
建湖县新农村建设投资有限公司
公司债券中期报告
(2023 年)

二〇二三年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

（二）流动性风险

本期债券将在银行间市场和上海证券交易所上进行上市或交易，在转让时可能由于无法找到交易对手而难以将本期债券变现，存在一定的交易流动性风险。

（三）偿付风险

由于本期债券募集资金用于支持小微企业，形式为给小微企业发放委托贷款，而贷款发放存在一定批次，贷款完全发放周期过长则可能导致募集资金闲置；加之在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，小微企业违约概率存在不可控风险，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能存在本期债券本息不能按时足额偿付的风险。

（四）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

（五）担保人无法承担担保责任风险

本期债券由四川省金玉融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。受宏观经济形势影响，如担保人对外担保企业出现生存经营困难，难以偿还相关融资，担保人将发生较大金额的代偿支出，如果担保人对外担保的整体状况恶化，可能造成担保人担保能力下降，导致无法承担担保责任的风险。

二、小微企业委托贷款的风险

（一）借款人违约风险

目前在国内的小微型企业具有担保能力和信用资质先天性不足的劣势，我国小微企业大多数成立时间短，企业组织形式、管理模式、治理机制、产权制度和财务制度不完善导致我国小微型企业存在一定信用缺失状况，所以借款人信用风险已经成为银行小微贷款的主要风险。

（二）经济系统周期性风险

由于小微企业处于社会经济的最末端环节，与规模企业相比，小微企业的运营面临着更高的经营成本、更严峻的竞争环境并且在国家政策方面缺乏必要的政策倾斜和保护，由此决定了其经营处于相对劣势的地位。因此在宏观经济发生较大波动的情况下，小微企业面临着更多的系统性风险和政策性风险。

（三）银行操作和内控风险

小微授信业务存在业务规模大、单笔数额小、客户需求复杂、单笔业务处理成本高的特点，从而对银行的科技管理系统、业务处理流程、专业人员技能都提出了较高的要求，加之

国内商业银行缺乏有效的小微授信业务管理经验和手段，从而在一定程度上进一步加大了小微业务的操作风险和内部管理风险。

（四）发行人代偿风险

由于小微企业经营的相对不确定性，其贷款回收风险相对较大，设立的风险储备基金和风险缓释基金吸收损失作用有限。如果出现大量小微企业无法按时偿还贷款，发行人可能面临一定的代偿风险导致集中兑付。

三、与发行人有关的风险

（一）经营风险

（1）经营失误风险

发行人作为建湖县重要的国有资产运营主体，承担着建湖县经济发展和国有资产保值增值的重任，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益，进而影响本期债券偿付。

（2）耕地指标价格波动风险

新增耕地整理并出售耕地指标是发行人的重要收入来源，但是近年来，受国家宏观政策影响，有关土地的新政不断出台，未来可能出现影响耕地指标交易的政策，从而影响发行人的主营业务情况。此外，报告期内，发行人的耕地指标交易单价受供需变化影响，交易单价有所波动，未来若交易单价呈下降趋势波动，将影响发行人的营业收入。

（3）项目建设风险

近几年，发行人投资建设有关农业产业的工程项目，发行人对公司投资项目均进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但是，整体投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中也将面临许多不确定性因素，如资金不按时到位、原材料、设备和劳动力价格上涨、遇到不可抗拒的意外事故或者宏观调控等，可能影响项目按期竣工，进而对发行人盈利能力产生不利影响。项目建设中的质量监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

（4）代建工程款回款风险

发行人代建工程项目主要计入存货科目，虽然发行人子公司建湖县近湖建设投资有限公司与建湖县城南建设投资有限公司签订相关协议，但如果建湖县城南建设投资有限公司未及时回款，将会对发行人正常生产经营造成不利影响。

（5）新增耕地整理收入及销售单价下降的风险

由于提供补充耕地指标挂牌交易的县市增多，供给增多，发行人的议价空间减少，发行人新增耕地整理业务的耕地销售数量及销售单价均下滑，可能导致该业务的收入及毛利率均下降。未来若持续补充更替指标供给增多，发行人新增耕地整理业务收入及毛利率可能进一步下降。

（二）受到环境影响风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能会受到不可控制的因素如市场环境和政策环境的影响。发行人的经营活动可能不能带来预期的回报。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，可能影响本期债券的按期偿付。

（三）财务风险

（1）其他应收款规模较大风险

2020-2022年末及2023年6月末，发行人其他应收款分别为1,049,140.50万元、1,155,148.80万元、1,327,435.66万元和1,232,332.51万元，分别占当期总资产的比例为47.78%、48.48%、47.32%和43.96%。其他应收款规模较大，但如果该些企业经营情况出现波动，可能导致发行人的其他应收款及时回收存在一定的风险。

（2）有息负债余额较高、集中到期风险

2020–2022年末及2023年6月末，发行人有息负债余额分别为1,018,641.48万元、1,137,712.79万元、1,331,529.76万元和1,363,915.90万元，占同期总负债的比例分别为78.08%、81.14%、79.30%和81.37%，负债构成中有息负债余额占比较高。截止报告期末，一年以内到期的短期负债为531,537.66万元。由于项目建设和业务经营投入资金量大，建设周期长，发行人有息负债余额一直维持在较高水平，呈现波动上升趋势，发行人面临有息负债余额较高、集中到期的风险。

（3）受限资产规模较大对流动性造成一定风险

截至2023年6月末，发行人所有权和使用权受到限制的资产共计493,815.90万元，占当期期末总资产的比例为17.62%，占当期期末净资产的比例为43.83%，受限资产规模较大。其中，发行人受限货币250,834.73万元，占总货币资金的79.72%，货币资金受限比例较大，对发行人的流动性造成一定影响。如果因发行人特殊情况导致受限资产无法如期解冻，可能对发行人的资产质量造成影响，从而影响发行人的偿债能力。

（4）经营性现金流为负的风险

2020–2022年及2023年1–6月，发行人经营活动净现金流量分别为-126,146.96万元、-144,139.62万元、-108,424.62万元和133,982.18万元，尽管2023年上半年经营活动净现金流由负转正。但2020–2022年发行人经营活动净现金流量持续为负。发行人加大对新增耕地整理和代建项目的建设投入，该类业务具有投资规模大，回款周期较长等特征，对现金流形成了一定的占用，经营活动产生的现金流呈现净流出状态，持续为负的经营性现金流可能对发行人经营的稳定性产生影响，发行人面临经营性现金流波动的风险。

（5）发行人收入结构不稳定的风险

2020–2022年及2023年1–6月，发行人新增耕地整理业务收入分别为19,484.10万元、20,183.18万元、33,805.70万元和19,386.95万元，占当年营业收入的比例分别为17.36%、15.32%、24.31%和25.53%。该业务收入金额逐年增加但占比呈波动趋势。2020–2022年及2023年1–6月，安置房销售业务收入分别为23,377.88万元、22,219.49万元、0.00万元和0.00万元，占当年营业收入的比例分别为20.83%、16.86%、0.00%和0.00%。2020年该业务收入金额大幅增加，但2022年及2023年该业务无收入，该业务占比波动较大。整体收入结构变动较大，发行人面临收入结构不稳定的风险。

（6）非传统融资成本较高风险

截至2023年6末，发行人除银行借款和债券以外的非传统融资余额为535,972.92万元，占有息负债的39.27%。发行人非传统融资的融资规模较大。较高的融资成本将导致发行人利息负担较重，进而削弱公司的盈利能力，发行人存在非传统融资成本较高风险。

（7）存货跌价风险

截至2023年6末，发行人存货余额860,399.44万元，占总资产的比重为30.70%，是发行人第二大资产。公司的存货规模处于较高水平，发行人存货未出现明显跌价迹象，故未计提存货跌价准备。若未来市场需求出现不利变化，可能导致公司存货跌价损失显著增加，将对公司的盈利能力产生重大不利影响。

（8）对外担保金额较大的风险

截至2023年6末，发行人对外担保余额为715,597.00万元，占当期期末净资产的比重为63.51%。发行人提供对外担保数额较大，占净资产的比重较高，若被担保人出现经营困难导致无力偿付到期债务的情况，发行人将面临一定的代偿风险。

（9）对政府补贴依赖较高且政府补贴的不确定性风险

报告期内，发行人得到了地方政府在财政方面的大力支持，得到财政补助分别为26,341.69万元、24,301.20万元、20,300.57万元和6,412.98万元，补助金额逐年降低，且发行人的利润对政府补贴的依赖度较高。如未来财政补贴无法及时足额到位，或者若

