
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

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。

中汇会计师事务所（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

一、发行人所从事的业务易受到国家和地方关于国有资产管理体制、政府投融资体制及其他宏观调控政策影响。2010 年以来，国务院、财政部、银监会等有关部门已陆续下发了国发〔2010〕19 号文、银监发〔2011〕34 号文、财预〔2012〕463 号文、国发〔2014〕43 号文等文件，上述政策的出台对发行人的发展规划、经营情况和盈利情况产生了一定影响。未来随着经济转型的进一步深入，国家及地方对经济发展、产业升级等可能将会有新的调控政策出台，进而可能影响发行人的经营和发展。

二、土地开发整理是发行人主营业务之一，土地开发整理的业务模式受房地产市场形势以及政策调控的影响较大。就目前形势来看，国家和地方有关部门出台了一系列针对土地的政策，如果未来土地流转和管理政策出现重大变化，将对发行人土地开发整理收入造成影响。

三、发行人从事的基础设施建设业务对行业政策变动具有较高的敏感性，在国民经济发展的不同阶段，国家和地方的相关产业政策会有不同程度的调整，基础设施建设业务的产品定价机制、行业管理体制、监管政策调整时间与力度均有一定的不确定性。如果未来国家或地方出台不利于发行人业务开展的产业政策，发行人的经营环境和经营业绩将受到一定影响。

四、发行人从事的保障房建设业务具有较强的政策导向，相关业务受政策变动的影响较大。如果未来国家或地方政府对保障房建设的支持力度减弱，或者出台对行业发展不利的调控政策，发行人的保障房建设业务可能会受到一定影响。

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.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
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.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
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.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
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.....	30
三、 发行人为绿色债券发行人.....	30
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34
附件一： 发行人财务报表.....	34

释义

公司、本公司	指	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司
《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》
交易所、上交所	指	上海证券交易所
审计机构、会计师事务所、中汇	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
新型城市	指	湖州新型城市投资发展集团有限公司
申太建设	指	湖州申太建设发展有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司
中文简称	吴兴城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	陈伟
注册资本（万元）	600,000
实缴资本（万元）	600,000
注册地址	浙江省湖州市 吴兴区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼
办公地址	浙江省湖州市 吴兴区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼
办公地址的邮政编码	313000
公司网址（如有）	无
电子信箱	360769874@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	习小明
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	财务负责人
联系地址	浙江省湖州市吴兴区府路 1818 号总部自由港 A 幢 22 层
电话	0572-2777917
传真	0572-2777900
电子信箱	360769874@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：湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心

报告期末实际控制人名称：湖州市吴兴区财政局

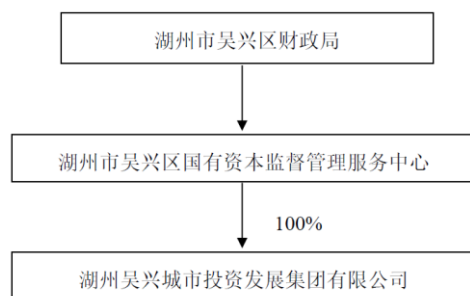
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

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%，未受限

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%，未受限

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

（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：0 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 0%。

（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：陈伟

发行人的董事长或执行董事：陈伟

¹均包含股份，下同。

发行人的其他董事：陶峰、曹建强、朱冰
 发行人的监事：沈琦、薛华、刘素萍、赵洪峰、王艳萍
 发行人的总经理：陶峰
 发行人的财务负责人：习小明
 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

1、项目开发业务板块

发行人承建的主要基础设施建设项目均与政府或其他委托方签订委托代建协议，委托方委托发行人开发建设区域内基础设施施工工程项目，由发行人负责项目的策划、组织施工招标，并对工程设计、工程造价、工程进度、工程质量、施工安全等方面进行审核和监督。项目建设资金由公司自筹，其融资成本纳入资本化利息。工程项目完工达到可使用状态时，委托方将对公司完工项目进行验收，在验收合格后确认结算价款并按约支付结算资金，结算价为经双方认可的项目审计造价加成一定比例（不超过 20%）的投资收益确定。

2、土地开发业务

根据湖州市吴兴区人民政府办公室文件（吴政办发〔2003〕81 号）和湖州市吴兴区人民政府专题会议纪要（〔2012〕41 号）等文件授权，南太湖建设和申太建设分别作为吴兴区东部新区和南太湖高新区的土地综合整治开发主体。具体业务模式为：

发行人接受吴兴区人民政府/高新区管委会等委托方的委托，根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等，自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作，使得相关土地达到出让条件，而后交由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。土地出让完成后，收入实现方式分为两种：（1）根据湖州市吴兴区人民政府办公室抄告单（吴办〔2006〕第 84 号）文件精神，吴兴区财政局将扣除相关税费和规费后的土地出让金按一定比例返还给发行人，确认为土地整理业务收入；（2）根据经双方认可的土地整理发生成本加成一定比例（不超过 20%）的投资收益确认为土地开发收入。

3、安置房建设业务

发行人负责湖州市吴兴区的城区安置房和农村拆迁安置房的建设运营，项目建成后分别按照城区拆迁安置政策和农村拆迁安置政策用于安置。安置房销售业务的具体模式如下：

①发行人接受地方政府的委托，对保障房项目进行可行性研究和分析论证，并完成项目的前期审批手续；

②通过招投标方式，确定工程施工方，将项目交由具有专业资质的施工方建设实施，并聘请第三方监理机构和工程审计机构对项目进行全程跟踪；项目施工完毕后，由第三方监理机构对项目进行竣工验收；

③项目验收通过后，由项目所在地拆迁安置办公室或其他经授权的单位（以下简称“安置方”）协助发行人进行安置房安置及销售工作，发行人根据经双方认可的项目审计造价加成一定比例的投资收益或根据实际交付给安置方的房屋面积乘以销售单价确认收入，待安置方根据安置进度完成安置户购房款归集后向发行人进行支付（如安置房销售总价超过安置户应得补偿金额，房屋补差款直接由安置户支付给发行人）。

④为提高拆迁安置效率，由作为项目建设方的发行人直接与安置户办理产权转移相关手续。

4、检测及测绘业务

发行人检测和测绘业务由下属子公司——东成检测和东成测绘负责。

根据东成检测与委托单位签订的检测合同，发行人作为检测单位，对被委托项目进行工程质量检测，委托单位需按照合同的支付约定支付检测费用。最终结算金额按照实际检测工作量收取，收费标准参照《湖州市政府投资房屋建筑、市政基础设施和公路工程检测收费标准》中的检测单价。

