
诸暨市城乡投资集团有限公司

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。

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本公司债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、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，并仔细阅读相关募集说明书中“风险提示及说明”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募集说明书中“第一节 风险提示及说明”章节描述没有重大变化。

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.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
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.....	23
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
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.....	29
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.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十二、 向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换债券发行人.....	36
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.....	36
三、 发行人为绿色债券发行人.....	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 其他特定品种债券事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	36
第六节 备查文件目录.....	37
财务报表.....	39
附件一： 发行人财务报表.....	39

释义

发行人/公司	指	诸暨市城乡投资集团有限公司
实际控制人	指	诸暨市国有资产监督管理委员会
控股股东、诸暨建设集团	指	诸暨市建设集团有限公司
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有发行人公司债券的主体
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投、国信证券	指	中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司
公司章程	指	《诸暨市城乡投资集团有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
报告期	指	2022年度/末
上期	指	2021年度/末
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
本市	指	诸暨市

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	诸暨市城乡投资集团有限公司
中文简称	诸暨城乡
外文名称（如有）	Zhuji Urban and Rural Investment Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	ZJURI
法定代表人	叶鹏飞
注册资本（万元）	50,000.00
实缴资本（万元）	50,000.00
注册地址	浙江省绍兴市 诸暨市暨阳街道东旺路 28 号 7 楼
办公地址	浙江省绍兴市 诸暨市暨阳街道新晖路 32 号
办公地址的邮政编码	311801
公司网址（如有）	无
电子信箱	332330888@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	宣建慧
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、财务总监
联系地址	浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道新晖路 32 号
电话	0575-87119958
传真	0575-87013711
电子信箱	332330888@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：诸暨市建设集团有限公司

报告期末实际控制人名称：诸暨市国有资产监督管理委员会

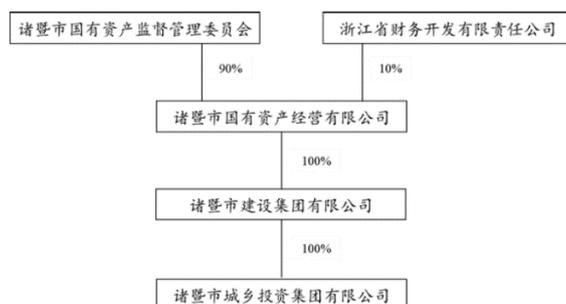
报告期末控股股东资信情况：诸暨市建设集团有限公司资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：诸暨市国有资产监督管理委员会资信情况良好

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：控股股东对发行人的持股比例为 100.00%，持股股权不存在受限情形。

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的持股比例为 90.00%，持股股权不存在受限情形。

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

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

公司控股股东诸暨市建设集团有限公司主要资产及其受限情况请参见其 2022 年度财务报告。

（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 0.00%。

¹均包含股份，下同。

（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：叶鹏飞

发行人的董事长或执行董事：叶鹏飞

发行人的其他董事：宣建慧、周建杰、俞旦、王钢锋、慎建松

发行人的监事：陈颖莉、钱林岗、钟金莹

发行人的总经理：叶鹏飞

发行人的财务负责人：宣建慧

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）报告期内公司业务范围

实业投资：城乡基础设施建设；土地综合开发；道路工程建设；负责市区景观建设和立面改造；城中村改造；污水泵站、污水管网的建设与安装，污水收集、输送服务，集污设施的运行、维护、管理服务；市政设施管理，环境卫生管理，城乡市容管理，绿化管理，公园管理；自有房屋出租；设计、制作、代理、发布国内广告。（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）

（2）主要业务的经营模式

发行人主营业务板块包括工程建设、房屋销售、商品销售、服务业务及其他业务等五大板块。

1）工程建设业务

发行人是诸暨市城市基础设施工程建设的重要主体之一，主要承担诸暨市市政道路建设、雨污水管道建设等多种职能。发行人以及下属子公司诸暨市新城投资开发集团有限公司、诸暨市农村发展投资有限公司、诸暨市越都投资发展有限公司及诸暨市绿色园林有限公司为该板块主要经营主体。发行人工程建设板块业务模式为委托代建模式，即发行人受诸暨市浣江建设投资有限公司（以下简称“浣江建设公司”）委托，自筹资金（发行人自筹资金包括自有资金及对外融资资金）进行基础设施建设，委托方在项目完工后在约定时间内进行资金支付，资金支付金额为成本加计 10%-20%的收益。