政府补贴政策发生变动，将对发行人的资金运营产生影响，进而影响发行人的财务结构稳定，存在不确定性风险。

（10）发行人部分子公司盈利能力较弱的风险

2022年度，发行人部分纳入合并范围的下属子公司净利润较低，盈利能力较弱，对发行人整体盈利能力存在消极影响，发行人存在部分子公司盈利能力较弱的风险。

（11）资产流动性较差风险

截至2023年6月末，发行人的主要资产为应收账款、其他应收款和存货，分别为109,752.11万元、1,232,332.51万元和860,399.44万元，三项资产占总资产的78.58%。其中，应收账款和其他应收款规模较大，回收时间存在不确定性。存货以土地、代建工程项目、新增耕地整理存货为主。此外发行人在投资性房地产、无形资产中拥有土地使用权和房屋建筑物资产，虽然在偿债资金不足时可以通过处置房屋及建筑物、土地使用权等方式筹集资金，但同时也需关注公司房屋及建筑物、土地使用权部分已用于借款抵押，变现能力存在限制，如果宏观形势及房地产行业出现不利变化，则公司名下房屋及建筑物、土地使用权变现存在一定的不确定性。

（12）未来投资活动净现金流可能为负的风险

近三年一期，发行人的投资活动净现金流分别为-84,380.93万元、-46,798.96万元、-63,884.83万元和-2,762.85万元，发行人是建湖县内重要的村庄撤并、美丽宜居乡村建设的业务运营主体，随着近年来国家重视农村建设和三农问题，发行人未来可能计划建设与扶持农业相关的项目建设，未来资本支出可能持续增长，导致投资活动净现金流可能为负的风险。

（13）盈利能力较弱的风险

近三年一期，发行人营业收入为112,229.93万元、131,758.05万元、139,070.68万元和75,923.28万元，实现净利润15,511.61万元、12,441.07万元、14,710.52万元和4,435.27万元，报告期内，发行人的收入来源主要包含工程代建业务、新增耕地指标业务、粮食和农产品销售业务等，整体盈利能力偏弱。

（14）经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高

近三年一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金流入占经营活动现金流入的比例分别为76.81%、64.05%、60.72%和83.08%，经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。若未来该部分现金流入减少，将影响发行人的现金流金额，进而对发行人的货币资金产生影响，将可能给发行人偿债能力带来影响。

（15）净利润依赖于政府补助的风险

近三年一期，发行人实现净利润15,511.61万元、12,441.07万元、14,710.52万元和4,435.27万元，政府补助为26,341.69万元、24,301.20万元、20,300.57万元和6,412.98万元，。发行人对政府补贴依赖度较高，如果未来政府支持力度有所减弱、政府补贴政策发生变化或当地财政收入出现下滑，发行人的政府补贴收入将存在波动和不能及时到位的可能性，可能对公司的经营业绩造成一定的影响。

（四）管理风险

（1）子公司管理风险

截至2023年6月末，发行人纳入合并报表范围的控股子公司有49家，子公司数量较多，且分布在建湖县辖区内各个乡镇，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致发行人战略难以如期顺利实施。

（2）突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人为国有企业，控股股东和实际控制人为建湖县人民政府，董事、监事和高管由建湖县人民政府国有资产监督管理办公室委派。虽然公司治理结构较为完备，但一旦发生人事变动等突发事件，则可能导致企业董事、监事和高管发生重大变化。未来如对突发事件处理不当，则可能引发公司治理结构突然变化，进而引致管理风险。

四、政策风险

（一）地方政府政策变化的风险

发行人作为建湖县的国有资产投资经营主体，其运作有赖于政府政策的支持，包括及时获得足额的政府补贴和其他支持政策。如果政府补贴下降或者其他优惠政策变更，将对发行人的生产经营产生消极的影响。

（二）产业政策风险

发行人主要从事新增耕地整理、粮食销售、工程建设等业务，经营业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的城乡发展规划、产业投资、城市规划、土地利用、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

（三）经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

（四）投融资建设企业融资政策风险

国家层面陆续出台了《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等文件，不断加强对地方投融资建设企业融资管控。虽然发行人严格遵守法律法规及国家政策要求，融资渠道合规，各项融资还款正常，未发现违规情况，但未来政策变化，可能导致发行人部分融资情况存在合规性风险。

（五）银行信贷政策变化风险

发行人项目建设需要的资金量大、周期长，发行人无法全部以自有资金进行开发，需要银行信贷支持。银行能否提供贷款支持受国家信贷政策及银行内部信贷政策等制约，发行人有可能面临筹资风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	9
第一节 发行人情况.....	11
一、 公司基本信息.....	11
二、 信息披露事务负责人.....	11
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	12
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	12
五、 公司业务和经营情况.....	13
六、 公司治理情况.....	21
第二节 债券事项.....	22
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	22
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
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.....	23
四、 公司债券募集资金情况.....	23
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.....	25
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	26
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.....	32
九、 对外担保情况.....	32
十、 重大诉讼情况.....	32
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	32
十二、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行为可交换债券发行人.....	33
二、 发行为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	33
三、 发行为绿色债券发行人.....	33
四、 发行为可续期公司债券发行人.....	33
五、 发行为扶贫债券发行人.....	33
六、 发行为乡村振兴债券发行人.....	33
七、 发行为一带一路债券发行人.....	33
八、 科技创新债或者双创债.....	33
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	33
十、 疏困公司债券.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

释义

发行人/公司/建湖新农投	指	建湖县新农村建设投资有限公司
粮食发展公司	指	江苏建湖粮食产业发展有限公司
近湖建投公司	指	建湖县近湖建设投资有限公司
小微企业	指	《关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业〔2011〕300号)中对中小企业划分的小型、微型企业
本期债券/22 建湖新农投小微债/22 建农债	指	发行人发行的总额为人民币8.50亿元的“2022年建湖县新农村建设投资有限公司小微企业增信集合债券”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2022年建湖县新农村建设投资有限公司小微企业增信集合债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2022年建湖县新农村建设投资有限公司小微企业增信集合债券募集说明书摘要》
主承销商/簿记管理人/国元证券	指	国元证券股份有限公司
委贷银行/光大银行盐城分行	指	中国光大银行股份有限公司盐城分行
监管银行/资金监管银行	指	中国光大银行股份有限公司盐城分行、江苏银行股份有限公司盐城分行
债权代理人	指	中国光大银行股份有限公司盐城分行
债券持有人	指	本期债券的投资者
三方协议	指	建湖县人民政府、发行人及监管银行三方签署的《合作发行小微企业增信集合债券之三方协议》
《风险缓释基金之监管协议》 / 风险缓释基金之监管协议	指	建湖县人民政府、发行人及监管银行签署的《“风险缓释基金”之监管协议》
债权代理协议	指	指发行人与债权代理人签订的《2021年建湖县新农村建设投资有限公司小微企业增信集合债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2021年建湖县新农村建设投资有限公司小微企业增信集合债券债券持有人会议规则》
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
国家发展改革委	指	中国证券登记结算有限责任公司
江苏省发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
审计机构/中兴华	指	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
评级机构/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
《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》
《公司章程》	指	《建湖县新农村建设投资有限公司章程》
元、万元、亿元	指	指人民币元、万元、亿元
报告期、本期	指	2023年1月1日至2023年6月30日
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定及政府指定节假日或休息日)
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日

日		(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日)
---	--	-------------------------------------

部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	建湖县新农村建设投资有限公司
中文简称	建湖新农投
外文名称(如有)	-
外文缩写(如有)	-
法定代表人	汪刚
注册资本(万元)	200,000.00
实缴资本(万元)	200,000.00
注册地址	江苏省盐城市 建湖县县城秀夫南路 933 号
办公地址	江苏省盐城市 建湖县县城秀夫南路 933 号
办公地址的邮政编码	224700
公司网址(如有)	无
电子信箱	2106285302@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	臧晓明
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	职工董事
联系地址	江苏省盐城市建湖县县城秀夫南路 933 号
电话	0515-86319969
传真	0515-86163306
电子信箱	1176345925@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：建湖县人民政府

报告期末实际控制人名称：建湖县人民政府

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：100.00%，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：100.00%，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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