根据东成测绘与定作人签订的测绘合同，发行人作为承揽人，将按照定作人的要求提供相关测绘服务，而定作人将按照合同约定的日期和方式支付测绘工程费。最终工程费按照实际工作量乘以各项服务单价进行计算，单价参考国测财字[2002]3 号、财建[2009]17 号、浙价服[2013]86 号、浙价服[2017]102 号等文件收取。

5、贸易业务

发行人贸易业务由子公司——盈创贸易和盈创供应链经营，目前盈创贸易主要销售的产品为电解铜，盈创供应链主要销售的产品为电解铅、化学纤维和涤纶丝。采购模式方面，公司均根据下游客户订单向上游供应商进行采购，自身不留有库存。目前公司采取银货两讫的方式进行采购，产品由供应商直接送至下游客户仓库，采购款结算主要采用现汇、承兑汇票的方式。

销售方面，目前盈创贸易采取货到付款的方式（回款周期一般在两周内）、盈创供应链采取银货两讫的方式进行销售，产品由上游供应商直接送至销售客户仓库，公司按买卖合同中约定的单价（参考大宗商品市场时价）及实际交付验收的产品数量与客户进行结算，销售款结算主要采用现汇的方式。

6、物业开发与经营业务

报告期内，发行人的物业开发经营业务主要由新业建设、城投资管、新瑞产业及原子公司申太建设及负责，主要为园区、工业厂房、办公楼及配套商铺的开发、建设、运营管理。其盈利模式主要为：（1）将所开发项目面向市场进行销售，取得销售收入；（2）将自持物业对外出租，取得租金收入。

7、保理及融资租赁业务

报告期内，公司新增保理及融资租赁业务，主要由公司下属子公司新业商业保理有限公司及湖州湖盛融资租赁有限公司负责经营，主要为区域内企业提供保理及融资租赁等融资服务。

8、油品及其他销售

报告期内，公司新增油品及其他销售业务，主要由本公司新增下属子公司湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司，主要开展吴兴区内油气销售等业务。

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、项目开发业务

基础设施建设包括城市交通设施建设、路网建设以及关系民生的公用事业建设等领域，是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。

城市基础设施建设具有投资数额巨大、回收期长、投资收益间接性等特点，当前以地方政府基础设施建设融资平台为代表国家或地方政府专业从事基础设施投资开发和经营活

动的企业，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。同时伴随中国推动城乡发展一体化，加大统筹城乡发展力度，城镇化建设和发展已成为经济方面的施政重点及中国经济增长的重要动力。而基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的重点。

同时，落实平台企业的投资决策权，拓宽平台企业的融资渠道，为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题。行业内从事此项业务的融资平台面临着投资项目公益性与市场性相混淆、投资项目管理模式单一、国有独资导致公司无法进行多元化运作等实际问题。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台公司将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。

公司所在的湖州市位于浙江北部、太湖南岸，东临上海、南接杭州、西近南京，北隔太湖与苏州、无锡相望，地处长三角经济圈、环杭州湾产业带和环太湖经济圈的腹地，水陆交通发达，拥有全国一流的铁路、公路、水运中转站：104 国道、318 国道、杭宁高速公路贯穿全境，宣杭铁路、新长铁路已全线贯通，申苏浙皖高速公路、申嘉湖高速公路已将吴兴区纳入以上海为中心的快速交通圈。本区域经济优势明显，商贸市场繁荣，是承接杭州湾、长三角各地区经济架构重组、产业链延伸、技术资金溢出和产业梯度转移的重要平台。

湖州市经济优势明显，商贸市场繁荣，区域经济的协同效应及便利的交通条件为湖州市经济的快速发展提供了积极的推动力。根据《2022 年吴兴区政府工作报告》指出，在未来五年中，吴兴区将以未来社区为样板，着力推进有机更新，包括开展城乡风貌整治提升行动，建成 2 个城市风貌样板区和 1 个县域风貌样板区，打造更具吴兴辨识度的“新时代富春山居图”。全力推进中心城区未来社区建设，红树湾未来社区率先建成运营，闻波未来社区完成改建。发挥湖东纽带作用，推动城区更好联结，力争基本完成三环东路以东区块征迁。稳步实施上强社区板块征迁，全力打造镇级未来社区样本。扎实推进老城片区更新，有序实施碧浪、仪凤桥等 17 个老旧小区改造。基本完成环渚工业园区改造提升征收工作。高铁湖州站核心片区完成征迁。推进织里老城区更新改造项目 12 个，加快织东平台一期开发。突出便利度、体验感、现代化，积极探索新建住宅小区未来社区星级评价标准，让居住更舒心、让生活更美好。启动乌山、西湖漾、万谦漾公园建设。全面提升三环东路、湖浚大道、南太湖大道等城市进出口道路路域环境，推进 19 个农村公路绿化亮化景观提升工程，真正实现“出门是绿、移步是景”。

公司项目开发业务属于城市基础设施建设行业。目前发行人项目开发业务主要由南太湖建设和新业建设等两家子公司负责。发行人作为湖州市吴兴区内最重要的国有资产运营管理主体，为吴兴区提供了大量优质城市基础设施，担负着吴兴区内城市基础设施建设和运营管理的重要任务，在区域内城市建设领域居于主导地位，为实现吴兴区基础设施建设与经济建设互动、提高城市化水平、促进经济持续发展做出了突出贡献。发行人经过多年的发展与壮大，凭借其在城市建设领域雄厚的资本实力、人力资源优势和丰富的开发经验，在吴兴区业内树立了良好的口碑和品牌形象，在区域内具有一定的主导实力。发行人目前在区域内基础设施及配套公共设施建设方面占有重要地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。发行人该在区域的业务具有一定的区域专营性和垄断性。

2、土地开发业务

土地整治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。土地整治是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，紧缺的土地资源给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过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”滚动发展的经营理念，有力地促进了土地市场繁荣发展。目前土地出让的主要方式有：对公益性用地、保障性住房、经济适用房等采取划拨的办法，只收取一部分土地出让的成本费用和转移性费用；对商业用地、商品房的用地采取招拍挂的方式。土地开发为我国经济和社会的发展起到了重要的作用。