2）房屋销售业务

发行人安置房业务主要为诸暨市的安置房项目建设销售，主要负责区域包括诸暨市城中心区域的安置房建设及诸暨市经济开发区的安置房建设。其运营主体主要为发行人本级和诸暨市新城投资开发集团有限公司、诸暨市文化旅游集团有限公司、诸暨浣江国际商贸城开发有限公司。报告期内，发行人安置房业务模式包括委托代建和直接销售，其中委托代建部分收入系根据发行人与浣江建设公司签署的基础设施工程项目委托代建协议书，由发行人自筹资金进行安置房项目的建设，浣江建设公司依据确认的安置房建设成本加成 10%-20%利润作为安置房价款支付给发行人，作为其安置房开发收入；直接销售部分收入系发行人将部分安置完后剩余的安置房面向市场拍卖销售形成的市场化销售类收入。

3）商品销售业务

商品销售业务包括子公司浙江诚惠贸易有限公司开展的电解铜、钢材贸易业务，以及子公司诸暨市粮食收储有限公司和诸暨市越丰种业有限责任公司开展的粮食销售业务。发行人电解铜贸易业务的业务模式为定向采购，公司根据客户需求采购货物，控制货权，实现贸易流量及收益。贸易品种包括电解铜和钢材贸易。发行人该板块业务主要依托于发行人国有企业的良好信用背景，与上游工厂和下游采购单位建立良好的合作关系。下游客户

提出采购需求后，发行人联系相关的供货公司，进行采购并赚取中间差价。

商品贸易业务模式采用事先谈好、当天交易，以此来避免隔夜价格波动风险。公司先向下游客户收取货款后再支付给上游公司，且收、付货款须在交易当天完成，无垫资压力。

粮食销售业务模式为发行人每年根据当地政府对粮食收储及轮换计划，向粮户收购小麦、早稻和晚稻等，如收购不足，则通过市内调剂或粮网采购，采购后委托第三方检验机构进行检验，合格后转为储备粮。储备粮按规定的轮换年限内进行轮换。粮食销售收入主要来自储备粮轮换销售和超标粮销售。

4) 服务业务

发行人服务业务主要包括旅游服务以及环卫服务，旅游业务主要由诸暨市文化旅游集团有限公司运营。诸暨市文化旅游集团有限公司于2020年2月29日纳入公司合并报表，为诸暨市越都投资发展有限公司下属子公司。诸暨市文化旅游集团有限公司的下属子公司诸暨市西施故里旅游开发有限公司、诸暨市白塔湖旅游开发有限公司等主要负责诸暨市主要旅游景点的运营管理。截至2022年9月末，公司已将持有的诸暨市文化旅游集团有限公司100%股权无偿划转至诸暨市国有资产经营有限公司，未来，公司将不再经营旅游业务。

发行人的环卫服务业务主要由诸暨市环境卫生管理集团有限公司进行运营，主要包括环境卫生的管理、保洁服务，城乡各类垃圾清扫、收集、运输、处理和处置等服务。

5) 其他业务

发行人其他业务板块收入主要包括广告收入、物业管理费和租金收入等，上述业务不涉及类金融板块。发行人经营各板块业务均已取得营业执照，在营业执照经营范围内进行业务活动，暂无特定许可资格或资质。

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) 报告期内公司所处行业情况

1) 基础设施建设行业

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、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有着积极的意义。

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、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。其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国经济发展的重要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到2030年达到65%左右。

截至2021年末，我国城镇化率已经达到64.72%，这表明我国社会发展进入到一个新的阶段。未来，随着我国经济的不断发展，城镇化水平也将不断提高。同时，我国也将着力进行城镇化发展的转型，修正城镇化建设中存在的导向性偏差、解决基础设施水平与城镇化水平不相符问题、缩小中西部城市与东部城市发展水平的差距等。随着我国城镇建设方向、重心的不断调整，未来城市基础设施建设行业的发展也必将随之发生新的变化。但是，我国城镇化不断提高的趋势是可以预见的，我国城市基础设施建设行业将继续保持不

