

---

诸暨市新城投资开发有限公司

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

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

截至 2023 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节 风险因素”相比没有重大变化。

## 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.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
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、 公司债券募集资金情况.....	14
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.....	14
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	14
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.....	18
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.....	19
七、 利润及其他损益来源情况.....	21
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.....	21
九、 对外担保情况.....	21
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
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.....	25
三、 发行人为绿色债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	26
八、 科技创新债或者双创债.....	26
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	26
十、 纾困公司债券.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一：发行人财务报表.....	29

## 释义

公司、本公司、诸暨新城	指	诸暨市新城投资开发集团有限公司
证监会/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
主承销商/债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司、长城证券股份有限公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
长城证券	指	长城证券股份有限公司
募集说明书	指	《诸暨市新城投资开发集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券募集说明书》、《诸暨市新城投资开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、诸暨市新城投资开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次公司债券的投资者
《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
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《公司章程》	指	《诸暨市新城投资开发集团有限公司章程》
报告期	指	2023 年 1-6 月

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	诸暨市新城投资开发集团有限公司
中文简称	诸暨新城
外文名称（如有）	Zhuji Economic Development General Company
外文缩写（如有）	无
法定代表人	屠建江
注册资本（万元）	10,000.00
实缴资本（万元）	10,000.00
注册地址	浙江省绍兴市 诸暨市陶朱街道文种南路 18 号
办公地址	浙江省绍兴市 诸暨市陶朱街道文种南路 18 号
办公地址的邮政编码	311800
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	江峰
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	董事兼副总经理
联系地址	浙江省绍兴市诸暨市陶朱街道文种南路 18 号
电话	0575-87383357
传真	0575-87383357
电子信箱	25636877@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：诸暨市国有资产经营有限公司

报告期末实际控制人名称：诸暨市国有资产监督管理委员会

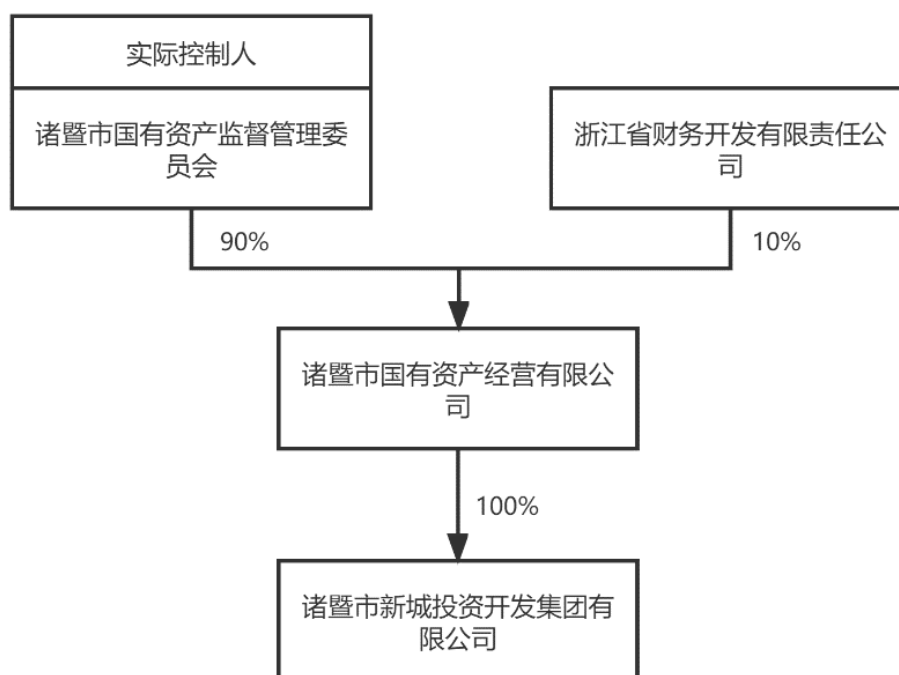
报告期末控股股东资信情况：资信良好

报告期末实际控制人资信情况：资信良好

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：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：90%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，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