根据国家统计局发布的《2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年度城乡区域协调发展扎实推进。年末全国常住人口城镇化率为 64.72%，比上年末提高 0.83 个百分点。城乡区域协调发展继续稳步推进，我国城市化进程继续快速发展，城市用地规模保持增加态势。虽然近几年国家持续对房地产市场进行调控，但土地整治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，以适应于城市化进程快速推进的生产力发展要求，可以预见未来几年土地整治将处于合理的、适度高位的发展阶段。

《湖州市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》指出，要深入实施“‘五未’土地处置+‘标准地’+全产业”改革，推进低效用地再开发，大幅提升单位建设用地产出。同时强化资源能源集约节约利用，实行集约用地制度，健全工业、服务业“亩产效益”综合评价机制、履约评价和低效用地退出机制。根据《湖州市城市总体规划（2017-2035 年）》，到 2035 年，湖州市区城乡建设用地规模约 375 平方公里，其中中心城市约 248 平方公里。根据 2020《湖州统计年鉴》，截至 2019 年末，全市建成区面积为 249 平方公里，其中市区为 125 平方公里，因此，未来湖州市的土地开发整理仍将存在着较大的发展机遇。

根据《2022 年吴兴区政府工作报告》，未来吴兴区将以全域土地综合整治为抓手，着力振兴美丽乡村，具体包括以东苕溪以东 5 万亩农业生产空间为试点，高标准启动农地规划建设，全力打造国际范、江南韵、乡愁味、时尚风、活力劲的乡村振兴样板。扎实开展全域土地综合整治与生态修复工程，推进东林镇国家级试点和高新区、道场乡等 6 个省级试点，力争完成垦造耕地 4000 亩、复垦建设用地 1000 亩。组团式打造滨湖六村、山水妙境、寻梦菰城、丝绸之潞、梅岭漫谷 5 大新时代美丽乡村样板片区，高质量建设未来乡村，实现精品村、历史文化村串珠成链、连片成景。推进科技强农、机械强农，新增省级数字农业工厂 2 个，建成市级“未来农场”4 个。深化农村股份制改革，确保年集体经营性收入超 80 万元行政村全覆盖。启动南郊风景区整体开发。大力发展高端休闲和乡村旅游，招引高品质文旅项目 8 个以上，余不谷国际度假村等 6 个项目正式开业运营。

公司作为吴兴区内最重要的国有平台，承担着区域内土地整治的重要任务，在区域内具有一定专营性，但未来若国家土地政策变动，发行人土地整理业务可能受到一定影响。

3、安置房建设业务

公司安置房建设销售业务板块属于房地产行业。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。伴随城镇化发展和人均可支配收入的增长，我国的房地产业在过去十余年间得到了快速发展。根据国家统计局数据，全国房地产开发投资总额从 2007 年的 25,290 亿元增长至 2020 年的 141,443 亿元，复合年增长率约为 21.08%。2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年名义增长 7.0%，其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比上年回落 6.3 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比例为 73.84%。房地产行业在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位，政府出台政策引导和控制行业的发展已是常态，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

近年来，国内房地产市场面临着较为复杂的市场和政策环境。一方面，我国经济增长从高速增长已转向中高速增长的“新常态”，受宏观经济增速放缓、信贷收紧、季节性调整等多重因素影响，房地产投资增速明显下滑，商品房销量有所下降。与此同时，中央政策通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等有效措施保障合理购房需求，稳定住房消费。各地则因时因地灵活调整，加速房地产市场化转型，限购、限贷手段逐步退出，并通过信贷、公积金、财政补贴等多种支持政策刺激住房需求，加快去库存化。

从未来房地产业发展趋势来看，行业增速将放缓，但受到城镇化进程和经济进步的影响，行业将会继续保持增长态势；行业竞争已进入资本竞争时代，由于房地产行业属于资本密集型行业，占用期较长，凭借多元化融资渠道获取竞争优势成为房地产开发经营的核心竞争要素；政府宏观调控日益灵活且向长效机制转变，中央政府于 2014 年提出双向调控的方针，既要控制一线城市的过热势头，又要防控三四线市场供给的过快增长；同时，国务院公布了《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，规划提出，要加快建设以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。

由于新型城镇化进程将持续相当长的一段时间，城市人口、居民可支配收入水平不断增加以及土地供应的持续偏紧等决定房地产业长期发展的深层次因素并未发生根本性转变，房地产业中长期发展前景依然看好。

受国家房地产交易契税、营业税调减及“湖五条”房产新政等利好影响，湖州市房地产市场持续向好。2019 年，商品房销售面积累计完成 823.78 万平方米，同比增长 1.8%，高于全省平均 5.7 个百分点，增速居全省第四位，较年初的下降 14.9%，提高了 16.7 个百分点，全年实现“扭负为正”，全省其他各市中仅有宁波、绍兴、金华实现正增长。2020 年，商品房销售面积 896.2 万平方米，同比增长 8.8%，其中住宅 820.2 万平方米，增长 7.8%；商品房销售额 1,100.1 亿元，增长 11.7%，其中住宅 1,032.3 亿元，增长 12.0%。2021 年在住房限购、限售等一系列限制性政策陆续发力后，楼市成交呈明显的放缓趋势，当年商品房销售面积 879.8 万平方米，下降 1.8%，但低于全省降幅 2.5%，其中住宅 785.0 万平方米，下降 4.3%。

湖州市商品房销售态势稳中有升，总体呈现上升趋势。湖州市虽位列三线城市，但民间资本充裕，为当地房地产市场的长期发展提供了坚实基础。2016-2020 年度，湖州全市商品住宅销售面积为 489.80 万平方米、639.20 万平方米、723.00 万平方米、760.60 万平方米和 820.20 万平方米。

随着部分一二线城市陆续出台限购限贷政策，湖州房地产市场或将迎来新的契机。随着嘉兴实施严格的限购限贷政策，湖州未来有望吸引更多的外地购房者，进一步刺激湖州部分本地自住型需求提前释放，湖州房地产市场“量增价稳”的行情有望延续。

公司是湖州市吴兴区内保障性住房项目的重要建设主体，在政策、项目资源等方面持续获得政府的大力支持。

4、检测及测绘业务

检测及测绘业务属于建设工程服务行业。国家经济水平的持续、健康发展和基础设施建设进程的加速，为国内建设工程服务行业的发展不断带来新的机遇，近年来，工程测绘和检测行业已发展成为我国发展前景最好、增长速度最快的服务业之一。

