

---

建德市城市建设发展投资有限公司

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

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上一报告期所提示的风险因素没有重大变化。

## 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.....	8
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.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
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.....	19
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.....	22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	27
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	28
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	31
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.....	32
九、 对外担保情况.....	32
十、 重大诉讼情况.....	33
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十二、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行人为可交换债券发行人.....	33
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.....	34
三、 发行人为绿色债券发行人.....	34
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	34
五、 其他特定品种债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

## 释义

发行人/公司	指	建德市城市建设发展投资有限公司
实际控制人/市国资中心	指	建德市国有资产管理服务中心
控股股东/市国资	指	建德市国有资产经营有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日、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和/或休息日）
《公司章程》	指	《建德市城市建设发展投资有限公司章程》
《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》
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
报告期/本期	指	2022年1-12月
报告期末	指	2022年12月31日
上年同期/上期	指	2021年1-12月
上年末	指	2021年12月31日

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	建德市城市建设发展投资有限公司		
中文简称	建德城投		
外文名称（如有）	Jiande City Dongqu City Construction Development Co., Ltd.		
外文缩写（如有）	-		
法定代表人	章晓行		
注册资本（万元）			20,000.00
实缴资本（万元）			20,000.00
注册地址	浙江省杭州市 建德市新安江街道溪头路 168 号		
办公地址	浙江省杭州市 建德市新安江街道溪头路 168 号（自主申报）		
办公地址的邮政编码	311600		
公司网址（如有）	-		
电子信箱	-		

### 二、信息披露事务负责人

姓名	陈斌
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	浙江省杭州市建德市新安江街道溪头路 168 号
电话	13575768123
传真	-
电子信箱	-

### 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：建德市国有资产经营有限公司

报告期末实际控制人名称<sup>1</sup>：建德市财政局

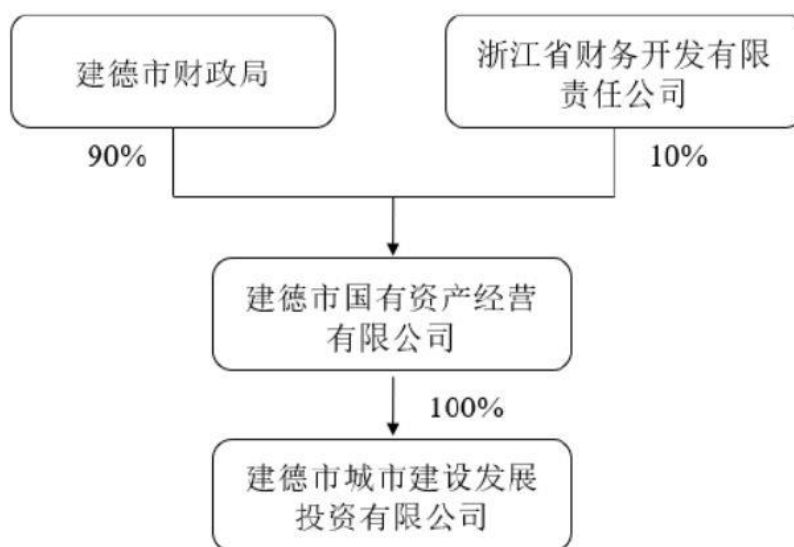
报告期末控股股东资信情况：良好。

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<sup>2</sup>受限情况：控股股东对发行人持股 100%，不存在股权受限的情况。

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：实际控制人对发行人持股 90%，不存在股权受限的情况。

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

<sup>1</sup> 报告期末后，发行人于 2023 年 3 月 3 日发布《建德市城市建设发展投资有限公司关于实际控制人变更的公告》，发行人控股股东未发生变更，实际控制人变更为建德市国有资产管理服务中心。

<sup>2</sup>均包含股份，下同。

#### 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
董事	章晓行	董事长	就任	2022-12-31	2023-4-27
董事	汪旭飞	总经理	就任	2022-12-31	2023-4-27
董事	吴小龙	董事长	辞任	2022-12-31	2023-4-27

##### （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：2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 11.11%。

##### （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：章晓行

发行人的董事长或执行董事：章晓行

发行人的其他董事：汪旭飞、陈庆军、吴小龙、辛晓霜

发行人的监事：叶腾、朱昱靓、赖国金

发行人的总经理：汪旭飞

发行人的财务负责人：陈斌

发行人的其他非董事高级管理人员：陈斌

#### 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

公司主要从事建德市范围内的土地综合开发、保障房建设、公用事业营运业务、石油销售业务、煤炭销售及有色金属销售业务，以及其他业务等，是建德市最重要的国有资产和公用事业运营主体。

公司土地开发整理业务主要包括土地获取、土地综合开发和土地出让三个环节，公司在完成土地整理开发后按土地开发成本加一定比例的方式进行结算。

公司保障房建设的运营方式为，公司负责项目的拆迁、建设和开发，并在项目建成后按政府指导价进行销售。

公司公用事业运营业务主要包括城市供水、污水处理及城市水务管网的铺设、城市植被绿化等。

公司石油销售业务、煤炭及有色金属销售业务主要通过从上游供应商处购买特定石油产品、煤炭及有色金属产品，并市场化销售给下游客户。

公司其他业务主要包括测绘勘察服务等，运营方式为与需要测绘的有关单位签订测绘服务



合同，并按合同约定提供相应测绘服务并收取报酬。

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

公司核心业务所在行业情况及展望如下：

#### （1）保障性住房建设行业现状和前景

##### A. 我国保障房建设行业发展现状及前景

2015年6月，国务院出台《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户）。“十三五”规划纲要提出，城镇棚户区住房改造2,000万套，2016年至2020年，全国棚改开工2,300多万套，超额完成目标。2020年7月，国务院办公厅印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出，城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。近期，“十四五”规划提出有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。根据《财政部关于下达2022年保障性安居工程（第三批）中央基建投资预算的通知》（财建[2022]190号），保障性安居工程2022年中央预算投资计划4,000,000万元，涉及城镇老旧小区改造项目、棚户区改造和公租房项目、保障性租赁住房项目。2022年新开工改造城镇老旧小区5.25万个，涉及居民876万户。新一轮的城镇化进程将更大力度助推保障性住房建设，未来保障性住房建设行业发展空间广阔。总体来看，在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业必将迎来一个前所未有的历史新阶段。

