

股票简称： 新湖中宝
债券简称： 19 新湖 01
 19 新湖 03
 20 新湖 01
 21 新湖 01
 21 新湖 02

股票代码： 600208
债券代码： 155685
 163017
 163921
 175746
 188537



新湖中宝股份有限公司

（浙江省嘉兴市中山路禾兴路口）

新湖中宝股份有限公司
公开发行公司债券受托管理事务报告
（2023 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《新潮中宝股份有限公司 2023 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。国泰君安按照《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》《新潮中宝股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	3
第二章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况.....	24
第三章 发行人募集资金使用和信息披露的核查情况及专项账户运作情况.....	30
第四章 发行人公司债券信息披露义务履行的核查情况.....	33
第五章 发行人偿债意愿和偿债能力分析.....	35
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化的情况.....	38
第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况.....	51
第八章 债券持有人会议召开情况.....	54
第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	55
第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	56
第十一章 本次债券的信用评级情况.....	57
第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	58

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：新湖中宝股份有限公司（以下简称“发行人”或“新湖中宝”）

英文名称：XINHU ZHONGBAO CO., LTD.

二、核准文件和核准规模

2019年3月5日经中国证监会（证监许可〔2019〕310号文）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过75亿元（含75亿元）的公司债券。

2019年9月6日，新湖中宝股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（以下简称“19新湖01”）起息，发行规模7.50亿元，截至本报告出具日，19新湖01已兑付摘牌，债券余额0.00元。

2019年11月22日，新湖中宝股份有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）（品种一）（以下简称“19新湖03”）起息，发行规模9.20亿元，截至本报告出具日，19新湖03已兑付摘牌，债券余额0.00元。

2020年8月25日，新湖中宝股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（以下简称“20新湖01”）起息，发行规模8.20亿元，截至本报告出具日，债券余额8.00亿元。

2021年2月9日，新湖中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“21新湖01”）起息，发行规模10.00亿元，截至本报告出具日，债券余额7.66601亿元。

2021年8月10日，新湖中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）（以下简称“21新湖02”）起息，发行规模10.00亿元，截至本报告出具日，债券余额6.00亿元。

三、本次债券的主要条款

（一）19新湖01（已兑付摘牌）

1、发行主体：新湖中宝股份有限公司。

2、债券名称：新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（简称“19 新湖 01”）。

3、发行总额：本期债券发行规模为人民币 7.5 亿元。截至本报告出具日，19 新湖 01 余额 0.00 元。

4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、债券利率：本期债券票面利率为 7.50%，在本期债券存续期内前 2 年固定不变；在本期债券存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、担保情况：本期债券为无担保债券。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

12、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。若债券持有人在本期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当年的利息在投资者回售支付日一起支付。

13、发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 9 月 6 日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 9 月 6 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 9 月 6 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

18、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 9 月 6 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利

息)。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2022 年 9 月 6 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

20、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。联合信用将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、债券受托管理人：公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

22、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

23、上市交易场所：上海证券交易所

24、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余资金全部用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务。

(二) 19 新湖 03 (已兑付摘牌)

1、发行主体：新湖中宝股份有限公司。

2、债券名称：新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）（简称“19 新湖 03”）。

3、发行总额：本期债券发行规模 9.2 亿元。截至本报告出具日，19 新湖 03 余额 0.00 元。

4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选

择权和债券持有人回售选择权。

6、债券利率：本期债券票面利率为 7.50%，在本期债券存续期内前 2 年固定不变；在本期债券存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

8、债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

在政策允许的前提下，发行人可以在回售后安排转售。

10、担保情况：本期债券为无担保债券。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

12、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。若债券持有人在本期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当年的利息在

投资者回售支付日一起支付。

13、发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 11 月 22 日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 11 月 22 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 11 月 22 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

18、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 11 月 22 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2022 年 11 月 22 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

20、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用

等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。联合信用将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、债券受托管理人：公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人

22、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

23、上市交易场所：上海证券交易所。

24、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余资金全部用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务。

（三）20 新湖 01

1、发行主体：新湖中宝股份有限公司。

2、新湖中宝股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（简称“20 新湖 01”）。

3、发行总额：本期债券发行规模 8.2 亿元。截至本报告出具日，20 新湖 01 余额 8.00 亿元。

4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、债券利率：本期债券票面利率为 7.90%，在本期债券存续期内前 2 年固定不变；在本期债券存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整

本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第2个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第2个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、担保情况：本期债券为无担保债券。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

12、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。若债券持有人在本期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当年的利息在投资者回售支付日一起支付。

13、发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司A股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 8 月 25 日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 8 月 25 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

18、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2022 年 8 月 25 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

20、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。联合信用将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、债券受托管理人：公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

22、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

23、上市交易场所：上海证券交易所

24、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余资金全部用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务。

（四）21 新湖 01

1、发行主体：新湖中宝股份有限公司。

2、债券名称：新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（债券简称为“21 新湖 01”）

3、发行规模：本期债券的实际发行规模为 10 亿元。截至本报告出具日，21 新湖 01 余额 7.66601 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 4 年期，附第 2.5 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

5、债券利率：本期债券为固定利率。票面利率为 7.70%。债券票面利率采取单利按半年计息，不计复利。

6、发行方式：本期债券以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。

7、担保情况：新湖控股有限公司以其持有的部分湘财股份有限公司股权为本次债券提供质押担保。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2.5 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券的第 5 个计息半年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 5 个计息半年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 5 个计息半年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相

关业务规则完成回售支付工作。

10、回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

在政策允许的前提下，发行人可以在回售后安排转售。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

12、还本付息方式：本期债券采用单利按半年计息，不计复利。每年付息两次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当期的利息在投资者回售支付日一起支付。

13、发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

15、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 2 月 9 日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息期间的利息。

17、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为2021年8月9日、2022年至2024年每年的2月9日及8月9日、2025年2月9日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年8月9日、2022年至2023年每年的2月9日及8月9日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

18、兑付日：本期债券的兑付日为2025年2月9日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为2023年8月9日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

20、信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为AA+级，本期债券信用等级为AAA级。大公国际将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

22、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

23、上市交易场所：上海证券交易所。

24、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务。

（五）21 新湖 02

- 1、发行主体：新湖中宝股份有限公司。
- 2、债券名称：新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（债券简称为“21 新湖 02”）
- 3、发行规模：本期债券的实际发行规模为 10 亿元。截至本报告出具日，21 新湖 02 余额 6.00 亿元。
- 4、债券期限：本期债券期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。
- 5、债券利率：本期债券为固定利率。票面利率为 7.85%。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
- 6、担保情况：新湖控股有限公司以其持有的部分湘财股份有限公司股权为本次债券提供质押担保。
- 7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
- 8、债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。
- 9、回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将

被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

在政策允许的前提下，发行人可以在回售后安排转售。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

11、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。若债券持有人在本期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当年的利息在投资者回售支付日一起支付。

12、发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

13、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

14、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 8 月 10 日。

15、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息期间的利息。

16、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 8 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 8 月 10 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作

日，顺延期间不另计息。

17、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 8 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2023 年 8 月 10 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

18、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

19、信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AAA 级。大公国际将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

20、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

21、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

22、上市交易场所：上海证券交易所。

23、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务。

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本次债券受托管理人，本次债券发行后至 2023 年末按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