2014 年 7 月，《国务院关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》把检验检测认证作为现阶段我国生产性服务业重点发展的内容之一，提出“要加快发展第三方检验检测认证服务，鼓励不同所有制检验检测认证机构平等参与市场竞争，不断增强权威性和公信力，为提高产品质量提供有力的支持保障服务。”

2015 年 6 月，《全国基础测绘中长期规划纲要（2015—2030 年）》提出到 2020 年建立起高效协调的管理体制和运行机制，形成以基础地理信息获取，立体化、实时化、处理自动化智能化、服务网络化社会化为特征的信息化测绘体系，全面建成结构完整、功能完备的数字地理空间框架。到 2030 年，全面建成新型基础测绘体系，为经济社会发展提供多层

次、全方位基础测绘服务。

目前工程检测和测绘在服务科学决策、重大工程建设、精准扶贫、不动产统一登记、新型城镇化建设等工作中的保障作用日益凸显。随着信息革命的深入，工程检测和测绘的技术手段亦有大幅度提高，先进的技术工艺不断被应用到工程服务领域，产生了新的技术标准和检测/测绘方法，提升了服务能力，扩大了服务领域，为推动产业化进程奠定了基础。

目前发行人积极拓展检测与测绘业务，努力吸引更多高水平人才，提升自身实力，未来该业务板块有望进一步发展。

5、贸易业务

有色金属是国民经济发展的基础材料，航空、航天、汽车、机械制造、电力、通讯、建筑、家电等绝大部分行业都以有色金属材料为生产基础。随着现代化工、农业和科学技术的突飞猛进，有色金属在人类发展中的地位愈来愈重要。它不仅是世界上重要的战略物资，重要的生产资料，而且也是人类生活中不可缺少的消费资料的重要材料。未来中国铜、铝、锌等有色金属市场，需求体量规模依然巨大。

近年来，国家愈发重视大宗商品贸易行业。由于我国正处于高速发展时期，对于大宗商品的需求每年都在快速增长，我国已成为多种大宗商品的世界第一大进口国。而我国定价权的缺失，使得在国际贸易中受到较大的损失。因此，在国家各项政策中，关于大宗商品的决议也不断出现。大宗商品交易所数量开始激增，交易额也连续突破历史高点。可见大宗商品贸易行业在我国国民经济中的特殊地位。

有色金属行业主要受到国家产业政策、宏观基本经济面、市场有色金属的供给和消费等因素的影响，日前行业逐渐复苏，产品价格震荡上行。在供给方面，有色金属行业由于国家产业引导、铁腕环保政策等措施的影响，产能进一步缩小，供给竞争压力减轻。在需求方面，有色金属的购买需求体量规模依然巨大，特别是我国制造业、交通设施、房屋建筑的转型升级，大规模基础设施的建设，对有色金属的需求进一步增长。因此，预计未来该板块将逐步发展成为发行人营业收入的重要来源和有益补充，但近年来国内金属贸易市场竞争加剧，行业整体毛利率较低。

目前，发行人的贸易业务发展迅速，依托发行人在吴兴区内城市建设运营的主体地位，行业发展前景良好。

6、物业开发与经营业务

发行人名下持有湖州市总部自由港、湖盛大厦、杭州市西溪堂商务中心等投资性房地产，整体区位情况较好，未来周边配套较为完善，出租率及出售价格相对较高，为发行人带来持续稳定的物业开发与经营收入，具有一定的客户粘性，但未来若周边有新增物业的逐步建造完成，可能区域性竞争将有所加剧。

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

否

（二） 新增业务板块

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

☐是 ☒否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
项目开发业务（含代建管理费）	19.01	17.42	8.36	39.52	23.01	20.04	12.89	46.88
土地开发业务	15.05	9.27	38.38	31.29	8.53	3.18	62.68	17.38
检测及测绘业务	0.13	0.08	39.65	0.28	0.17	0.08	55.05	0.35
贸易业务	8.72	8.68	0.46	17.38	12.48	12.47	0.14	25.43
物业开发与经营	1.84	2.03	-10.12	3.83	3.53	2.38	32.43	7.19
保理及融资租赁业务	0.94	0.91	3.26	1.96	0.65	0.52	19.84	1.32
油品及其他销售	0.74	0.63	14.84	1.53	0.61	0.53	13.00	1.24
工程施工	1.14	1.08	5.26	2.37	-	-	-	-
合计	47.58	40.10	15.71	98.95	48.98	39.20	19.96	99.80

（2）各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

不适用，发行人为城投企业

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）项目开发业务收入毛利率较上年下降 35.14%，主要系本年确认的部分项目回购价款较低，导致毛利率下降。

（2）土地开发业务收入较上年增长 76.44%，成本较上年增长 191.51%，毛利率下降 38.77%，主要系部分土地开发收入本年采取成本加成模式结算，因此虽然确认的整体土地收入增长，但毛利率有所下降。

（3）贸易业务收入较上年下降 30.13%，成本较上年下降 30.39%，毛利率上升 228.57%，系贸易业务毛利率较低，发行人对贸易业务收入规模进行控制，并着重发展毛利率较高产品。

（4）物业开发与经营收入较上年下降 47.88%，毛利率下降 131.21%，系 2022 年度发行人发挥国有企业社会责任，对租户提供 3-6 个月免租期，导致收入下降，同时免租期期间成本仍然发生，同时公司 2022 年度合并湖州宏城石油有限公司，导致折旧增加，且对部分物业进行修缮，装修费摊销增加，因此本年物业开发与经营收入成本上升，导致毛利率下降

。

（5）保理及融资租赁业务收入较上年增长 44.62%，成本增长 75.00%，毛利率下降 83.57%，主要系 2021 年刚刚开展保理融资业务，2022 年业务不断扩张，故收入有所上升，业务扩展融资成本也同步增加。

（6）工程施工业务为本年新增业务，系新增合并浙江天瓦建设有限公司产生

（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

公司作为吴兴区最重要的建设主体，将根据吴兴区政府发展战略，继续为改善区域内市政基础设施、加快城市经济发展、提升城市品质做出贡献。同时，发行人将深入挖掘子公司经营投资的潜力，拓展东成检测、东成测绘业务范围，加快与当地优质上市企业的贸易联网、拓展贸易业务，以保持自身可持续发展。发行人将充分发挥国有企业的政策优势，积极做好投融资工作，通过创新投融资体制，借力资本市场，丰富建设资金筹措渠道，将吴兴区打造成湖州市经济发展的驱动轮和助推器。