断发展的态势。

2) 商品贸易行业

发行人的商品贸易业务主要为电解铜贸易。铜金属作为电力、电子、汽车、制造、建筑等领域的上游行业，其需求分布集中，应用广泛。

随着我国精炼铜行业的不断发展，我国精炼铜产量也是逐年增加。据资料显示，2021年我国精炼铜（电解铜）产量为1,048.7万吨，同比增长4.6%。从我国精炼铜进口情况来看，近年来我国精炼铜进口量及进口金额整体处于一个波动上涨的趋势，截至2021年上半年，我国未锻轧的精炼铜进口量为180.1万吨，进口金额为162.2亿美元。从出口情况来看，近年来我国精炼铜出口量及出口金额整体处于一个下降的趋势中。据资料显示，截至2021年上半年，我国未锻轧的精炼铜出口量为13.1万吨，出口金额为11.6亿美元。从消费量情况来看，随着我国建筑、电力、家电等行业的快速发展，我国精炼铜的需求量也随之不断增长。2020年我国精炼铜表观消费量达1,448.3万吨，同比增长11.3%；截至2021年上半年，我国精炼铜表观消费量达682.4万吨。

电力行业是我国铜材主要的需求领域之一，铜材在电力行业主要用于生产变压器、电线、输电用电缆等。随着我国经济的不断发展，全社会用电量不断增加，其对电线、电缆等输电设备的需求也不断增加，需求的增长推动了我国铜材行业的发展。据资料显示，2021年我国全社会用电量为83,128亿千瓦时，同比增长10.7%。

新能源汽车的发展也将大幅提高单车铜用量。据调查每辆传统汽车的平均耗铜量在15-22千克左右，新能源汽车用铜量是其一倍左右。汽车电器和汽车电子是汽车中的主要用铜部分，约占40%-50%，该部位合计用铜在8.5-9千克左右。随着汽车电子化趋势加强，其对铜的消耗会逐渐增加。同时随着新能源技术的发展，其对铜的需求量比传统能源更大，混合动力汽车和电动汽车的生产要比内燃机生产多消耗2到3倍的铜。混合动力轿车用铜量约为40千克/辆，纯电动汽车用铜量约为80千克/辆。据中国汽车工业协会统计，2020年全年，新能源汽车产销分别完成136.6万辆和136.7万辆，同比分别增长7.5%和10.9%。随着新能源汽车的发展，可以预见铜在交通领域的用量会提升。

整体来看，市场铜需求增速整体放缓，但差异化明显，新增铜消费领域对增量贡献有较大影响，未来铜材需求也将出现分化，加工产业未来市场将呈现高、中、低三个不同层次的需求，中低需求增长缓慢，高端产品需求保持高速增长。

3) 安置房业务

我国房地产业是国民经济的支柱产业，因其产业相关度高、带动性强、与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。其中保障性住房建设作为政府扶持的以经济、适用为特征的微利商品房，是带保障性质的政策性商品房，是政府为创立和谐社会，解决弱势群体住房难问题实施的一项重要举措。我国已经提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

保障性住房是指政府为中低收入和低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房（政策性租赁住房）、限价房（两限商品房）以及棚改房构成，具有社会保障性质。安置房作为保障性住房建设的一种，是政府为解决低收入家庭住房困难、构建和谐社会而实施的一项重要举措。

保障房建设的资金来源主要为地方财政年度预算安排、土地出让净收益的10%以上、住房公积金增值收益、廉租住房租金收入以及中央补贴。公共租赁住房建设的资金来源为中长期企业债券、保险资金、信托资金、房地产信托投资基金、中央代地方发行的国债。对经济适用房、限价房和棚改房，除可能利用上述部分资金外，还有来自国开行的贷款、社保基金、公积金贷款、工矿企业和职工自筹以及其他社会资金参与等等。由于保障性住房项目收益率相对商业性地产项目收益率低，为了更好地吸引社会资金参与，住建部已经出台了一系列税费优惠政策，例如：免征城镇土地使用税、印花税、租金收入免征营业税，贷款贴息等等。

未来随着市场化改革地不断深入和国家支持力度的增强，土地开发利用制度和城市基础设施经营管理体制逐步完善，我国保障房建设规模将进一步扩大。而区域协调发展，城镇化进程加快也将有利于增强完善安置房的中小城市产业功能、公共服务和居住功能等。预计具有规划科学、环境保护、节能减排等综合特征的保障房建设将是未来我国城市建设的重点，有着巨大的发展空间和潜力。