在债券发行后，国泰君安证券向发行人提供了公司债券存续期募集资金使用

与信息披露相关工作的指引，针对募集资金使用、重大事项披露等事项进行特别提示，以此增强债券存续信息披露、募集资金使用的合法合规性。国泰君安证券每月要求发行人提供“公司债券存续期重大事项排查表”以便发行人核查是否发生相关重大事项，并提示做好信息披露工作，督导发行人及时完成付息工作，对募集资金使用进行核查，并按要求定期对发行人进行存续期风险排查。

2023 年度，国泰君安证券作为相关债券的受托管理人进行的受托管理工作如下：

（一）定期提示

在本报告所述债券发行后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，定期以邮件形式向发行人发送提请做好债券存续期信息披露工作的相关函件，要求发行人对中国证监会等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查。

（二）提示发行人及时完成年报的披露工作

受托管理人于 2023 年 4 月、2023 年 8 月、2024 年 4 月分别提示发行人定期报告披露事项；发行人作为上市公司及公司债券发行人，已分别于 2023 年 4 月 29 日、2023 年 8 月 31 日和 2024 年 4 月 30 日完成了 2022 年年度报告、2023 年半年度报告和 2023 年年度报告的披露。

（三）定期受托管理事务报告

根据本次债券受托管理协议及募集说明书的有关约定，国泰君安证券将于每年度 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。2023 年 6 月 30 日，国泰君安证券披露 2022 年度受托管理事务报告。

（四）临时受托管理事务报告

2023 年度，国泰君安证券共计为本报告所述债券出具了 18 份临时受托管理事务报告，具体涉及披露内容如下：

1、21 新潮 01 历次偿债保障措施变化情况（6 份）

根据 21 新潮 01《募集说明书》约定，21 新潮 01 由担保人新潮控股有限公

司（以下简称“新湖控股”）所持 13,500 万股湘财股份有限公司（以下简称“湘财股份”）股票为 21 新湖 01 提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 1 月 18 日办理质押登记湘财股份股票 13,500 万股。

21 新湖 01 发行至 2023 年末历次偿债保障措施变化情况如下表：

质押/解质押 发生时间	出质人	追加质押 标的	解除质押 标的	完成后 质押股数 (万股)	完成后 质押现金 (万元)
2021年1月18日 (本期债券发行 前)	新湖控股	湘财股份	-	13,500.00	-
2021年2月25日	新湖控股	湘财股份	-	20,500.00	-
2021年5月6日	新湖控股	湘财股份	-	26,200.00	-
2021年5月6日	新湖中宝	现金	-	26,200.00	100.00
2021年6月16日	新湖控股	-	湘财股份	18,200.00	100.00
2021年11月3日	新湖控股	湘财股份	-	23,500.00	100.00
2021年12月31日	新湖控股	-	湘财股份	21,500.00	100.00
2022年5月11日	新湖控股	湘财股份	-	29,975.00	100.00
2022年12月28日	新湖控股	-	湘财股份	27,170.00	100.00
2023年2月28日	新湖控股	-	湘财股份	22,154.00	100.00
2023年7月10日	新湖控股	湘财股份	-	28,254.00	100.00
2023年8月18日	新湖控股	-	湘财股份	24,154.00	100.00
2023年9月18日	新湖控股	-	湘财股份	19,754.00	100.00
2023年11月3日	新湖控股	-	湘财股份	1,554.00	100.00
	新湖中宝	湘财股份	-	1,554.00（新湖控股） +19,300.00（新湖中宝）	100.00

注：表中加粗显示部分已于 2023 年度出具对应临时受托管理事务报告，下同

受托管理人已对 21 新湖 01 历次偿债保障措施变化情况出具临时受托管理事务报告并完成公告。

2、21 新湖 02 历次偿债保障措施变化情况（7 份）

根据 21 新湖 02《募集说明书》约定，21 新湖 02 由担保人新湖控股所持湘财股份 22,650 万股股份为本期债券提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 6 月 17 日完成办理质押登记湘财股份股票 22,650 万股。

21 新湖 02 发行至 2023 年末历次偿债保障措施变化情况如下表：

质押/解质押 发生时间	出质人	追加质押 标的	解除质押 标的	完成后 质押股数 (万股)	完成后 质押现金 (万元)
2021年6月17日 (本期债券发行 前)	新湖控股	湘财股份	-	22,650.00	-
2022年5月9日	新湖中宝	现金	-	22,650.00	24,945.00
2022年6月13日	新湖中宝	湘财股份	-	22,650.00 (新湖控 股, 下同) + 7,941.00 (新湖中 宝, 下同)	24,945.00
2022年6月13日	新湖中宝	-	现金	22,650.00+ 7,941.00	-
2022年12月28日	新湖控股	-	湘财股份	19,246.50+ 7,941.00	-
2023年2月28日	新湖中宝	-	湘财股份	19,246.50+ 2,958.00	-
2023年6月30日	新湖中宝	湘财股份	-	19,246.50+ 7,958.00	-
2023年7月10日	新湖控股	湘财股份	-	20,366.50+ 7,958.00	-
2023年8月18日	新湖中宝	-	湘财股份	20,366.50+ 3,808.00	-
2023年9月18日	新湖控股	-	湘财股份	14,174.50+ 3,808.00	-
	新湖中宝	-	湘财股份	14,174.50+ 1,300.00	-
2023年11月17日	新湖控股	-	湘财股份	0.00+ 1,300.00	-
	新湖中宝	湘财股份	-	0.00+ 15,950.00	-

受托管理人已对 21 新湖 02 历次偿债保障措施变化情况出具临时受托管理事务报告并完成公告。

3、2023 年 3 月，发行人及发行人相关人员收到上海证券交易所纪律处分

发行人及发行人相关人员于 2023 年 3 月收到上海证券交易所《关于对新湖中宝股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（〔2023〕24 号），受托管理人对相关情况出具了临时受托管理事务报告，具体内容请参见《新湖中宝股份有限公司公司债券 2023 年临时受托管理事务报告（六）（收到上海证券交易所纪律处分）》。

4、2023年4月，发行人与新湖控股签署偿债暨股份转让协议

根据发行人于2023年4月26日公告的《第十一届董事会第十五次会议决议暨关于签署偿债暨股份转让协议的关联交易公告》，新湖中宝股份有限公司拟与新湖控股签署《偿债暨股份转让协议》：新湖控股拟将其所持湘财股份的部分股票转让给发行人，以抵偿其应付公司借款本息3,456,885,902.74元。受托管理人对相关情况出具了临时受托管理事务报告，具体内容请参见《新湖中宝股份有限公司公司债券2023年临时受托管理事务报告（七）（签署偿债暨股份转让协议的关联交易）》。

5、2023年8月，21新湖01、21新湖02回售结果及转售安排

（1）21新湖01

根据《新湖中宝股份有限公司关于“21新湖01”回售实施公告》及《新湖中宝股份有限公司关于“21新湖01”回售实施结果公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“21新湖01”回售有效期登记数量为301,399手，回售金额为301,399,000.00元。发行人可对回售债券进行转售，发行人决定对本次回售债券进行转售，并于2023年8月9日至2023年9月5日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过301,399,000.00元。受托管理人对上述情况出具了临时受托管理事务报告，具体内容请参见《国泰君安证券股份有限公司关于“21新湖01”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告》。