适用 不适用

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

变更人员类	变更人员名	变更人员职	变更类型	辞任生效时间（新任职）	工商登记完

¹均包含股份，下同。

类型	名称	职务		生效时间)	成时间
董事	王琴	职工董事	变更为职工监事	2023年4月19日	2023年4月21日
监事	臧晓明	职工监事	变更为职工董事	2023年4月19日	2023年4月21日
高级管理人员	郭正标	总经理、董事	调任	2023年4月19日	2023年4月21日
高级管理人员	汪刚	董事长	兼任总经理	2023年4月19日	2023年4月21日
董事	周亚	副总经理	兼任董事	2023年4月19日	2023年4月21日
高级管理人员	潘益文	副总经理	离任	2023年4月19日	2023年4月21日
监事	赵磊	监事	离任	2023年5月17日	2023年5月17日

注释：1、郭正标先生原为发行人的董事兼总经理，调任后原发行人董事长汪刚先生兼任总经理，原副总经理周亚先生兼任董事

2、原职工董事王琴女士变更为发行人职工监事，原职工监事臧晓明变更为发行人职工董事

（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：6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 21.43%。

注释：发行人的董监高变更主要为新增董事、兼任职务

（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：汪刚

发行人的董事长或执行董事：汪刚

发行人的其他董事：周亚、臧晓明、许峰、宋兆君、陈廷岭、周光祥

发行人的监事：杨栩、朱小燕、刘士超、刘添彩、王琴

发行人的总经理：汪刚

发行人的财务负责人：周亚

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

发行人证载经营范围为：许可项目：建设工程施工；水产养殖；林木种子生产经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；谷物种植；谷物销售；水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；蔬菜、水果和坚果加工；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；水产品批发；水产品零售；

水产品冷冻加工；树木种植经营；林业产品销售；花卉种植；礼品花卉销售；建筑材料销售；木材销售；城市绿化管理；非居住房地产租赁；住房租赁（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）

发行人作为建湖县内重要的村庄撤并、美丽宜居乡村建设的业务运营主体，主要从事新增耕地整理业务，通过直接控股下属子公司，从事工程建设业务、粮食销售业务及其他业务。发行人作为建湖县人民政府授权经营主体，市场地位稳固，在整个建湖县经济发展中发挥着主力作用。

1、新增耕地整理业务模式

建湖县人民政府授权发行人为建湖县农村耕地开发整理的运作主体，根据建湖县国土资源局相关规定负责推进县内农村耕地开发整理工作，由此开发投资形成的城乡建设用地增减挂钩土地指标，且发行人享有支配权。储备的城乡挂钩土地指标可与县实施的耕地占补平衡项目指标同地类同等别进行置换，交易所得资金由发行人享有，用于农村房屋拆迁补偿、土地复垦等项目资金平衡。

为大力实施乡村振兴战略，建设美丽宜居乡村，推进城乡融合发展，建湖县人民政府授权发行人负责组织实施耕地占补平衡指标的市场化运作和储备。根据《关于在全县开展村庄撤并试点工作推进美丽宜居乡村建设的实施意见》，建湖县住建部门在每年 1-2 月制定当年拆迁计划、确定拆迁户数。建湖县自然资源部门依据拆迁计划，委托测绘单位对建湖县下辖 12 个乡镇、街道的待复垦土地进行测量。各乡镇一般在每年农历春节后启动拆迁工作，根据土地测量结果，发行人按整村、整庄、零星散户的不同标准及待复垦土地面积向各乡镇拨付资金。

发行人与建湖县住房和城乡建设局、建湖县国土资源局、建湖县财政签署《合作协议书》，发行人负责投资康居工程、美丽乡村建设项目，负责投资形成的城乡建设用地增减挂钩土地指标的储备和交易。一般地，每年 7 月末之前，相关拆迁协议应签署完毕，9-11 月份发行人完成复垦土地应报建湖县自然资源和规划部门验收，11 月末由建湖县自然资源和规划部门申请盐城市自然资源和规划部门验收。经市级验收认定后，县自然资源和规划部门、县住建部门会同发行人根据市级验收认定的面积审定结算总额。每年年末前，市级自然资源和规划部门出具确认文件，正式形成建湖县当年可供上市交易的耕地占补平衡指标。

具体业务运作模式为：一是把农村的宅基地进行平整与复垦形成新增建设用地指标（城乡建设用地增减挂钩指标），二是将居民点周边的废沟塘等整治复垦为耕地形成新增补充耕地指标，由市自规局验收入指标库后，线上线下交易。线上交易是指在江苏省地产发展中心公开竞拍，线下交易是指“点对点”交易，由公司与购买方直接洽谈定价。耕地占补平衡指标可在江苏省自然资源厅指定的平台进行交易，由建湖县自然资源部门与对手方（一般为其他区县自然资源部门）达成意向后签署交易合同，交易价款由建湖县财政局接收。根据发行人与建湖县住房和城乡建设局、建湖县自然资源和规划局及建湖县财政局签订的合作协议，由县财政局将耕地占补平衡项目交易所得资金的按照 80% 左右比例支付给发行人。

补充耕地指标交易的资金结算方式为：在线上交易模式下，先由指标竞得人将交易价款汇入江苏省地产发展中心，再由江苏省地产发展中心将交易价款汇入建湖县财政局，再由建湖县财政局划付至发行人；在线下交易模式下，先由指标竞得人将交易价款汇入建湖县财政局，再由建湖县财政局划付至发行人。

2、工程建设业务

发行人的工程建设业务主要是由子公司建湖县近湖建设投资有限公司（以下简称“近湖建投公司”）负责运营，近湖建投公司以代建模式运营；工程建设业务中有部分为绿化工程业务，该业务主要由子公司建湖县园林建设工程公司（以下简称“园林公司”）运营，园林公司按照协议完成绿化工程以及绿化养护工作后获取收入。

发行人工程建设业务主要为市政工程项目代建，具体业务模式为：建湖县城南建设投资有限公司（以下简称“城南建设公司”）作为项目委托方将区中园标准化厂房项目、上海浦东

产业园建设项目、建湖县经济开发区近湖工业园二期工程建设项目和建湖县城东现代园艺（农业）科技示范园建设项目等项目委托近湖建投公司代建并签署《委托代建框架协议》。根据《委托代建框架协议》，委托方按照代建项目的建设进度情况，在每年度末与近湖建投公司签署相关工程的结算协议，代建费用方面，按工程投资的 20%-25%计提且一并纳入工程决算，具体支付期限和方式另行商定。近湖建投根据结算确认单金额确认收入，并结转代建成本。

3、粮食销售业务概况

发行人粮食销售业务主要分三种经营模式：一种是托市粮（托市粮又称托市临储粮，是国家为了保障农户的利益，2005 年以后实施的最低收购价政策和临时收储政策所形成的粮食）的收购销售，另一种是储备粮的收购销售，第三种是商品粮的收购销售。

对于托市粮的收购销售业务，粮食发展公司每年根据国家发展改革委员会、国家粮食局等联合下发的小麦和稻谷最低收购价及收购质量标准进行粮食收购，托市粮的收购数量无限制。粮食发展公司将收购的粮食数量通过国家粮食交易中心上报给中国储备粮管理总公司（以下简称“中储粮”），经中储粮委派单位验收合格后，由中储粮将粮食收购费用支付给粮食发展公司。在销售环节，粮食发展公司将收购的托市粮经过国家粮食交易中心进行竞价销售，销售款项通过国家粮食交易中心直接支付给中储粮，同时，中储粮根据粮食发展公司收购的托市粮的数量及仓储时间支付粮食收购服务费及仓储费。在托市粮购销业务中，粮食发展公司作为政策性托市粮收储单位，只赚取粮食收购服务费及托市粮仓储费等费用。

对于储备粮的收购销售业务，粮食发展公司担负着政策性粮食储备及代理轮换职能。粮食发展公司每年根据江苏省、盐城市及建湖县的储备粮收储指标开展储备粮的收购工作，收购费用可向中国农业发展银行申请无息贷款。作为战略储备粮购销企业，粮食发展公司每年根据上级的储备粮轮换计划销售之前年度的储备粮，销售价格根据市场行情而定，粮食发展公司自负盈亏。

对于商品粮的收购销售，粮食发展公司是利用自有资金在粮食市场中收购粮食，根据市场行情择机销售，赚取粮食购销中的价差。

报告期内，发行人的主营业务收入有新增耕地整理、租赁、利息收入、工程建设、土地流转、粮食和农产品销售和商品销售。其中，新增耕地整理、工程建设及粮食和农产品销售为占比最大的三项业务，三项业务合计占主营业务收入的 97.88%，分别占主营业务收入的 25.53%、35.66% 和 36.69%。