（2）公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

1）公司所处行业地位

发行人的业务具有明显的区域性特点，在涉足的主要业务板块——受托代建业务等板块中，均处于区域内行业垄断的地位，受到了当地政府的大力支持。

2）公司面临的主要竞争状况

公司作为诸暨市重要的基础设施开发与公用事业运营主体，具有十分重要的市场地位。发行人在业务运营独具优势，主要体现在以下几方面：

① 政府的大力支持

发行人作为诸暨市内基础设施建设等重要公共事业的建设主体和运营主体，在政策优惠、项目资源等方面持续获得政府的大力支持。

目前，发行人已经经营多种业务包括市政工程建设等，各项业务具有显著的协同效应，包括在赢得政府项目中的协同效应与在运营和管理中的协同效应，具备一定的综合经营优势。同时，发行人在所从事的各项业务中具备较强的区域专营优势，保障了发行人稳定的收入来源。

② 发行人的城市基础设施项目投资建设能力强

发行人具有较强的专业能力和优良的业绩，在行业内树立了良好的品牌形象。公司在长期城建投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。自2000年8月成立以来，公司承担了诸暨市城市道路、旧城改造及公共事业等大量基础设施的建设。在近几年诸暨市城市化建设快速发展的背景下，公司在城市基础设施建设方面取得了丰硕的成果。

③ 良好的区域经济发展环境

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，历年经济总量均居全国前列。发行人所在地诸暨市位于浙江省中北部，北邻杭州，东接绍兴，南临义乌，拥有得天独厚的区位优势。诸暨市经济总量一直保持高速增长。2022年，诸暨市实现地区生产总值1,685.84亿元，按可比价格计算，比上年增长4.60%；一般公共预算收入90.28亿元，同比下降9.90%。诸暨市先后被评为福布斯大陆最佳县级城市第20位、福布斯中国最富有县级市第2位、2022年中国百强县市第10位，拥有强大的财政实力。良好的区域经济发展环境为发行人奠定了良好的成长环境，带来持续的经济效益。

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

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

受财政局、自规局的委托，发行人的控股股东诸暨市建设集团有限公司作为土地整治资产的受让主体。诸暨市建设集团于2022年6月17日与财政局、自规局签订资产转让协议，决定将相关的资产按区域划分给下属子公司，由子公司开展具体的土地整治业务工作。其中发行人负责西南区域的土地整治项目。

（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 (%)
疗休养					0.764	0.765	-0.11	2.65
旅游服务					0.193	0.753	-289.96	0.67
代建	11.702	10.301	11.97	43.12	17.512	14.828	15.33	60.71
学杂费	0.328	0.085	74.17	1.21	0.344	0.080	76.73	1.19
管道安装	0.206	0.147	28.39	0.76	0.044	0.031	29.20	0.15
广告、租金、物业及其他	1.067	0.547	48.79	3.93	1.057	0.323	69.40	3.66
商品销售	7.349	7.343	0.08	27.06	5.087	5.083	0.07	17.64
粮食销售	1.478	1.448	2.02	5.45	1.423	1.391	2.26	4.93
环卫服务	1.406	1.132	19.50	5.18	1.457	1.192	18.15	5.05
房屋销售	0.138	0.124	10.07	0.51	0.964	0.783	18.71	3.34
土地整治	3.466	3.301	4.76	12.77				
合计	27.140	24.428	9.99	100.00	28.844	25.230	12.53	100.00

（2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

城投类企业不适用

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。

2022年度房屋销售业务收入较上年同期减少85.72%，房屋销售业务成本较上年同期减少84.20%。

2022年度代建业务收入较上年同期减少33.18%，代建业务成本较上年同期减少30.53%。

2022年度管道安装收入较上年同期增加363.97%，管道安装成本较上年同期增加369.27%。

2022年度商品销售业务收入较上年同期增加44.47%，商品销售业务成本较上年同期增加44.45%。

2022年度广告、租金、物业及其他业务成本较上年同期增加69.01%。

2022年度旅游服务业务和疗休养业务由于文旅集团的划出导致业务减少。

以上各项业务的收入成本变动均为发行人业务正常发展所致。

（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

发行人将按照企业化、市场化、专业化的原则，整合资源，运作资本，逐步完成从资产管理型向资本运作型、从政府任务型向市场主导型、从资源优势型向能力优势型的转变，实现资本、人才和经验积累。同时加快培养和形成公司集团化发展架构和战略方针，全面提升公司投资策划能力、资本运营能力和业务管理能力，不断增强核心竞争能力，逐步提升公司在全省同行业中的品牌地位，形成较强的区域影响力。