（2）21新湖02

根据《新湖中宝股份有限公司关于“21新湖02”回售实施公告》及《新湖中宝股份有限公司关于“21新湖02”回售实施结果公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“21新湖02”回售有效期登记数量为604,700手，回售金额为604,700,000.00元。发行人可对回售债券进行转售，发行人决定对本次回售债券进行转售，并于2023年8月10日至2023年9月6日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过604,700,000.00元。受托管理人对上述情况出具了临时受托管理事务报告，具体

内容请参见《国泰君安证券股份有限公司关于“21 新湖 02”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告》。

6、2023 年 11 月，发行人境外主体信用评级调整

发行人于 2023 年 11 月 7 日发布公告《新湖中宝股份有限公司关于境外主体信用评级信用等级下调的公告》，内容如下：

“2023 年 11 月 3 日，惠誉国际信用评级有限公司（以下简称“惠誉”）将新湖中宝股份有限公司（以下简称“公司”、“新湖中宝”）的长期外币发行人违约评级从“B-”下调至“CCC+”，展望稳定。

根据评级报告，惠誉认为，2023 年初迄今新湖中宝的销售业绩同比下降。若房地产行业不能实现广泛复苏，新湖中宝的销售状况可能无法维持，因为该公司的销售额高度依赖其上海优质项目的推出，而这些项目大部分将在未来几年内出售。然而，复苏存在不确定性，低能级城市尤其如此。新湖中宝评级的支撑因素在于，该公司的上海优质旧改项目将支撑其中期销售，且充足的流动性可应对即将到期的资本市场债务。

受公司房地产项目开发周期的影响，公司前三季度销售有所波动，但随着上海项目的入市，公司销售业绩将有效改善。公司拥有充足的优质投资项目和上市公司股权，对公司现金流形成了有益补充。目前新湖中宝各项经营活动正常有序开展，财务状况良好，融资渠道畅通，上述事项对公司日常经营、偿债能力及投资者权益保护无重大不利影响。”

受托管理人对相关情况出具了临时受托管理事务报告，具体内容请参见《新湖中宝股份有限公司公司债券 2023 年临时受托管理事务报告（十六）（境外主体信用评级调整）》。

（五）督促履约

报告期内，受托管理人已督促发行人按时足额偿付了 19 新湖 01 本息、19 新湖 03 本息、20 新湖 01 当期利息、21 新湖 01 回售本金及当期利息、21 新湖 02 回售本金及当期利息。

受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

（六）持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

第二章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

注册名称	新湖中宝股份有限公司
英文名称	XINHU ZHONGBAO CO.,LTD.
法定代表人	林俊波
注册资本	8,508,940,800 元
实缴资本	8,508,940,800 元
设立（工商注册）日期	1993 年 2 月 23 日
统一社会信用代码	91330000142941287T
住所（注册地）	浙江省衢州市芹江东路 288 号衢时代创新大厦 3 号楼 6 楼 A619 室
办公地址	浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层
邮政编码	310007
所属行业	房地产业（K70）
经营范围	煤炭（无储存）的销售。实业投资，百货、针纺织品、五金交电、石化产品、化工产品（不含化学危险品）、家俱、电子计算机及配件、建筑材料、金属材料、木竹材、电子产品、通讯设备（不含无线）、机电设备、黄金饰品、珠宝玉器的销售，经营进出口业务、投资管理，信息咨询服务，国内广告设计制作发布，代理广告业务，电子计算机网络系统及软件的研发、技术服务，房地产中介服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
电话及传真号码	0571-85171837/0571-87395052
电子信箱	gaoli@600208.net
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	虞迪锋/公司副总裁兼董事会秘书/0571-87395003

二、发行人 2023 年度经营情况

（一）发行人经营情况简介

发行人是一家在多元化的综合实力支撑下的房地产企业，证监会行业分类属于房地产行业，主要经营活动为房地产开发、海涂开发、商业贸易、投资等。

在战略布局上，发行人配置了大量的大型城镇化综合项目，含较大规模的海涂开发及棚户区改造。发行人重点以长三角区域覆盖的多个主要城市内开展业务，项目均衡分布在经济相对发达的一二三线城市。

发行人房地产项目分布在上海、江苏（苏州、南通、南京）、浙江（杭州、温州、台州、嘉兴、舟山、衢州、金华、丽水）、江西（九江、上饶）、山东（滨州）、辽宁（沈阳）、天津等省市。此外，发行人还在江苏（南通）、浙江（温州）进行海涂开发项目。

发行人还广泛涉足金融、金融科技和高科技投资领域，形成了成规模的股权投资，目前是新湖期货、湘财股份、中信银行、温州银行等金融机构的主要股东，是宏华数科、趣链科技、邦盛科技等高科技公司的主要股东。经过近几年的高科技布局，发行人已陆续完成从投入期到成熟期的过渡。

（二）2023 年业务经营情况

发行人 2023 年实现合同销售面积 28.21 万平方米；合同销售收入 29.25 亿元。期末合同负债约 166 亿元，收入保障度高。2023 年内，发行人新增土地储备 10.06 万平方米，新增建筑面积 24.36 万平方米。新开工面积 20.40 万平方米；新竣工面积 91.76 万平方米；实现结算面积 68.43 万平方米，同比下降 37.98%，结算收入 183.85 亿元，同比增加 33.29%；结算均价 26,869 元/平方米，结算毛利率 40.01%，同比提高 6.87 个百分点。

高科技投资方面，2023 年，发行人高科技板块的投资管理体系进一步完善，在现有投资布局的基础上，致力于进一步扶持和培育被投资企业发展，在深化合作中衍生出新业态、新模式，进一步助力发行人转型升级。近年来，发行人投资项目逐步进入回报期。2023 年是其投资回收规模较大的一年，通过分红、变现回笼资金合计近 50 亿元。

发行人主营业务情况如下：

单位：万元

项目	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
主营业务分行业情况						
房地产	1,672,678.10	1,003,496.67	40.01	79.5	61.07	增加 6.87 个百分点

海涂开发	30,572.62	39,647.62	-29.68	-40.70	-32.41	减少 15.92 个百分点
其他	13,329.44	12,935.82	2.95	-89.30	-89.84	增加 5.15 个百分点
主营业务分地区情况						
浙江	466,883.01	376,567.92	19.34	-14.91	-11.80	减少 2.85 个百分点
其中：浙江 (房地产)	433,918.76	332,267.56	23.43	14.07	32.82	减少 10.81 个百分点
上海	1,087,427.87	521,900.09	52.01	469.63	280.03	增加 23.57 个百分点
江苏	86,043.31	81,810.20	4.92	-76.55	-65.43	减少 30.59 个百分点
辽宁	76,225.97	75,801.91	0.56	-58.42	-47.31	减少 20.97 个百分点
天津	466,883.01	376,567.92	19.34	-14.91	-11.80	减少 2.85 个百分点
山东	433,918.76	332,267.56	23.43	14.07	32.82	减少 10.81 个百分点
江西	1,087,427.87	521,900.09	52.01	469.63	280.03	增加 23.57 个百分点

三、发行人 2023 年度财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产合计	11,087,064.65	12,449,710.64
负债合计	6,718,259.16	8,206,428.37
少数股东权益	95,357.51	81,024.21
归属于母公司股东的权益合计	4,273,447.98	4,115,942.76

