

债券简称：PR 浔开 01、18 浔开 01

债券代码：127847.SH、1880162.IB

债券简称：PR 浔经债、19 浔开债

债券代码：152119.SH、1980040.IB

2018年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司

公司债券（第一期）、

2019年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司

公司债券

债权代理事务报告

（2024年度）

债权代理人

国融证券股份有限公司



内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道1号四楼

2025年6月

重要声明

国融证券股份有限公司（以下简称“国融证券”）编制本报告的内容及信息主要源于浙江湖州南浔经济建设开发有限公司（以下简称“公司”、“发行人”或“南浔经建”）对外公布的《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券年度报告（2024年）》等相关信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国融证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经国融证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

第一节 公司债券概况

一、债券发行人名称

公司名称：浙江湖州南浔经济建设开发有限公司

公司简称：南浔经建

二、本次公司债券核准文件及规模

2017年5月22日，发行人取得国家发展和改革委员会关于浙江湖州南浔经济建设开发有限公司发行公司债券核准的批复（发改企业债券【2017】218号），同意浙江湖州南浔经济建设开发有限公司发行公司债券不超过11.8亿元。2018年5月11日，经国家发展改革委办公厅发改办财金【2018】549号文件同意，将发改企业债券【2017】218号文件有效期延长12个月至2019年5月22日。

三、公司债券基本情况

（一）2018年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）

- 1、债券名称：2018年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）。
- 2、债券简称：PR 浔开 01（上交所）、18 浔开 01（银行间）。
- 3、债券代码：127847.SH（上交所）、1880162.IB（银行间）。
- 4、起息日：2018年8月21日。
- 5、到期日：2025年8月21日。
- 6、发行规模：8.00亿元。
- 7、债券余额：1.60亿元。
- 8、债券期限：7年。
- 9、票面利率：7.80%。

10、还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

11、上市或转让交易场所：上海证券交易所/全国银行间债券市场。

12、付息兑付情况：本期债券已于 2024 年 8 月 21 日按时分期偿还本金及利息。

13、增信措施：本期债券由湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

本期债券主承销商为开源证券股份有限公司，2018 年 10 月债权代理人由开源证券股份有限公司变更为国融证券股份有限公司。

（二）2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券

1、债券名称：2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券。

2、债券简称：PR 浔经债（上交所）、19 浔开债（银行间）。

3、债券代码：152119.SH（上交所）、1980040.IB（银行间）。

4、发行日：2019 年 3 月 12 日。

5、到期日：2026 年 3 月 12 日。

6、发行规模：3.80 亿元。

7、债券余额：0.76 亿元。

8、债券期限：7 年。

9、票面利率：7.40%。

10、还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。债券存续期后五年本金随

利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

11、上市或转让交易场所：上海证券交易所/全国银行间债券市场。

12、付息兑付情况：本期债券已于 2024 年 3 月 12 日按时分期偿还本金及利息。截至本报告出具日，本期债券已于 2025 年 3 月 12 日按时分期偿还本金及利息。

13、增信措施：本期债券由湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

本期债券主承销商为开源证券股份有限公司，2019 年 4 月债权代理人由开源证券股份有限公司变更为国融证券股份有限公司。

第二节 债权人履行职责情况

自承接 2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）、2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券债权代理工作以来，国融证券依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本次债券《债权代理协议》的约定，履行了债权代理职责，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并监督发行人对公司债券募集说明书、债权代理协议中所约定义务的执行情况。

第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：浙江湖州南浔经济建设开发有限公司

法定代表人：厉波

注册资本：人民币贰拾亿元整

成立日期：1997 年 4 月 18 日

统一社会信用代码：9133050314697107XP

注册地址：浙江省湖州市南浔经济开发区南浔大道 1 号

邮政编码：313009

联系电话：0572-3011206

经营范围：许可项目：建设工程施工；水利工程建设监理；河道疏浚施工专业作业；餐饮服务；水利工程质量检测；发电业务、输电业务、供（配）电业务（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：电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；住房租赁；市政设施管理；土地整治服务；工业设计服务；工业工程设计服务；农村集体经济组织管理；非居住房地产租赁；土石方工程施工；园林绿化工程施工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；广告设计、代理；广告发布（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）。

二、发行人历史沿革和报告期末股东情况

发行人系经湖州市人民政府《湖州市人民政府办公室抄告单》（编号【1997】21 号）文件批准，由浙江南浔经济开发区管委会货币出资 500 万元设立，并经湖州会计师事务所出具湖会验（97）86 号验资报告审验。