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

（一）补充耕地指标交易行业的现状及前景

1、补充耕地指标交易行业的现状

（1）补充耕地指标交易的必要性

耕地占补平衡制度作为我国国土资源管理的一个重要制度，是保障“18 亿亩”耕地红线的强有力措施。我国各地资源环境承载状况、耕地后备资源条件、土地整治新增耕地潜力的不均衡性以及区域经济发展水平的差异性特征，导致部分地区出现经济发展要求与耕地后备资源缺乏之间的矛盾，耕地占补平衡“举步维艰”。因此，近年来，一些地区通过政府及部门间的沟通与协调，将补充耕地指标进行了“点对点”的交易。这种交易在一定时期内，满足了指标“缺乏者”的发展需求，也增加了指标“相对盈余者”的财力，实现了资源与经济之间的互补。

补充耕地指标交易，是指在各市、县（市、区）人民政府落实耕地占补平衡责任、力争实现本地区耕地占补平衡的基础上，为实现全省耕地占补平衡目标，通过公开搭建市场交易平台，制定市场交易规则，规范市场交易程序，实现补充耕地指标有序交易，向确实不能

实现耕地占补平衡的地区易地有偿调剂补充耕地指标的行为。

补充耕地交易指标，是指通过土地整治新增的、经验收合格完成报备、纳入省补充耕地交易指标库，可用于耕地占补平衡的指标。

（2）补充耕地指标交易的政策

2017年1月9日，《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》指出，严格落实耕地占补平衡责任，大力实施土地整治，落实补充耕地任务，规范省域内补充耕地指标调剂管理，探索补充耕地国家统筹，严格补充耕地检查验收。2018年3月10日，国务院办公厅印发《跨省域补充耕地国家统筹管理办法》和《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，文件强调，耕地后备资源严重匮乏的直辖市，占用耕地、新开垦耕地不足以补充所占耕地，或者资源环境条件严重约束、补充耕地能力严重不足的省，由于实施重大建设项目造成补充耕地缺口，经国务院批准，在耕地后备资源丰富省份落实补充耕地任务。

为落实耕地占补平衡制度，进一步加强和规范补充耕地指标易地调剂行为，江苏省制定了《江苏省补充耕地指标交易管理办法》（苏国土资发[2014]10号），明确规定了指标交易的主体、原则、程序、服务机构、交易方式、监督途径等主要事项，为规范指标交易，保障指标交易市场化发展提供了重要依据。此外，江苏省还精心组织搭建补充耕地指标交易平台，配备了具有相关工作经验的专职人员，专门从事省补充耕地指标交易服务工作，确保补充耕地指标交易平台健康、高效运行。

补充耕地指标交易行为的相关政策为补充耕地指标交易规范化、市场化提供了有力的政策支持，实现耕地占补平衡制度可持续发展，推动资源配置依据市场规则、市场价格、市场竞争实现效益最大化和效率最优化。

2、补充耕地指标交易行业的前景

为实现现代化，以实施乡村振兴战略为引领，以促进城乡融合发展为导向，加快改善农民群众住房条件，积极引导有能力的农民进城入镇，因地制宜改善农村人居环境，稳妥推进城镇化进程。

江苏省人民政府《关于加快改善苏北地区农民群众住房条件推进城乡融合发展的意见》指出，到2020年，完成苏北地区农村建档立卡低收入农户、低保户、农村分散供养特困人员和贫困残疾人家庭四类重点对象危房改造，加快推进“空心村”以及全村农户住房改善意愿强烈的村庄改造。到2022年，苏北地区农民群众有改善意愿的老旧房屋建设和“空心村”改造基本到位。到2035年，苏北地区农民群众住房条件全面改善，城乡空间布局全面优化，城镇化水平显著提升。

建湖县村庄撤并、美丽宜居乡村建设发展空间巨大，伴随着城镇化的推进，将源源不断新增补充耕地交易指标，补充耕地指标交易在未来相当长的一段时间内将可持续发展。

（二）建筑业的现状与前景

1、建筑业的现状

建筑业作为国民经济的一个重要物质生产部门，与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。目前，我国建筑行业增加值在国民经济各行业中所占比重仅次于工业，对我国经济的发展有举足轻重的作用。

随着我国国民经济的持续飞速增长，作为国民经济中的重要组成部分，一方面，建筑业获得了前所未有的发展机遇，另一方面，建筑业的持续增长也为我国国民经济的进一步发展提供了动力。随着改革开放的深入，建筑行业取得了突飞猛进的发展。

2022年，全国建筑业企业完成建筑业总产值31.20万亿元，同比增长6.45%；完成竣工产值13.64万亿元，同比增长1.44%；签订合同总额71.57万亿元，同比增长8.95%，其中新签合同额36.65万亿元，同比增长6.36%；完成房屋施工面积156.45亿平方米，同比减少0.70%；完成房屋竣工面积40.55亿平方米，同比减少0.69%；实现利润8369亿元，同比下

降 1.20%。截至 2022 年底，全国有施工活动的建筑业企业 14.36 万个，同比增长 11.55%；从业人数 5184.02 万人，同比下降 0.31%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 49.35 万元/人，同比增长 4.30%。

自 2010 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.6% 以上。在 2015 年、2016 年连续两年下降后连续三年出现回升，2022 年虽有所下降，仍然达到了 6.89%。建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

2、建筑业的前景

建筑行业作为我国国民经济支柱产业之一，具有庞大的市场规模，且企业数量众多，市场化程度较高。一方面，建筑行业集中程度较低，竞争激烈；另一方面，由于区域优势等原因，建筑行业又呈现出较强的地域特点，2021 年，江苏建筑业总产值以绝对优势继续领跑全国，达到 40,660.05 亿元。

我国城镇化的快速推进促进了建筑行业的迅猛发展。改革开放以来，我国城镇化水平不断提升，在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，而该领域的建设及融资模式正逐步规范及合理创新。

住房建设方面，随着我国城市建设的不断推进，我国相当一部分城镇居民面临着动迁安置及危旧楼、棚户区改造。同时，我国城镇居民面临着较大比例的陈旧住宅拆迁更新的情况；另一方面，持续增加的城市人口将产生大量的新增住宅需求。

城市及交通基础设施建设方面，我国的城市基础设施不仅有新建的任务，还有大量的改扩建工程。近年来，随着农村劳动力的不断涌入，城镇居民人口增长迅速，不断增长的城市人口对我国城市基础设施建设提出了新的要求。许多大、中型城市通过在远郊地区加强中心村镇建设力度来归并农村人口，同时大力兴建卫星城和近郊新城疏解中心城区人口压力。大规模的中心城区基础设施改造和城郊新城、中心村镇的建设带来了我国基础设施建设行业的繁荣兴盛。

综上，我国目前正处于城市化加速和工业化不断推进的过程中，受益于固定资产投资的持续快速增长、城市化进程加快以及新农村建设的推进，中国建筑业将在未来较长时期内快速发展。

（三）粮食行业的现状与前景

粮食是关系国计民生重要的战略性商品，是社会稳定发展的重要保障，同时，粮食安全也是国家安全的重要基础。保证目前 14 亿人口和将来 15-16 亿人口的粮食消费，是党和政府一贯高度重视的重大社会经济问题。

1、粮食行业的现状

我国是粮食生产及消费大国，粮食产销区区域差异性明显，品种结构性矛盾较为突出，产生了粮油产品流通的需求，为粮食贸易企业带来了巨大的市场空间。

（1）粮食产量方面

自 2004 年以来，我国出台了包括对重要粮食实行最低价托市收购（当市场粮价低于国家确定的最低收购价时，国家委托符合一定资质条件的粮食企业，按国家确定的最低收购价收购农民的粮食）等一系列宏观调控政策，调动了农民种粮积极性，粮食生产实现恢复性增长。2004-2015 年，中国粮食总产量实现连续十二年增产，2015-2020 年，中国粮食总产量连续稳定在 6.6 亿吨以上，主要是受粮食播种面积不断扩大和单产量持续提高等影响。

根据国家统计局数据显示，2022 年中国粮食产量 68653 万吨，比上年增加 368 万吨，增长 0.5%，创历史新高。分品种来看，全国谷物产量 63324 万吨，增加 49 万吨；全国豆类产量 2351 万吨；全国薯类产量 2977.4 万吨。由此可见，2022 年中国粮食总产量仍是增长态势。