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

公司控股股东诸暨市国有资产经营有限公司主要资产及其受限情况请参见其 2023 年 1-6 月财务报告。

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

## （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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
监事	王飞翔	监事	退出	2023 年 3 月 10 日	2023 年 3 月 10 日
监事	孟繁博	监事	新进	2023 年 3 月 10 日	2023 年 3 月 10 日
董事	王晓中	董事	新进	2023 年 3 月 10 日	2023 年 3 月 10 日
董事	王建	董事	新进	2023 年 3 月 10 日	2023 年 3 月 10 日

### （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：1 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 10%。

### （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：屠建江

发行人的董事长或执行董事：屠建江

发行人的其他董事：江峰、傅国柱、黄成、赵洁、王建、王晓中

发行人的监事：钱超杰、章喜锋、郦鹏勇、朱远、孟繁博

发行人的总经理：屠建江

发行人的财务负责人：赵洁

发行人的其他非董事高级管理人员：/

## 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

公司是诸暨市基础设施建设、安置房建设的主要单位，公司业务类型在诸暨市城市建设发



展中具有不可替代的地位，公司在项目争取、建设资金回笼保障、行政补贴及盈利保障方面均受到相关政策的支持和倾斜。诸暨市经济开发区的安置房和城市基础设施工程施工建设主要由发行人负责建设。公司为政府、一般企事业单位、个人提供安保劳务服务和出租商铺、办公楼。

公司主营业务涉及三个主要行业：一是基础设施建设行业，二是安置房建设行业，三是安保、租赁及物业管理费及其他。

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

公司作为诸暨市重要的基础设施投资建设主体和国有资产运营主体，是诸暨市经济开发区主要的开发建设企业，在安置房建设、工程建设代建业务处于主导地位。随着诸暨市不断发展成熟，公司会获得更大的发展机遇，因而有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

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

未发生重大变化，不会对公司生产经营和偿债能力产生的重大影响

## （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：亿元 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（%）
基础设施	1.29	1.08	16.26	25.80	0.02	0.05	-150.00	0.82
安保、租赁及物业管理费及其他	3.72	2.95	20.62	74.20	2.27	2.37	-4.35	99.18
合计	5.01	4.03	19.50	100.00	2.29	2.42	-5.47	100.00

#### (2)各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

非产业类公司。

## 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）基础设施业务：发行人该业务 2023 年上半年在收入、成本和毛利率较上年同期变动较大，收入、成本和毛利率均增加较多。2023 年上半年较上年同期收入、成本增加的原因系报告期基础设施项目结算较多所致，毛利率较上年同期增加的原因系报告期结算的基础设施项目毛利率为正，与 2022 年度全年毛利率基本持平，上述变动较为合理。

（2）安保、租赁及物业管理费及其他业务：发行人该业务报告期毛利率较上年同期转负为正，毛利率从去年的-4.35%上升至报告期的 20.62%，主要系本年租赁及物业管理业务毛利增加。

### （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

在主营业务方面，公司将做精做强传统优势业务板块，保持土地开发业务、基础设施建设代建业务、保障房建设代建业务的平稳增长，集中精力做好市政工程项目立项、投资、建设，严格核算，降低成本，强化监督，完善制度，提升项目管理水平，提高资金使用效率，为加快推进诸暨经开区的开发建设不懈努力，同时拓展贸易板块业务，多元化经营；在公司管理方面，公司将进一步完善和细化管理制度，加强检查考核，构建高效、协调的企业管理机制，规范市场运作程序，提高企业自身竞争力；在项目融资方面，企业将在继续稳步推进政策性银行、商业银行贷款等传统融资方式的基础上，加大融资方式创新力度，有效利用企业债券、公司债券等直接债务融资工具进行融资，拓宽融资渠道，调整、完善、优化自身融资结构。综上所述，公司将依托诸暨市经济开发区的开发建设，努力把企业建设成具有持续融资能力和强大资金实力、业务结构协调、经营良性发展、管理运营高效、区域绝对领先的综合性城建融资、建设与经营平台。

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

随着我国城镇化率达到一定高度，乡村振兴成为“十四五”期间的政府工作重点。未来基础设施建设重点将由城镇转向农村，公司可能要面对基础设施建设业务量减少的风险。本期公司基础设施建设营业收入大幅减少，公司已采取多元化经营的方式，拓展收入和盈利来源，提升公司盈利能力。

## 六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》（2019）等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业均做到了完全分开，具有完整的业务体系

及面向市场独立经营的能力。

### （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

公司在《关联交易管理制度》中，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护其他股东的利益，主要包括：