2000 年 3 月 5 日，发行人股东浙江南浔经济开发区管委会下发《关于同意浙江湖州南浔经济建设开发有限公司追加资本的批复》（浙浔管【2000】第 39

号），同意货币增资 500 万元；2000 年 7 月 20 日股东研究决定发行人注册资本由原来 500 万元增至 1000 万元；2000 年 7 月 24 日湖州恒生会计师事务所有限公司出具 HZHS(2000)NO360 验资报告审验；2000 年 8 月 8 日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2003 年 7 月 1 日股东研究决定浙江南浔经济开发区管委会以货币资金增资 2000 万元，发行人注册资本由原来 1000 万元增至 3000 万元；2003 年 7 月 4 日湖州恒生会计师事务所有限公司出具湖恒验报字【2003】第 212 号验资报告审验；2003 年 7 月 14 日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2004 年 11 月 25 日股东研究决定发行人注册资本由原来 3000 万元增至 6000 万元；2004 年 11 月 30 日，发行人股东浙江省南浔经济开发区管委会下发《关于同意浙江湖州南浔经济建设开发有限公司增资的批复》（浙浔管【2004】第 76 号），同意发行人以资本公积 3000 万元转增注册资本至 6000 万元；2004 年 12 月 28 日湖州恒生会计师事务所有限公司出具湖恒验报字【2004】第 231 号验资报告审验；2004 年 12 月 31 日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2006 年 9 月 4 日，《湖州市南浔区人民政府办公室抄告单》（浔办第 88 号）文件同意浙江南浔经济开发区管委会以货币形式对发行人增加注册资本人民币 4000 万元，增资后该公司注册资本为人民币 10000 万元；2006 年 9 月 14 日湖州恒生会计师事务所有限公司出具湖恒验报字【2006】第 115 号验资报告审验；2006 年 9 月 26 日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2011 年 5 月 20 日，发行人股东浙江南浔经济开发区管委会下发《关于同意浙江湖州南浔经济建设开发有限公司增资的批复》（浙浔管【2011】第 26 号），同意发行人以资本公积 40000 万元转增主次要资本至 50000 万元；2011 年 5 月 30 日股东研究决定发行人以资本公积转增资本 40000 万元，注册资本由原来的 10000 万元增加到 50000 万元；2011 年 6 月 21 日湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）出具正诚验报字【2011】B068 号验资报告审验；2011 年 6 月 29 日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2021 年 9 月 27 日，发行人股东浙江南浔经济开发区管委会下发《关于同意湖州南浔新城投资发展集团有限公司和浙江湖州南浔经济建设开发有限公司 2

家公司股权划转的批复》（浙浔管【2021】69号），同意将浙江湖州南浔经济建设开发有限公司100%股权无偿划转至湖州南浔新开建设集团有限公司，发行人于2021年10月15日完成工商登记，股权划转后公司控股股东由浙江南浔经济开发区管理委员会变更为湖州南浔新开建设集团有限公司。

2021年10月19日，经股东同意发行人注册资本由50,000.00万元变更为200,000.00万元，发行人已完成注册资本变更登记。

截至本报告出具日，发行人控股股东为湖州南浔新开建设集团有限公司，为100%控股，实际控制人为湖州市南浔区财政局。

三、发行人2024年度经营情况

（一）主营业务经营模式

1、基础设施建设业务

发行人是南浔经开区内基础设施建设重要主体，承担了区内的道路、桥梁、拆迁等项目的建设任务。基础设施建设业务是公司最主要的主营业务。公司在基础设施工程建设业务领域按照市场化原则操作，一般由委托方与公司签订工程建设施工项目合同，公司负责工程项目的投资、融资和施工建设，其融资成本纳入资本化利息。项目完工后移交给委托方，验收合格后委托方向公司支付项目工程款，工程款按经双方确认的实际发生的工程支出加成10.00%的收益确定。

2、测绘服务业务

发行人从事测绘服务的主体是子公司湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司，根据不同客户采取包括招投标、商务洽谈等多种方式进行业务拓展。国土、规划、市政工程项目一般通过业主建设单位自行组织招标，由公司市场营销部负责投标并签订合同，由测绘工程部安排项目实施。建筑工程项目、房产项目一般通过商务洽谈取得，相关测绘服务定价根据规定执行。

3、贸易服务业务

发行人从事贸易服务业务的主体是子公司湖州南浔经开产业发展有限公司，主要从事乙二醇类货物的销售与采购业务，并通过销售与采购货物的价差盈利。公司与上游供应商和下游客户的结算方式均为货到付款，公司采购款和销售款的付款方式为网银支付。

4、土地流转经营权租赁收入

发行人从事土地流转租赁业务的主体是子公司湖州南浔经开农业综合开发有限公司，公司将拥有的土地流转经营权出租给承租方，用于鱼虾的养殖、果蔬种植等。双方签订土地租赁合同，约定租赁期限、租赁费用等相关内容。公司根据合同中的约定确认收入并结转成本。该业务收入主要为土地流转租赁收入，成本为土地摊销成本。