##### B. 建德市保障房建设行业发展现状及前景

2015年以来，建德市政府出台多项规定，进一步加强保障性住房建设力度。根据《建德市促进房地产市场健康稳定发展实施细则（试行）》，建德市从大力推进保障性住房货币化工作，促进房产开发项目转型发展、加大拆迁安置货币补偿的奖励力度，严控实物安置优惠政策、落实个人首次购房补贴的优惠政策、落实人才安居购房补贴的优惠政策、落实招商引资、引税企业高管人员及创业大学生购房补贴的优惠政策、优化住房金融服务等几个方面，促进建德市房地产市场健康稳定发展。根据建德市政府专题会议纪要、城市总体规划和空间发展需要，建德市委市政府拟按照“政府主导、集中建设、分批改造、统筹平衡”的策略规划，对建德中心城区部分城中村、危旧房进行综合改造，统筹建设，以提升建德中心城区整体的土地价值与效益，拉开城市整体框架。为解决中低收入家庭的住房难问题和改善居住条件，在“十三五”期间，建德市政府将在用地审批、规划设计、融资贷款等方面给予保障性住房建设支持，不断加大对于保障性住房的投资力度。国家经济社会的发展、城市化进程的加快以及保障安居政策的支持将进一步加大对建德市保障房行业的需求并将推动其持续发展。建德市将不断健全住房保障制度体系，加强对城镇住房保障工作的指导和统筹，优先安排保障房建设用地，鼓励各类保障性住房配套建设，切实解决城镇低收入家庭住房困难，强化民生保障。市政府大力支持建设保障性住房建设，使得建德市的保障性住房建设行业具有较大发展空间。

#### （2）土地开发整理行业的现状及前景

##### A. 我国土地开发整理行业的现状及前景

土地开发整理是发展城市基础设施和提升城市综合环境的前提与基础，在推动城市经济增

长、促进招商引资、提升市民福利水平和增加政府财政收入等方面发挥着重要的作用。目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。土地整理开发作为城市基础设施建设的重要组成部分，是统筹土地利用、协调社会经济发展、保证城市化进程有序推进的前提和基础，有利于保护耕地、节约集约用地、加强土地生态建设，在我国城镇化建设过程中发挥了积极作用。近几年，基于国家不断完善土地整理政策以及建设用地整理各项外部条件的逐步成熟，土地开发整理行业迎来了新的发展机遇。随着我国全面建设小康社会目标的提出，进一步凸显了建设用地整理对于提高城乡居民的生产生活水平、大力推进城镇化、积极开展经济结构调整的重要性和紧迫性。土地开发整理特别是土地整理补充耕地的潜力转化为现实，能够有效地缓解耕地严重短缺所带来的瓶颈约束，对于我国未来经济社会发展、城市化建设等多方面的发展均起到关键性的作用。在土地开发的历史上，曾经出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，完备的土地开发整理配套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。土地开发整理的内容是随着国家经济、社会的发展而不断变化。我国现阶段土地开发整理的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前提下，适度开发宜农土地后备资源。与其他行业不同，土地整理开发整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地整理开发制度的不断完善，我国土地整理开发行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。着眼现在，“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发整理行业能够持续稳定的发展。随着我国国民经济的持续增长和城镇化进程的进一步推进，“去库存”和“供给侧改革”的进一步落实，土地整理开发行业将变得愈发重要，面临着较好的发展空间和机遇。预计未来 10-20 年，我国的城镇化率仍将继续稳步提高，城市土地的需求仍将持续保持旺盛，城市土地价格整体上仍将保持稳步上升的趋势。在土地供给相对稳定，土地需求持续增加的市场行情下，未来土地开发整理行业仍将具有广阔的发展空间。

## B. 建德市土地开发整理行业的现状及前景

按照建德市域总体规划，建德市拟构建“一主两副两组团，五片一廊，两轴两点”的市域空间结构。以新安江街道为主城区，更楼街道和洋溪街道构成主城区的东西两翼次城区，重点发展居住和产业；梅城镇和寿昌镇作为市域内重点中心镇，发展为两副城，将梅城打造成建德产业发展的主平台、杭州西部综合交通枢纽核心区、城乡统筹发展示范区，将寿昌镇打造成为建德市新型工业化的示范区、新型城镇化的辐射带动区和全市经济发展的重要增长区；两组团指乾潭组团和大同组团，为市域内的中心镇，将乾潭打造成为浙西经济强镇、旅游休闲名镇，大同建设成为以工业新城为核心区块的特色工业基地，以高效生态为指导方向的特色农业基地的建德西部重镇；将莲花和大慈岩作为独立于城镇发展主轴外的两个城镇发展点。根据《浙江省人民政府关于建德市土地利用总体规划的批复》，到 2020 年，建德市建设用地总规模将达到 14,722 公顷，城乡建设用地规模 将达到 10,900 公顷。建德市中心城区（包括新安江街道、洋溪街道和更楼街道）规划范围为 267.07 平方公里，中心城区城镇建设用地扩展边界控制范围为 26.84 平方公里，城乡建设用地规模达到 2,850 公顷，城镇建设用地规模达到 2,198 公顷。

### （3）公用事业运营行业的现状及前景

公用事业是具有各企业、事业单位和居民共享的基本特征的，服务于城市生产、流通和居民生活的各项事业的总称，也是城市生产经营、居民日常生活所不可缺少的事业。公用事

业的发达和完善，能提高整个城市的劳动生产效率、工作效率和城市效率，节约社会劳动，创造优美的环境和良好的条件。发行人的公用事业运营业务主要为水务行业相关的供水业务、污水处理业务和水务管网铺设业务。