#### 1、决策权限与决策程序

（1）由公司董事长审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司董事长，由公司董事长对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

（2）由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

（3）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。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。

#### 2、定价机制

根据《关联交易管理制度》规定，关联交易的价格原则上应不偏离市场上独立于第三方的价格或收费标准，定价依据应予以明确。对于难以比较市场价格或订价受到限制的关联交易，应通过合同或协议明确有关成本和利润的标准。

#### 3、信息披露安排

为确保公司关联方信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司关联方信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，公司制定关联方信息披露的相关规定，具体为：公司关联方信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司关联方信息披露的第一责任人，财务部门为负责协调和组织公司关联方信息披露工作的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

### （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	诸暨市新城投资开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 诸新 01
3、债券代码	177915.SH
4、发行日	2021 年 2 月 5 日
5、起息日	2021 年 2 月 8 日

6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 2 月 8 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.70
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	长城证券股份有限公司
13、受托管理人	长城证券股份有限公司
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	否

1、债券名称	诸暨市新城投资开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 诸新 01
3、债券代码	114212.SH
4、发行日	2022 年 11 月 14 日
5、起息日	2022 年 11 月 16 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 16 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、财通证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
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	否

1、债券名称	诸暨市新城投资开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 诸新 04
3、债券代码	114322.SH
4、发行日	2022 年 11 月 21 日
5、起息日	2022 年 11 月 22 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 22 日
8、债券余额	8.50

9、截止报告期末的利率(%)	4.05
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、财通证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
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	否

1、债券名称	2022 年第一期诸暨市新城投资开发有限公司绿色债券
2、债券简称	22 诸新绿色债 01、G22 诸新 1
3、债券代码	184520.SH、2280353.IB
4、发行日	2022 年 8 月 4 日
5、起息日	2022 年 8 月 8 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 8 月 8 日
7、到期日	2029 年 8 月 8 日
8、债券余额	2.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.73
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
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	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	184520.SH、2280353.IB
债券简称	22 诸新绿色债 01、G22 诸新 1
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

债券代码	114212.SH
债券简称	22 诸新 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	报告期内，发行人投资者权益保护条款有效监测
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	114322.SH
债券简称	22 诸新 04
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	报告期内，发行人投资者权益保护条款有效监测
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

### 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

### 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：177915.SH

债券简称	21 诸新 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）增信机制：由诸暨市国有资产经营有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。</p> <p>（二）偿债计划：</p> <p>（1）利息的支付。本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2022 年至 2024 年每年的 2 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（2）本金的偿付。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2024 年 2 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（三）偿债保障措施：</p> <p>（1）设立募集资金专户与专项偿债账户</p> <p>（2）制定债券持有人会议规则</p> <p>（3）设立专门的偿付工作小组</p> <p>（4）充分发挥债券受托管理人的作用</p> <p>（5）严格履行信息披露义务</p> <p>（6）发行人承诺</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）	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	正常执行

债券代码：114212.SH

债券简称	22 诸新 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）增信机制：由诸暨市国有资产经营有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。</p> <p>（二）偿债计划：（1）利息的支付。本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（2）本金的偿付。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2025 年 11 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（三）偿债保障措施：</p> <p>一、资信维持承诺</p> <p>发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：</p> <p>（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。</p> <p>发行人在债券存续期内，出现违反第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。</p> <p>当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。</p>

	<p>发行人违反资信维持承诺且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。</p> <p>二、救济措施</p> <p>如发行人违反本节之“一、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在本节之“一、资信维持承诺”第二条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。</p> <p>持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</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）	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	正常执行

债券代码：114322.SH

债券简称	22 诸新 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）增信机制：由诸暨市国有资产经营有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。</p> <p>（二）偿债计划：（1）利息的支付。本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（2）本金的偿付。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2025 年 11 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（三）偿债保障措施：</p> <p>一、资信维持承诺</p> <p>发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：</p> <p>（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。</p> <p>发行人在债券存续期内，出现违反第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。</p> <p>当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。</p> <p>发行人违反资信维持承诺且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。</p> <p>二、救济措施</p> <p>如发行人违反本节之“一、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在本节之“一、资信维持承诺”第二条约定期</p>



	<p>限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。</p> <p>持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</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）	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	正常执行

