
德清启点智能生态城建设发展有限公司
公司债券年度报告
(2022 年)

二〇二三年四月

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

截至 2022 年末，公司面临的风险因素与募集说明书中提及的风险因素无重大变化。

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.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
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.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
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.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	16
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.....	17
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.....	20
七、 利润及其他损益来源情况.....	22
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.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	23
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
十二、 向普通投资者披露的信息.....	23
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
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.....	24
三、 发行人为绿色债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 其他特定品种债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

释义

本公司、公司、德清启点	指	德清启点智能生态城市建设发展有限公司
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	德清启点智能生态城市建设发展有限公司公司章程
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
23 启点债、23 启点 01	指	2023 年德清启点智能生态城市建设发展有限公司公司债券
主承销商、债权代理人	指	华泰联合证券有限责任公司
担保机构、中投保	指	中国投融资担保股份有限公司
审计机构、会计师事务所	指	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
报告期	指	2022 年 1-12 月
报告期末	指	2022 年 12 月 31 日
工作日	指	中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	德清启点智能生态城市建设发展有限公司
中文简称	德清启点
外文名称（如有）	Deqing Qidian Intelligent Eco City Construction and Development Co., Ltd.
外文缩写（如有）	Deqing Qidian
法定代表人	许兴才
注册资本（万元）	100,000
实缴资本（万元）	100,000
注册地址	浙江省湖州市 德清县舞阳街道曲园南路 707 号 2 幢 803-2 室
办公地址	浙江省湖州市 德清县舞阳街道曲园南路 707 号 2 幢 803-2 室
办公地址的邮政编码	313200
公司网址（如有）	无
电子信箱	472508469@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	沈静
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
联系地址	浙江省湖州市德清县舞阳街道曲园南路 707 号 2 幢 803-2 室
电话	0572-8229363
传真	0572-8886171
电子信箱	472508469@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：湖州莫干山高新集团有限公司

报告期末实际控制人名称：湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会

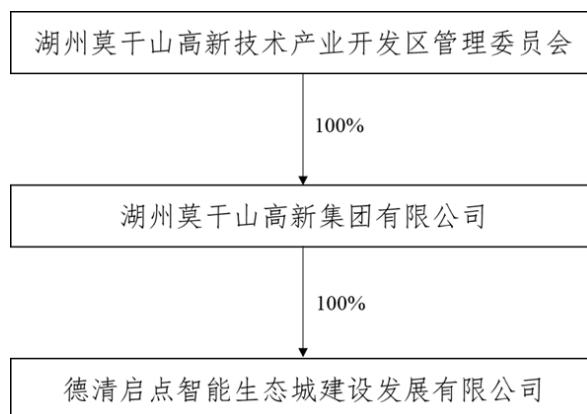
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%、无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%、无受限

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主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
监事	莫兴强	监事会主席	离任	2022 年 8 月	2022 年 8 月

¹均包含股份，下同。

				25 日	25 日
监事	凌雨晴	监事	离任	2022 年 8 月 25 日	2022 年 8 月 25 日
监事	潘军杰	监事	离任	2022 年 8 月 25 日	2022 年 8 月 25 日
监事	何良	监事会主席	就任	2022 年 8 月 25 日	2022 年 8 月 25 日
监事	王晓红	监事	就任	2022 年 8 月 25 日	2022 年 8 月 25 日
监事	张军	监事	就任	2022 年 8 月 25 日	2022 年 8 月 25 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：3 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 37.50%。

（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：许兴才

发行人的董事长或执行董事：许兴才

发行人的其他董事：沈静、谢莉莉

发行人的监事：何良、李霞、丁岚、张军、王晓红

发行人的总经理：许兴才

发行人的财务负责人：丁岚

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人经营范围包括：许可项目：建设工程施工（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：市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

发行人是湖州莫干山高新技术产业开发区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，主要负责莫干山高新区内智能生态城和通用航空产业园两个主要子园区以及乾元镇区域的土地开发整理、基础设施建设和产业园区开发，并同时从事贸易业务。发行人主营业务包括土地平整业务、代建工程业务以及物资销售业务。

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

（1）所处行业

1）土地平整行业现状和前景

①我国土地平整行业发展现状和前景

土地开发整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地整理开发行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。

随着城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，我国产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来了巨大的压力。在此背景下，“基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”的经营理念，有力地促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的重要用量。