（2）粮食需求方面

从粮食需求情况看，近年来我国粮食一直处于紧平衡状态，但基本能够自给。同时，我国

粮食产销区粮食供需矛盾较为明显，其中黑龙江、新疆及宁夏等地区属于粮食剩余区，全国四大直辖市以及东南、华南地区属于粮食短缺区，其余部分省市属于结构性缺粮区或结构性余粮区。

预计，随着我国人口总量的增加、城镇化水平持续提高以及城乡居民收入水平快速增长，未来我国对粮食的需求量仍将持续增长。同时，由于我国粮食产量进一步增长的空间较为有限，预计未来几年我国粮食供求关系将继续处于偏紧状态，结构性矛盾仍将明显，从而为粮食贸易企业带来巨大的市场空间。

2、粮食行业的前景

为应对自然灾害等导致粮食歉收的一系列不确定因素，我国已经建立起了长期粮食储备机制，目前，我国粮食储备体系由中央、省、市县三级储备构成。2003年，国务院颁布了《中央储备粮管理条例》，对中央储备粮的计划、储存和动用等各个环节都做出了全面的规定。中央储备粮主要是用于调节全国粮食供求总量，稳定粮食市场，以及应对重大自然灾害或者其他突发事件等情况的粮食和食用油；中国储备粮管理总公司（以下简称“中储粮”）直属企业为专门储存中央储备粮的企业，其他具备条件的企业也可代储中央储备粮。省、市县等地方储备粮的管理办法，由省、自治区、直辖市参照《中央储备粮管理条例》制定，地方储备粮一般集中储存于专门从事储备粮存储业务的企业。鉴于粮食储备的重要性，仓储网点多，仓容量大的地方国有粮食流通企业在中央储备粮代储及地方储备粮承储中拥有较大的竞争优势。

2017年初出台《关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》，文件指出，未来国家将继续推进农业供给侧结构性改革，要在确保国家粮食安全的基础上，紧紧围绕市场需求变化，以增加农民收入、保障有效供给为主要目标，以提高农业供给质量为主攻方向，以体制改革和机制创新为根本途径，优化农业产业体系、生产体系、经营体系，提高土地产出率、资源利用率、劳动生产率，促进农业农村发展由过度依赖资源消耗、主要满足量的需求，向追求绿色生态可持续、更加注重满足质的需求转变。

2017年9月8日，国务院办公厅印发《关于加快推进农业供给侧结构性改革大力发展战略性新兴产业的意见》（以下简称《意见》），明确了大力发展战略性新兴产业的总体要求、重点任务和保障措施。

《意见》明确，到2020年，初步建成适应我国国情和粮情的现代粮食产业体系，全国粮食优质品率提高10个百分点左右，粮食产业增加值年均增长7%左右，粮食加工转化率达到88%，主食品工业化率提高到25%以上，主营业务收入过百亿的粮食企业数量达到50个以上，大型粮食产业化龙头企业和粮食产业集群辐射带动能力持续增强，粮食科技创新能力和粮食质量安全保障能力进一步提升。

粮食储备是保障国家粮食安全的重要物质基础，历来在稳市、备荒、恤农方面具有重要作用。改革完善粮食储备安全管理体制机制，坚持政策性职能和经营性职能彻底分开，强化政府储备公共产品属性，厘清承储主体职能定位，压实承储企业主体责任和政府部门监管责任，建立政府储备规模动态调整和联动机制，完善储备收储轮换，确保国家储备粮数量实、质量好、调得快、用得好。着力提高粮食流通现代化水平，以国家粮食电子交易平台为龙头、区域性粮食交易平台为骨干，发展大宗粮食现货交易，打通供应主动脉；统筹推进成品粮批发市场和零售终端建设，促进线上线下融合，畅通供应微循环。

我国是世界粮食生产和消费大国，农业是国民经济的基础产业。近些年，国家粮食连年增产，农业实现了综合生产能力质的飞跃，特别是国家每年都出台一系列支农、惠农政策来加快促进农业发展。加之国家制定一系列政策支持粮食储备和粮食安全，粮食储备和粮食贸易的发展具有稳中向上的经营环境和市场空间。

发行人作为建湖县人民政府下属的国有独资公司，是建湖县内重要的村庄撤并、美丽宜居乡村建设的业务运营主体。发行人及其子公司主要从事建湖县内补充耕地指标交易、工程建设、粮食销售等业务，为建湖县经济社会的发展和综合实力水平的提升作出了突出贡献，在当地具有不可替代的地位。

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，对公司生产经营和偿债能力未发生重大不利影响。

（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 (%)
新增耕地整理	19,386.95	17,448.25	10.00	25.53	9,701.89	9,233.25	4.83	14.80
租赁	1,268.10	1,172.67	7.53	1.67	1,672.29	1,054.54	36.94	2.55
利息收入	-	-	-	0.00	25.11	0.00	100.00	0.04
工程建设	27,073.64	22,381.51	17.33	35.66	35,336.96	29,580.18	16.29	53.89
土地流转	333.08	255.43	23.31	0.44	316.68	388.39	-22.64	0.48
粮食和农产品销售	27,853.79	27,377.55	1.71	36.69	17,703.63	17,887.22	-1.04	27.00
商品销售	0.20	0.33	-65.00	0.00	813.85	814.13	-0.03	1.24
其他	7.53	0.00	100.00	0.01	3.07	0.00	100.00	0.00
合计	75,923.28	68,635.74	9.60	100.00	65,573.50	58,957.70	10.09	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

公司各业务板块不适用产品（或服务）情况。

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。

新增耕地整理业务，2023年上半年该业务收入为 19,386.95 万元，上年同期该业务收入为 9,701.89 万元，报告期的收入较上年同期增加了 99.83%，主要系 2023 年耕地指标交易量上

升；2023年上半年该业务营业成本为17,448.25万元，上年同期该业务营业成本为9,233.25万元，报告期的营业成本较上年同期增加了88.97%，成本随着营业收入增加而增加；2023年上半年该业务毛利率为10.00%，上年同期毛利率为4.83%，毛利率变动107.02%，主要系出售指标所在地的耕地整理成本较低。

粮食和农产品销售，2023年上半年该业务收入为27,853.79万元，上年同期该业务收入为17,703.63万元，报告期的收入较上年同期增加了57.33%，主要系2023年粮食交易量上升；2023年上半年该业务营业成本为27,377.55万元，上年同期该业务营业成本为17,887.22万元，报告期的营业成本较上年同期增加了53.06%；2023年上半年该业务毛利率为1.71%，上年同期毛利率为-1.04%，毛利率变动-264.88%，总体而言粮食销售毛利较低，粮食收购及出售时间间隔较短，收购价格和出售价格较为接近，故毛利率整体较低。2023年上半年较上年同期，粮食出售价格小幅上涨，故毛利率由负转正。

（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，说明报告期内的业务发展目标

推进乡村建设，助力乡村发展。将农业农村作为公司市场化转型的主战场，实施一批支撑力大、带动力强的基础设施和产业项目。一是推进农房改善工作。扎实做好全县农房改善资金保障工作，拆除农房10537户，复垦土地5034亩，目前已搬迁3749户，已安排资金4亿元。配套新建庆丰廖庄、近湖西葛、冈西肖荡、芦沟田曹等4家“新农e站”。大力推进全域整治工程建县路和乡村道路建设，目前建县路已完成，7条乡村道路3条已完工。二是做好土地增收文章。在建阳、庆丰、高作和冈西等4个镇实施高标准农田建设，条田化改造农田3.1万亩，不断提升农田质量和农业效益。同时，在高作镇北庄村流转土地1200亩，示范推广优质稻品种金粳818，有效提高了粮食品质和单产。三是实施粮食仓储加工项目。在高作镇卞港村原砖瓦厂建设新农库仓储加工项目，新建7幢高大平房仓和1条年产10万吨大米加工生产线，项目土地征用手续12月前完成，明年初进场施工。实施粮食仓储改扩建项目，7月份洪桥粮库工程竣工，8月份蒋营粮库改扩建项目、洪桥粮库拆旧建新项目、宝塔粮库拆旧建新项目均已纳入省示范市粮食设施建设项目，预计2023年4月份开工建设。四是实施绿化工程。全年新建芦沟河两侧、生态浮岛、建县路、冈西肖荡新型社区4个绿化工程项目。五是加强品牌营销。做实品牌运营载体，完成了建湖县九龙口大闸蟹协会换届改选工作，目前正加快盐城市九龙口大闸蟹产业促进会组建工作。10月10日在上海虹桥高铁站成功举行了“绿色盐城·九龙口大闸蟹”高铁冠名列车首发仪式，同时在盐城中南世纪城、南金鹰、盐城西互通、南洋机场、盐城市政府移动电视和政府楼宇等地方陆续投放九龙口大闸蟹宣传视屏及平面广告图。积极筹备做好“蟹王争霸赛”前期各项工作。