债券代码：184520.SH、2280353.IB

债券简称	G22 诸新 1、22 诸新绿色债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）增信机制：由诸暨市国有资产经营有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。</p> <p>（二）偿债计划：</p> <p>（1）利息的支付。本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。</p> <p>（2）本金的偿付。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2029 年 8 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（三）偿债保障措施：</p> <p>（1）设立专门的偿付工作小组；</p> <p>（2）设立专项账户并严格执行资金管理计划；</p> <p>（3）偿债计划的财务安排；</p> <p>（4）聘请债券债权代理人 and 建立债券持有人会议制度；</p> <p>（5）聘请监管银行；</p> <p>（6）严格信息披露。</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）	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	正常执行

### 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	银行存款、未到期应收利息、其他货币资金、库存现金
其他应收款	往来款、押金保证金、应收暂付款等
存货	开发成本和库存商品

#### 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	56.18	23.62	137.83	新增银行借款
预付款项	2.39	0.05	4,317.24	预付资产购置款
无形资产	19.34	2.98	549.72	新增停车场经营权
其他非流动资产	1.26	0.83	52.27	新增停车场经营权预付款

### （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	56.18	22.18	-	39.48
投资性房地产	22.19	4.30	4.30	19.38

固定资产	18.50	3.15	-	17.03
合计	96.87	29.63	—	—

## 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) (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	56.18	-	22.18	为借款质押	无重大不利影响

## 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：9.98 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.24 亿元，收回：7.14 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

无

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：3.08 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：0.73 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：2.66%，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 150.78 亿元和 172.19 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 14.45%。

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			15.00	40.90	55.90	32.46%
银行贷款		2.00	14.65	54.78	71.43	41.48%
非银行金融机构贷款		6.50	15.48	3.00	24.98	14.51%
其他有息债务		1.65	9.36	8.87	19.88	11.55%
合计		10.15	54.49	107.55	172.19	—

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 35.00 亿元，企业债券余额 2.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 18.00 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 216.93 亿元和 281.47 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 29.75%。

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			15.00	40.90	55.90	19.86%
银行贷款		17.52	26.19	111.54	155.25	55.16%
非银行金融机构贷款		7.04	15.72	3.37	26.13	9.28%
其他有息债务		10.65	17.74	15.80	44.19	15.70%
合计		35.21	74.65	171.61	281.47	—

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 35.00 亿元，企业债券余额 2.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 18.00 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 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 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	36.17	27.67	30.69	新增短期银行借款
应付账款	11.68	1.59	636.52	新增应付账款
一年内到期的非流动负债	52.47	32.72	60.35	新增 15 亿元公司债券于一年内到期
其他流动负债	21.61	15.54	38.98	新增信托借款
长期借款	111.54	62.67	77.93	新增银行长期借款

### （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：-6.71 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.18 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：93.68 亿元

报告期末对外担保的余额：101.22 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：7.54 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：86.63 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
诸暨市交通投资集团有限公司	受同一最终控制方控制	6.94	货运代理、养护工程施工	无不良	保证	2.00	2025 年 4 月 22 日	无
诸暨市公共交通有限公司	受同一最终控制方控制	0.25	客运公交	无不良	保证	0.18	2023 年 11 月 10 日	无
诸暨市公共交通有限公司	受同一最终控制方控制	0.25	客运公交	无不良	保证	0.14	2023 年 12 月 3 日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一最终控制方控制	1.5	站场：客运代理、货运站（场）经营	无不良	保证	1.16	2024 年 10 月 28 日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一最终控制方控制	2.5	站场：客运代理、货运站（场）经营	无不良	保证	0.85	2024 年 1 月 11 日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一最终控制方控制	3.5	站场：客运代理、货运站（场）经营	无不良	保证	1.00	2024 年 4 月 29 日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一最终控制方控制	4.5	站场：客运代理、货运站（场）经营	无不良	保证	1.00	2023 年 7 月 31 日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一最终控制方控制	5.5	站场：客运代理、货运站（场）经营	无不良	保证	1.00	2024 年 2 月 10 日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一最终控制方控制	6.5	站场：客运代理、货运站（场）经营	无不良	保证	1.98	2023 年 11 月 25 日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一最终控制方控制	7.5	站场：客运代理、货运	无不良	保证	1.20	2023 年 12 月 6 日	无