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

1）经营风险

风险：公司作为单一国有股东控股公司，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对公司正常的经营收益产生一定的影响。

对策：公司与政府主管部门的沟通和协商能力较好，在政府主管部门的大力扶持和政策支持下，已不断改革和优化公司的管理制度，健全适应公司业务特点的组织构架和管理制度，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使其管理始终能与环境的变化相适应。同时，为保证公司投资利益，对子公司人员、财务、审计、投融资、担保等重大事项进行指导、监督和管理，严加防范经营风险，保证其持续健康发展。

2）政策风险

风险：公司主要从事基础设施建设、土地整理和安置房建设等业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、房地产开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响公司的经营活动及盈利能力。

对策：近年来，国民经济的快速、高质量增长，为公司所从事的区域基础设施投资建设等业务的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期对公司生产经营的不利影响。

此外，公司在扩大资产和业务规模的同时，充分利用区位优势，进一步明确公司发展的整体战略方针，形成明确的业务模式和坚实的产业基础，提高管理水平和运营效率，尽量抵御外部环境的变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

公司严格按照《公司法》、《证券法》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、财务等方面与现有出资人完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

根据公司营业执照、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。发行人的业务独立于出资人及其他关联方。

2、资产完整

公司资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

3、人员独立

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与其出资人独立。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、财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

5、机构独立

公司设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

综上，发行人的业务、资产、人员、财务和机构均独立于出资人，具有面向市场自主经营的能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司经营管理层、董事会和出资人负责关联交易的审批。关联交易申请由子公司或公司经办部门提出，经公司计划财务部初步审核后，履行相关审批程序。若上述关联交易在执行过程中主要条款发生重大变化，或发生新增关联交易，应及时向公司计划财务部报告，重新履行审批程序。在关联交易的定价政策方面，应当遵循公允的原则。

公司将严格按照根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等法律法规及文件的相关规定，进行公司债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响公司债券投资者实现其债券兑付的重大事项的披露工作。公司将在定期报告中披露与关联方之间购买、出售、担保、借款等各类关联交易的金额。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务（仅为示例）	3,415,841.55
出售商品/提供劳务（仅为示例）	994,702,113.84

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收票据	146,000,000.00
应收账款	2,825,476,320.35
其他应收款	18,802,072,055.77
应付票据	400,000,000.00
其他应付款	703,427,090.70

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 343.91 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	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	20 吴兴 01
3、债券代码	167362.SH
4、发行日	2020 年 8 月 5 日

5、起息日	2020 年 8 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 8 月 6 日
7、到期日	2025 年 8 月 6 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.08
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者非公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	20 吴兴 02
3、债券代码	167770.SH
4、发行日	2020 年 9 月 25 日
5、起息日	2020 年 9 月 29 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 29 日
7、到期日	2025 年 9 月 29 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.20
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者非公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	20 吴兴 03
3、债券代码	177444.SH
4、发行日	2020 年 12 月 22 日
5、起息日	2020 年 12 月 24 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 12 月 24 日

7、到期日	2025 年 12 月 1 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.20
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者非公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	22 吴城 01/22 吴城投专债
3、债券代码	184460.SH/2280266.IB
4、发行日	2022 年 6 月 24 日
5、起息日	2022 年 6 月 29 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 6 月 29 日
7、到期日	2029 年 6 月 29 日
8、债券余额	8.90
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：177444.SH、167770.SH、167362.SH

债券简称：20 吴兴 03、20 吴兴 02、20 吴兴 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

债券代码：177444.SH、167770.SH、167362.SH

债券简称：20 吴兴 01、20 吴兴 02、20 吴兴 03

债券约定的投资者保护条款名称：

1、20 吴兴 01、20 吴兴 02、20 吴兴 03

债券约定的投资者保护条款：债券受托管理人预计《债券受托管理协议》约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期未偿还且有表决权的债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有每期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

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

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：167362.SH、167770.SH、177444.SH

债券简称	20 吴兴 01、20 吴兴 02、20 吴兴 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本次债券无增信 偿债计划：存续期内利息每年支付一次，到期利息随本金一起支付。债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。 其他偿债保障措施：为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施：（1）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理；（2）专门部门负责偿付工作；（3）制定债券持有人会议规则；（4）引入债券受托管理人制度；（5）严格的信息披露；（6）制定并严格执行资金管理计划；（7）公司董事会承诺。
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（	报告期内无变化

如有)	
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	按募集说明书相关承诺严格执行

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	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 6 层
签字会计师姓名	吴成航、吴星光

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	167362.SH、167770.SH、177444.SH
债券简称	20 吴兴 01、20 吴兴 02、20 吴兴 03
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市上城区五星路 201 号浙商证券大楼 10F1001 室
联系人	陈海峰、祝文博
联系电话	0571-87902352

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	167362.SH
债券简称	20 吴兴 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

（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、会计政策变更

（1）财政部于 2021 年 12 月 30 日发布《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号，以下简称“解释 15 号”），本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行其中“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”及“关于亏损合同的判断”的规定。

（2）财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称“解释 16 号”），本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行其中“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”及“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”的规定。

2、会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

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	项目开发结算款、合作开发款、投资款、股权转让款、保证金、备用金、往来款、暂借款等
存货	原材料、库存商品、开发成本、开发产品、合同履行成本

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：万元 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（%）
货币资金	408,995.61	4.86	594,629.71	-31.22
预付款项	16,287.95	0.19	6,021.90	170.48
其他应收款	3,572,649.49	42.42	2,649,989.85	34.82
其他流动资产	146,905.56	1.74	106,060.50	38.51
其他权益工具投资	115,568.30	1.37	23,478.30	392.23
投资性房地产	727,435.59	8.64	453,912.43	60.26
商誉	7,907.82	0.09	2,009.74	293.47
长期待摊费用	13,145.41	0.16	9,577.08	37.26

