

关于 2023 年第一期湖州南浔新开建设集团有限公司公司债券

2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

财通证券股份有限公司作为 2023 年第一期湖州南浔新开建设集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《浙江省企业债券存续期监督工作指引》（浙发改财金[2012]1238 号）等相关文件的有关规定，对湖州南浔新开建设集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）在 2022 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪分析，具体情况公告如下：

一、本期债券基本情况

（一）发行人：湖州南浔新开建设集团有限公司

（二）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

（三）债券简称：23 南浔新开债 01 (银行间债券市场)、23 浔新 02 (上海证券交易所)

（四）债券代码：2380078.IB(银行间债券市场)、184741.SH (上海证券交易所)

（五）上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所

（六）发行总额：14.00 亿元人民币

（七）债券期限及利率：本期债券期限为 7 年期（5+2），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。本期债券利率为 5.19%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（八）本息支付方式：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，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。

（九）债券上市时间：发行首日：2023 年 3 月 20 日

上市交易日：2023年3月27日（银行间债券市场）、2023年4月3日（上海证券交易所）

（十）主承销商：牵头主承销商为财通证券股份有限公司，联席主承销商为海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

（十一）担保方式：本期债券无担保。

（十二）信用级别：2023年3月10日，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级维持为AA+，本期债券的信用等级维持为AA+级。

二、发行人的履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照2023年第一期湖州南浔新开建设集团有限公司公司债券（简称“23南浔新开债01”或“23浔新02”）募集说明书的约定，在发行完毕1个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券已于2023年3月27日、2023年4月3日分别在银行间债券市场、上海证券交易所上市流通，简称“23南浔新开债01”（银行间债券市场）、“23浔新02”（上海证券交易所），证券代码为2380078.IB（银行间债券市场）、184741.SH（上海证券交易所）。

（二）本期债券本息兑付情况

本期债券的付息日为2024年至2030年每年的3月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

截至本报告出具日，本期债券尚未到达首个付息日，无本息兑付情况。

（三）本期债券募集资金运用及监管情况

1、募集资金的运用情况

根据《2023年第一期湖州南浔新开建设集团有限公司公司债券募集说明书》，本期债券募集资金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。

截至 2023 年 4 月末，本期债券募集资金扣除发行费用后，2.1840 亿元用于南浔绿色智造产业园项目建设，2.00 亿用于补充公司营运资金。

2、账户及资金监管情况

浙江富阳农村商业银行股份有限公司、浙江缙云农村商业银行股份有限公司、浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司、浙江建德农村商业银行股份有限公司、浙江海盐农村商业银行股份有限公司以及浙江禾城农村商业银行股份有限公司已对本期债券募集资金使用专户及偿债账户进行监管，募集资金专户运行情况良好。

（四）已发行尚未兑付的债券情况

除本期债券外，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下：

证券名称	起息日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	债项 评级	主体 评级	票面利率 (%)	证券类别
23 浔新 01	2023-03-20	5	12.20	12.20	AA+	AA+	5.00	私募债
22 浔新 01	2022-09-09	5	1.45	1.45	AA+	AA+	3.70	私募债
21 浔发 02	2021-07-27	12	4.70	4.70	AA	AA	5.60	私募债
21 浔发 01	2021-04-22	12	5.30	5.30	AA	AA	5.80	私募债
22 浔开 01	2022-04-28	5	1.88	1.88	AA+	AA	4.40	私募债
G21 浔开 2	2021-12-10	5	4.50	4.50	AA	AA	5.70	私募债
G21 浔开 1	2021-09-29	5	3.80	3.80	AA	AA	5.50	私募债
19 浔开债	2019-03-12	7	3.80	2.28	AA	AA	7.40	一般企业债
18 浔开 01	2018-08-21	7	8.00	4.80	AA	AA	7.80	一般企业债
南浔经开 3.1% N20250330	2022-03-30	3	0.29 (美元)	0.29 (美元)		AA	3.10	海外债
南浔经开 2.03% N20241020	2021-10-20	3	0.48 (美元)	0.48 (美元)		AA	2.03	海外债
19 浔发 01	2019-09-18	5	4.50	3.05	AA	AA	7.00	私募债
21 南浔经开 PPN001	2021-03-12	3	4.10	4.10		AA	5.80	定向工具
22 南浔新城债	2022-06-30	7	7.00	7.00	AAA	AA	3.80	一般企业债
21 浔新债	2021-08-10	5	9.00	9.00	AA	AA	5.70	私募债
新城集团 3.9% N20250525	2022-05-25	3	0.40 (美元)	0.40 (美元)		AA	3.90	海外债
新城集团 2.25% N20250124	2022-01-24	3	0.29 (美元)	0.29 (美元)		AA	2.25	海外债
21 浔新 02	2021-06-11	3	2.50	2.50	AA	AA	6.00	私募债
21 浔新 01	2021-02-04	3	7.50	7.50	AA	AA	6.47	私募债

（五）发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网和上海证券交易所披露。2022 年至今已披露的相关文件及时间如下：

发行人于 2023 年 4 月 28 日披露《湖州南浔新开建设集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》。

三、发行人偿债能力

（一）发行人基本情况

企业名称：湖州南浔新开建设集团有限公司

住所：浙江省湖州市南浔区南浔经济开发区南浔大道 1 号

注册资金：20.00 亿元

法定代表人：姜波

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：土地整治服务；土方石工程施工；园林绿化工程施工；城市绿化管理；市政设施管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；非居住房地产租赁；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