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
			站（场）经营					
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一最终控制方控制	8.5	站场：客运代理、货运站（场）经营	无不良	保证	0.30	2027 年 9 月 25 日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一最终控制方控制	9.5	站场：客运代理、货运站（场）经营	无不良	保证	1.50	2025 年 4 月 23 日	无
诸暨市城东新城建设有限公司	受同一最终控制方控制	3	房地产开发城镇基础设施配套建设	无不良	保证	19.80	2031 年 12 月 28 日	无
诸暨市城东新城建设有限公司	受同一最终控制方控制	3	房地产开发城镇基础设施配套建设	无不良	保证	0.30	2023 年 9 月 10 日	无
诸暨市城东新城建设有限公司	受同一最终控制方控制	3	房地产开发城镇基础设施配套建设	无不良	保证	1.69	2026 年 8 月 17 日	无
诸暨市城乡投资集团有限公司	受同一最终控制方控制	5	实业投资：城乡基础设施建设	无不良	保证	7.00	2027 年 4 月 16 日	无
诸暨市城乡投资集团有限公司	受同一最终控制方控制	6	实业投资：城乡基础设施建设	无不良	保证	2.00	2023 年 10 月 13 日	无
诸暨市城乡投资集团有限公司	受同一最终控制方控制	7	实业投资：城乡基础设施建设	无不良	保证	10.00	2028 年 7 月 15 日	无
诸暨市城乡投资集团有限公司	受同一最终控制方控制	8	实业投资：城乡基础设施建设	无不良	保证	1.00	2028 年 7 月 15 日	无
诸暨市城乡投资集团有限公司	受同一最终控制方控制	9	实业投资：城乡基础设施建设	无不良	保证	1.00	2027 年 12 月 13 日	无
诸暨市城乡投资集团有限公司	受同一最终控制方控制	10	实业投资：城乡基础设施建设	无不良	保证	2.00	2027 年 12 月 13 日	无
诸暨市城乡投资集团有限公司	受同一最终控制方控制	11	实业投资：城乡基础设施建设	无不良	保证	2.00	2027 年 12 月 13 日	无

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
诸暨市城乡投资集团有限公司	受同一最终控制方控制	12	实业投资：城乡基础设施建设	无不良	保证	3.70	2027 年 12 月 13 日	无
诸暨市城乡投资集团有限公司	受同一最终控制方控制	13	实业投资：城乡基础设施建设	无不良	保证	1.20	2028 年 7 月 15 日	无
诸暨市畅达建设工程有限公司	受同一最终控制方控制	0.05	市政工程建设、养护管理	无不良	保证	0.68	2024 年 4 月 25 日	无
诸暨市城通管网有限公司	受同一最终控制方控制	0.1	污水收集系统建设、维护、管理	无不良	保证	0.69	2024 年 4 月 25 日	无
诸暨市绿色园林有限公司	受同一最终控制方控制	0.1	园林绿化工程施工	无不良	保证	0.73	2024 年 4 月 25 日	无
诸暨市水务集团有限公司	受同一最终控制方控制	3.14	制水、供水、污水处理	无不良	保证	1.20	2024 年 6 月 28 日	无
浙江五泄旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制	0.2	名胜风景区管理	无不良	保证	0.50	2026 年 4 月 27 日	无
诸暨市西施故里旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制	0.06	名胜风景区管理	无不良	保证	8.44	2028 年 7 月 1 日	无
浙江白塔湖旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制	0.1	名胜风景区管理	无不良	保证	0.50	2024 年 7 月 29 日	无
诸暨市浣江旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制	0.02	旅游开发项目策划咨询	无不良	保证	0.60	2024 年 7 月 29 日	无
诸暨市浣江置业有限公司	受同一最终控制方控制	0.38	旅游客船运输、风景区的开发	无不良	保证	0.65	2024 年 3 月 29 日	无
诸暨市文化旅游集团有限公司	受同一最终控制方控制	1.5	旅游业务	无不良	保证	0.65	2024 年 3 月 29 日	无
诸暨市文化旅游集团有限公司	受同一最终控制方控制	2.5	旅游业务	无不良	保证	4.00	2040 年 6 月 22 日	无
诸暨市文化旅游集团有限公司	受同一最终控制方控制	3.5	旅游业务	无不良	保证	3.00	2043 年 3 月 9 日	无