#### A. 我国水务行业的现状和前景

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基本服务行业之一，日常的生产、生活都离不开城市供水。改革开放以来，随着我国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显，目前已基本形成政府监管力度不断加大、政策法规不断完善，水务市场投资和运营主体多元化、水工程技术水平提升，供水管网分布日益科学合理、供水能力大幅增强，水务行业市场化、产业化程度加深，水务投资和经营企业发展壮大良好局面。此外，水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国计民生和国家安全的公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。从发展历程来看，我国水务行业是从城市供水行业逐步发展起来的。1949年以来，特别是改革开放以来，由于我国经济的持续快速发展，城市供水能力不足及其对经济和社会发展的制约作用逐渐显现出来，中央及各级地方政府十分重视供水问题，将供水设施建设作为城市基础设施建设的重点，并且对水务行业进行产业化和市场化改革，极大地促进了供水行业的发展，是我国城市供水能力快速增加，目前我国供水能力基本上适应了经济社会发展需要。与供水行业相比，我国城市污水处理行业起步较晚、发展较慢，目前我国污水处理行业仍相对落后。由于我国水污染和水资源短缺问题日益严重，近年来国家出台了一系列政策支持污水处理行业的发展，加强污水处理设施建设。近年来我国城市污水处理能力得到快速提高，但与城市供水能力尚不匹配，城市污水处理率仍较低，因此我国仍需大力发展污水处理行业。我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的6%，而我国人口却占全球的23%左右，因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的1/4，单方水GDP产出仅为世界平均水平的1/3，农业灌溉水有效利用系数仅为0.53左右，远低于发达国家0.7-0.8的水平。在联合国可持续发展委员会统计的153个国家和地区中，排在第121位，并且还被称为世界13个人均水资源最贫乏的国家之一。扣除难以利用的洪水径流和散布在偏远地区的地下水资源后，中国现实可利用的淡水资源量则更少，仅为11,000亿立方米左右，人均可利用水资源量约为900立方米，并且其分布极不均衡。近年来，中央和地方各级政府部门都把城市供排水问题提到重要位置。“十四五”期间，我国将继续提高城市供水普及率，使更多省份的城市供水普及率达到或接近100%。虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。自来水行业属于政府定价的公用事业，自来水的价格由政府制定，这是由供水行业的特殊性决定的。2006年以来，为解决水资源危机，我国政府加快了供水行业的市场化改革，一方面增加供水行业的资金投入，另一方面加快了水价体系的改革。国家逐步改革包括水资源费在内的资源产品定价，城市水价改革稳步推进，各地纷纷提高水资源费和污水处理费，我国的自来水价格步入长期上升的趋势。总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。此外，随着未来污水排放量的增加、污水处理率的提高以及再生水利用市场的扩大，污水处理行业的市场空间十分广阔。

#### B. 建德市水务行业的现状和前景

“十三五”期间，建德市深入实施“生态立市、创新活市、工业强市、服务业兴市”四大战略，推动建德经济社会转型升级，力争跨入百强县。其中，市政府重点强调突出生态文明建设，着力改善人居环境，全力争创国家生态文明建设示范市。全市深入推进“五水共治”，继续推行“清水治污环境整治”零点行动等有效做法，努力使建德的天更蓝、水更清、空气更清新。同时，加快市、镇两级污水收集处理系统建设，确保出境水质达标率100%。

随着城市化推进、城乡统筹发展以及“五水共治”的实施，建德市水务行业迎来前所未有的机遇和发展空间。

公司行业地位及竞争优势如下：

#### 1. 公司在行业中的地位

公司是建德市重要的基础设施建设主体之一，承担建德市范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是建德市城市建设的骨干企业，其主要业务为土地开发整理、保障房建设和公用事业运营。现阶段，建德市全面加快基础设施建设，大力推进道路建设、景观建设、环境建设、标志性工程建设和保障房建设。发行人在该区域具有绝对优势的行业地位，发展前景广阔。

#### 2. 发行人的竞争优势分析

##### （1）区位优势

建德市位于浙江省西部、杭州市西南部的钱塘江中上游，东北与桐庐县交界，东与浦江县接壤，南与兰溪市毗邻，西南邻龙游县和衢州，西北与淳安县为邻，东西长约 90km，南北宽约 47km，总面积 2,321 平方公里。建德是国家重点风景名胜区“富春江——新安江风景名胜区”的重要组成部分。市域内有 320 国道分别向东北和西南联系杭州和衢州，330 国道向东南联系金华温州方向，金千铁路南北向联系国家南部横向大动脉浙赣铁路和千岛湖景区。杭州市域总体规划将建德定位为“杭州西部综合交通枢纽和区域级旅游集散中心”。

##### （2）行业主导地位优势

公司经营领域和投资范围涵盖了土地开发与整理、城市保障房建设和城乡供水及污水处理等公用事业行业，处于建德市行业垄断地位，市场需求稳定，产品刚性需求大，受宏观调控影响较小，持续盈利能力较强。目前，土地开发与整理、保障房建设、公用事业运营业务是公司的核心业务，是公司主要的收入来源。公司的各项具体业务主要以本级加子公司运营方式开展经营活动。

##### （3）政府支持及相关政策优势

公司设立之初的定位上就是建德市国资监管体系中最重要“国有投资运营平台”之一。事实上，“十二五”期间建德市的重大投融资项目都由发行人承担。近年来，市财政及上级主管部门共向公司注入资金 1 亿元。在建德市人民政府深化国资国企改革的布局中，已经把城投公司作为建德市重要的国有资产运营平台进行打造。可以看出，城投公司在建德市国有经济发展中具有举足轻重的作用。

##### （4）充足的土地资产

在建德市政府和建德市财政局的支持下，公司已拥有一定规模的土地资产，为公司未来业务收入规模增长形成了较强的保障。

##### （5）资产规模和融资优势

近几年来，公司资产规模雄厚且稳定，连年保持盈利。公司承担了众多城市建设任务，以优质服务和过硬质量积淀了良好的品牌优势。公司不断加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，拥有良好的资信水平。自成立以来，公司已与多家金融机构建立了长期紧密的信贷合作关系。目前公司计划不断通过资本市场进行直接融资，以进一步降低融资成本，改善融资结构。通畅的融资渠道为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

##### （6）企业文化产生的凝聚力和发后劲比较强

公司以企业党支部为带头人，积极建设以制度文化、环境文化和人文关怀文化为主的企业文化，营造了积极向上、朝气蓬勃、洋溢着时代气息的团队精神，企业的凝聚力、号召力已经比公司设立之初大为增强。与此同时，公司的资产也有了量的突破和质的飞跃。公司