加快公司实体化转型，助力农业农村发展，推动和美乡村建设。一要打造精品农业。计划在高作镇流转土地7000亩创办国有农场，发展智慧农业，走精细化、高效化、绿色化之路，不断放大示范效应。计划在沿荡地区流转水面500亩，建设大闸蟹智能数字化养殖示范基地。二要发展品牌农业。对“遇建湖鲜”“九龙口大闸蟹”“建湖大米”品牌营销进行总体策划、系统推进，使区域公用品牌与产业品牌互为依托，共建共荣，进一步叫响建湖农产品知名度。三要建设和美乡村。推进新型农村社区新农e站、绿化工程建设，进一步完善社区功能，同时继续对农房改善、全域整治、高标准农田项目建设以及县委县政府交办的重点工作提供资金保障，确保重点工程顺利推进，加快乡村全面振兴进程。

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、由于提供补充耕地指标挂牌交易的县市增多，供给增多，发行人的议价空间减少，发行人新增耕地整理业务的耕地销售数量及销售单价均下滑，导致该业务的毛利率下降。未来若持续补充更替指标供给增多，发行人新增耕地整理业务收入及毛利率可能下降。

措施：近几年随着盐城市的发展，盐城市内其他地区也对土地指标有需求，未来盐城市内的土地指标交易会是发行人耕地指标业务的一个补充。发行人是唯一的建湖县农村耕地开

发整理主体，享有支配权开发投资形成的土地指标，建湖县去空心村、复垦农田、投资开发土地指标工作仍在进行，因此土地指标的供给仍将继续。

此外，建湖县下辖的高作镇是全国全域土地综合整治试点，高作镇土地整治过程中产生的耕地指标将以增减挂指标进行销售交易，增减挂指标销售单价较高。未来高作镇的增减挂指标销售有望提升发行人的新增耕地整理业务的收入。

2、公司未来安置房业务不确定性

由于建湖县内对县城安置农村拆迁户的统一安置政策，2020年和2021年新农投将县城内安置房整体出售给建湖县城市资产经营公司。截至2023年6月末，发行人暂无自建安置房的计划，暂无后续业务开展安置房销售业务的计划。

措施：为避免因后续安置房销售业务不确定性带来销售收入大幅降低，发行人着重发展其他重要业务例如工程代建、粮食销售、新增耕地指标等，提高原有重要业务的收入，后续承担建湖县内农业农村建设职责开展农业农村类业务，拓展新业务收入。

3、公司业务受外界政策以及经济周期影响较大

公司以工程代建、新增耕地指标、粮食销售为主要的主营业务，其中各类工程项目代建、新增耕地指标交易受国家产业政策和经济周期的影响较大，目前我国经济增长面临较大的压力和不确定性，未来经济发展状况和相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

公司核心管理层深入研究相关政策，了解当地经济变化，其对于行业发展趋势和相关政策具有很强把控能力，有助于公司根据经济、政策情况与客户需求及时调整业务发展方向。此外，发行人积极开展农村农业业务，开拓新收入来源。

4、未来投资金额可能进一步扩大，有一定投融资管理风险

发行人的主要业务工程代建以及新增耕地整理业务，前期投资成本大，工程结算周期较长，成本回收慢。随着后续项目陆续开工建设，加快农村建设，发行人未来几年建设规模可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

措施：发行人保持着良好的资信记录，并与多家金融机构保持着良好的合作关系，保证公司具有持续的债务融资能力。未来，发行人将进一步拓宽融资渠道，完善财务规划和资金监控机制，不断优化负债结构，加强公司债务水平和结构管理，降低负债综合成本。

5、下属公司管理风险

公司投资管理的下属公司较多，截至2023年6末，公司合并报表范围内共有49家子公司，对本公司在经营管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若本公司未能有效管理下属公司可能会对未来发展产生不利影响。

措施：公司将不断改革和优化公司的管理制度，进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，合理保证公司的规范健康发展，降低因制度与业务规模不匹配而导致的治理风险。

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：

发行人具有独立的企业法人资格，报告期内与控股股东、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

一、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，在关联人及关联交易认定

、关联交易决策程序、关联交易定价等方面进行了规定。该制度要求公司关联交易定价应当公允，并根据实际情况交由公司总经理或董事会审批。公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。

公司关联交易的价格应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

- (1) 由国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；
- (2) 若没有国家定价，则参照市场价格定价；
- (3) 若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加成合理利润）定价；
- (4) 若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

二、信息披露安排

在债券存续期内，公司将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律法规、募集说明书的约定、公司信息披露规则，通过上海证券交易所网站或经交易所认可的其他方式向专业投资者进行后续信息披露。

(四) 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

(五) 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

第二节 债券事项

一、公司债券情况（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	2022 年建湖县新农村建设投资有限公司小微企业增信集合债券
2、债券简称	22 建湖新农投小微债/22 建农债
3、债券代码	2280232.IB、184406.SH
4、发行日	2022 年 5 月 26 日
5、起息日	2022 年 5 月 30 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 5 月 30 日
7、到期日	2027 年 5 月 30 日
8、债券余额	8.50
9、截止报告期末的利率(%)	5.48
10、还本付息方式	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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其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	国元证券股份有限公司
13、受托管理人	中国光大银行股份有限公司盐城分行（债权代理人）
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者的债券
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

债券代码	2280232.IB、184406.SH
债券简称	22 建湖新农投小微债/22 建农债
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
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（触发或执行的）	不适用

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

四、公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内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：2280232.IB、184406.SH

债券简称	22 建湖新农投小微债/22 建农债
债券全称	2022 年建湖县新农村建设投资有限公司小微企业增信集合债券
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	-
募集资金总额	8.50
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	5.1 亿元委托光大银行盐城分行以委托贷款形式，投放于光大银行盐城分行推荐并经发行人确认的，位于建湖县人民政府管辖区域内或者经建湖县人民政府同意的其他区域的小微企业；3.4 亿元用于补充公司营运资金
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，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（	不适用

如发生变更)	
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	0.40
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	0.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	不适用
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.40
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	0.40 元用于委托贷款给位于建湖县人民政府管辖区域内的小微企业
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期内募集资金余额	0.04
报告期内募集资金专项账户余额	0.04
专项账户运作情况	2022年5月31日，扣除承销费后，专项账户收到募集资金8.39亿元。截至报告期末，3.36亿元用于补充公司营运资金，5.00亿元用于委托贷款于建湖县内小微企业。发行人在中国光大银行股份有限公司盐城分行、江苏银行股份有限公司盐城分行设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金，本次公司债券扣除发行费用后的募集资金已全部划入募集资金专户，专项账户运作规范
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，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 type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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

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：2280232.IB、184406.SH**

债券简称	22 建湖新农投小微债/22 建农债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券发行规模 8.50 亿元，本期债券为 5 年期，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每年付息一次，到期一次还本。 四川省金玉融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。 设立风险缓释基金、风险储备基金、偿债计划人员安排和偿债计划财务安排、聘请债权代理人，制定债券持有人会议规则
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	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

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
货币资金	库存现金、银行存款、应收利息、其他货币资金（银行承兑汇票保证金）
其他应收款	代付款、往来款、暂借款、押金及保证金
存货	计入开发成本的未来可形成主营业务收入的耕地指标、工程投入、林业建设工程等、安置房、待开发土地、林木资产、合同履约成本等

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	31.47	31.36	0.35	-
应收账款	10.98	8.70	26.14	-
预付款项	0.31	0.20	58.03	主要是预付的土地流转金增加
其他应收款	123.23	132.74	-7.16	-
存货	86.04	77.62	10.85	-
一年内到期的非流动资产	2.36	0.00	-	本期债券募集资金用于小微企业委托贷款中，部分小微企业委托贷款将在一年内到期，计入一年内到期的非流动资产
其他流动资产	0.06	0.58	-89.93	本期债券募集资金用于小微企业委托贷款中，一笔一年期的小微企业委托贷款到期偿还
债权投资	2.96	4.65	-36.43	本期债券募集资金用于小微企业委托贷款中，部分小微企业委托贷款将在一年内到期，计入一年内到期的非流动资产科目
投资性房地产	7.75	7.75	0.04	-
固定资产	8.15	7.54	8.10	-
在建工程	3.04	5.02	-39.40	芦沟菜场维修改造转固定资产
无形资产	2.72	3.10	-12.40	-
长期待摊费用	0.06	0.04	46.70	办公楼改造维修待摊费用增加