递延所得税资产	9,076.32	0.11	4,565.54	98.80
其他非流动资产	109,066.87	1.30	206,269.45	-47.12

发生变动的原因：

- （1）货币资金账面价值较上年末减少 31.22%，主要系银行存款减少所致。
- （2）预付款项账面价值较上年末增加 170.48%，主要系预付工程款增加所致。
- （3）其他应收款账面价值较上年末增加 34.82%，系暂借款、往来款、合作开发款等增加所致。
- （4）其他流动资产账面价值较上年末增加 38.51%，系增值税留抵税额、应收保理款增加所致。
- （5）其他权益工具投资账面价值较上年末增加 392.23%，系增加湖杭铁路有限公司、湖州市交通投资集团有限公司等股权投资
- （6）投资性房地产账面价值较上年末增加 60.26%，系新增外购房产及存货/固定资产/在建工程转入等转入增加所致。
- （7）商誉账面价值较上年末增加 293.47%，系新增浙江爱要购电子商务有限公司、浙江六客堂文化发展有限公司、浙江天瓦建设有限公司及湖州宏城石油有限公司等公司商誉所致。
- （8）长期待摊费用账面价值较上年末增加 37.26%，系因非同一控制下企业合并浙江天瓦建设有限公司及浙江爱要购电子商务有限公司，导致长期待摊费用增加所致。
- （9）递延所得税资产账面价值较上年末增加 98.80%，系坏账准备增加导致递延所得税资产增加所致。
- （10）其他非流动资产账面价值较上年末减少 47.12%，系预付不动产购置款减少所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 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（%）
固定资产	57,948.20	47,771.06	-	82.44
存货	1,960,803.98	8,025.58	-	0.41
货币资金	408,995.61	258,451.09	-	63.19
投资性房地产	727,435.59	533,308.18	533,308.18	73.31
无形资产	41,957.36	2,320.03	-	5.53
合计	3,197,140.74	849,875.94	—	—

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：92.38 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：63.09 亿元，收回：16.22 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

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：139.25 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：102.11 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：52.33%，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：往来款、暂借款等

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		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的		
尚未到期，且到期日在 1 年后的	139.25	100%
合计	139.25	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
湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	12.98	30.68	良好	未到回款期限	2028 年底前	1 年以上
湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	20.86	23.50	良好	未到回款期限	2028 年底前	1 年以上
湖州吴晟供应链管理有限公司	18.48	18.74	良好	未到回款期限	2028 年底前	1 年以上

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
司						
湖州吴兴 湖晟建设 开发集团 有限公司	8.65	16.53	良好	未到回款期 限	2028 年底前	1 年以上
湖州老恒 和酿造有 限公司	0.06	13.18	良好	未到回款期 限	根据资金安 排情况回款	1 年以上

（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 144.50 亿元和 198.54 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 37.40%。

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	-	-	-	92.44	92.44	46.56%
银行贷款	-	18.75	17.27	5.85	41.87	21.09%
非银行金 融机构贷 款	--	10.50	9.91	43.36	63.77	32.12%
其他有息 债务	-	-	-	0.45	0.45	0.23%

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 39.78 亿元，企业债券余额 8.84 亿元，非金融企业债务融资工具余额 43.83 亿元，且共有 39.78 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 426.64 亿元和 492.57 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 15.45%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年（含）	超过 1 年 (不含)		

公司信用类债券	-	14.98	35.43	140.11	190.52	38.68%
银行贷款	-	54.07	26.10	72.11	152.27	30.91%
非银行金融机构贷款	-	20.96	20.79	100.25	141.99	28.83%
其他有息债务	-	3.62	1.96	2.20	7.78	1.58%

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 109.50 亿元，企业债券余额 17.82 亿元，非金融企业债务融资工具余额 43.83 亿元，且共有 81.68 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 19.38 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 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	485,524.78	8.42	300,650.59	61.49
应付票据	147,263.07	2.55	88,371.74	66.64
预收账款	1,547.73	0.03	450.28	243.73
合同负债	116,672.84	2.02	50,300.27	131.95
应付职工薪酬	1,510.90	0.03	758.30	99.25
应交税费	60,685.84	1.05	39,961.60	51.86
一年内到期的非流动负债	1,262,180.28	21.90	908,256.39	38.97
其他流动负债	11,102.49	0.19	4,507.50	146.31
长期应付款	1,036,992.66	17.99	616,417.53	68.23

发生变动的的原因：

（1）短期借款账面价值较上年末增加 61.49%，主要系为满足经营所需，公司扩大融资规模所致。

（2）应付票据账面价值较上年末增加 66.64%，主要系新增开立银行承兑汇票所致。

（3）预收账款账面价值较上年末增加 243.73%，主要系新增客户预收款所致。

（4）合同负债账面价值较上年末增加 131.95%，主要系新增预收项目开发款及货物销售款等所致。

（5）应付职工薪酬账面价值较上年末增加 99.25%，主要系职工人数增加导致应付职工薪酬增加。

（6）应交税费账面价值较上年末增加 51.86%，主要系新增应付增值税和企业所得税。

（7）一年内到期的非流动负债账面价值较上年末增加 38.97%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致。

（8）其他流动负债账面价值较上年末增加 146.31%，主要系新增待转增值税销项税额所致。

（9）长期应付款账面价值较上年末增加 68.23%，主要系为满足经营所需，公司扩大融资规模所致。

（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：3.63 亿元

报告期非经常性损益总额：1.06 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
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	是	100%	基础设施建设	398.23	168.53	25.92	6.33
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	是	100%	基础设施建设	266.13	99.85	16.96	1.27

（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

报告期内经营活动产生的现金净流量为 168,913.68 万元，净利润 20,639.08 万元，系公司本年收到销售商品、提供劳务收到的现金较多所致。

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：235.45 亿元

报告期末对外担保的余额：210.83 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：24.62 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：39.42 亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	12.73	2025 年 1 月 4 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	1.85	2025 年 10 月 26 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	1.50	2023 年 3 月 17 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.50	2025 年 5 月 20 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.62	2024 年 1 月 15 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.73	2026 年 1 月 14 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	1.02	2026 年 2 月 5 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	10.50	2027 年 8 月 9 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.34	2024 年 11 月 25 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	1.18	2025 年 7 月 22 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.96	2024 年 8 月 14 日	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
							日	
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.35	2025 年 4 月 1 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	2.00	2023 年 11 月 22 日	无
新型城市	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	7.07	2036 年 3 月 30 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	1.00	2024 年 3 月 24 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	1.50	2024 年 11 月 21 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	1.38	2028 年 4 月 14 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.96	2025 年 12 月 1 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.26	2024 年 1 月 5 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	1.36	2026 年 1 月 7 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	1.18	2025 年 1 月 20 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	2.10	2026 年 2 月 2 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	11.92	2028 年 10 月 12 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	5.00	2024 年 4 月 13 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.38	2024 年 3 月 8 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.15	2023 年 5 月 28 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.57	2024 年 12 月 16 日	无
申太建	否	20.00	基础设	正常	保证	3.20	2023 年	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
设			施建设				7 月 30 日	
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	1.00	2023 年 1 月 23 日	无
申太建设	否	20.00	基础设施建设	正常	保证	0.92	2023 年 12 月 20 日	无
合计	—	—	—	—	—	74.23	—	—