的融资能力、项目开发和实施能力大为增强。

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 (%)
保障房建设	7,211.15	2,291.57	68.22	3.06	13,584.90	6,107.99	55.04	4.90
有色金属收入	25,639.90	25,460.10	0.70	10.87	40,251.61	40,025.79	0.56	14.53
石油收入	67,682.71	66,900.81	1.16	28.70	37,566.67	36,905.84	1.76	13.56
设计收入	456.36	244.02	46.53	0.19	294.683961	179.794109	38.99	0.11
检测费用收入	560.39	643.38	-14.81	0.24	374.673937	134.994108	63.97	0.14
测绘勘察服务	947.98	754.42	20.42	0.40	944.172145	677.183614	28.28	0.34
施工收入	2,956.94	2,664.15	9.90	1.25	4,891.22	4,931.65	-0.83	1.77
植被绿化	1,321.25	841.80	36.29	0.56	1,254.58	858.220433	31.59	0.45
自营工程收入	865.46	569.62	34.18	0.37	725.777965	426.775545	41.20	0.26
废物处置收入	4,282.62	3,116.51	27.23	1.82	5,606.84	2,719.43	51.50	2.02
水费收入	2,789.62	3,709.04	-32.96	1.18	1,077.22	3,451.00	-220.36	0.39
土地开发整理	9,747.20	8,350.54	14.33	4.13	58,274.89	30,864.65	47.04	21.04
煤炭收入	76,560.18	74,563.58	2.61	32.46	92,047.92	89,381.29	2.90	33.23
焦炭收入	-	-	-	-	1,959.50	1,957.82	0.09	0.71

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 (%)
建材收入	5,507.91	5,471.82	0.66	2.34	2,354.80	2,305.57	2.09	0.85
矿石收入	20,412.75	19,975.99	2.14	8.66	9,772.77	9,764.84	0.08	3.53
家电收入	-	-	-	-	3,452.60	3,425.21	0.79	1.25
礼盒收入	-	-	-	-	0	0	-	0.00
油品收入	6,411.38	6,194.78	3.38	2.72	0	0	-	0.00
其他收入	2,482.90	1,083.50	56.36	1.05	2,595.57	1,586.38	38.88	0.94
合计	235,836.72	222,835.64	5.51	100.00	277,030.39	235,704.44	14.92	100.00

## (2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

业务板块详情已在（1）中列示。

## 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）保障房建设板块：保障房建设板块营业收入、成本下降 30%以上，主要系市场环境影响。

（2）贸易板块：发行人贸易业务板块整体营业收入、成本、毛利率较 2021 年变化不大，细分板块有所增减，主要系发行人根据市场供需情况做出的策略调整。

（3）检测、设计服务板块：收入和成本均增加 30%以上，主要系发行人该类业务逐步拓展。

（4）施工收入：收入和成本均下降超过 30%，主要系发行人对于收入占比较小的业务根据市场环境正常调整。

（5）土地开发整理：收入和成本均下降超过 30%，主要系市场环境影响。

## （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

未来公司将依据建德市人民政府和建德市财政局的总体发展要求，规范公司自身经营，立足保障房建设、公用运营事业和土地综合开发，实现公司资产快速增长，并通过加强市场化运营，开发新的业务收入来源，加快完成旧城改造项目，为公司后续发展提供有力保障。

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）经济周期波动的风险

由于发行人主营业务收入主要来源于城市土地整理、保障房业务，受宏观经济及政策影响较大，具有一定的经济周期波动风险。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市土地整理

及保障房建设需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

应对措施：公司定期关注相关政策的调控和经济发展的趋势，提高业务开展的水平，保质保量的同时控制业务成本。

#### （2）区域经济集中的风险

发行人目前业务主要集中在建德市，地域性较强，给发行人未来发展带来一定的制约。发行人业务得以快速发展的原因在于建德市近年来经济的快速发展和城镇化的推进。但从另一方面看，若建德市的城市规划和未来的发展方向发生变化，而发行人不能根据所处区域未来规划以及调整自身各板块业务的发展规划，有可能对发行人的经营业绩构成不利的影响。

应对措施：公司承担建德市区域内基础设施建设、保障房建设、土地整理职能的同时，业务发展趋于多元化，多项业务受区域影响相比城建职能更小，并且具有一定市场竞争力。

## 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、业务经营等方面相互独立。

### （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

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及出资人的合法权益，发行人制定了关联方交易制度，从关联方的界定、关联交易的类型和关联交易决策权限、决策程序、定价机制等方面做出详尽的规定。

决策权限方面和决策程序方面：

（1）经营性关联交易与往来：公司与关联方及非关联方之间因经营性行为而需要发生的资金往来，在遵循交易公允原则的前提下，按规定的权限和程序，进行决策审批。必要时，在按照程序批准后，公司必须与相应的对方按照批准的内容签订相应的协议。公司与相关方签订的协议不得违背公司决策机构批准的决议或决定。

（2）非经营性关联往来严格遵照建德市人民政府下发的《建德市市级国有企业重大事项管理暂行办法》执行。

定价机制方面，公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）买卖产品、其它动产和不动产的价格条件不得明显高于或低于通常交易的价格条件

（2）提供或取得劳务、服务或融资的费用、费率或利率不得明显高于或低于通常标准；通常标准为国家标准、行业标准或为同一国家、同一行业普遍采用的惯常标准；

（3）收购无形资产或变现股权的价格不得明显高于或低于其实际价值；实际价值可按评估机构对无形资产、股权进行综合评估的价格。

根据制度要求，公司指定专人负责信息披露事务，通过上海证券交易所业务专区、受托管理人或发行人网站、邮寄或者电子邮寄等方式向债券持有人披露信息。

### （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
购买商品/接受劳务	5.01

出售商品/提供劳务	0.85
-----------	------

## 2. 其他关联交易

√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
应收账款	2.83
预付账款	0.25
其他应收款	13.50
应付账款	0.98
其他应付款	3.53

## 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 37.01 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	建德市城市建设发展投资有限公司 2020 年非公开发行绿色公司债券(第一期)
--------	--