2023 年末，发行人总资产 1,108.71 亿元，较年初减少 10.95%，主要系负债减少所致；归属于母公司净资产 427.34 亿元，较年初增加 3.83%。

发行人资产负债主要科目变化情况如下表所示：

项目名称	2023 年末	2023 年末数 占总资产的比 例 (%)	2022 年末	2022 年末数 占总资产的 比例 (%)	同比变动比 例 (%)	变动情况说明
货币资金	593,371.70	5.35	951,046.94	7.64	-37.61	主要系本期房地产销售回款减少及偿还债务所致

项目名称	2023 年末	2023 年末数 占总资产的比例 (%)	2022 年末	2022 年末数 占总资产的比例 (%)	同比变动比例 (%)	变动情况说明
交易性金融资产	147,482.48	1.33	168,894.56	1.36	-12.68	-
其他应收款	423,281.28	3.82	994,711.61	7.99	-57.45	主要系应收联营企业往来款减少所致
存货	4,052,341.55	36.55	4,674,364.45	37.54	-13.31	-
其他流动资产	142,435.41	1.28	236,505.73	1.90	-39.78	本期房地产结算收入较大，相应结转预缴税金
长期股权投资	4,236,975.24	38.22	3,818,481.63	30.67	10.96	-
其他权益工具投资	212,245.53	1.91	339,358.61	2.73	-37.46	主要系公允价值变动所致
其他非流动金融资产	641,536.80	5.79	655,070.74	5.26	-2.07	
投资性房地产	248,224.78	2.24	222,165.34	1.78	11.73	
递延所得税资产	200,121.08	1.80	223,113.62	1.79	-10.31	
短期借款	607,559.21	5.48	438,973.85	3.53	38.40	本期借款增加
应付账款	350,347.45	3.16	334,985.07	2.69	4.59	
合同负债	1,662,973.31	15.00	3,072,055.48	24.67	-45.87	主要系本期房产项目交付，合同负债转入营业收入所致
应交税费	262,209.92	2.37	127,648.08	1.03	105.42	主要系本期房地产结算收入增加，计提相关税费所致
其他应付款	496,322.38	4.48	565,615.50	4.54	-12.25	
一年内到期非流动负债	508,450.22	4.59	905,129.89	7.27	-43.83	偿还借款
其他流动负债	658,605.79	5.94	666,557.81	5.35	-1.19	
长期借款	1,471,949.08	13.28	1,268,297.37	10.19	16.06	
应付债券	376,265.50	3.39	663,650.12	5.33	-43.30	期末转入一年内到期非流动负债核算
其他非流动负债	247,200.00	2.23	155,400.00	1.25	59.07	本期新增债务

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	1,721,036.51	1,289,901.04
投资收益	309,158.85	240,761.10
营业利润	338,040.51	203,670.59
营业外收入	2,034.98	12,532.04
利润总额	338,136.90	214,429.70
净利润	221,981.87	177,746.84
归属于母公司股东的净利润	163,142.22	185,789.51

2023 年度，公司经营业绩扎实稳健，实现营业收入 172.10 亿元，同比上升 33.42%；实现净利润 22.20 亿元，同比增加 24.89%；归属于上市公司股东的净利润 16.31 亿元，同比下降 12.19%，主要系公司遵循谨慎性原则，对部分开发项目和部分投资项目计提了减值准备 14.86 亿元。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

科目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-397,530.98	339,490.77	-217.1	根据项目开发周期，本期开盘较少，故房地产销售回款小于上年同期
投资活动产生的现金流量净额	448,844.81	285,537.46	57.19	主要系本期合作项目富余资金回流联营股东少于上年同期所致
筹资活动产生的现金流量净额	-470,894.52	-1,205,638.36	不适用	主要系上年同期偿还借款大于本期所致

（四）主要财务数据

主要财务指标	2023 年/末	2022 年/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
流动比率	1.17	1.15	1.74	-
速动比率	0.29	0.38	-23.68	-

资产负债率 (%)	60.60	66.29	-8.58	-
EBITDA 全部债务比	0.17	0.11	54.55	主要系本期房地产结算收入增加导致利润总额增加
EBITDA 利息保障倍数	2.26	1.60	41.25	主要系本期房地产结算收入增加导致利润总额增加
现金利息保障倍数	-0.44	2.83	-115.55	根据项目开发周期，本期开盘较少，故房地产销售回款小于去年同期，导致经营活动现金流量较上年同期下降较多
贷款偿还率 (%)	100	100	-	主要系本期房地产结算收入增加导致利润总额增加
利息偿付率 (%)	103.37	101.95	1.39	-

第三章 发行人募集资金使用和信息披露的核查情况及专项账户运作情况

一、本次公司债券发行人募集资金使用和信息披露的核查情况及专项账户运作情况

为规范公司募集资金的使用与管理，发行人根据相关办法制定《新湖中宝股份有限公司募集资金管理办法》，并经公司第八届董事会第十七次会议修订生效。

《新湖中宝股份有限公司募集资金管理办法》已对募集资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确。2023 年内，本报告所述相关债券无使用募集资金情况。

（一）19 新湖 01（已兑付摘牌）

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。开户银行：浙商银行股份有限公司杭州分行营业部，户名：新湖中宝股份有限公司，账号：3310010010120100871628。

截至本报告出具日，专户仅用于存放募集资金，公司均按照募集说明书约定提取资金，用于偿还 15 中宝债到期兑付，未有其他用途。截至 19 新湖 01 兑付摘牌日，公司到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。

（二）19 新湖 03（已兑付摘牌）

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。开户银行：浙商银行股份有限公司杭州分行营业部，户名：新湖中宝股份有限公司，账号：3310010010120100871628。

截至本报告出具日，专户仅用于存放募集资金，公司均按照募集说明书约定提取资金，用于偿还 15 中宝债，未有其他用途。截至 19 新湖 03 兑付摘牌日，

公司到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。

(三) 20 新湖 01

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。开户银行：浙商银行股份有限公司杭州分行营业部，户名：新湖中宝股份有限公司，账号：3310010010120100871628。

截至本报告出具日，专户仅用于存放募集资金，公司均按照募集说明书约定提取资金，用于偿还 15 新湖债到期兑付，未有其他用途。截至本报告出具日，公司到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。

(四) 21 新湖 01

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。开户银行：中信银行股份有限公司杭州分行，户名：新湖中宝股份有限公司，账号：8110801012401515956。

截至本报告出具日，专户仅用于存放募集资金，公司均按照募集说明书约定提取资金，用于偿还 16 新湖 01 到期兑付，未有其他用途。截至本报告出具日，公司到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。

(五) 21 新湖 02

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、受托管理人与监管银行中国光大银行股份有限公司杭州浙大支行签订《资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。开户银行：中国光大银行股份有限公司杭州浙大支行，户名：新湖中宝股份有限公司，账号：77460188000039010。

截至本报告出具日，专户仅用于存放募集资金，公司均按照募集说明书约定

提取资金，用于偿还 16 新湖 01 到期兑付，未有其他用途。截至本报告出具日，公司到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。