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，
<https://www.chinabond.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司



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：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

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	4,089,956,058.33	5,946,297,097.04
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	136,390,469.18	135,954,376.71
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	386,000,000.00	300,000,000.00
应收账款	7,945,513,727.06	7,693,327,093.33
应收款项融资	7,000,000.00	
预付款项	162,879,474.67	60,219,043.07
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	35,726,494,936.71	26,499,898,499.10
其中：应收利息		
应收股利	1,539,443.44	2,691,105.00
买入返售金融资产		
存货	19,608,039,805.84	19,563,364,450.09
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,469,055,630.66	1,060,604,983.85
流动资产合计	69,531,330,102.45	61,259,665,543.19
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	3,112,611,743.39	3,438,967,836.33
其他权益工具投资	1,155,683,017.40	234,783,017.40

其他非流动金融资产	431,305,542.49	447,055,542.49
投资性房地产	7,274,355,873.85	4,539,124,264.10
固定资产	579,481,999.71	506,131,028.67
在建工程	369,680,205.69	325,144,086.61
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	419,573,558.74	331,837,681.91
开发支出		
商誉	79,078,204.79	20,097,393.73
长期待摊费用	131,454,124.20	95,770,767.05
递延所得税资产	90,763,176.30	45,655,350.24
其他非流动资产	1,043,088,712.98	2,062,694,482.63
非流动资产合计	14,687,076,159.54	12,047,261,451.16
资产总计	84,218,406,261.99	73,306,926,994.35
流动负债：		
短期借款	4,855,247,768.11	3,006,505,884.03
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	1,472,630,679.04	883,717,401.11
应付账款	757,253,236.96	611,628,685.90
预收款项	15,477,331.63	4,502,794.21
合同负债	1,166,728,393.11	503,002,690.15
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	15,108,991.46	7,583,021.81
应交税费	606,858,390.32	399,615,977.74
其他应付款	3,738,319,427.82	4,697,904,696.25
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	12,621,802,821.11	9,082,563,910.51
其他流动负债	111,024,949.91	45,075,020.59
流动负债合计	25,360,451,989.47	19,242,100,082.30

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,087,667,500.00	5,899,790,000.00
应付债券	14,011,439,137.82	17,463,091,682.72
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	10,369,926,622.73	6,164,175,310.38
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	282,158,758.00	231,443,898.00
递延所得税负债	530,852,728.35	410,736,189.86
其他非流动负债		
非流动负债合计	32,282,044,746.90	30,169,237,080.96
负债合计	57,642,496,736.37	49,411,337,163.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具	2,180,450,000.00	1,340,200,000.00
其中：优先股		
永续债	2,180,450,000.00	1,340,200,000.00
资本公积	11,112,882,561.39	10,091,982,561.39
减：库存股		
其他综合收益	523,219,445.18	669,512,256.62
专项储备	1,218,326.20	505,516.64
盈余公积	182,670.15	182,670.15
一般风险准备	15,894,727.10	9,390,000.00
未分配利润	3,675,570,436.70	4,135,006,585.54
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	23,509,418,166.72	22,246,779,590.34
少数股东权益	3,066,491,358.90	1,648,810,240.75
所有者权益（或股东权益）合计	26,575,909,525.62	23,895,589,831.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	84,218,406,261.99	73,306,926,994.35

公司负责人：陈伟 主管会计工作负责人：习小明 会计机构负责人：沈亚琴

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

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	1,126,587,701.60	2,208,908,479.75

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		
应收款项融资		
预付款项	182,914.27	16,582.11
其他应收款	18,398,763,481.56	12,216,325,938.99
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	19,525,534,097.43	14,425,251,000.85
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	10,592,707,784.04	10,539,680,307.51
其他权益工具投资	25,266,185.60	32,766,185.60
其他非流动金融资产	94,092,714.53	99,092,714.53
投资性房地产		
固定资产	275,082.44	380,073.42
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,268,745.50	1,951,276.95
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,713,610,512.11	10,673,870,558.01
资产总计	30,239,144,609.54	25,099,121,558.86
流动负债：		
短期借款	2,794,690,440.39	456,862,431.52

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	71,880,554.00	
应付账款	376,500.00	360,000.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,256,739.11	1,353,632.36
应交税费	34,770,317.85	21,361,135.80
其他应付款	1,831,628,755.71	3,308,605,974.28
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	3,001,328,637.87	2,545,452,185.47
其他流动负债		
流动负债合计	7,735,931,944.93	6,333,995,359.43
非流动负债：		
长期借款	585,000,000.00	287,000,000.00
应付债券	9,244,419,443.47	8,348,156,896.61
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,380,800,406.21	2,611,869,088.24
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,210,219,849.68	11,247,025,984.85
负债合计	21,946,151,794.61	17,581,021,344.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具	2,180,450,000.00	1,340,200,000.00
其中：优先股		
永续债	2,180,450,000.00	
资本公积	739,097,385.51	739,097,385.51
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	182,670.15	182,670.15
未分配利润	-626,737,240.73	-561,379,841.08

所有者权益（或股东权益）合计	8,292,992,814.93	7,518,100,214.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,239,144,609.54	25,099,121,558.86

公司负责人：陈伟 主管会计工作负责人：习小明 会计机构负责人：沈亚琴

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	4,809,707,292.89	4,908,020,056.31
其中：营业收入	4,809,707,292.89	4,908,020,056.31
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,552,285,305.60	4,885,533,256.23
其中：营业成本	4,036,223,331.13	3,927,624,086.62
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	81,003,439.92	53,125,000.66
销售费用	14,872,620.85	21,811,024.93
管理费用	114,338,918.45	96,291,800.47
研发费用		
财务费用	305,846,995.25	786,681,343.55
其中：利息费用	1,220,859,020.81	1,590,175,887.20
利息收入	897,129,399.99	814,414,141.97
加：其他收益	2,871,281.64	2,394,980.50
投资收益（损失以“－”号填列）	72,938,478.24	206,995,442.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	30,704,774.88	92,681,511.00
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	343,268,647.19	289,110,019.32