（二）主营业务情况

单位：亿元、%

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	9.85	54.79	11.36	57.52
土地流转租赁	3.34	18.57	3.22	16.29
测绘服务	0.32	1.77	0.37	1.88
商品销售	3.70	20.58	4.04	20.45
房屋租赁	0.77	4.27	0.75	3.81
其他	0.00	0.02	0.01	0.06
营业收入合计	17.98	100.00	19.75	100.00

总体来看，发行人 2024 年度营业收入较 2023 年度存在小幅度波动，总体呈稳定的态势，各个业务板块收入如基础设施建设业务、土地流转租赁和商品销售业务收入保持相对稳定。

四、发行人 2024 年度财务情况

发行人 2024 年度财务数据来源于浙江湖州南浔经济建设开发有限公司 2024 年度经审计的合并财务报表。中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的“勤信审字【2025】第 2468 号”《审计报告》。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及年度报告中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

（一）主要财务信息及财务指标

单位：万元、倍、%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	同比变动	变动比例超过 30%的原因
总资产	4,044,347.66	3,799,258.33	6.45	-
总负债	1,921,222.32	1,700,872.90	12.96	-

净资产	2,123,125.34	2,098,385.44	1.18	-
归属母公司股东的净资产	2,053,445.74	2,028,939.58	1.21	-
营业收入	179,776.80	197,472.66	-8.96	-
营业成本	142,976.34	160,932.71	-11.16	-
利润总额	29,412.50	26,960.91	9.09	-
净利润	24,769.73	22,433.68	10.41	-
归属母公司股东的净利润	24,506.16	22,158.19	10.60	-
经营活动产生的现金流净额	63,325.30	-40,037.65	258.16	主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加所致
投资活动产生的现金流净额	-44,383.97	-10,698.45	-314.86	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致
筹资活动产生的现金流净额	-10,595.40	19,398.13	-154.62	主要系偿还债务支付的现金增加所致
期末现金及现金等价物余额	44,529.09	36,183.15	23.07	-
流动比率	3.44	3.87	-11.04	-
速动比率	0.40	0.53	-24.62	-
资产负债率	47.50	44.77	6.11	-
贷款偿还率	100.00	100.00	-	-
利息偿付率	100.00	100.00	-	-

（二）主要科目数据

1、主要资产项目

单位：万元、%

项目	2024 年末	2023 年末	同比变动	变动比例超过 30%的原因
货币资金	70,227.45	75,613.98	-7.12	-
应收账款	8,425.80	73,217.73	-88.49	土地流转回款所致
预付款项	25,806.37	653.73	3,847.53	预付贸易款增加所致
其他应收款	236,530.07	223,007.87	6.06	-
存货	2,616,189.71	2,369,763.43	10.40	-
投资性房地产	547,335.11	547,510.43	-0.03	-
固定资产	46,246.23	48,356.13	-4.36	-
在建工程	68,532.26	20,549.30	233.50	扩大项目投资所致
无形资产	413,073.58	432,499.29	-4.49	-

2、主要负债项目

单位：万元、%

项目	2024 年末	2023 年末	同比变动	变动比例超过 30%的原因
短期借款	216,577.42	175,532.94	23.38	-

应付票据	55,000.00	35,510.00	54.89	新增商业承兑汇票所致
合同负债	25,424.04	73.77	34,362.39	预收货款增加所致
应交税费	75,695.26	64,464.46	17.42	-
其他应付款	206,654.48	116,161.54	77.90	往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	232,572.80	254,077.49	-8.46	-
其他流动负债	41,865.19	45,988.09	-8.97	-
长期借款	581,196.61	633,136.01	-8.20	-
应付债券	325,167.17	258,977.81	25.56	-
长期应付款	62,985.24	59,101.04	6.57	-
递延所得税负债	20,674.82	20,676.19	-0.01	-
其他非流动负债	71,374.57	20,000.00	256.87	信托融资增加所致

五、发行人偿债能力与意愿分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2024 年末	2023 年末
流动比率（倍）	3.44	3.87
速动比率（倍）	0.40	0.53
资产负债率（%）	47.50	44.77
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

报告期内，发行人能够按时足额偿付公司债券分期到期的本金及利息，未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿较为积极。报告期内，发行人资产负债率有所上升，流动比率及速动比率有所下降。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第四节 公司债券募集资金使用情况

