

债券简称：18 浔开 01
债券简称：18 浔开 01
债券简称：19 浔经债
债券简称：19 浔开债

债券代码：127847（上交所）
债券代码：1880162（银行间）
债券代码：152119（上交所）
债券代码：1980040（银行间）

**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
(2022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

2023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（2022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。

目 录

重要声明	
第一节 公司债券概况	4
一、债券发行人名称	4
二、本次公司债券核准文件及规模	4
三、公司债券基本情况	4
第二节 债权代理人履行职责情况	7
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	8
一、发行人基本情况	8
二、发行人历史沿革和报告期末股东情况	8
三、发行人 2022 年度经营情况	10
四、发行人 2022 年度财务情况	10
五、发行人偿债能力与意愿分析	13
第四节 公司债券募集资金使用情况	14
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	15
第六节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	16
第七节 债券持有人会议召集情况	17
第八节 公司债券信用评级情况	18
第九节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	19
第十节 其他情况	20
一、对外担保情况	20
二、重大未决诉讼或未决仲裁	20
三、报告期内中介机构变更情况	20
四、发行人信息披露义务履行的核查情况	20
五、其他	21

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：18浔开01
- 3、债券代码：127847（上交所）、1880162（银行间）
- 4、发行日：2018年8月21日
- 5、到期日：2025年8月21日
- 6、发行规模：8亿元
- 7、债券余额：4.8亿元
- 8、债券期限：7年
- 9、票面利率：7.8%

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 2022 年 8 月 17 日按期兑付兑息。

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：19 浔经债（上交所）、19 浔开债（银行间）

3、债券代码：152119（上交所）、1980040（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：3.8 亿元

7、债券余额：2.28 亿元

8、债券期限：7 年

9、票面利率：7.4%

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 2023 年 3 月 8 日按期兑付兑息。

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期债券《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 2022 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：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：0572-3912049

传真：0572-3912049

经营范围：新农村建设，城乡基础设施投资、建设、管理，土地开发和综合利用，工业项目、商贸项目、高新农业项目的开发，招商引资。

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行政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。

发行人股东为湖州南浔新开建设集团有限公司，为100%控股。湖州市南浔区财政局系发行人的实际控制人。

三、发行人2022年度经营情况

（一）项目建设业务

公司是南浔经开区重要的基础设施建设主体，承担经开区区内的道路、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，一般由委托方与发行人签订工程建设施工项目合同，发行人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一定比例确定。

（二）测绘服务业务

公司从事测绘服务业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，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。

（三）土地流转租赁业务

公司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，公司将拥有的流转的土地租赁给承租方，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。

四、发行人2022年度财务情况

发行人2022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2022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

2022 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。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

单位：万元、倍

指标	2022 年末	2021 年末	同比变动 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
总资产	3,559,804.22	3,010,599.61	18.24	-
总负债	1,612,023.47	1,440,102.61	11.94	-
净资产	1,947,780.75	1,570,497.00	24.02	-
归属母公司股东的净资产	1,878,515.39	1,568,622.70	19.76	-
资产负债率 (%)	45.28	47.83	-5.33	-
流动比率	4.45	7.09	-37.24	主要系发行人流动资产增加所致
速动比率	0.71	1.39	-48.92	主要系存货增加所致
期末现金及现金等价物余额	67,521.12	164,706.35	59.01	主要系报告期内偿还借款增加所致
	2022 年度	2021 年度	同比变动 (%)	
营业收入	174,751.38	165,861.43	5.36	-
营业成本	141,916.21	147,911.89	-4.05	-
利润总额	25,402.96	21,425.33	18.57	-
净利润	22,016.97	20,548.41	7.15	-
归属母公司股东的净利润	21,705.24	20,260.73	7.13	-
经营活动产生的现金流净额	-128,196.01	-389,023.09	67.05	主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致
投资活动产生的现金流净额	428.71	24.66	1638.48	主要系收回投资收到的现金增加所致
筹资活动产生的现金流净额	30,582.07	447,084.07	-93.16	主要系 2022 年发行债券金额减少所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

（二）主要财务指标

财务指标	2021 年末	2020 年末	增减幅度 (%)
流动比率 (倍)	4.45	7.09	-37.24
速动比率 (倍)	0.71	1.39	-48.92
资产负债率 (%)	45.28	47.83	-5.33
财务指标	2021 年度	2020 年度	同比变动 (%)