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
诸暨市浣江旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制	4.5	旅游业务	无不良	保证	0.10	2024 年 12 月 1 日	无
浙江五泄旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制	0.2	名胜风景区管理	无不良	保证	0.10	2024 年 12 月 1 日	无
诸暨市农村发展投资有限公司	受同一最终控制方控制	1.7	新农村建设投资	无不良	保证	0.80	2024 年 2 月 1 日	无
诸暨市先创投资开发有限公司	受同一最终控制方控制	1.2	股权投资、土地整治	无不良	保证	8.20	2030 年 6 月 8 日	无
合计	—	—	—	—	—	94.83	—	—

#### 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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	2280353. IB、184520. SH
债券简称	22 诸新绿色债 01、G22 诸新 1
专项债券类型	绿色债券
债券余额	2.90
绿色项目进展情况	项目目前尚处于建设期内，按计划有序推进，尚未产生收益。
预期或实际环境效益	暂无
评估意见或认证报告的主要内容（如有）	无
其他事项	无

### 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，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为诸暨市新城投资开发有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)

诸暨市新城投资开发有限公司  
2023 年 8 月 21 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:诸暨市新城投资开发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>	-	-
货币资金	5,617,534,601.42	2,362,038,813.32
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	11,000,000.00	5,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	100,561,862.18	103,051,997.64
应收款项融资	-	-
预付款项	238,508,967.62	5,399,501.80
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	5,842,324,226.59	5,494,351,252.50
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	24,495,642,627.63	23,082,753,414.15
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	1,044,875.05	6,844,971.98
流动资产合计	36,306,617,160.49	31,059,439,951.39
<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	1,048,427,158.61	1,048,427,158.61
其他权益工具投资	1,044,489,888.20	1,025,987,766.12

其他非流动金融资产	2,832,963,750.38	2,672,693,300.00
投资性房地产	2,219,372,604.00	2,219,372,604.00
固定资产	1,849,978,133.74	1,880,307,988.72
在建工程	610,669,079.00	538,321,034.03
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	1,934,395,421.28	297,726,608.99
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	8,988,036.49	10,218,530.28
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	125,625,810.00	82,500,000.00
非流动资产合计	11,674,909,881.70	9,775,554,990.75
资产总计	47,981,527,042.19	40,834,994,942.14
<b>流动负债：</b>	-	-
短期借款	3,617,100,000.00	2,767,624,158.02
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	1,168,460,637.87	158,645,949.87
预收款项	13,908,588.04	41,370,252.92
合同负债	32,378,313.83	26,603,545.14
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	33,738,522.18	19,395,926.84
应交税费	208,675,595.58	217,172,760.28
其他应付款	6,413,737,403.19	5,967,058,763.23
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	5,247,127,886.21	3,272,380,152.47
其他流动负债	2,160,803,811.15	1,554,713,743.39
流动负债合计	18,895,930,758.05	14,024,965,252.16

<b>非流动负债：</b>	-	-
保险合同准备金	-	-
长期借款	11,153,668,427.00	6,266,960,000.00
应付债券	4,090,000,000.00	5,590,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	1,917,597,196.65	2,349,903,188.76
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	15,500.00	14,100.00
递延所得税负债	349,654,067.88	343,417,844.96
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	17,510,935,191.53	14,550,295,133.72
负债合计	36,406,865,949.58	28,575,260,385.88
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	-	-
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	9,261,037,161.34	9,264,037,161.34
减：库存股	-	-
其他综合收益	134,395,645.04	135,412,003.46
专项储备	-	-
盈余公积	65,834,954.63	65,834,954.63
一般风险准备	-	-
未分配利润	2,016,133,585.89	2,697,184,620.35
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,577,401,346.90	12,262,468,739.78
少数股东权益	-2,740,254.29	-2,734,183.52
所有者权益（或股东权益）合计	11,574,661,092.61	12,259,734,556.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,981,527,042.19	40,834,994,942.14

公司负责人：屠建江 主管会计工作负责人：江峰 会计机构负责人：赵洁

#### 母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：诸暨市新城投资开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>	-	-