城乡区域协调发展稳步推进，我国已进入了城市化的加速发展时期，随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。中央将继续将“稳房价、稳地价、稳预期”作为调控的主要目标，各级政府将全面落实“因城施策”，适度保持政策优化的空间和灵活性，优化土地供应结构、保持共有产权房用地、租赁用地、人才住房用地、保障性住房用地的供应力度，土地整理开发市场整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，可以预见未来几年土地整理开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

②德清县土地平整行业发展现状和前景

德清县依托余英溪，在两侧构筑公共服务设施轴，引导城市增长，形成组团式空间发展模式，已规划四条公共服务主轴，分别是以正道寺为轴线的商业文化主轴、老城商业服务轴、城西商业文化轴、以及岭头路生活服务轴，将以轴带面提升周边土地价值，形成山（城山）、水（余英溪）、城生态联动的发展态势。通过分层次、分等级、逐步推进的城市开发策略，德清县将通过公共服务设施轴，串联生活组团的方式，力争用 7 年时间基本完成旧城改造工作任务，把城西片旧城改造成为一个生态宜居的城市新区。

2）基础设施建设行业发展现状和前景

①我国基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。改革开放以来，我国城镇化水平逐步提高，城镇规模和数量不断增加，城市化水平每年平均保持 1.50%-2.20% 的增长速度。根据国家统计局数据，截至 2022 年末，我国城镇化率已达到 65.22%，城镇常住人口达 9.21 亿。近年，全国各地区城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。近年来，政府对城市基础设施建设项目实施了贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设行业带来了大量资金。

根据我国“十四五”规划纲要，“十四五”期间将是全面提升城市品质的关键时期。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出，要加强城市基础设施建设，“加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。”未来，在政府的科学指导下，我国的基础设施建设行业将保持高速发展。

未来，在政府的科学指导下，我国的基础设施建设行业将迎来高速发展时代。

②德清县基础设施建设行业发展现状和前景

2022 年，德清县全力以赴抓生态共富，绘就了绿满金生的新图景。美丽风貌全景打造方面，深入实施土地综合整治“优化集成”工程，2 个项目分别被列为国家试点和省级重点工程，1 个项目入选全省首批跨乡镇土地综合整治试点。统筹推进城乡风貌整治提升和未来社区（未来乡村）建设，创成共同富裕现代化基本单元“三大板块”10 个，获评“新时代富春山居图”风貌样板区 2 个。推进“四好农村路”建设 78.9 公里，城乡公交一体化率达 100%。乡村振兴方面，以全省第一成绩入选国家乡村振兴示范县，成功承办全国数字乡村建设现场推进会。扎实推进耕地“非农化”“非粮化”整治，完成 4.7 万亩粮功区清理腾退任务。成功创建国家现代农业产业园，全域宜机化改造、良种繁育基地建设入选省农业“双强”项目。大力推进村级安置留用地政策实施，“同心富村”项目扎实推进，年经营性收入 70 万元以下行政村全面消除。生态环境改善方面，大力推进大气污染防治雷霆行动，PM_{2.5} 达 31 微克/立方米。地表水监测断面达标率 100%，实现县域饮用水水源地生态保护补偿全覆盖，创成省级美丽河湖 3 条、水美乡镇（街道）2 个，“五水共治”八夺“大禹鼎”。获批全省低碳试点县，入选全省首批生态文明建设实践体验地。

据《德清县 2023 年政府工作报告》，2023 年全县经济社会发展的主要预期目标为：地区生产总值增长 6.5%左右，财政总收入、一般公共预算收入分别增长 6%、9%，固定资产投资增长 9%，研发投入强度达到 4.25%左右，社会消费品零售总额增长 5%，城乡居民人均可支配收入增长快于经济增长，节能减排降碳完成上级下达任务。根据《德清县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间，德清县将全面迈入高水平创新型县行列，要求准确把握新一轮科技革命和产业变革的新机遇、准确把握浙江建设以杭州城西科创大走廊为载体的全球创新策源地的新机遇、准确把握湖州打造国家创新型城市的新机遇、准确把握德清打造“重要窗口”的“精品窗口”的新机遇。