2024 年度，两期债券的募集资金使用情况具体如下：

单位：亿元

债券简称	PR 浔开 01（上交所） 18 浔开 01（银行间）
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
募集资金总额	8.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2024 年末，本期债券募集资金已使用完毕，用于补充营运资金和项目建设。截至本报告出具日，公司在使用募集资金时，已严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，募集资金使用履行了相关申请、审批程序。

单位：亿元

债券简称	PR 浔经债（上交所） 19 浔开债（银行间）
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
募集资金总额	3.80
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2024 年末，本期债券募集资金已使用完毕，用于补充营运资金和项目建设。截至本报告出具日，公司在使用募集资金时，已严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，募集资金使用履行了相关申请、审批程序。

第五节 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

报告期内，发行人偿债保障措施如下：

（一）发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力是本期债券按期偿付的坚实基础；

（二）本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券的重要偿债来源；

（三）发行人良好的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了有力保障；

（四）主要资产具备较高的流动性，进一步增强本期债券的偿付能力；

（五）签署债权代理协议和债券持有人会议规则保障债权人利益。

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况良好，未发生重大变更。

2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）付息日为 2019 年至 2025 年每年的 8 月 21 日，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，即本金兑付日为 2021 年 8 月 21 日、2022 年 8 月 21 日、2023 年 8 月 21 日、2024 年 8 月 21 日、2025 年 8 月 21 日。

截至本报告出具日，发行人已于 2024 年 8 月 21 日按期兑付 PR 浔开 01、18 浔开 01 本息合计 19,744.00 万元。发行人不存在兑付兑息违约情况。

2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券付息日为 2020 年至 2026 年每年的 3 月 12 日，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，即本金兑付日为 2022 年 3 月 12 日、2023 年 3 月 12 日、2024 年 3 月 12 日、2025 年 3 月 12 日、2026 年 3 月 12 日。

截至本报告出具日，发行人已于 2025 年 3 月 12 日按期兑付 PR 浔经债、19 浔开债本息合计 8,724.80 万元。发行人不存在兑付兑息违约情况。

第六节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本次债券由湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，本期债券担保人资信状况良好，对本期债券本息的偿付提供了较强的保障。发行人近几年主要财务数据良好，主营业务收入稳定，外部融资渠道畅通，货币资金充足。发行人对债券的偿付能力较好，不存在影响偿债能力的重大不利变动。报告期内，本次债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

第七节 债券持有人会议召集情况

2024 年度，发行人未针对本次债券召开债券持有人会议。

第八节 公司债券信用评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司（原名称为：鹏元资信评估有限公司）综合评定，2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）的信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA。经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券的信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA，评级展望稳定。

公司已委托中证鹏元资信评估股份有限公司在本期债券有效存续期间进行定期和不定期跟踪评级，根据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2024 年 6 月 27 日出具的《2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）、2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券 2024 年跟踪评级报告》，中证鹏元资信评估股份有限公司维持发行人 AA 主体信用等级，并维持 18 浔开 01/PR 浔开 01 和 19 浔开债/PR 浔经债 AA 信用等级，维持发行人主体信用评级展望为稳定。

第九节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

无。

第十节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2024 年末，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 11.76 亿元，报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保余额未超过报告期末净资产的 30%。

二、重大未决诉讼或未决仲裁

截至 2024 年末，发行人及发行人的控股子公司不存在尚未了结的或可预见的、可能对本次债券构成实质性影响的诉讼、仲裁、行政处罚。

三、发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人审计报告、年度报告等其他公告已在中国债券信息网、上海证券交易所等媒体进行披露。2024 年度信息披露情况如下：

《2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券 2024 年分期偿还本金提示性公告》、《2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券 2024 年分期偿还本金公告》、《2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券 2024 年付息公告》及《2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券 2024 年付息公告及分期偿还本金公告》（2024 年 3 月 5 日）

《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券年度报告（2023 年）》、《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司 2023 年审计报告及附注》（2024 年 4 月 30 日）

《2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）、2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券债权代理事务报告（2023 年度）》（2024 年 6 月 25 日）

《2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）、2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》（2024 年 6 月 26 日）

《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司及相关债券 2024 年跟踪评级报告》
(2024 年 6 月 28 日)

《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司董事，监事发生变动的公告》
(2024 年 8 月 9 日)

《国融证券股份有限公司关于浙江湖州南浔经济建设开发有限公司董事、监事发生变动的临时债权代理事务报告》(2024 年 8 月 9 日)

《2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）2024 年分期偿还本金提示性公告》、《2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）2024 年分期偿还本金公告》、《2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）2024 年付息公告》及《2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）2024 年付息公告及分期偿还本金公告》
(2024 年 8 月 12 日)

《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司 2024 年公司债券中期报告》(2024 年 8 月 30 日)

(以下无正文)

（本页无正文，为《2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期）、2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券债权代理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