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-299,705,367.77	-152,096,490.78
资产减值损失（损失以“-”号填列)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)	1,961,674.57	251,023.82
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	378,756,701.16	369,141,775.66
加：营业外收入	133,160.59	105,817.51
减：营业外支出	15,417,095.36	7,954,800.84
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	363,472,766.39	361,292,792.33
减：所得税费用	157,081,984.57	176,058,825.71
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	206,390,781.82	185,233,966.62
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	206,390,781.82	185,233,966.62
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)	198,026,017.69	162,022,509.82
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	8,364,764.13	23,211,456.80
六、其他综合收益的税后净额	-146,292,811.44	30,699,256.65
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
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	-146,292,811.44	30,699,256.65
（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	-152,264,758.67	19,849,799.55
（9）其他	5,971,947.23	10,849,457.10
（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	60,097,970.38	215,933,223.27
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	51,733,206.25	192,721,766.47
（二）归属于少数股东的综合收益总额	8,364,764.13	23,211,456.80
八、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：陈伟 主管会计工作负责人：习小明 会计机构负责人：沈亚琴

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		
减：营业成本		
税金及附加	202,259.17	404,867.38
销售费用		
管理费用	24,201,445.27	22,121,579.49
研发费用		
财务费用	-149,039,137.11	-720,709.93
其中：利息费用	508,623,774.68	656,925,525.48
利息收入	658,133,587.33	657,703,258.87
加：其他收益	544,309.95	127,808.81
投资收益（损失以“-”号填列）	25,527,476.53	2,081,264.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,476.53	30,564.14
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-38,929,449.29	-26,987,157.56
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	111,777,769.86	-46,583,821.55
加: 营业外收入		
减: 营业外支出	2,100,042.74	5,100,554.12
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	109,677,727.12	-51,684,375.67
减: 所得税费用		
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	109,677,727.12	-51,684,375.67
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	109,677,727.12	-51,684,375.67
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		

9.其他		
六、综合收益总额	109,677,727.12	-51,684,375.67
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：陈伟 主管会计工作负责人：习小明 会计机构负责人：沈亚琴

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	5,566,116,060.84	3,724,329,372.84
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	80,554,642.90	32,534,852.35
收到其他与经营活动有关的现金	1,013,477,115.54	1,225,731,734.17
经营活动现金流入小计	6,660,147,819.28	4,982,595,959.36
购买商品、接受劳务支付的现金	3,860,324,764.83	3,254,808,516.78
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	65,041,469.82	54,183,594.84
支付的各项税费	151,062,218.75	76,953,096.97
支付其他与经营活动有关的现金	394,662,557.57	200,225,798.81
经营活动现金流出小计	4,471,091,010.97	3,586,171,007.40
经营活动产生的现金流量净额	2,189,056,808.31	1,396,424,951.96
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	1,230,475,267.20	287,650,000.00
取得投资收益收到的现金	6,011,516.90	54,607,850.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,774,599.86	2,099,266.04
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	4,771,799,343.65	7,215,612,581.44
投资活动现金流入小计	6,013,060,727.61	7,559,969,698.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,094,447,934.15	615,927,355.25
投资支付的现金	1,479,352,665.33	1,666,136,205.22
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	127,859,892.86	
支付其他与投资活动有关的现金	16,153,102,841.27	14,655,112,754.77
投资活动现金流出小计	18,854,763,333.61	16,937,176,315.24
投资活动产生的现金流量净额	-12,841,702,606.00	-9,377,206,616.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,409,150,000.00	4,624,090,350.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,476,400,000.00	1,040,561,750.00
取得借款收到的现金	23,022,294,682.88	23,156,858,658.17
收到其他与筹资活动有关的现金	9,269,052,634.62	9,975,763,557.57
筹资活动现金流入小计	34,700,497,317.50	37,756,712,565.74
偿还债务支付的现金	16,977,348,422.60	19,022,085,513.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,450,683,866.21	3,266,267,196.13
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	4,879,973,966.74	6,418,320,102.38
筹资活动现金流出小计	25,308,006,255.55	28,706,672,811.56
筹资活动产生的现金流量净额	9,392,491,061.95	9,050,039,754.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	11,257,473.40	-12,589,933.18
五、现金及现金等价物净增加额	-1,248,897,262.34	1,056,668,156.10
加：期初现金及现金等价物余额	2,706,979,289.30	1,650,311,133.20
六、期末现金及现金等价物余额	1,458,082,026.96	2,706,979,289.30

公司负责人：陈伟 主管会计工作负责人：习小明 会计机构负责人：沈亚琴

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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	374,430,663.60	192,577,892.52
经营活动现金流入小计	374,430,663.60	192,577,892.52
购买商品、接受劳务支付的现金	10,815.00	
支付给职工及为职工支付的现金	16,230,081.69	14,163,845.49
支付的各项税费	2,224,850.79	1,457,058.01
支付其他与经营活动有关的现金	12,064,946.51	15,104,684.33
经营活动现金流出小计	30,530,693.99	30,725,587.83
经营活动产生的现金流量净额	343,899,969.61	161,852,304.69
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	5,000,000.00	12,150,000.00
取得投资收益收到的现金	25,500,000.00	2,050,700.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	1,303,049,417.10	1,949,231,115.06
投资活动现金流入小计	1,333,549,417.10	1,963,431,815.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	89,915.04	1,993,435.54
投资支付的现金	53,000,000.00	819,100,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	8,551,340,148.40	3,864,295,754.59
投资活动现金流出小计	8,604,430,063.44	4,685,389,190.13
投资活动产生的现金流量净额	-7,270,880,646.34	-2,721,957,375.07
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	840,250,000.00	840,200,000.00
取得借款收到的现金	8,722,570,000.00	8,760,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,032,160,364.71	1,350,644,270.54
筹资活动现金流入小计	12,594,980,364.71	10,950,944,270.54
偿还债务支付的现金	3,281,731,515.32	3,008,571,736.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,137,859,615.00	818,247,030.49
支付其他与筹资活动有关的现金	2,051,011,814.98	3,739,197,203.65
筹资活动现金流出小计	6,470,602,945.30	7,566,015,970.60
筹资活动产生的现金流量净额	6,124,377,419.41	3,384,928,299.94

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	-802,603,257.32	824,823,229.56
加：期初现金及现金等价物余额	1,010,421,721.42	185,598,491.86
六、期末现金及现金等价物余额	207,818,464.10	1,010,421,721.42

公司负责人：陈伟 主管会计工作负责人：习小明 会计机构负责人：沈亚琴