（2）发行人行业地位与竞争优势

1）发行人的行业地位

发行人是成立于 2018 年 5 月的国有控股公司，由湖州莫干山高新集团有限公司全资控股，作为莫干山高新区基础设施建设及园区开发的主要主体之一。

2）发行人的竞争优势

①具有良好的区位优势

湖州市地处浙江省北部，是江、浙、皖 3 省接壤之地，东邻上海 160 公里，南接杭州 75 公里，西近南京相距 220 公里，北与苏州、无锡隔太湖相望，具有良好交通区位优势。近年来，湖州市发展势态良好，2020 年至 2022 年分别实现地区生产总值 3201.4 亿元、3,644.87 亿元和 3,849.95 亿元，按可比价计算分别同比增长 3.3%、9.5%和 3.3%。

德清县为浙江省湖州市辖，位于长江三角洲杭嘉湖平原西部，区位优势突出，是杭州都市圈的重要组成部分。2018 年，德清县在全国综合实力百强县中位列 36 名；在 2019 年度全国综合实力百强县中蝉联第 36 名；在 2020 年至 2022 年仍保持在较高排名，分别为第 48 名、第 45 名和第 35 名。近年来，德清县经济保持较快发展。2020 年至 2022 年分别实现地区生产总值 544.1 亿元、615.50 亿元和 658.20 亿元，按可比价计算分别同比增长 2.6%、8.7%和 3.8%，地方经济实力较强。

发行人所处莫干山高新区前身为德清经济开发区，2010 年 6 月经浙江省人民政府批准增挂德清高新技术产业园区牌子，2015 年 2 月更名为湖州莫干山高新技术产业园区，同年 9 月，经国务院批准升级为国家高新技术产业开发区，并于 2016 年 2 月正式挂牌。园区核准规划面积 6.65 平方公里，管辖区域总面积 74.74 平方公里，包括城北高新区、康乾科教区、地理信息产业园和通用航空产业园，其中城北高新区主导产业为生物医药、绿色家居和电子信息，代表性企业包括佐力药业（股票代码 300181）、我武生物（股票代码 300357）、正大青春宝、泰普森、德华兔宝宝和华莹电子等高新技术企业；地理信息产业园

主导产业为地理信息制造和卫星遥感，代表性企业包括超图软件（股票代码 300036）、极飞地理、千寻位置等；通用航空产业园主导产业为通用航空及高端装备制造，园区内建有莫干山通用机场，代表性企业包括鼎力机械、天马轴承、浙建钢构和智海化工设备等；康乾科教区（智能生态城）主导产业为科教产业，内有浙江工业大学莫干山校区，尚处于产业发展前期。湖州莫干山高新技术产业开发区尚未设立独立的财政核算体系，财政资金由莫干山高新区财政局同德清县财政局结算。随着近年来德清县经济实力不断增强，未来德清县经济发展将更具活力，这为公司提供了良好的发展环境。

2018 年 11 月 19 日，由联合国主办、自然资源部和浙江省人民政府共同承办的首届联合国世界地理信息大会在莫干山高新区隆重举办，李克强总理、联合国古特雷斯秘书长分别致贺信和视频贺词，此次大会向全世界展示了中国在地理信息技术方面的创新成果，促进了国际交流与合作，加快了莫干山高新区与国际市场的接轨。

近年来，德清县和高新区经济实力高速增长，为加速城市基础设施建设提供了良好的基础，为发行人的长远发展提供了可靠保障。

②较大的垄断优势和经营优势

发行人作为莫干山高新区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，主要负责智能生态城、通航产业园以及乾元镇区域的土地开发整理、基础设施建设和产业园区开发，业务地位较突出，可在资金注入、资产划拨及政府补助等方面获得股东及当地政府较大力度的支持。

③政府支持优势

发行人由湖州莫干山高新集团有限公司全资控股，实际控制人为湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会。发行人自成立以来一直得到湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会、德清县人民政府在资源、财政方面的大力支持，从而增强了公司的综合实力。经过高新区的资产整合后，陆续划入数家平台子公司，将发行人打造成区内基础设施建设及产业园区开发的重要主体。2020-2022 年度，发行人分别获得政府补助为 8,300.00 万元、10,172.73 万元和 14,541.39 万元。未来，随着一些大型工程的开工建设，发行人承担的建设任务将不断加大，投融资规模将呈现快速增长趋势，政府的支持力度也将不断加强，因此会进一步提高公司的整体实力和竞争力。

④资信水平良好

发行人具有良好的资信水平，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100.00%，无任何逾期贷款。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地开发	0.80	0.67	16.67	26.81	1.00	0.83	16.67	34.84
物资销售	1.29	1.29	0.05	43.00	1.31	1.30	0.51	45.42
安置房销售	0.01	0.01	42.86	0.35	0.18	0.06	69.39	6.31
代建工程	0.87	0.83	3.56	28.89	0.29	0.29	1.92	10.23
其他	0.03	0.01	66.67	0.94	0.09	0.08	11.11	3.20
合计	3.00	2.81	6.12	100.00	2.87	2.56	11.08	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