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
其他非流动资产	0.08	0.15	-48.37	信托投资减少

(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 (包含该类别资产 非受限部分)	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值(如有)	资产受限部分账 面价值占该类别 资产账面价值的 比例(%)
货币资金	31.47	25.08	—	79.72
存货	86.04	16.49	—	19.16
投资性房地产	7.75	6.99	—	90.13
固定资产	8.15	0.81	—	9.91
无形资产	2.72	0.01	—	0.51
合计	136.13	49.38	—	—

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

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名 称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可 能产生的影 响
货币资金	31.47	—	25.08	已质押的存 款及保证金	对发行人流 动性带来一 定负面影响
存货	86.04	—	16.49	已抵押	能及时变现 的资产减少， 若未来公司 的经营情况 发生变化， 不能偿还到期 负债，相关的受 限资产将面临被 处置的风险，可 能对公司的生 产经营造成较 大影响。在抵 质押期

					间，相关的受限资产的处置也将受到限制。
--	--	--	--	--	---------------------

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：120.23亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：16.68亿元，收回：26.22亿元；

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

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：110.69亿元，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：0.00亿元。

（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：98.24%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

- 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：
发行人对外往来款和资金拆借

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	110.69	100.00%
合计	110.69	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
建湖县国有资产投资管理有限公司	0.00	9.89	良好	尚未到回款时间	2027年底前回款	2027年底前回款

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
建湖县人民政府国有资产监督管理办公室	0.00	9.74	良好	尚未到回款时间	2027年底前回款	2027年底前回款
建湖县财政局	0.14	7.52	良好	尚未到回款时间	2027年底前回款	2027年底前回款
建湖县广森林木有限公司	-2.15	7.21	良好	尚未到回款时间	2027年底前回款	2027年底前回款
建湖县国有资产投资经营公司	0.00	6.47	良好	尚未到回款时间	2027年底前回款	2027年底前回款

（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34.69亿元和30.42亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.32%。

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	8.41	8.41	27.66%
银行贷款	-	5.73	1.20	14.06	21.00	69.02%
非银行金融机构贷款	-	0.58	0.14	0.21	0.93	3.05%
其他有息债务	-	0.08	0.00	0.00	0.08	0.28%
合计	-	6.39	1.34	22.77	30.42	-

1、正文中有关有息债务余额=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券，报表中的债券余额为扣除摊销后的金额，为8.41亿元，实际公司信用类债券未偿还本金为8.50亿元。

2、其他有息债务为应付利息，均计入6个月以内到期

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0.00亿元，企业债券

余额 8.50 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 9 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 133.15 亿元和 136.39 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.43%。

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	11.40	11.40	8.36%
银行贷款	-	14.49	17.74	38.83	71.06	52.10%
非银行金融机构贷款	-	4.25	16.34	33.01	53.60	39.30%
其他有息债务	-	0.34	0.00	0.00	0.34	0.25%
合计	-	19.08	34.08	83.34	136.39	—

1、正文中有关有息债务余额=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券，报表中的债券余为扣除摊销后的金额，为 11.40 亿元；实际公司信用类债券未偿还本金为 11.50 亿元

2、其他有息债务为应付利息，均计入 6 个月以内到期

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 3.00 亿元，企业债券余额 8.50 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 9 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 9 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） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	22.74	17.27	31.62	发行人增加了短期借款，尤其是银行短期借款
应付票据	9.08	17.03	-46.70	商业承兑汇票减少
应付职工薪酬	0.03	0.04	-36.16	未支付短期薪酬于上半年部分支付
合同负债	0.24	0.16	50.34	2023 年上半年粮食销售业务形成的合同负债增加

负债项目	本期末余额	2022年余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
其他应付款	12.96	9.02	43.63	发行人应付当地其他国有企业和政府部门的往来款增加
一年内到期的非流动负债	15.95	21.04	-24.20	-
其他流动负债	14.47	16.22	-10.77	-
长期借款	39.95	36.40	9.75	-
应付债券	11.40	11.38	0.14	-
长期应付款	32.16	31.11	3.40	-

（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：0.63亿元

报告期非经常性损益总额：0.81亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.18	理财产品收益、其他非流动资产取得的收益、债权投资持有期间的利息收入（主要为委托贷款产生的利息）	0.18	不可持续
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.00	罚款形成的收入	0.00	不可持续
营业外支出	0.00	捐赠赞助支出、缴纳罚款、滞纳金	0.00	不可持续
其他收益	0.64	主要为政府补助、税收免退	0.64	不可持续
信用减值损失	0.01	主要为计提的坏账准备	0.01	不可持续
资产处置收益	-0.02	固定资产处置，主要是处置了部分粮库形成的资产处置收益	-0.02	不可持续

注释：营业外收入100,489.57元，单位换算成亿元后为0.00亿元；营业外支出109,238.98元，单位换算成亿元后为0.00亿元。

（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
建湖县近湖建设投资有限公司	是	100.00%	工程建设（受托代建）	37.30	24.13	2.62	0.45

注释：主营业务利润=主营业务收入-主营业务成本-税金及附加

（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

报告期内，发行人净利润为 0.44 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 13.40 亿元。经营活动产生的现金流入较多，其中收到其他与经营活动有关的现金流入较大，主要系收到其他企业归还的往来款金额较大。综上，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的

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：58.04 亿元

报告期末对外担保的余额：71.56 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：13.52 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：10.095 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、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 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中期报告、半年度财务信息。

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和中国债券信息网<https://www.chinabond.com.cn/cn/>查询。

(以下无正文)

(以下无正文，为建湖县新农村建设投资有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)



建湖县新农村建设投资有限公司

2023 年 8 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位: 建湖县新农村建设投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	3,146,585,517.06	3,135,627,081.85
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	1,097,521,057.82	870,059,324.75
应收款项融资		
预付款项	31,204,311.18	19,745,806.96
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,323,325,063.60	13,274,356,563.95
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,603,994,445.07	7,761,968,804.46
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	236,162,000.00	
其他流动资产	5,799,742.86	57,570,000.00
流动资产合计	25,444,592,137.59	25,119,327,581.97
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资	295,542,000.00	464,910,000.00
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		
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	70,000,000.00	70,000,000.00
投资性房地产	775,283,287.74	774,964,278.12
固定资产	815,006,907.24	753,921,673.38
在建工程	304,359,536.63	502,238,026.64
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	271,726,115.88	310,182,038.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,721,104.64	3,899,965.91
递延所得税资产	39,845,088.11	40,008,983.06
其他非流动资产	7,913,800.00	15,328,800.00
非流动资产合计	2,585,397,840.24	2,935,453,765.19
资产总计	28,029,989,977.83	28,054,781,347.16
流动负债:		
短期借款	2,273,664,967.25	1,727,394,306.82
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	907,808,618.00	1,703,292,400.00
应付账款	76,648,351.28	76,769,631.87
预收款项	81,872,533.96	78,939,793.26
合同负债	24,257,111.79	16,134,470.49
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	2,609,088.60	4,086,787.42
应交税费	706,527,978.88	667,652,380.24
其他应付款	1,295,908,940.37	902,274,453.42
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	1,594,792,408.81	2,103,935,060.83
其他流动负债	1,446,919,200.00	1,621,509,200.00
流动负债合计	8,411,009,198.94	8,901,988,484.35

非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	3,995,404,662.87	3,640,406,390.71
应付债券	1,139,899,704.50	1,138,344,652.44
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,216,472,209.49	3,110,819,702.76
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	8,351,776,576.86	7,889,570,745.91
负债合计	16,762,785,775.80	16,791,559,230.26
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	8,509,863,453.50	8,506,102,551.61
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	77,764,077.83	77,764,077.83
一般风险准备		
未分配利润	619,576,670.70	619,355,487.46
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	11,207,204,202.03	11,203,222,116.90
少数股东权益	60,000,000.00	60,000,000.00
所有者权益(或股东权益)合计	11,267,204,202.03	11,263,222,116.90
负债和所有者权益(或股东权益)总计	28,029,989,977.83	28,054,781,347.16