2、债券简称	G20 建城 1
3、债券代码	167485.SH
4、发行日	2020年8月28日
5、起息日	2020年9月1日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年9月1日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	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交易的债券
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	建德市城市建设发展投资有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 建城 01
3、债券代码	194661.SH
4、发行日	2022年6月10日
5、起息日	2022年6月14日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年6月14日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.87
10、还本付息方式	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	财通证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
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	2018年建德市城市建设发展投资有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	PR 建德债、18 建德停车场债
3、债券代码	139413.SH、1880321.IB
4、发行日	2018年12月26日

5、起息日	2019年1月3日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年1月3日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.43
10、还本付息方式	采取单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，在本次债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华福证券有限责任公司
13、受托管理人	华福证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
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

1、债券名称	2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种二)
2、债券简称	22建德G2、22建德城投债02
3、债券代码	184328.SH、2280146.IB
4、发行日	2022年4月11日
5、起息日	2022年4月12日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2027年4月12日
7、到期日	2029年4月12日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.73
10、还本付息方式	利息每年支付一次，在本次债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司, 申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
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	否

1、债券名称	2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种一)
2、债券简称	22建德G1、22建德城投债01
3、债券代码	184327.SH、2280145.IB
4、发行日	2022年4月11日

5、起息日	2022年4月12日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2029年4月12日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	利息每年支付一次，在本次债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
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	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

债券代码：184328.SH、2280146.IB

债券简称：22建德G2、22建德城投债02

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：139413.SH、1880321.IB

债券简称：PR建德债、18建德停车场债

债券约定的投资者保护条款名称：

加速清偿

债券代码：194661.SH

债券简称：22建城01

债券约定的投资者保护条款名称：

（一）资信维持承诺

（二）救济措施

（三）调研发行人

债券代码：167485.SH

债券简称：G20建城1

债券约定的投资者保护条款名称：

## 加速清偿

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

报告期内，发行人无违约事件发生，均未触发相关保护机制，投资者保护条款无相关执行情况。

## 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：167485.SH

债券简称	G20 建城 1
募集资金总额	15.00
使用金额	2.06
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	截至本报告出具日，募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于新安江综合环境整治一期工程 and 偿还公司债务。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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	本次债券募集资金总额为 15.00 亿元，扣除承销费用实际到账 14.955 亿元，截至报告期末，该项募集资金已使用已全部使用完毕。
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）	新安江综合保护一期工程已完工并投入使用，目前经营状况良好。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：194661.SH

债券简称	22 建城 01
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	截至本报告出具日，募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金拟全部用于偿还回售的公司债券的本金。

是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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	全部用于偿还回售的公司债券的本金。
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184328.SH、2280146.IB

债券简称	22 建德 G2、22 建德城投债 02
募集资金总额	7.00
使用金额	2.50
批准报出日前余额	4.50
专项账户运作情况	截至本报告出具日，募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金总额 7 亿元，其中 4.5 亿元用于更楼街道南方产业园搬迁安置房工程，2.5 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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	截至报告期末，募集资金使用 2.50 亿元，用于补充营运资金。
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）	进展情况正常

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184327.SH、2280145.IB

债券简称	22 建德 G1、22 建德城投债 01
募集资金总额	8.00
使用金额	4.83
批准报出日前余额	3.17
专项账户运作情况	截至本报告出具日，募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金总额8亿元，其中3.7亿元用于新安江街道江村埠棚户区改造安置房工程，0.8亿元用于建德市洋溪老街棚户区改造安置房工程，3.5亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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	截至报告期末，募集资金使用4.83亿元，用于新安江街道江村埠棚户区改造安置房工程和建德市洋溪老街棚户区改造安置房工程以及补充营运资金。
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）	进展情况正常

## 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：167485.SH

债券简称	G20 建城 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制:无 偿债计划: 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。

	<p>其他偿债保障措施内容:为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施：</p> <p>（一）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理；</p> <p>（二）制定债券持有人会议规则；</p> <p>（三）设立专门的偿付工作小组；</p> <p>（四）引入债券受托管理人制度；</p> <p>（五）严格履行信息披露义务；</p> <p>（六）制定并严格执行资金管理计划；</p> <p>（七）发行人董事会承诺</p>
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	有效执行

债券代码：194661.SH

债券简称	22 建城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：</p> <p>1、本期公司债券的起息日为 2022 年 6 月 14 日。</p> <p>2、本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>3、本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2025 年 6 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>4、本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的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相关公告中加以说明。</p> <p>偿债保障措施：</p> <p>为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为按时、足额偿付本期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期债券安全付息、兑付的保障措施。</p>
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	有效执行

债券代码：139413.SH、1880321.IB

债券简称	PR 建德债、18 建德停车场债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：无</p> <p>偿债计划：本次债券每年付息一次，并在债券存续的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。</p> <p>其他偿债保障措施内容：为了充分维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。</p> <p>发行人将安排工作小组负责制定债券本息偿付办法和管理还本付息工作。工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。</p>
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	有效执行

债券代码：184328.SH、2280146.IB

债券简称	22 建德 G2、22 建德城投债 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>偿债计划：利息每年支付一次，在本次债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。</p> <p>其他偿债保障措施：制定债券持有人会议规则、签订账户及资金监管协议、设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户。</p>
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	有效执行

债券代码：184327.SH、2280145.IB

债券简称	22 建德 G1、22 建德城投债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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无条件不可撤销连带责任保证担保</p> <p>偿债计划：利息每年支付一次，在本次债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。</p>



	其他偿债保障措施：制定债券持有人会议规则、签订账户及资金监管协议、设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户。
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	有效执行

## 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	罗艳、李云峰

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	139413.SH、1880321.IB
债券简称	PR 建德债、18 建德停车场债
名称	华福证券有限责任公司
办公地址	上海市江宁路 168 号兴业大厦 19 楼
联系人	林诚聚
联系电话	15160036109

债券代码	167485.SH
债券简称	G20 建城 1
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	杭州市江干区五星路201号浙商证券10楼1001室
联系人	刘鑫
联系电话	0571-87003156

债券代码	184327.SH、2280145.IB
债券简称	22 建德 G1、22 建德城投债 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	姜洋
联系电话	010-86451100

债券代码	184328.SH、2280146.IB
债券简称	22 建德 G2、22 建德城投债 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人	姜洋
联系电话	010-86451100