发行人系城投公司，且无产业类业务。

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、发行人物资销售毛利率下降主要系镀锌、钢材成本较高，发行人出售加价较少所致；
- 2、发行人其他业务变动幅度较大主要系基数较小，实质业务变动不大。

(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

莫干山高新区已形成地理信息、生物医药、通用航空、高端装备制造、新型建材等为主的特色产业，近年来园区经济保持发展，随着区域建设的推进，园区实力有望实现进一步的提升。

发行人是湖州莫干山高新技术产业开发区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，主要负责莫干山高新区内智能生态城和通用航空产业园两个主要子园区以及乾元镇区域的土地开发整理、基础设施建设和产业园区开发，并同时从事贸易业务。发行人主营业务包括土地平整业务、代建工程业务以及物资销售业务。

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

与募集说明书相比无重大变化。

六、公司治理情况

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

□是 √否

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

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东相对独立，具有相对独立、完整的资产和业务体系，具备面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

发行人拥有独立、完整的业务体系和面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，业务方面与股东分开，不依赖股东。

2、资产独立情况

发行人及下属子公司拥有与业务经营有关资产的所有权，发行人生产经营所需的土地等资产权属所有人为发行人，资产所产生的经营收益归发行人所有，发行人可根据自身经营需要对相关资产进行处置。

3、人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，人员与股东相互独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、机构独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能。

5、财务独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，独立履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能。

（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

发行人对于关联交易的管理，按照《德清启点智能生态城市建设发展有限公司关联交易管理办法》中有关关联交易的相关条款执行。相关条款对关联人与关联交易的确认、决策权限、决策程序、定价机制等作了明确规定，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，同时符合国家有关会计制度及监管部门的相关要求。

1、决策权限

公司与关联自然人达成的交易由公司董事会审议批准。董事会权限以外的关联交易事项，由股东批准，涉及控股股东关联交易由实际控制人审批。公司为关联人提供担保的，均应当在董事会审议通过后提交股东备案。

2、决策程序

有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，报告必须包括以下内容：关联人的名称、住所；具体关联交易的项目以及交易金额；关联交易价格的定价原则与定价依据；该项关联交易的必要性；其他事项。由董事会审议批准的关联交易，股东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，经董事会通过后方可实施。公司股东审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权，涉及控股股东的关联交易事项由实际控制人审批。

3、定价机制

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率。成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加一定合理利润确定交易价格及费率。协议价：由交易双方协商确定价格及费率。关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
出售商品/提供劳务	1.64

2. 其他关联交易

□适用 √不适用

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 2.90 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

□适用 √不适用

（五） 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

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（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	2023 年德清启点智能生态城市建设发展有限公司公司债券
2、债券简称	23 启点债、23 启点 01
3、债券代码	2380005. IB、184678. SH
4、发行日	2023 年 3 月 20 日
5、起息日	2023 年 3 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 3 月 21 日

8、债券余额	1.90
9、截止报告期末的利率(%)	4.41
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿还发行总额的20%、20%、20%、20%和20%。本期债券存续期后5年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

√ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2380005.IB、184678.SH

债券简称	23 启点债、23 启点 01
募集资金总额	1.90
使用金额	0.11
批准报出日前余额	1.79
专项账户运作情况	专项账户运作情况运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券拟募集资金 1.90 亿元，其中 1.15 亿元用于高新区通航产业园六跨标准厂房，0.75 亿元用于补充公司营运资金。
是否变更募集资金用途	□是 √否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	0.0095 亿元发行费用，0.1 亿元工程款。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：2380005.IB、184678.SH

债券简称	23 启点债、23 启点 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。 偿债计划：本期债券存续期内的第三至第七个计息年度末，分别偿还本期债券发行总额的 20%。本金提前偿还条款的设置，大大缓解了发行人到期一次还本的大额偿债支出压力，有效降低了本金偿付风险。 其他偿债保障措施：偿债计划专项账户的设立、偿债计划的人员安排、偿债计划的财务安排、偿债资金来源的稳定性。
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

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
签字会计师姓名	叶帮芬、张冬学

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	2380005. IB、184678. SH
债券简称	23 启点债、23 启点 01
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 楼
联系人	杨金林、杜政霖
联系电话	021-20426486