二、相关核查情况

经核查，发行人 19 新湖 01、19 新湖 03、20 新湖 01、21 新湖 01、21 新湖 02 相关专项账户流水及资金使用凭证，发行人已于 2022 年前严格按照募集说明书中的约定使用并使用完毕募集资金，未超出募集说明书中约定的使用范围。2023 年度，发行人 19 新湖 01、19 新湖 03、20 新湖 01、21 新湖 01、21 新湖 02 不涉及使用募集资金情况。

三、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，19 新湖 01、19 新湖 03、20 新湖 01、21 新湖 01、21 新湖 02 的募集资金实际运行情况、专项账户运行情况与发行人定期报告披露内容一致。

第四章 发行人公司债券信息披露义务履行的核查情况

一、发行人披露的公司债券定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

2023 年度，发行人披露的定期报告如下：

2023 年 4 月 29 日，发行人披露了 2022 年年度报告和 2022 年审计报告。
2023 年 8 月 31 日，发行人披露了 2023 年半年度报告。

2023 年度，发行人披露的相关公司债券临时报告如下：

21 新湖 01、21 新湖 02 发行后多次发生补充质押及解质押事项，并及时发布股权质押及解质押公告，公司分别于 2023 年 1 月、3 月、7 月、8 月、9 月、11 月先后公告了 13 份增加偿债保障措施/偿债保障措施发生变化的公告。

除此以外，公司于 2023 年 3 月披露了《关于对新湖中宝股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》，2023 年 4 月披露了《第十一届董事会第十五次会议决议暨关于签署偿债暨股份转让协议的关联交易公告》，2023 年 7 月、8 月披露了关于 21 新湖 01、21 新湖 02《票面利率调整公告》《回售实施公告》《回售的第一次提示性公告》《回售的第二次提示性公告》《回售的第三次提示性公告》《回售实施结果公告》《转售实施结果公告》，2023 年 11 月披露了《关于境外主体评级信用等级下调的公告》。

2023 年度，发行人披露的相关公司债券兑息兑付公告如下：

2023 年 2 月 1 日：《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2023 年付息公告》；

2023 年 8 月 2 日：《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2023 年第二次付息公告》；

2023 年 8 月 3 日：《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）2023 年付息公告》；

2023 年 8 月 17 日：《新湖中宝股份有限公司关于“20 新湖 01”2023 年付息公告》；

2023年8月28日：《新湖中宝股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）（品种一）2023年本息兑付及摘牌公告》；

2023年11月13日，《新湖中宝股份有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）（品种一）2023年本息兑付及摘牌公告》。

二、发行人公司债券信息披露义务履行的核查情况

经核查，截至本报告出具日未发现发行人在公司债券信息披露义务履行方面存在问题。

第五章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿情况

2023年，发行人按时足额偿付了19新湖01本息、19新湖03本息、20新湖01当期利息、21新湖01回售本金及当期利息、21新湖02回售本金及当期利息，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近三年，公司主要财务数据（合并报表口径）情况如下：

单位：万元

项目	2023年 /2023年末	2022年 /2022年末	2021年 /2021年末
总资产	11,087,064.65	12,449,710.64	13,249,687.66
总负债	6,718,259.16	8,252,743.66	9,173,454.93
货币资金	593,371.70	951,046.94	1,653,424.59
流动资产合计	5,362,923.92	7,031,955.26	7,707,092.27
净资产	4,368,805.49	4,196,966.98	4,076,232.73
资产负债率（%）	60.60	66.29	69.24
流动比率（倍）	1.17	1.15	1.23
速动比率（倍）	0.29	0.38	0.46
营业总收入	1,721,036.51	1,289,901.04	1,689,129.60
营业总成本	1,541,608.23	1,303,989.42	1,733,423.88
净利润	221,981.87	177,746.84	228,414.33
经营活动产生的现金流净额	-397,530.98	339,490.77	1,456,044.54
投资活动产生的现金流净额	448,844.81	285,537.46	484,676.96
筹资活动产生的现金流净额	-470,894.52	-1,205,638.36	-1,752,661.22

（一）有息负债及存续债券情况

近三年，发行人有息负债余额分别为428.09亿元、342.00亿元及321.72亿元，整体呈下降趋势，债务结构不断优化。截至2023年末，有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计111.97亿元，占比34.80%，一年以上有息负债209.75亿元，占比65.20%，长短期债务比1.87，保持了债务结构的稳定；按

融资机构分：银行借款占比 67.40%，公司债占比 20.34%，其他类型借款占比 12.26%，整体发行人融资渠道结构相对多元均衡。

截至 2023 年末，发行人有息负债到期期限分布情况如下：

单位：亿元、%

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	-	-	14.00	20.67	34.67	10.78
银行贷款	-	40.05	36.85	139.95	216.85	67.40
非银行金融机构贷款	-	1.39	6.06	31.97	39.42	12.25
其他有息债务	-	-	13.62	17.16	30.78	9.57
合计	-	41.45	70.53	209.75	321.72	-

发行人已发行债券本息均按期偿付。

（二）偿债能力指标分析

最近三年，公司的流动比率分别为 1.23、1.15 及 1.17，速动比率分别为 0.46、0.38 及 0.29，公司合并资产负债率分别为 69.24%、66.29%及 60.60%。最近三年公司采取稳健的经营策略，持续降负债、降杠杆，资产负债率从 69.24%下降到 60.60%，公司属于房地产开发企业，预收款项占负债的比重较高，但公司预收款项一般来说无偿还义务，扣除预收款项和合同负债后的资产负债率从 67%下降到 53.64%。因预收类款项和合同负债逐年增长带来的流动负债增加，流动比率存在一定程度的下滑。

最近三年及一期，发行人有息负债占总资产的比例分别为 32.31%、27.47%及 29.01%，占比逐年下降，表明近年公司整体负债规模有所下降。

（三）融资能力、银行授信额度及其他融资渠道的融资计划及变化情况

基于发行人提供的材料，截至 2023 年末，发行人及其子公司银行授信总额为 448.93 亿元，其中未使用的授信额度为 83.85 亿元，公司按时足额偿还银行贷

款本息，银行融资渠道畅通。

截至本报告出具日，发行人注册有效且尚未发行的债券额度分别为 30 亿元公司债券及 13 亿元中期票据。

整体而言，发行人融资能力未发生重大不利变化。

（四）资金占用、资产受限、投资性房地产、对外担保等影响偿债能力的情况

发行人在 2023 年审计报告及 2023 年年度报告中对关联方（不含子公司）资金占用、受限资产、投资性房地产等信息进行了披露。报告期末发行人关联方其他应收款余额为 286,233.34 万元，发生坏账风险较小；截至 2023 年末，公司受限制资产主要为房地产开发业务的存货及持有的长期股权投资。

公司受限存货主要系公司开发成本（含土地）、开发产品被抵押，主要用于本公司下属房地产公司地产项目开发需要向金融机构申请开发贷款。公司受限长期股权投资主要系公司持有的温州银行、中信银行、盛京银行和新湖控股、绿城中国的股权质押，用于公司及全资子公司自身向金融机构申请贷款融资；受限其他非流动金融资产主要系公司持有的阳光保险和浙商银行的公司股权质押，用于公司及全资子公司向金融机构申请贷款融资。

截至 2023 年末，发行人投资性房地产以成本计量，不存在投资性房地产采用公允价值计量且占比较大的情况。

截至 2023 年末公司对外担保金额、明细已逐笔披露在 2023 年年报中。

综上所述，发行人公司债券不存在重大违约风险或偿债能力发生重大不利变化的情况。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化的情况