债券代码	194661.SH
债券简称	22 建城 01
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼
联系人	杨勇、李中强
联系电话	0571-87130366

### （三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	139413.SH、1880321.IB
债券简称	PR 建德债、18 建德停车场债
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号 7 层

债券代码	184327.SH、2280145.IB
债券简称	22 建德 G1、22 建德城投债 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号 7 层

债券代码	184328.SH、2280146.IB
债券简称	22 建德 G2、22 建德城投债 02
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号 7 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、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 15 号》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”和“关于亏损合同的判断”的规定

2021 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。

（2）执行《企业会计准则解释第 16 号》

2022 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），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行；“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。

## 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
存货	开发产品、原材料、库存商品、合同履约成本

#### 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：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 (%)
货币资金	16.24	7.89	7.69	111.06
应收票据	0.03	0.00	0.21	-98.83
应收账款	13.96	6.78	21.58	-35.29
预付款项	1.11	0.54	0.72	0.39
合同资产	0.34	0.17	0.58	-40.54

长期待摊费用	0.40	0.20	0.02	1,786.91
递延所得税资产	0.12	0.06	0.008	50.63
其他非流动资产	8.60	4.18	5.36	60.44

发生变动的的原因：

- （1）货币资金：报告期末公司货币资金增加 111.06%，主要系公司银行存款增加。
- （2）应收票据：报告期末公司营收票据减少 98.83%，主要系公司报告期内商业承兑汇票全部得到兑付。
- （3）应收账款：报告期末公司应收账款减少 35.29%，主要系公司对建德市土地收购储备中心的应收账款减少较多。
- （4）预付款项：报告期末公司预付款项增加 53.78%，主要系公司贸易类业务开展需要。
- （5）合同资产：报告期末公司合同资产减少 40.54%，主要系一部分已完工未结算资产完成结算。
- （6）长期待摊费用：报告期末公司长期待摊费用增加 1786.91%，主要系 2022 年融资费用增加。
- （7）递延所得税资产：报告期末公司递延所得税资产增加 50.63%，规模较小，属正常浮动。
- （8）其他非流动资产：报告期末公司其他非流动资产增加 60.44%，主要系年内收到国资中心注入部分项目，由公司管理运营。

## （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	16.26	1.79		11.00
存货	117.24	1.06		0.90
无形资产	1.00	0.32		32.30
投资性房地产	11.11	3.06		27.53
合计	145.59	6.23	—	—

### 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：1.14 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 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：1.14 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：0 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：2%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

**（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 78.62 亿元和 73.64 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.33%。

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	0.00	0.00	15.00	31.00	46.00	62.47%
银行贷款	0.00	4.08	15.47	8.05	27.60	37.48%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.04	0.04	0.05%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 25.00 亿元，企业债券余额 21.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 15.00 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 78.62 亿元和 88.64 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 12.74%。

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	0.00	0.00	15.00	31.00	46.00	51.89%

银行贷款	0.00	5.55	17.30	18.87	41.72	47.06%
非银行金融机构贷款	0.00	0.43	0.45	0.40	0.93	1.04%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 25.00 亿元，企业债券余额 21.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 15.00 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	9.61	7.79	6.20	54.84
合同负债	0.49	0.40	0.29	69.52
应交税费	0.61	0.50	0.95	-35.80
其他应付款	11.82	9.59	19.47	-39.26
一年内到期的非流动负债	30.50	24.74	10.95	178.58
其他流动负债	0.05	0.04	0.01	253.59
长期借款	18.83	15.27	28.48	-33.88
长期应付款	2.89	2.35	5.20	-44.40

发生变动的的原因：

- （1）短期借款：主要系增加了短期借款的存量。
- （2）合同负债：主要系预收商品库增加较多。
- （3）应交税费：主要系公司 2022 年内公司兑付了较多 2021 年末在应付税费项下的企业所得税。
- （4）其他应付款：主要系公司 2022 年内往来款减少。
- （5）一年内到期的非流动负债：主要系相较于 2021 年末，公司 2022 年末增加了一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款和应计利息。
- （6）其他流动负债：主要系 2022 年末公司待转销项税额相较 2021 年末增加。
- （7）长期借款：主要系 2022 年内公司偿付部分到期的长期借款。
- （8）长期应付款：主要系公司 2022 年内支付部分专项应付款所致。

#### （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：1.72 亿元

报告期非经常性损益总额：0.18 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
建德市水务有限公司	是	100%	经营范围 包括限下 属分支机 构经营： 污水净化 处理、供 给生产与 生活用水 。 销售 ：建筑材 料、金属 材料、化 工原料（ 不含危险 化学品及 易制毒化 学品）、 建筑五金 ，水暖器 材的销售 及维修； 室外给水 管道安装 ，通用室 内给水、 排水管道 安装；污 水收集管 网的安装 。	29.16	15.88	0.57	0.08

**（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

主要系收付实现制和权责发生制的差异。

**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：26.41 亿元

报告期末对外担保的余额：38.68 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：12.27 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：3.35 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
建德市交通发展投资有限公司	非关联方	4.00	自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；建筑材料销售；工程管理服务；交通基础设施投资，新农村建设投资	良好	保证担保	1.00	2024年3月12日	对偿债能力影响较小
建德市交通发展投资有限公司	非关联方	4.00	自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；建筑材料销售；工程管理服务；交通基础设施	良好	保证担保	3.00	2025年3月1日	对偿债能力影响较小



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
			施投资，新农村建设投资					
建德市交通发展投资有限公司	非关联方	4.00	自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；建筑材料销售；工程管理服务；交通基础设施投资，新农村建设投资	良好	保证担保	6.00	2037年6月26日	对偿债能力影响较小
合计	—	—	—	—	—	10.00	—	—

#### 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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	167485.SH
债券简称	G20 建城 1
专项债券类型	绿色公司债券
债券余额	15.00
募集资金使用的具体领域	用于新安江综合保护一期工程和偿还公司债务
项目或计划进展情况及效益	项目主要建设内容包括新安江沿岸加固绿道及景观改造、沿江综合保护设施及配备充电桩的停车场建设、污水处理工程等。目前已完成沿岸综合整治及配套工程。该项目可有效提高区域内防洪排涝能力，改善两岸的生态环境和水体质量，同时能够进一步提升城区污水处理能力，有效减轻区内河流污染程度，项目环境效益显著。
其他事项	无。