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2380005. IB、184678. SH
债券简称	23 启点债、23 启点 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

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

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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

①2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

②2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

3、会计差错变更

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数 (借方)	累积影响数 (贷方)
2021 年度智能生态城 小镇客厅转为投资性 房地产时部分建筑物 及土地的价值未转到 投资性房地产	追溯重述法	投资性房地产	82,869,700.00	
		存货	18,062,841.00	
		固定资产		45,400,284.34
		无形资产		67,513,648.15
		应付账款		930,612.09
		递延所得税负债	3,228,000.90	
		其他综合收益	9,684,002.68	
2021 年政府划入的 108 宗国有资产中 42 宗非乾龙资产	追溯重述法	投资性房地产	-	
		资本公积	38,324,300.00	-38,324,300.00

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
其他应收款	主要为对区域内国有企业的往来借款
存货	主要为合同履行成本、消耗性生物资产和开发成本等

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总 额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收账款	0.06	0.02	0.01	591.15
预付款项	0.31	0.13	0.61	-49.93
存货	147.48	60.83	110.64	33.29
一年内到期的非 流动资产	0.15	0.06	0.04	241.84
长期股权投资	17.16	7.08	3.18	439.82
其他权益工具投 资	0.16	0.07	0.06	162.60
投资性房地产	11.81	4.87	8.66	36.37

发生变动的原因为：

1、应收账款：主要系新增对浙江德清盛邦企业管理有限公司应收款且原基数较小所致；

- 2、预付款项：主要系对华鑫信托预付款减少所致；
 3、存货：主要系本期建设及土地整理项目较多，开发成本和合同履约成本大幅增加所致；
 4、一年内到期的非流动资产：主要系新增融资租赁保证金所致；
 5、长期股权投资：主要系德清经济开发区市政服务有限公司实收资本增加所致；
 6、其他权益工具投资：主要系新增对浙江飞航智能科技有限公司投资所致；
 7、投资性房地产：主要系存货、固定资产、在建工程转入投资性房地产增加所致。

（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	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	8.89	2.60	—	29.25
存货	147.48	5.44	—	3.69
在建工程	6.48	0.47	—	7.25
合计	162.85	8.51	—	—

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

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：45.19 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：15.91 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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：29.28 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：4.82 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：26.85%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

发行人非经营性往来占款和资金拆借主要为区域内国企的往来款，主要系区域内国企间因临时资金周转而形成相应往来款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	26.85	100.00%
合计	26.85	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
德清县新 农村建设 投资有限 公司	0.00	13.78	良好	临时资金周 转	按对手方实 际资金情况 分批回款	按对手方实 际资金情况 分批回款
德清县乾 元城市建 设发展有 限公司	0.00	7.50	良好	临时资金周 转	按对手方实 际资金情况 分批回款	按对手方实 际资金情况 分批回款
湖州莫干 山高新集 团有限公 司	0.00	4.82	良好	临时资金周 转	按对手方实 际资金情况 分批回款	按对手方实 际资金情况 分批回款
德清县乾 元镇人民 政府	0.00	3.17	良好	临时资金周 转	按对手方实 际资金情况 分批回款	按对手方实 际资金情况 分批回款

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√ 完全执行 □ 未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 12.30 亿元和 27.30 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 123.77%。

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	超过 1 年 （不含）		

			年（含）			
公司信用类债券	-	-	-	-	-	-
银行贷款	-	-	0.35	22.68	23.03	84.36%
非银行金融机构贷款	-	0.58	0.01	3.63	4.22	15.46%
其他有息债务	-	0.06	-	-	0.06	0.22%

注：其他有息负债中包含应付利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 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 71.82 亿元和 81.54 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 13.53%。

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	-	-	-	-	-	-
银行贷款	-	8.02	2.95	40.48	51.44	63.09%
非银行金融机构贷款	-	8.42	1.53	18.76	28.71	35.21%
其他有息债务	-	0.36	1.00	0.03	1.39	1.70%

注：其他有息负债中包含应付利息。

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 0.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	9.15	6.85	6.28	45.70

应付票据	0.60	0.45	0.01	5,235.53
应付账款	0.28	0.21	0.51	-45.40
预收款项	0.03	0.02	0.02	65.46
合同负债	0.15	0.11	1.13	-86.95
应付职工薪酬	-	-	0.01	-100.00
应交税费	0.14	0.11	0.11	32.41
其他流动负债	0.01	0.01	0.10	-86.53
长期借款	51.50	38.56	37.86	36.04
长期应付款	1.46	1.09	-	-
其他非流动负债	-	-	2.20	-100.00