发行人是湖州市南浔区重要的基础设施建设主体，主要负责南浔经济开发区范围内基础设施项目和土地的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。截至本报告出具日，发行人的控股股东及实际控制人为湖州市南浔区财政局。

（二）发行人财务状况

1、发行人主要财务指标

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表、2022 年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并出具了审计报告。本部分所引用的财务数据均出自上述审计报告。

发行人合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产合计	3,980,779.22	3,253,694.53
非流动资产合计	1,793,965.77	1,351,969.25
资产总计	5,774,744.98	4,605,663.78
流动负债合计	1,011,950.84	669,541.87
非流动负债合计	1,930,449.49	1,635,007.87
负债合计	2,942,400.33	2,304,549.74
所有者权益	2,832,344.66	2,301,114.04
负债及所有者权益合计	5,774,744.98	4,605,663.78

发行人合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	398,987.58	271,663.02
营业成本	343,100.17	239,916.40
管理费用	20,315.25	23,013.19
财务费用	19,615.87	10,464.18
营业利润	40,424.14	32,658.38
利润总额	40,375.05	32,623.13
净利润	32,193.02	29,038.44

发行人合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-465,530.74	-622,588.81
投资活动产生的现金流量净额	-41,610.11	-128,535.33

筹资活动产生的现金流量净额	520,043.25	864,833.58
现金及现金等价物的期末余额	246,015.72	239,343.57
现金及现金等价物净增加额	6,672.15	113,709.45

发行人主要财务指标

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
流动比率	3.93	4.86
速动比率	0.95	1.02
资产负债率 (%)	50.95	50.04
EBITDA 利息倍数	0.60	0.66

注：流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

EBITDA 利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)。

1、资产负债结构分析

截至 2022 年末，发行人资产总计 5,774,744.98 万元，所有者权益 2,832,344.66 万元，负债 2,942,400.33 万元。发行人流动资产占资产总额比例为 68.93%，其中，货币资金、应收账款、其他应收款和存货占比较大；发行人非流动资产占资产总额比例为 31.07%，其中投资性房地产、固定资产和无形资产占比较大。总体而言，发行人负债结构良好，偿付风险不高。

2、盈利能力分析

2022 年度，发行人营业收入为 398,987.58 万元，营业成本为 343,100.17 万元，营业收入及营业成本较 2021 年度有所增长，主要系本期土地整理、土地流转租赁业务收入上升所致。2022 年度，发行人净利润为 32,193.02 万元，较 2021 年度有所增长，盈利情况较好。

3、现金流量分析

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-465,530.74 万元，较 2021 年度有所好转，主要系本期其他与经营活动有关的现金增加、购买商品、

接受劳务支付的现金减少所致。随着项目陆续回款，发行人经营活动净现金流将进一步得到改善。

2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-41,610.11 万元，较 2021 年度有所好转。2022 年度，发行人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 30,740.17 万元。

2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 520,043.25 万元，较 2021 年度有所减少，主要系本期吸收投资收到的现金减少所致。

4、偿债能力分析

从短期偿债指标来看，2022 年末发行人流动比率和速动比率分别为 3.93 和 0.95。发行人流动比率处于较高水平，公司拥有较为充足的货币资金，同时加强了对存货、应收账款和其他应收款等流动资产的管理，使公司短期资产流动性保持在较好水平。速动比率整体水平较流动比率差距较大，原因在于发行人存货规模较大。

从长期偿债指标来看，2022 年末发行人资产负债率为 50.95%，资产负债率随着负债规模的增加而增加，但整体处于较低水平；EBITDA 利息倍数为 0.60，整体较为稳定，未来随着发行人工程项目的逐渐完工，发行人的营业收入及利润总额未来将有所增加，有望进一步提高偿债能力。

报告期内，资产规模进一步壮大，各项偿债指标保持稳定，总体来说，发行人盈利能力较优，偿债能力良好，与偿债能力相关的各项财务指标未发生重大变化，偿债意愿加强，整体偿债风险较低。

四、南浔区基本情况和财政收入状况

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。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。南浔区下辖 2 个街道、8 个镇，根据《2022 年南

浔区国民经济和社会发展统计公报》，截至 2022 年末全市户籍人口为 48.43 万人。

南浔区是 2003 年 1 月建立的湖州市市辖区，前身即东迁县，始建于西晋。南浔区是浙江高质量发展建设共同富裕示范区第二批试点地区之一；是国家知识产权强县工程示范县（区）、全国绿色发展百强区、全国新型城镇化质量百强区、全国“平安农机”示范县。

根据《2022 年南浔区国民经济和社会发展统计公报》，南浔区 2022 年实现地区生产总值 559.24 亿元，按可比价格计算，与上年同期增长 3.5%。全年实现财政总收入 68.56 亿元，其中地方财政收入 39.55 亿元，分别比上年下降 6.6%和 8.1%。

2022 年南浔区地区生产总值、财政收入整体较为稳健，为发行人发展创造了良好的外部环境。

综上所述，我们认为报告期内发行人各项财务指标运行良好净利润保持在较高水平；发行人筹资能力较强，可较好地支持债务的偿还和正常经营活动的开展；发行人资产质量较好，变现能力和偿债能力较强，可为本期债券本息偿还提供有力保障。同时，发行人所在南浔区财政收入较为平稳，城市建设力度大，发行人面临良好的发展环境与稳定的财政支持，上述可为本期债券本息偿还提供有力保障。

以上情况，特此公告。

（此页无正文，为《关于 2023 年第一期湖州南浔新开建设集团有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签署页）

财通证券股份有限公司

2023 年 6 月 20 日