货币资金	2,191,080,624.02	1,070,095,474.18
交易性金融资产	11,000,000.00	5,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	863,877.83	3,857,087.50
应收款项融资		
预付款项	234,813,138.37	-
其他应收款	8,195,598,457.44	7,653,578,163.02
其中：应收利息		
应收股利		
存货	24,384,026,217.72	22,980,352,342.33
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		
流动资产合计	35,017,382,315.38	31,712,883,067.03
<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	4,380,393,968.68	4,076,351,259.81
其他权益工具投资	2,450,000.00	3,947,877.92
其他非流动金融资产	956,500,000.00	956,500,000.00
投资性房地产	274,219,600.00	274,219,600.00
固定资产	1,069,076,763.83	1,082,114,965.76
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	54,500.00	57,500.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,390,500.00	5,719,500.00
递延所得税资产		
其他非流动资产	14,500,000.00	14,500,000.00
非流动资产合计	6,701,585,332.51	6,413,410,703.49
资产总计	41,718,967,647.89	38,126,293,770.52
<b>流动负债：</b>		



短期借款	1,199,700,000.00	1,693,609,322.20
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	100,130,464.00	125,382,448.00
预收款项	4,135,302.05	4,891,845.97
合同负债	24,996,005.70	24,996,005.70
应付职工薪酬	36,135.21	36,135.21
应交税费	192,802,232.73	199,486,801.08
其他应付款	13,113,491,788.27	11,018,401,821.71
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	4,403,903,662.52	2,204,441,577.88
其他流动负债	899,149,800.28	454,850,522.50
流动负债合计	19,938,345,390.76	15,726,096,480.25
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	5,477,900,000.00	3,569,900,000.00
应付债券	4,090,000,000.00	5,590,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,186,774,683.22	1,673,836,029.52
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	44,824,172.27	44,478,198.94
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,799,498,855.49	10,878,214,228.46
负债合计	30,737,844,246.25	26,604,310,708.71
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,951,154,928.40	8,934,412,219.53
减：库存股		
其他综合收益	131,017,932.80	132,034,291.22
专项储备		
盈余公积	65,834,954.63	65,834,954.63

未分配利润	1,733,115,585.81	2,289,701,596.43
所有者权益（或股东权益）合计	10,981,123,401.64	11,521,983,061.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,718,967,647.89	38,126,293,770.52

公司负责人：屠建江 主管会计工作负责人：江峰 会计机构负责人：赵洁

**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	501,250,078.43	229,132,821.49
其中：营业收入	501,250,078.43	229,132,821.49
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	1,153,987,818.77	790,868,732.39
其中：营业成本	403,523,066.00	241,677,160.43
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	69,459,002.61	40,699,914.31
销售费用	-	-
管理费用	70,976,618.42	57,877,561.39
研发费用	-	57,494.92
财务费用	610,029,131.74	450,556,601.34
其中：利息费用	620,395,638.57	472,661,546.22
利息收入	17,613,350.65	22,883,103.61
加：其他收益	549,911.80	1,987,676.32
投资收益（损失以“－”号填列）	5,993,253.99	11,639,869.98
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）	-44,306.63	-106,193.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-70,201.05
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-646,238,881.18	-548,284,758.79
加：营业外收入	1,426,290.75	1,955,695.94
减：营业外支出	26,210,416.27	7,687,336.61
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-671,023,006.70	-554,016,399.46
减：所得税费用	11,447,286.75	13,698,395.27
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-682,470,293.45	-567,714,794.73
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-682,470,293.45	-567,714,794.73
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）	-682,464,525.80	-567,690,644.99
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-5,767.65	-24,149.74
六、其他综合收益的税后净额		3,160.08
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	3,160.08
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	3,160.08
（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	-	3,160.08
（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	-682,470,293.45	-567,711,634.65
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-682,464,525.80	-567,687,484.91
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-5,767.65	-24,149.74
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

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

公司负责人：屠建江 主管会计工作负责人：江峰 会计机构负责人：赵洁

#### 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	136,560,588.37	4,204,153.45
减：营业成本	108,291,666.67	-
税金及附加	9,727,333.15	31,275,761.46
销售费用	-	-
管理费用	38,776,890.68	45,005,879.26
研发费用	-	-
财务费用	539,974,765.64	360,698,759.01
其中：利息费用	544,395,316.33	370,115,776.75
利息收入	10,599,207.25	10,173,172.24
加：其他收益	2,057.66	305,111.14