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：主要系生产经营需要，新增短期借款所致；
- 2、应付票据：主要系新增商业承兑汇票且原基数较小所致；
- 3、应付账款：主要系报告期内发行人支付应付账款且新增较少所致；
- 4、预收账款：主要系原基数较小所致，未发生实质变动；
- 5、合同负债：主要系报告期内新增预收工程款所致；
- 6、应付职工薪酬：主要系报告期内支付全部职工薪酬所致；
- 7、应交税费：主要系报告期内房产税和城镇土地使用税增加所致；
- 8、其他流动负债：主要系待转销项税额减少所致；
- 9、长期借款：主要系生产经营需要，新增长期借款所致；
- 10、长期应付款：主要系新增专项应付款所致；
- 11、其他非流动负债：主要系偿还到期债务所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：0.76 亿元

报告期非经常性损益总额：0.14 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

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
浙江德清通航机场管理有限公司	是	100.00%	土地开发、代建工程	40.30	14.46	1.12	0.14

德清乾源旅游开发有限公司	是	100.00%	旅游项目开发	10.32	2.06	0.01	0.01
德清经济开发区市政服务有限公司	否	49.00%	居民服务、修理和其他服务	42.28	35.02	0.05	-0.02

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

发行人作为德清县内重要的土地整理和基础设施建设平台，承担的建设任务较重，报告期内为保证建设的正常进行，支出规模大于业务现金回流，导致经营活动现金净流量为负。

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：1.73 亿元

报告期末对外担保的余额：1.35 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.38 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：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

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年度报告、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，中国债券信息网

。

（以下无正文）

(以下无正文，为德清启点智能生态城市建设发展有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

德清启点智能生态城市建设发展有限公司

2023 年 4 月 28 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位: 德清启点智能生态城市建设发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	888,807,351.52	814,354,705.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,928,728.08	857,806.05
应收款项融资		
预付款项	30,676,590.12	61,270,797.72
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,500,866,005.32	4,519,149,387.32
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	14,747,778,372.29	11,064,157,887.93
合同资产	387,501.83	554,413.75
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	15,369,000.00	4,496,000.00
其他流动资产	12,091,042.34	44,506,467.47
流动资产合计	20,201,904,591.50	16,509,347,465.32
非流动资产：		
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	1,715,909,357.89	317,866,685.21
其他权益工具投资	16,150,000.00	6,150,000.00
其他非流动金融资产	1,000,000.00	
投资性房地产	1,180,897,900.00	867,429,800.00
固定资产	103,090,188.77	111,527,603.19
在建工程	648,841,459.67	902,637,278.87
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	300,155,884.26	306,451,264.70
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,915,501.57	37,408,055.26
递延所得税资产	7,710,153.97	8,478,106.02
其他非流动资产	69,800,000.00	71,800,000.00
非流动资产合计	4,061,470,446.13	2,629,748,793.25
资产总计	24,263,375,037.63	19,139,096,258.57
流动负债：		
短期借款	914,829,897.97	627,876,628.79
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	60,000,000.00	1,124,537.00
应付账款	27,638,610.18	50,622,757.99
预收款项	2,999,397.35	1,812,750.78
合同负债	14,794,626.11	113,363,924.28
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		867,833.01
应交税费	14,291,810.24	10,793,893.55
其他应付款	4,847,818,139.07	4,606,779,010.85
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	2,089,686,298.19	2,548,872,024.66
其他流动负债	1,322,543.82	9,818,218.01
流动负债合计	7,973,381,322.93	7,971,931,578.92
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,149,799,173.39	3,785,590,751.20
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	145,898,852.99	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		

递延所得税负债	91,396,364.07	82,056,893.65
其他非流动负债		219,940,000.00
非流动负债合计	5,387,094,390.45	4,087,587,644.85
负债合计	13,360,475,713.38	12,059,519,223.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,115,361,658.82	5,583,084,717.74
减：库存股		
其他综合收益	262,206,792.20	246,170,680.94
专项储备		
盈余公积	21,702,581.35	18,595,590.53
一般风险准备		
未分配利润	503,628,291.88	431,726,045.59
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,902,899,324.25	7,079,577,034.80
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	10,902,899,324.25	7,079,577,034.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,263,375,037.63	19,139,096,258.57