一、19 新湖 01（已兑付摘牌）

19 新湖 01 采用无担保形式发行。

本期债券偿债措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）本公司承诺

根据本公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

截至本报告出具日，本期债券偿债保障措施仍具有有效性且未发生重大变化。

二、19 新湖 03（已兑付摘牌）

19 新湖 03 采用无担保形式发行。

本期债券偿债措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿

债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）本公司承诺

根据本公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行

的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

截至本报告出具日，本期债券偿债保障措施仍具有有效性且未发生重大变化。

三、20 新湖 01

20 新湖 01 采用无担保形式发行。

本期债券偿债措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）本公司承诺

根据本公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

截至本报告出具日，本期债券偿债保障措施仍具有有效性且未发生重大变化。

四、21 新湖 01

根据 21 新湖 01《募集说明书》约定，21 新湖 01 由担保人新湖控股所持 13,500 万股湘财股份为 21 新湖 01 提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 1 月 18 日办理质押登记湘财股份股票 13,500 万股。

21 新湖 01 发行至 2023 年末，历次偿债保障措施变化情况如下表：

质押/解质押 发生时间	出质人	追加质押 标的	解除质押 标的	完成后 质押股数 (万股)	完成后 质押现金 (万元)
2021年1月18日 (本期债券发行 前)	新湖控股	湘财股份	-	13,500.00	-
2021年2月25日	新湖控股	湘财股份	-	20,500.00	-
2021年5月6日	新湖控股	湘财股份	-	26,200.00	-
2021年5月6日	新湖中宝	现金	-	26,200.00	100.00
2021年6月16日	新湖控股	-	湘财股份	18,200.00	100.00
2021年11月3日	新湖控股	湘财股份	-	23,500.00	100.00
2021年12月31日	新湖控股	-	湘财股份	21,500.00	100.00
2022年5月11日	新湖控股	湘财股份	-	29,975.00	100.00
2022年12月28日	新湖控股	-	湘财股份	27,170.00	100.00
2023年2月28日	新湖控股	-	湘财股份	22,154.00	100.00

质押/解质押 发生时间	出质人	追加质押 标的	解除质押 标的	完成后 质押股数 (万股)	完成后 质押现金 (万元)
2023年7月10日	新湖控股	湘财股份	-	28,254.00	100.00
2023年8月18日	新湖控股	-	湘财股份	24,154.00	100.00
2023年9月18日	新湖控股	-	湘财股份	19,754.00	100.00
2023年11月3日	新湖控股	-	湘财股份	1,554.00	100.00
	新湖中宝	湘财股份	-	1,554.00 (新湖控股) +19,300.00 (新湖中宝)	100.00

经核查，截至 2023 年末，除上述内容外，本期债券相关担保措施仍存续有效且未发生重大不利变化。

本期债券偿债措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、

流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）本公司承诺

根据公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

截至本报告出具日，本期债券偿债保障措施仍具有有效性且未发生重大变化。

五、21 新湖 02

根据 21 新湖 02《募集说明书》约定，21 新湖 02 由担保人新湖控股所持湘财股份 22,650 万股股份为本期债券提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 6 月 17 日完成办理质押登记湘财股份股票 22,650 万股。

21 新湖 02 发行至 2023 年末，历次偿债保障措施变化情况如下表：

质押/解质押 发生时间	出质人	追加质押 标的	解除质押 标的	完成后 质押股数 (万股)	完成后 质押现金 (万元)
2021年6月17日 (本期债券发行 前)	新湖控股	湘财股份	-	22,650.00	-
2022年5月9日	新湖中宝	现金	-	22,650.00	24,945.00
2022年6月13日	新湖中宝	湘财股份	-	22,650.00 (新湖控 股, 下同) + 7,941.00 (新湖中 宝, 下同)	24,945.00
2022年6月13日	新湖中宝	-	现金	22,650.00+ 7,941.00	-
2022年12月28日	新湖控股	-	湘财股份	19,246.50+ 7,941.00	-
2023年2月28日	新湖中宝	-	湘财股份	19,246.50+ 2,958.00	-
2023年6月30日	新湖中宝	湘财股份	-	19,246.50+ 7,958.00	-
2023年7月10日	新湖控股	湘财股份	-	20,366.50+	-

质押/解质押 发生时间	出质人	追加质押 标的	解除质押 标的	完成后 质押股数 (万股)	完成后 质押现金 (万元)
				7,958.00	
2023年8月18日	新湖中宝	-	湘财股份	20,366.50+ 3,808.00	-
2023年9月18日	新湖控股	-	湘财股份	14,174.50+ 3,808.00	-
	新湖中宝	-	湘财股份	14,174.50+ 1,300.00	
2023年11月17日	新湖控股	-	湘财股份	0.00+ 1,300.00	-
	新湖中宝	湘财股份	-	0.00+ 15,950.00	-

经核查，截至 2023 年末，除上述内容外，本期债券相关担保措施仍存续有效且未发生重大不利变化。

本期债券偿债措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付

情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）本公司承诺

根据本公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018

年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

截至本报告出具日，本期债券偿债保障措施仍具有有效性且未发生重大变化。

第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况

一、本次公司债券本次偿付情况

(一) 19 新湖 01 (已兑付摘牌)

本期公司债券的起息日为 2019 年 9 月 6 日。本期公司债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 9 月 6 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 9 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2023 年 9 月 6 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 9 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期公司债券已按照约定于存续期每年的 9 月 6 日支付当期债券利息，并于 2021 年 9 月 6 日支付当期回售行权本金、于 2023 年 9 月 6 日完成本金兑付。

(二) 19 新湖 03 (已兑付摘牌)

本期公司债券的起息日为 2019 年 11 月 22 日。本期公司债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 11 月 22 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 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 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2023 年 11 月 22 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 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 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期公司债券已按照约定于存续期每年的 11 月 23 日支付当期债券利息，并于 2021 年 11 月 23 日支付当期回售行权本金、于 2023 年 11 月 23 日完成本金兑付。

(三) 20 新湖 01

本期公司债券的起息日为 2020 年 8 月 25 日。本期公司债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 8 月 25 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 8 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。

本期公司债券的本金支付日为 2024 年 8 月 25 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 8 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期公司债券已按照约定于 2023 年 8 月 25 日支付当期债券利息。

（四）21 新湖 01

本期公司债券的起息日为 2021 年 2 月 9 日。本期公司债券的付息日为 2021 年 8 月 9 日、2022 年至 2024 年每年的 2 月 9 日及 8 月 9 日、2025 年 2 月 9 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年 8 月 9 日、2022 年至 2023 年每年的 2 月 9 日及 8 月 9 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期公司债券的本金支付日为 2025 年 2 月 9 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2023 年 8 月 9 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期公司债券已按照约定于 2023 年的 2 月 9 日、8 月 9 日支付当期债券利息，并于 2023 年 8 月 9 日支付当期回售行权本金。

（五）21 新湖 02

本期公司债券的起息日为 2021 年 8 月 10 日。本期公司债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 8 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 8 月 10 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期公司债券的本金支付日为 2025 年 8 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2023 年 8 月 10 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期公司债券已按照约定于 2023 年 8 月 10 日支付当期债券利息，并于 2023 年 8 月 10 日支付当期回售行权本金。