投资收益（损失以“－”号填列）	2,014,177.29	-
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）	-11,122.17	-84,666.98
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）	-558,204,954.99	-432,555,802.12
加：营业外收入	1,076,880.00	841,203.93
减：营业外支出	525,453.64	61,774.06
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-557,653,528.63	-431,776,372.25
减：所得税费用	345,973.33	345,973.43
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-557,999,501.96	-432,122,345.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-557,999,501.96	-432,122,345.68
（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	-557,999,501.96	-432,122,345.68
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：屠建江 主管会计工作负责人：江峰 会计机构负责人：赵洁

#### 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
<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	492,002,104.28	211,598,730.10
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	-	369,243.99
收到其他与经营活动有关的现金	634,202,329.58	111,787,382.06

经营活动现金流入小计	1,126,204,433.86	323,755,356.15
购买商品、接受劳务支付的现金	1,681,732,806.68	1,019,935,072.19
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	223,730,614.71	208,079,675.54
支付的各项税费	95,232,830.79	56,315,891.86
支付其他与经营活动有关的现金	507,129,168.94	291,964,727.95
经营活动现金流出小计	2,507,825,421.12	1,576,295,367.54
经营活动产生的现金流量净额	-1,381,620,987.26	-1,252,540,011.39
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	64,895,010.84	121,542,246.69
取得投资收益收到的现金	6,342,950.87	11,644,696.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	60,623.00
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	71,237,961.71	133,247,566.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	745,647,654.96	88,414,975.21
投资支付的现金	234,270,450.38	366,550,000.00
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		
投资活动现金流出小计	979,918,105.34	454,964,975.21
投资活动产生的现金流量净额	-908,680,143.63	-321,717,408.81
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		

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	8,337,900,000.00	5,574,760,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,828,844,639.24	1,549,080,000.00
筹资活动现金流入小计	11,166,744,639.24	7,123,840,000.00
偿还债务支付的现金	3,055,830,828.21	2,185,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	968,853,818.96	528,984,794.02
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	2,695,913,073.08	1,985,729,315.35
筹资活动现金流出小计	6,720,597,720.25	4,699,724,109.37
筹资活动产生的现金流量净额	4,446,146,918.99	2,424,115,890.63
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	2,155,845,788.10	849,858,470.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,234,478,891.09	1,710,544,400.91
六、期末现金及现金等价物余额	3,390,324,679.19	2,560,402,871.34

公司负责人：屠建江 主管会计工作负责人：江峰 会计机构负责人：赵洁

#### 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	138,786,131.95	795,144.33
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,380,648,111.79	1,532,692,719.04
经营活动现金流入小计	2,519,434,243.74	1,533,487,863.37
购买商品、接受劳务支付的现金	1,624,118,027.92	955,124,542.44
支付给职工及为职工支付的现金	6,480,225.03	3,426,853.32
支付的各项税费	16,411,901.50	31,406,025.20
支付其他与经营活动有关的现金	829,580,642.66	650,879,969.94



经营活动现金流出小计	2,476,590,797.11	1,640,837,390.90
经营活动产生的现金流量净额	42,843,446.63	-107,349,527.53
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	4,895,010.84	-
取得投资收益收到的现金	14,177.29	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	21,000.00
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	4,909,188.13	21,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,797,675.00	16,877,929.00
投资支付的现金	296,300,000.00	149,100,000.00
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	-	-
投资活动现金流出小计	299,097,675.00	165,977,929.00
投资活动产生的现金流量净额	-294,188,486.87	-165,956,929.00
<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	3,027,700,000.00	4,010,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,487,680,301.32	900,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,515,380,301.32	4,910,600,000.00
偿还债务支付的现金	1,829,241,887.46	2,064,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	809,606,391.77	417,632,851.71
支付其他与筹资活动有关的现金	604,201,832.01	1,633,312,246.69
筹资活动现金流出小计	3,243,050,111.24	4,115,445,098.40
筹资活动产生的现金流量净额	1,272,330,190.08	795,154,901.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,020,985,149.84	521,848,445.07
加：期初现金及现金等价物余额	866,699,918.62	1,119,764,111.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,887,685,068.46	1,641,612,556.36

公司负责人：屠建江 主管会计工作负责人：江峰 会计机构负责人：赵洁

