,326,116.12	398,294,031.71
投资支付的现金	268,732,115.20	50,295,000.00
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		302,343.39
投资活动现金流出小计	920,058,231.32	448,891,375.10
投资活动产生的现金流量净额	-896,878,731.32	-417,498,085.50
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	235,060,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投	235,060,000.00	

资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,537,198,803.02	1,549,401,196.98
收到其他与筹资活动有关的现金	2,438,990,081.88	1,309,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,211,248,884.90	2,858,401,196.98
偿还债务支付的现金	5,161,770,000.00	2,222,295,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	331,155,719.89	344,642,869.78
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	15,416,377.55	9,934,355.42
筹资活动现金流出小计	5,508,342,097.44	2,576,872,225.20
筹资活动产生的现金流量净额	2,702,906,787.46	281,528,971.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,994,678.36	97.09
五、现金及现金等价物净增加额	-591,055,249.87	206,954,790.21
加：期初现金及现金等价物余额	2,042,054,135.08	1,835,099,344.87
六、期末现金及现金等价物余额	1,450,998,885.21	2,042,054,135.08

公司负责人：蒋会京 主管会计工作负责人：周丽琴 会计机构负责人：陈群娣

#### 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	362,255,035.10	276,764,922.82
收到的税费返还	73,079,906.10	16,797,040.09
收到其他与经营活动有关的现金	2,330,018,269.96	1,077,680,390.59
经营活动现金流入小计	2,765,353,211.16	1,371,242,353.50
购买商品、接受劳务支付的现金	1,166,073,663.80	274,551,818.02
支付给职工及为职工支付的现金	11,635,525.65	10,275,037.81
支付的各项税费	748,308.11	443,127.71
支付其他与经营活动有关的现金	1,635,182,761.20	905,536,224.50
经营活动现金流出小计	2,813,640,258.76	1,190,806,208.04

经营活动产生的现金流量净额	-48,287,047.60	180,436,145.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	22,000,000.00	3,454,224.49
取得投资收益收到的现金	1,080,000.00	2,826,123.54
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	23,080,000.00	6,280,348.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,716,926.93	1,934,474.95
投资支付的现金	358,732,115.20	417,400,000.00
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		302,343.39
投资活动现金流出小计	360,449,042.13	419,636,818.34
投资活动产生的现金流量净额	-337,369,042.13	-413,356,470.31
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,096,900,000.00	1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,541,600,000.00	1,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,638,500,000.00	2,300,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,465,970,000.00	1,429,430,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	304,790,923.91	263,210,496.39
支付其他与筹资活动有关的现金	7,778,301.89	6,132,075.47
筹资活动现金流出小计	3,778,539,225.80	1,698,772,571.86
筹资活动产生的现金流量净额	-140,039,225.80	601,227,428.14
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	50,767.61	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-525,644,547.92	368,307,103.29
加：期初现金及现金等价物余额	982,025,159.69	613,718,056.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	456,380,611.77	982,025,159.69

公司负责人：蒋会京 主管会计工作负责人：周丽琴 会计机构负责人：陈群娣