二、本次债券偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况

本次债券发行后至 2023 年末，发行人按照 19 新湖 01、19 新湖 03、20 新湖 01、21 新湖 01、21 新湖 02 募集说明书的约定较为有效执行了本次债券的相关偿债保障措施。其中尚未兑付摘牌的 20 新湖 01、21 新湖 01、21 新湖 02 设置有“交叉违约条款”作为投资者权益保护措施，2023 年内，发行人未触发相关“交叉违约条款”执行条件。

三、本次债券偿付情况

2023 年，发行人按时足额偿付了 19 新湖 01 本息、19 新湖 03 本息、20 新湖 01 当期利息、21 新湖 01 回售本金及当期利息、21 新湖 02 回售本金及当期利息，期内未出现兑付兑息违约的情况。

第八章 债券持有人会议召开情况

2023 年，发行人未召开债券持有人会议。

第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据发行人 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，切实保障债券持有人利益：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

本次债券发行后至 2023 年末，未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

2023 年内，除本报告“第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化的情况”中提到的 21 新湖 01、21 新湖 02 的增信措施变化外，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十一章 本次债券的信用评级情况

根据联合信用评级有限公司 2024 年 6 月 27 日出具的《新潮中宝股份有限公司 2024 年跟踪评级报告》，确定维持发行人主体长期信用等级为 AA+，维持“20 新潮 01”信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据大公国际资信评估有限公司 2024 年 6 月【】日出具的《新潮中宝股份有限公司主体与相关债项 2024 年跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“21 新潮 01”、“21 新潮 02”信用等级维持 AAA。

作为本次公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

根据公司公开披露文件，公司所有对外担保均经公司股东大会审议通过。截至 2023 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	关联关系	担保金额	担保类型	担保到期日
1	新湖中宝	新湖集团	母公司	14,900.00	连带责任担保	2024/1/10
2	新湖中宝	新湖集团	母公司	5,100.00	连带责任担保	2024/3/9
3	新湖中宝	新湖集团	母公司	13,000.00	连带责任担保	2024/6/11
4	新湖中宝	新湖集团	母公司	7,000.00	连带责任担保	2024/6/14
5	新湖中宝	新湖集团	母公司	5,000.00	连带责任担保	2024/6/18
6	新湖中宝	新湖集团	母公司	8,000.00	连带责任担保	2024/1/9
7	新湖中宝	新湖集团	母公司	8,500.00	连带责任担保	2024/12/13
8	新湖中宝	新湖集团	母公司	8,500.00	连带责任担保	2024/12/13
9	新湖中宝	新湖集团	母公司	10,000.00	连带责任担保	2025/7/3
10	新湖中宝	新湖集团	母公司	10,000.00	连带责任担保	2025/7/3
11	新湖中宝	新湖集团	母公司	16,000.00	连带责任担保	2025/7/3
12	新湖中宝	新湖集团	母公司	20,000.00	连带责任担保	2024/8/28
13	新湖中宝	新湖集团	母公司	10,000.00	连带责任担保	2024/4/7
14	新湖中宝	新湖集团	母公司	10,000.00	连带责任担保	2024/3/1
15	新湖中宝	新湖集团	母公司	7,300.00	连带责任担保	2024/6/14
16	新湖中宝	新湖集团	母公司	5,200.00	连带责任担保	2024/7/2
17	新湖中宝	新湖集团	母公司	5,500.00	连带责任担保	2024/3/1
18	新湖中宝	新湖集团	母公司	10,000.00	连带责任担保	2024/5/24
19	新湖中宝	新湖集团	母公司	10,000.00	连带责任担保	2024/8/19
20	新湖中宝	新湖集团	母公司	12,000.00	连带责任担保	2024/8/19
21	新湖中宝	新湖集团	母公司	20,000.00	连带责任担保	2024/8/21
22	新湖中宝	新湖集团	母公司	4,400.00	连带责任担保	2024/8/21
23	新湖中宝	新湖集团	母公司	24,000.00	连带责任担保	2024/8/21
24	新湖中宝	新湖集团	母公司	14,000.00	连带责任担保	2024/6/15
25	新湖中宝	新湖集团	母公司	14,000.00	连带责任担保	2024/6/15

26	新湖中宝	浙江新湖能源有限公司	受同一母公司控制	10,000.00	连带责任担保	2024/10/16
27	新湖中宝	上海亚龙古城房地产开发有限公司	合营公司	158,007.11	连带责任担保	2027/8/10
28	新湖中宝	上海亚龙古城房地产开发有限公司	合营公司	154,000.00	连带责任担保	2025/12/6
29	新湖中宝	南通启新置业有限公司	合营公司	27,000.00	连带责任担保	2025/2/10
30	新湖中宝	南通启新置业有限公司	合营公司	309.53	连带责任担保	2024/10/12
31	新湖中宝	上饶伟恒置业发展有限公司	合营公司	5,530.50	连带责任担保	2024/12/17

此外，公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保不会给公司造成实际损失。截至 2023 年 12 月 31 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 77.45 亿元。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2023 年，发行人不存在对公司正常经营情况财务状况及偿债能力等可能产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项。

三、相关当事人

2023 年内，本次公司债券未涉及受托管理人和资信评级机构发生变动的情况。

四、公司及相关人员收到上海证券交易所纪律处分

发行人及发行人相关人员收到上海证券交易所于 2023 年 3 月 16 日印发的《关于对新湖中宝股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（〔2023〕24 号），主要内容如下：

“当事人：

新湖中宝股份有限公司，A 股证券简称：新湖中宝，A 股证券代码：600208；

林俊波，新湖中宝股份有限公司时任董事长；

赵伟卿，新湖中宝股份有限公司时任总裁；

潘孝娜，新湖中宝股份有限公司时任财务总监；

虞迪锋，新湖中宝股份有限公司时任董事会秘书。

一、上市公司及相关主体违规情况

根据中国证监会浙江监管局出具的《关于对新湖中宝股份有限公司及相关人员采取出具警示函措施的决定》（〔2022〕112号）（以下简称《警示函》）查明的事实及相关公告，新湖中宝股份有限公司（以下简称公司）在信息披露、规范运作方面，有关责任人在职责履行方面，存在以下违规行为。

（一）向关联方提供财务资助未履行决议程序及披露义务

新湖控股股份有限公司（以下简称新湖控股）系公司控股股东浙江新湖集团股份有限公司（以下简称新湖集团）控股、公司参股的公司，是公司的关联方。2018年至2021年，公司向新湖控股提供财务资助，部分财务资助金额未履行决议程序及披露义务。

2018年9月至2019年3月，公司为新湖控股提供财务资助发生额23.70亿元，占公司2017年经审计净资产的7.36%，达到股东大会审议标准，但公司未履行决议程序及临时公告的信息披露义务；2019年12月至2020年2月，公司为新湖控股提供财务资助发生额5.70亿元，占公司2018年经审计净资产的1.70%，达到董事会审议标准，但公司未履行决议程序及临时公告的信息披露义务；2021年11月至12月，公司为新湖控股提供财务资助发生额2.10亿元，占公司2020年经审计净资产的0.56%，达到董事会审议标准，但公司未履行决议程序及临时公告的信息披露义务。