## 四、发行人为可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，  
<http://www.sse.com.cn/>、<http://my.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《建德市城市建设发展投资有限公司公司债券年度报告（2022年）》之盖章页）



建德市城市建设发展投资有限公司

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：建德市城市建设发展投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,623,590,651.01	769,248,443.27
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	250,000.00	21,378,352.52
应收账款	1,396,493,968.91	2,158,199,293.68
应收款项融资		
预付款项	111,276,727.49	72,361,918.57
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,605,824,816.28	1,389,457,416.67
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	11,724,332,122.66	10,769,214,766.71
合同资产	34,255,320.91	57,613,833.29
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	159,679,131.21	163,724,844.14
流动资产合计	16,655,702,738.47	15,401,198,868.85
<b>非流动资产：</b>		
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	172,981,682.65	178,305,144.48
其他权益工具投资	2,150,000.00	2,150,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,111,256,100.00	1,147,112,200.00
固定资产	1,201,189,756.02	932,605,358.60
在建工程	428,426,246.51	367,262,723.98
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	99,848,877.53	88,584,909.31
开发支出		
商誉	2,079,481.44	2,079,481.44
长期待摊费用	40,175,676.25	2,129,176.80
递延所得税资产	11,623,145.10	7,716,568.79
其他非流动资产	859,906,522.53	535,975,715.42
非流动资产合计	3,929,637,488.03	3,263,921,278.82
资产总计	20,585,340,226.50	18,665,120,147.67
<b>流动负债：</b>		
短期借款	960,771,482.38	620,482,739.73
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	326,000,000.00	
应付账款	525,148,031.57	582,413,756.44
预收款项		
合同负债	49,034,749.44	28,925,854.08
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	3,855,482.55	3,502,707.82
应交税费	61,033,941.93	95,444,704.23
其他应付款	1,182,398,666.95	1,946,596,384.90
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	3,050,482,439.47	1,095,008,334.36
其他流动负债	4,696,319.87	1,328,168.93
流动负债合计	6,163,421,114.16	4,373,702,650.49

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	1,883,046,485.86	2,848,059,929.93
应付债券	3,086,204,150.40	3,294,892,655.06
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	289,166,800.00	520,040,334.53
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,762,066.80	
递延收益	689,620,849.17	667,803,886.14
递延所得税负债	228,649,592.85	233,278,448.29
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,178,449,945.08	7,564,075,253.95
负债合计	12,341,871,059.24	11,937,777,904.44
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,045,453,892.51	4,230,336,198.53
减：库存股		
其他综合收益	575,240,026.47	597,510,126.07
专项储备		163,674.17
盈余公积	99,256,231.80	95,586,593.27
一般风险准备		
未分配利润	1,450,268,311.67	1,306,966,801.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,370,218,462.45	6,430,563,393.38
少数股东权益	873,250,704.81	296,778,849.85
所有者权益（或股东权益）合计	8,243,469,167.26	6,727,342,243.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,585,340,226.50	18,665,120,147.67

公司负责人：章晓行 主管会计工作负责人：陈斌 会计机构负责人：孙立红

### 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：建德市城市建设发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
----	-------------	-------------

<b>流动资产：</b>		
货币资金	919,935,539.92	517,587,607.33
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	142,234,774.31	648,742,473.48
应收款项融资		
预付款项	735,001.04	19,897,951.55
其他应收款	4,234,604,997.00	4,173,589,256.03
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,542,795,564.72	6,808,110,911.43
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	80,267,998.75	69,096,523.14
流动资产合计	12,920,573,875.74	12,237,024,722.96
<b>非流动资产：</b>		
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	2,306,409,885.99	2,138,909,885.99
其他权益工具投资	2,000,000.00	2,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	585,416,200.00	583,580,400.00
固定资产	3,107,440.69	3,201,495.99
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,519.11	10,634.19
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	37,702,156.35	
递延所得税资产	8,678,864.72	4,659,112.31
其他非流动资产	323,931,096.67	-
非流动资产合计	3,267,247,163.53	2,732,361,528.48
资产总计	16,187,821,039.27	14,969,386,251.44



<b>流动负债：</b>		
短期借款	800,707,389.05	690,492,739.73
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	16,976,850.97	33,258,366.23
预收款项		
合同负债	257,142.86	9,104,215.96
应付职工薪酬	811,772.83	491,463.01
应交税费	17,013,054.77	61,257,101.04
其他应付款	1,709,322,762.57	2,104,890,060.45
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	2,787,321,130.89	950,129,099.97
其他流动负债	12,857.14	455,210.80
流动负债合计	5,332,422,961.08	3,850,078,257.19
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,245,830,000.00	1,734,000,000.00
应付债券	3,086,204,150.40	3,294,892,655.06
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	289,166,800.00	289,166,800.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	231,127,700.00	228,759,800.00
递延所得税负债	117,888,610.07	117,654,743.73
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,970,217,260.47	5,664,473,998.79
负债合计	10,302,640,221.55	9,514,552,255.98
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,416,771,285.83	4,022,840,189.16
减：库存股		
其他综合收益	279,736,284.02	280,016,943.73
专项储备		

盈余公积	99,256,231.80	95,586,593.27
未分配利润	889,417,016.07	856,390,269.30
所有者权益（或股东权益）合计	5,885,180,817.72	5,454,833,995.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,187,821,039.27	14,969,386,251.44