公司负责人：许兴才 主管会计工作负责人：丁岚 会计机构负责人：费聪

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：德清启点智能生态城建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	119,314,218.30	72,259,026.76
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,244,921.04	
应收款项融资		
预付款项	30,189,746.39	30,024,644.98
其他应收款	996,323,759.36	903,709,728.50
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,609,292,101.42	5,682,885,429.19
合同资产	387,501.83	554,413.75
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,009,630.30	19,489,565.64

流动资产合计	7,766,761,878.64	6,708,922,808.82
非流动资产：		
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	5,278,370,533.37	3,882,327,860.69
其他权益工具投资	10,000,000.00	
其他非流动金融资产	1,000,000.00	
投资性房地产	313,183,300.00	310,661,100.00
固定资产	40,200,955.34	46,467,093.73
在建工程	847,404.54	847,404.54
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,071,532.24	5,858,490.57
递延所得税资产	1,051,006.05	1,050,281.54
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,645,724,731.54	4,247,212,231.07
资产总计	13,412,486,610.18	10,956,135,039.89
流动负债：		
短期借款		
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	6,148,235.49	22,612,837.60
预收款项	1,017,762.13	1,199,325.90
合同负债	86,869.93	113,363,924.28
应付职工薪酬		
应交税费	1,662,511.56	1,491,719.22
其他应付款	2,609,945,684.23	3,196,655,120.98
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	99,972,119.04	1,602,299.99
其他流动负债		9,818,218.01
流动负债合计	2,718,833,182.38	3,346,743,445.98
非流动负债：		
长期借款	2,630,473,901.31	1,228,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

租赁负债		
长期应付款	24,224,730.37	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	7,860,396.94	7,229,846.94
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,662,559,028.62	1,235,229,846.94
负债合计	5,381,392,211.00	4,581,973,292.92
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,578,667,024.06	5,152,804,280.06
减：库存股		
其他综合收益	21,689,540.82	21,689,540.82
专项储备		
盈余公积	13,667,775.64	10,560,784.82
未分配利润	417,070,058.66	389,107,141.27
所有者权益（或股东权益）合计	8,031,094,399.18	6,374,161,746.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,412,486,610.18	10,956,135,039.89

公司负责人：许兴才 主管会计工作负责人：丁岚 会计机构负责人：费聪

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	311,090,701.57	292,057,738.62
其中：营业收入	311,090,701.57	292,057,738.62
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	365,685,132.03	311,991,291.74
其中：营业成本	289,104,276.73	262,168,455.42
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	9,463,330.92	4,726,491.93
销售费用	56,603.77	750,908.91
管理费用	47,188,952.38	38,056,865.30
研发费用		

财务费用	19,871,968.23	6,288,570.18
其中：利息费用	58,948,171.26	34,679,690.46
利息收入	40,690,747.41	36,107,594.00
加：其他收益	145,413,877.75	98,028,566.16
投资收益（损失以“－”号填列）	-29,820,071.32	-2,177,114.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,820,071.32	-2,175,360.88
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）	15,976,400.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,067,503.07	-9,856,801.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	31,127.57	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	80,074,406.61	66,061,096.71
加：营业外收入	44,172.34	5,630,940.01
减：营业外支出	39,198.19	65,790.09
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	80,079,380.76	71,626,246.63
减：所得税费用	5,070,143.65	-2,464,157.53
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	75,009,237.11	74,090,404.16
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	75,009,237.11	74,090,404.16
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）	75,009,237.11	74,090,404.16
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额	16,036,111.26	246,170,680.94
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	16,036,111.26	246,170,680.94
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		

(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	16,036,111.26	246,170,680.94
(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	16,036,111.26	246,170,680.94
(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	91,045,348.37	320,261,085.10
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	91,045,348.37	320,261,085.10
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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:许兴才 主管会计工作负责人:丁岚 会计机构负责人:费聪

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	56,774,189.16	31,342,598.92
减:营业成本	54,809,515.16	31,307,737.55
税金及附加	1,988,755.65	3,255,864.16
销售费用		
管理费用	12,360,239.97	7,599,654.00
研发费用		
财务费用	-2,479,985.24	-1,627,638.39
其中:利息费用		
利息收入	2,481,696.10	1,629,176.70
加:其他收益	68,862,711.86	75,000,039.74
投资收益(损失以“—”号填列)	-29,820,071.32	-8,270,119.34
其中:对联营企业和合营企业	-29,820,071.32	-2,175,360.88