对于上述财务资助的关联交易事项，公司未履行相关决策程序，直至《警示函》认定后，才于2023年1月6日在对监管工作函的回复公告中予以披露，相关信息披露不及时。

此外，2013年10月，公司与非关联方上海启璋实业有限公司合作设立项目

公司南通启新置业有限公司（以下简称南通启新），双方各持股 50%，公司按合营企业对其进行核算。2022 年 1 月 26 日至 2022 年 8 月 9 日期间，公司向南通启新提供 5 笔合计 18,260 万元的财务资助，占公司上年经审计净资产的 0.46%。另经查明，2021 年末、2022 年 6 月末，南通启新的资产负债率分别为 99.4%、99.6%，均超过 70%。根据相关规定，上述财务资助事项应当经公司董事会、股东大会审议通过并及时披露。但公司未及时履行审议程序和信息披露义务，直至 2022 年 9 月 2 日才经董事会决议并对外披露，并于 2022 年 9 月 16 日经股东大会补充审议通过。

（二）对外投资事项未履行董事会决议程序及披露义务

公司于 2020 年 2 月成立长安信托·长安盈海外精选 16 号单一资金信托产品，信托规模为不高于 50 亿元，占公司 2018 年经审计净资产的 14.87%。2020 年 2 月至 2021 年 1 月，上述信托产品实际投资金额达到 39.87 亿元，占公司 2019 年经审计净资产的 11.58%。公司上述投资信托产品事项已达到董事会审议及临时公告的信息披露标准，但公司未履行董事会审议程序，也未披露该事项。直至《警示函》认定后，公司才于 2023 年 1 月 6 日在对监管工作函的回复公告中予以披露。

（三）未披露关联交易相关情况

2020 年 5 月 18 日，公司全资子公司浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称新湖智脑）、浙江智新科技有限公司（以下简称智新科技）合计以 1.5 亿元，受让公司控股股东新湖集团全资子公司浙江新湖创业投资有限公司（以下简称新湖创投）持有的杭州易百德微电子有限公司（以下简称易百德）30%股权。此次关联交易金额占公司最近一期经审计净资产的 0.44%。2020 年 5 月 30 日，公司全资子公司新湖智脑、智新科技合计以 1.377 亿元对价受让控股股东新湖集团及其全资子公司新湖创投持有的上海蕙新医疗科技有限公司（以下简称蕙新医疗）34%股权。此次关联交易金额占公司最近一期经审计净资产的 0.40%。

上述两项关联交易累计金额 2.877 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 0.84%，达到信息披露标准。但公司在 2020 年 5 月 30 日披露的受让蕙新医疗股

权的公告中仅简单提示“过去 12 个月,除经审议的交易外,公司与新湖集团发生购买资产的关联交易 1 笔,累计交易金额 1.50 亿元”,未就公司收购易百德的相关关联交易进展进行详细披露。直至《警示函》认定后,公司才于 2023 年 1 月 6 日在对监管工作函的回复公告中予以披露。

此外,根据《警示函》查明的事实,公司还存在部分贸易业务收入确认不准确的问题。

二、责任认定和处分决定

(一) 责任认定

公司未按规定及时披露财务资助事项并履行董事会、股东大会审议程序,未按规定就对外投资事项履行决议程序和信息披露义务,未披露关联交易相关情况,还存在部分贸易业务收入确认不准确的违规行为。上述行为违反了《上海证券交易所股票上市规则(2020 年修订)》(以下简称《股票上市规则(2020 年修订)》)第 2.1 条、第 2.3 条、第 9.2 条、第 10.2.4 条、第 10.2.5 条、第 10.2.10 条、第 10.2.11 条和《上海证券交易所股票上市规则(2022 年修订)》(以下简称《股票上市规则(2022 年修订)》)第 2.1.1 条、第 6.1.9 条等有关规定。

责任人方面,公司时任董事长林俊波作为公司主要负责人和信息披露第一责任人,时任总裁赵伟卿作为公司经营管理负责人,时任财务总监潘孝娜作为公司财务管理主要负责人员,时任董事会秘书虞迪锋作为公司信息披露事务具体负责人,未能勤勉尽责,对相关违规行为负有责任,违反了《股票上市规则(2020 年修订)》第 2.2 条、第 3.1.4 条、第 3.1.5 条、第 3.2.2 条,《股票上市规则(2022 年修订)》第 2.1.2 条、第 4.3.1 条、第 4.3.5 条、第 4.4.2 条等有关规定及其在《董事(监事、高级管理人员)声明及承诺书》中作出的承诺。

(二) 相关责任人异议理由

在规定期限内,公司、潘孝娜、虞迪锋对第一项违规行为中对南通启新的相关财务资助违规事项回复异议;相关责任主体对其他违规行为无异议。公司、潘孝娜、虞迪锋提出:一是公司已认真学习并执行财务资助相关规则,要求各部门和各子公司上报需审议和披露的财务资助事项。二是不存在故意隐瞒交易或规避

信息披露的意图，相关工作人员误以为向南通启新投入借款无需重新审议和披露。三是相关财务资助未给公司造成损失或负面影响，已在发现后履行披露义务和审议程序。虞迪锋还提出，其并不知悉向南通启新实施财务资助的具体情况。

（三）纪律处分决定

对于上述申辩理由，上海证券交易所（以下简称本所）纪律处分委员会经审核认为：《股票上市规则（2022年修订）》明确规定，向资产负债率超过70%的对象提供财务资助，应当在董事会审议后提交股东大会审议并及时披露，但公司未及时履行信息披露义务与决策程序。已积极执行规则、不存在主观故意、未造成损失等理由不影响违规行为的成立。根据相关回复说明，对于时任财务总监等工作人员遗漏申报相关财务资助事项、未报时任董事会秘书虞迪锋审核等情况可酌情考虑，但综合考虑对其他违规行为应承担的责任，不足以减轻相关处分。

鉴于上述违规事实和情节，经本所纪律处分委员会审核通过，根据《股票上市规则（2020年修订）》第16.2条、第16.3条、第16.4条，《股票上市规则（2022年修订）》第13.2.3条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第10号——纪律处分实施标准》的有关规定，本所作出如下纪律处分决定：对新湖中宝股份有限公司和时任董事长林俊波、时任总裁赵伟卿、时任财务总监潘孝娜、时任董事会秘书虞迪锋予以通报批评。

对于上述纪律处分，本所将通报中国证监会，并记入上市公司诚信档案。

根据《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》，请你公司及董事、监事和高级管理人员（以下简称董监高人员）采取有效措施对相关违规事项进行整改，结合本决定书指出的违规事项，就公司信息披露及规范运作中存在的合规隐患进行深入排查，制定有针对性的防范措施，切实提高公司信息披露和规范运作水平。请你公司在收到本决定书后1个月内，向本所提交经全体董监高人员签字确认的整改报告。

你公司及董监高人员应当举一反三，避免此类问题再次发生。公司应当严格按照法律、法规和《上海证券交易所股票上市规则》的规定规范运作，认真履行

信息披露义务；董监高人员应当履行忠实、勤勉义务，促使公司规范运作，并保证公司按规则披露所有重大信息。”

受托管理人对相关情况出具了临时受托管理事务报告，具体内容请参见《新湖中宝股份有限公司公司债券 2023 年临时受托管理事务报告（六）（收到上海证券交易所纪律处分）》。

(本页无正文，为《新湖中宝股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)》签章页)

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2024 年 6 月 28 日