公司负责人：章晓行 主管会计工作负责人：陈斌 会计机构负责人：孙立红

**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	2,358,367,248.04	2,770,303,877.78
其中：营业收入	2,358,367,248.04	2,770,303,877.78
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,499,734,744.35	2,603,703,175.27
其中：营业成本	2,228,356,368.92	2,357,044,376.37
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	8,756,669.88	10,156,739.20
销售费用	11,345,143.03	21,128,570.10
管理费用	65,281,458.33	61,867,994.41
研发费用	7,202,312.19	6,889,023.67
财务费用	178,792,792.00	146,616,471.52
其中：利息费用	194,591,791.96	160,640,060.14
利息收入	26,363,194.94	11,509,789.09
加：其他收益	309,515,671.32	11,387,329.56
投资收益（损失以“－”号填列）	10,892,920.18	25,862,610.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,892,920.18	10,640,610.78
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）	4,089,200.00	30,695,100.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-14,129,307.27	25,919,242.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）	23,381.89	8,957.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,027,752.73	2,110,499.82
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	171,052,122.54	262,584,442.49
加：营业外收入	3,364,792.86	2,801,210.44
减：营业外支出	2,293,683.27	5,020,390.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	172,123,232.13	260,365,262.32
减：所得税费用	23,800,501.49	108,118,608.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	148,322,730.64	152,246,653.65
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	148,322,730.64	152,246,653.65
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）	146,971,148.86	145,523,337.86
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,351,581.78	6,723,315.79
六、其他综合收益的税后净额	-22,270,099.60	163,359,997.79
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-22,270,099.60	163,359,997.79
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	-22,270,099.60	163,359,997.79

(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	-22,270,099.60	163,359,997.79
(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	126,052,631.04	315,606,651.44
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	124,701,049.26	308,883,335.65
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,351,581.78	6,723,315.79
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:章晓行 主管会计工作负责人:陈斌 会计机构负责人:孙立红

**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	140,634,310.31	615,985,288.85
减:营业成本	95,301,243.39	318,465,595.96
税金及附加	-1,150,977.16	855,432.42
销售费用		
管理费用	16,718,146.11	16,986,167.12
研发费用		
财务费用	134,282,078.97	134,264,260.35
其中:利息费用	133,015,763.56	136,006,109.41
利息收入	9,002,579.91	1,765,967.30
加:其他收益	170,054,456.32	

投资收益（损失以“－”号填列）		15,222,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	2,397,900.00	19,026,500.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-16,079,009.64	1,642,667.64
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		2,110,499.82
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	51,857,165.68	183,415,500.46
加：营业外收入	145,834.95	349,951.05
减：营业外支出	1,175,289.61	814,029.67
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	50,827,711.02	182,951,421.84
减：所得税费用	14,131,325.72	84,951,188.43
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	36,696,385.30	98,000,233.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	36,696,385.30	98,000,233.41
（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		31,540,660.06
（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		31,540,660.06
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		31,540,660.06
六、综合收益总额	36,696,385.30	129,540,893.47
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：章晓行 主管会计工作负责人：陈斌 会计机构负责人：孙立红

#### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,531,417,417.10	2,408,670,918.26
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		
收到其他与经营活动有关的现金	719,624,676.08	2,238,627,634.66

经营活动现金流入小计	4,251,042,093.18	4,647,298,552.92
购买商品、接受劳务支付的现金	2,995,610,210.09	3,210,878,153.59
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	84,518,764.62	57,643,202.22
支付的各项税费	77,717,332.43	76,567,654.71
支付其他与经营活动有关的现金	1,442,661,765.42	585,628,146.53
经营活动现金流出小计	4,600,508,072.56	3,930,717,157.05
经营活动产生的现金流量净额	-349,465,979.38	716,581,395.87
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	16,216,382.01	2,048,400.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,689,526.65	4,636,418.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		48,355,600.00
收到其他与投资活动有关的现金	43,539,671.83	116,708,830.71
投资活动现金流入小计	74,445,580.49	171,749,249.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	206,462,234.89	247,431,474.55
投资支付的现金		
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		132,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	206,462,234.89	379,931,474.55
投资活动产生的现金流量净额	-132,016,654.40	-208,182,225.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	608,270,110.00	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	577,233,673.18	
取得借款收到的现金	4,321,117,081.64	2,047,359,219.20
收到其他与筹资活动有关的现金	70,000,000.00	178,725,500.00
筹资活动现金流入小计	4,999,387,191.64	2,226,084,719.20
偿还债务支付的现金	3,261,800,707.97	2,640,846,498.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	263,287,148.24	501,603,468.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,113,400.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	317,795,936.41	119,725,480.00
筹资活动现金流出小计	3,842,883,792.62	3,262,175,446.41
筹资活动产生的现金流量净额	1,156,503,399.02	-1,036,090,727.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	778,006.03	2,747,843.67
五、现金及现金等价物净增加额	675,798,771.27	-524,943,712.97
加：期初现金及现金等价物余额	769,248,443.27	1,294,192,156.24
六、期末现金及现金等价物余额	1,445,047,214.54	769,248,443.27

公司负责人：章晓行 主管会计工作负责人：陈斌 会计机构负责人：孙立红

### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	648,106,996.99	505,271,994.89
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	662,979,324.97	1,657,042,321.37
经营活动现金流入小计	1,311,086,321.96	2,162,314,316.26
购买商品、接受劳务支付的现金	695,030,053.76	728,556,443.40
支付给职工及为职工支付的现金	13,187,637.65	12,482,338.63
支付的各项税费	51,281,414.26	49,301,172.71
支付其他与经营活动有关的现金	961,632,827.30	1,729,819,768.39



经营活动现金流出小计	1,721,131,932.97	2,520,159,723.13
经营活动产生的现金流量净额	-410,045,611.01	-357,845,406.87
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		48,355,600.00
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		4,613,707.00
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		
投资活动现金流入小计		52,969,307.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	194,761.85	176,046.91
投资支付的现金	167,500,000.00	132,500,000.00
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	167,694,761.85	132,676,046.91
投资活动产生的现金流量净额	-167,694,761.85	-79,706,739.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,102,830,000.00	1,830,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	70,000,000.00	21,544,600.00
筹资活动现金流入小计	4,172,830,000.00	1,851,544,600.00
偿还债务支付的现金	2,914,000,000.00	1,488,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	221,798,298.31	254,980,134.83
支付其他与筹资活动有关的现金	56,943,396.24	104,180,880.00
筹资活动现金流出小计	3,192,741,694.55	1,847,161,014.83
筹资活动产生的现金流量净额	980,088,305.45	4,383,585.17
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	402,347,932.59	-433,168,561.61
加: 期初现金及现金等价物余额	517,587,607.33	950,756,168.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	919,935,539.92	517,587,607.33

公司负责人: 章晓行 主管会计工作负责人: 陈斌 会计机构负责人: 孙立红