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）	2,522,200.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,898.06	-3,615,487.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	31,127.57	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	31,688,733.67	53,921,414.65
加：营业外收入	11,000.03	570,730.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31,699,733.70	54,492,144.65
减：所得税费用	629,825.49	-903,871.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	31,069,908.21	55,396,016.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	31,069,908.21	55,396,016.49
（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		9,297,702.49
（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		9,297,702.49
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		9,297,702.49
六、综合收益总额	31,069,908.21	64,693,718.98
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：许兴才 主管会计工作负责人：丁岚 会计机构负责人：费聪

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	226,263,193.53	500,990,799.66
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	125.00	30,612,601.13
收到其他与经营活动有关的现金	605,691,494.23	841,680,009.84
经营活动现金流入小计	831,954,812.76	1,373,283,410.63
购买商品、接受劳务支付的现金	1,844,140,689.54	1,185,676,595.76
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	5,952,543.41	10,761,108.76
支付的各项税费	7,499,304.61	5,204,352.35
支付其他与经营活动有关的现金	162,317,476.75	414,682,386.79
经营活动现金流出小计	2,019,910,014.31	1,616,324,443.66
经营活动产生的现金流量净额	-1,187,955,201.55	-243,041,033.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	55,017.57	3,960.40
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		4,011,999.43
投资活动现金流入小计	55,017.57	4,015,959.83
购建固定资产、无形资产和其他	36,053,662.97	699,133,691.91

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	10,000,000.00	4,496,000.00
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	2,318,945.01	201.02
投资活动现金流出小计	48,372,607.98	703,629,892.93
投资活动产生的现金流量净额	-48,317,590.41	-699,613,933.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	200,000,000.00	141,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,295,225,500.00	3,332,351,538.46
收到其他与筹资活动有关的现金	1,142,338,755.57	1,149,850,000.00
筹资活动现金流入小计	5,637,564,255.57	4,624,101,538.46
偿还债务支付的现金	3,329,281,952.90	2,462,475,384.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	589,443,943.71	556,614,568.80
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	233,139,000.00	399,924,537.00
筹资活动现金流出小计	4,151,864,896.61	3,419,014,490.73
筹资活动产生的现金流量净额	1,485,699,358.96	1,205,087,047.73
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	249,426,567.00	262,432,081.60
加：期初现金及现金等价物余额	429,380,784.52	166,948,702.92
六、期末现金及现金等价物余额	678,807,351.52	429,380,784.52

公司负责人：许兴才 主管会计工作负责人：丁岚 会计机构负责人：费聪

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	-57,978,257.04	157,401,726.34
收到的税费返还		27,289,245.20
收到其他与经营活动有关的现金	309,349,432.81	306,507,677.06
经营活动现金流入小计	251,371,175.77	491,198,648.60
购买商品、接受劳务支付的现金	746,090,522.15	762,517,641.64
支付给职工及为职工支付的现金	1,917,252.30	1,332,624.56
支付的各项税费	2,916,146.90	4,914,260.18
支付其他与经营活动有关的现金	919,519,074.50	1,518,378,636.86
经营活动现金流出小计	1,670,442,995.85	2,287,143,163.24
经营活动产生的现金流量净额	-1,419,071,820.08	-1,795,944,514.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	42,417.57	
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		4,011,999.43
投资活动现金流入小计	42,417.57	4,011,999.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,243,159.77	186,665,871.06
投资支付的现金	10,000,000.00	56,660,000.00
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	13,243,159.77	243,325,871.06
投资活动产生的现金流量净额	-13,200,742.20	-239,313,871.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	200,000,000.00	141,900,000.00
取得借款收到的现金	1,524,500,000.00	1,228,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	24,224,730.37	858,550,000.00
筹资活动现金流入小计	1,748,724,730.37	2,228,450,000.00
偿还债务支付的现金	28,456,503.39	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	239,940,473.16	125,894,883.45
支付其他与筹资活动有关的现金	1,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	269,396,976.55	125,894,883.45
筹资活动产生的现金流量净额	1,479,327,753.82	2,102,555,116.55
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	47,055,191.54	67,296,730.28
加：期初现金及现金等价物余额	72,259,026.76	4,962,296.48
六、期末现金及现金等价物余额	119,314,218.30	72,259,026.76

公司负责人：许兴才 主管会计工作负责人：丁岚 会计机构负责人：费聪