公司负责人: 汪刚 主管会计工作负责人: 周亚 会计机构负责人: 王琴

母公司资产负债表
2023 年 06 月 30 日

编制单位:建湖县新农村建设投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	949,490,838.49	1,262,890,297.98

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	469,170,334.27	469,170,334.27
应收款项融资		
预付款项	3,713,313.94	3,713,587.61
其他应收款	11,738,785,129.00	11,650,895,848.28
其中：应收利息		
应收股利		
存货	5,748,303,368.28	4,913,204,873.23
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	236,162,000.00	
其他流动资产		41,560,000.00
流动资产合计	19,145,624,983.98	18,341,434,941.37
非流动资产：		
债权投资	295,542,000.00	464,910,000.00
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	4,448,191,312.43	4,190,448,312.43
其他权益工具投资	70,000,000.00	70,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	768,788,013.51	774,964,278.12
固定资产	46,974,485.16	48,238,917.32
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	1,994,453.01	93,058.79
递延所得税资产	4,144,209.95	3,240,734.95
其他非流动资产	4,500,000.00	7,000,000.00
非流动资产合计	5,640,134,474.06	5,558,895,301.61
资产总计	24,785,759,458.04	23,900,330,242.98
流动负债：		
短期借款	278,404,777.78	278,445,255.56

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	400,000,000.00	1,009,500,000.00
应付账款	2,396,806.75	1,480,897.20
预收款项	75,428,273.13	76,028,273.13
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	497,013,997.42	484,855,145.14
其他应付款	11,999,092,357.37	10,067,026,717.53
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	494,869,298.73	725,963,925.00
其他流动负债		
流动负债合计	13,747,205,511.18	12,643,300,213.56
非流动负债：		
长期借款	1,427,340,000.00	1,624,526,701.99
应付债券	841,443,902.24	840,495,434.12
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	24,963,302.34	24,080,795.61
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	2,293,747,204.58	2,489,102,931.72
负债合计	16,040,952,715.76	15,132,403,145.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,202,342,488.55	6,202,342,488.55
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	77,764,077.83	77,764,077.83
未分配利润	464,700,175.90	487,820,531.32

所有者权益（或股东权益）合计	8,744,806,742.28	8,767,927,097.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,785,759,458.04	23,900,330,242.98

公司负责人：汪刚 主管会计工作负责人：周亚 会计机构负责人：王琴

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	759,232,803.09	655,734,952.51
其中：营业收入	759,232,803.09	655,734,952.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	777,269,779.53	664,178,342.45
其中：营业成本	686,357,415.79	589,577,045.67
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	6,363,517.61	5,152,651.07
销售费用	6,232,890.82	7,526,317.12
管理费用	32,578,910.62	31,475,378.72
研发费用		
财务费用	45,737,044.69	30,446,949.87
其中：利息费用	47,157,142.60	32,782,711.25
利息收入	1,687,474.84	2,456,856.85
加：其他收益	64,142,362.90	81,129,741.76
投资收益（损失以“-”号填列）	18,087,074.93	370,333.40
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		
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)		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	655,579.69	1,048,903.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-1,707,058.87	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	63,140,982.21	74,105,589.11
加：营业外收入	100,489.57	101,064.22
减：营业外支出	109,238.98	6,077,209.84
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	63,132,232.80	68,129,443.49
减：所得税费用	18,779,496.47	20,658,712.82
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	44,352,736.33	47,470,730.67
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	44,352,736.33	47,470,730.67
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）	44,352,736.33	47,470,730.67
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
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	44,352,736.33	47,470,730.67
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	44,352,736.33	47,470,730.67
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、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：汪刚 主管会计工作负责人：周亚 会计机构负责人：王琴

母公司利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	206,533,980.59	132,180,559.87
减：营业成本	186,367,644.03	116,123,641.40
税金及附加	4,547,008.54	3,758,083.91
销售费用		
管理费用	11,468,215.75	7,406,192.87
研发费用		
财务费用	40,453,102.10	24,181,626.23
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	50,055,132.00	57,500,800.00
投资收益（损失以“-”号填列）	17,969,879.91	369,999.99
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）	-3,613,900.00	-685,580.00
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）	28,109,122.08	37,896,235.45
加：营业外收入		
减：营业外支出	70,494.25	4,831,613.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	28,038,627.83	33,064,622.45
减：所得税费用	7,027,430.16	8,283,488.32
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	21,011,197.67	24,781,134.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	21,011,197.67	24,781,134.13
（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	21,011,197.67	24,781,134.13
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：汪刚 主管会计工作负责人：周亚 会计机构负责人：王琴

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	536,346,519.49	482,791,125.47
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	151.87	
收到其他与经营活动有关的现金	2,633,031,363.47	1,343,557,447.43
经营活动现金流入小计	3,169,378,034.83	1,826,348,572.90
购买商品、接受劳务支付的现金	1,357,181,117.19	1,872,958,991.56
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	17,343,479.56	15,442,125.32
支付的各项税费	12,364,857.66	31,259,080.05
支付其他与经营活动有关的现金	442,666,800.47	1,403,648,703.16
经营活动现金流出小计	1,829,556,254.88	3,323,308,900.09
经营活动产生的现金流量净额	1,339,821,779.95	-1,496,960,327.19
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	56,000,000.00	1,810,000.00
取得投资收益收到的现金	225,074.93	72,333.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	36,558,600.10	
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	42,628,000.00	
投资活动现金流入小计	135,411,675.03	1,882,333.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,267,053.95	81,957,865.87
投资支付的现金	40,000,000.00	
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	50,773,072.42	190,000,000.00
投资活动现金流出小计	163,040,126.37	271,957,865.87
投资活动产生的现金流量净额	-27,628,451.34	-270,075,532.47
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	33,901,303.66	752,910,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,042,834,352.00	4,195,796,485.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,777,738,632.27	1,924,247,812.55
筹资活动现金流入小计	5,854,474,287.93	6,872,954,297.55
偿还债务支付的现金	3,609,644,961.62	2,768,795,963.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	614,471,772.18	489,655,941.63
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	2,703,583,782.00	1,703,973,000.00
筹资活动现金流出小计	6,927,700,515.80	4,962,424,905.23
筹资活动产生的现金流量净额	-1,073,226,227.87	1,910,529,392.32
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	238,967,100.74	143,493,532.66
加：期初现金及现金等价物余额	399,271,093.97	568,129,217.83
六、期末现金及现金等价物余额	638,238,194.71	711,622,750.49

公司负责人：汪刚 主管会计工作负责人：周亚 会计机构负责人：王琴

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	218,705,704.28	140,943,945.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,232,572,159.03	1,921,017,136.85
经营活动现金流入小计	2,451,277,863.31	2,061,961,081.85
购买商品、接受劳务支付的现金	863,646,233.98	1,247,068,640.72
支付给职工及为职工支付的现金	2,848,480.13	3,615,083.32
支付的各项税费	10,470,283.10	3,747,101.78
支付其他与经营活动有关的现金	7,342,436.20	925,454,221.21
经营活动现金流出小计	884,307,433.41	2,179,885,047.03
经营活动产生的现金流量净额	1,566,970,429.90	-117,923,965.18
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		1,800,000.00
取得投资收益收到的现金	107,879.91	71,999.99
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	42,628,000.00	
投资活动现金流入小计	42,735,879.91	1,871,999.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,291,960.22	18,510,004.06
投资支付的现金	250,000,000.00	100,000,000.00
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	50,000,000.00	190,000,000.00
投资活动现金流出小计	307,291,960.22	308,510,004.06
投资活动产生的现金流量净额	-264,556,080.31	-306,638,004.07
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		91,600,000.00
取得借款收到的现金	163,200,000.00	1,090,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	352,500,000.00	1,039,000,000.00
筹资活动现金流入小计	515,700,000.00	2,220,600,000.00
偿还债务支付的现金	566,032,592.12	542,143,761.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,751,689.18	152,593,397.54
支付其他与筹资活动有关的现金	1,089,500,000.00	818,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,834,284,281.30	1,512,737,158.81
筹资活动产生的现金流量净额	-1,318,584,281.30	707,862,841.19

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	-16,169,931.71	283,300,871.94
加：期初现金及现金等价物余额	51,151,270.20	83,525,404.91
六、期末现金及现金等价物余额	34,981,338.49	366,826,276.85

公司负责人：汪刚 主管会计工作负责人：周亚 会计机构负责人：王琴