贷款偿还率（%）	100	100	-
利息偿付率（%）	100	100	-

（三）主要财务数据

（1）主要资产项目

单位：万元

指标	2022 年末	2021 年末	同比变动（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	136,084.58	207,924.44	-34.55	主要系报告期内偿还债务增加所致
应收账款	49,931.39	35,267.72	41.58	主要系报告期内确认收入增加所致
其他应收款	215,237.42	208,136.44	3.41	-
存货	2,111,342.80	1,855,910.46	13.76	-
长期股权投资	6,352.62	7,270.45	-12.62	-
投资性房地产	547,863.66	181,625.91	201.64	主要系公司报告期内收到无偿划拨的房产增加所致
固定资产	46,899.81	47,732.66	-1.74	-

（2）主要负债项目

单位：万元

指标	2022 年末	2021 年末	同比变动（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	120,011.50	67,546.86	77.67	主要系公司业务发展、保证借款增加所致
应付账款	1,732.63	4,833.74	-64.16	主要系应付工程款减少所致
其他应付款	85,855.29	65,007.81	32.07	主要系报告期内往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	271,255.37	143,262.28	89.34	主要系公司报告期内一年内到期的应付债券增加所致
长期借款	559,915.29	494,344.56	13.26	-
应付债券	390,577.46	508,787.23	-23.23	-
长期应付款	71,236.91	42,770.26	66.56	主要系公司业务发展增加融资租赁等款项所致
其他流动负债	32,633.23	1.94	1,684,046.02	主要系公司新增资金信托计划、理财直接融资工具等债务所致

五、发行人偿债能力与意愿分析

报告期内，发行人均能按时足额偿付公司债券到期利息，未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2022 年末	2020 年末
流动比率	4.45	7.09
速动比率	0.71	1.39
资产负债率（%）	45.28	47.83
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

报告期内，发行人资产负债率有所下降，流动比率及速动比率有所下降。发行人偿债能力指标良好。

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

2022 年度，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)的募集资金使用情况具体如下：

单位：亿元

债券简称	18 浔开 01
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 2022 年 12 月 31 日，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。2022 年度，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

2022 年度，2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券的募集资金使用情况具体如下：

单位：亿元

债券简称	19 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	3.8
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 2022 年 12 月 31 日，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。2022 年度，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

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：

1. 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；
2. 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；
3. 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；
4. 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；
5. 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 2022 年 8 月 21 日按期兑付 18 浔开 01 本息合计 20,992.00 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 2023 年 3 月 12 日按期兑付 19 浔开债/19 浔经债利息 9,849.60 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

截至本报告出具日，发行人未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。

发行人已于2022年6月17日中止与中诚信国际的评级合作。“18浔开01/PR浔开01”债存续期内将由中证鹏元继续提供定期跟踪评级服务。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，最新一期跟踪评级报告预计于2023年6月30日前披露至上海证券交易所网站和中国债券信息网专区。

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 2022 年 12 月 31 日，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 15.31 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 2022 年 12 月 31 日，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、报告期内中介机构变更情况

发行人已于 2022 年 6 月 17 日中止与中诚信国际的评级合作。“18 浔开 01/PR 浔开 01”债存续期内将由中证鹏元继续提供定期跟踪评级服务。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。

四、发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人在债券存续期内，已按照《债权代理协议》及上海证券交易所等有关规定进行重大事项披露。2022 年度重大信息披露情况如下：

《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券年度报告(2021 年)》(2022 年 4 月 29 日)

《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司关于终止与中诚信国际信用评级有限责任公司评级合作的公告》(2022 年 6 月 17 日)

《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)受托管理事务报告(2021 年度)》(2022 年 6 月 24 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（2021 年度）》
(2022 年 6 月 24 日)

《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司及相关债券 2022 年跟踪评级报告》
(2022 年 6 月 28 日)

《浙江湖州南浔经济建设开发有限公司 2022 年公司债券中期报告》(2022 年 8 月 31 日)

五、其他

截至本报告出具之日，发行人能够按募集说明书约定存放和使用本期债券的募集资金，募集资金监管控制措施充分完善。本期债券募投项目建设进度正常，募投项目的良好收益为本期债券还本付息提供了重要保障。本期债券发行后按规定和募集说明书约定及时披露了需要披露的相关事项。

(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(2022 年度)》之盖章页)

国融证券股份有限公司

2023 年 6 月 28 日