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）公司未来可能要面对的风险

1) 财务管理风险

发行人主营业务板块由不同的子公司来运营，业务的多样性也增加了财务管理的难度与风险。随着未来投资项目及投资规模的增加，发行人作为诸暨市国有企业改革转型的主体，不断加强综合控股平台的实力，需要通过直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，并不断加强对资金的运用，提高资金收益。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

2) 融资能力受限影响业务发展的风险

发行人未来3-5年规划建设项目投资金额较大，发行人计划以自有资金、未来的收入、银行贷款、直接融资等方式来补充流动资金。未来融资能力涉及多项不确定因素影响，如宏观经济环境、行业发展、企业经营情况的变化等。如果发行人无法及时获得经营和发展所需资金，将影响投资项目的进度，进而影响发行人的业务发展。

3) 项目回款周期较长的风险

根据发行人与委托代建方签署的协议，针对发行人已完工项目，委托代建方将在约定时间内分期对项目安排支付资金。项目资金的回收周期较长，若公司不能合理进行项目资金流动性管理，将会出现一定的流动性风险。

4) 多元化运营的风险

发行人依托自身在当地的资源及政策优势，未来将会进一步大力发展市场化运营业务，加大产业化拓展力度，力求主营业务多样化。如果发行人在自身的运营过程中，对市场及未来发展方向判断失误，或者因管理不善，导致市场信誉下降、融资能力不足或经营不善，均将对发行人正常的经营收益产生影响。

5) 市场竞争风险

发行人的业务具有明显的区域性特点，在涉足的主要业务板块——受托代建业务等板块中，均处于区域内行业垄断的地位，面临的区域市场竞争压力较小，但是若未来区域市场发生变化，发行人无法在市场化竞争中继续保持优势，发行人的财务状况和盈利能力将受到不利的影响。

（2）拟采取的措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1) 专门部门负责偿付工作

发行人指定专门部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

2) 设立专项账户并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将优化发行人的资产负债管理、加强发行人的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本

金的兑付，保障投资者的利益。

3) 制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

4) 严格信息披露

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

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

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》、《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，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。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、业务经营等方面的相互独立。

1、业务独立性

发行人具备独立自主的经营能力。在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，在业务经营过程中，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2 人员独立性

发行人非职工代表董事由发行人股东委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生，董事长由股东直接任命。公司董事会有权聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务负责人。发行人按照国家的劳动法律、法规及有关规定制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、资产独立性

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有。资产产权清晰，管理有序，不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。

4、机构独立性

发行人的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。发行人拥有自己独立的日常办公场所，与实际控制人在不同场所办公。发行人机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。

5、财务独立性

发行人设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，发行人根据企业会计准则和《企业会计制度》的规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

（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

公司与关联方进行交易时按市场公允价确定交易价格，且公司经营管理层在内部审核时，需对有关关联交易的公允性进行审查。公司针对关联交易定期在每年的审计报告中进行披露。

（四）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

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302.15亿元人民币。

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	诸暨市城乡投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	20 诸城 02
3、债券代码	166990.SH
4、发行日	2020年6月16日
5、起息日	2020年6月18日
6、2023年4月30日后的最	2023年6月18日

近回售日	
7、到期日	2025年6月18日
8、债券余额	22.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.99
10、还本付息方式	每年付息1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	中信建投证券股份有限公司
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	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	诸暨市城乡投资集团有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 诸城 01
3、债券代码	178334.SH
4、发行日	2021年4月8日
5、起息日	2021年4月12日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年4月12日
7、到期日	2026年4月12日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.35
10、还本付息方式	每年付息1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	中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司
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	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	诸暨市城乡投资集团有限公司2021年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 诸城 02
3、债券代码	196962.SH
4、发行日	2021年8月25日
5、起息日	2021年8月27日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年8月27日
7、到期日	2026年8月27日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55

10、还本付息方式	每年付息1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	中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司
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	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	诸暨市城乡投资集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	23诸城01
3、债券代码	114650.SH
4、发行日	2023年1月6日
5、起息日	2023年1月11日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年1月11日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	每年付息1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	国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司、财通证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
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	否

1、债券名称	诸暨市城乡投资集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	23诸城03
3、债券代码	250277.SH
4、发行日	2023年3月9日
5、起息日	2023年3月13日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年3月13日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	每年付息1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	国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司、财通证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
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	否

1、债券名称	2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)
2、债券简称	21诸暨停车场债01、21诸专01
3、债券代码	152863.SH、2180292.IB
4、发行日	2021年7月23日
5、起息日	2021年7月27日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2026年7月27日
7、到期日	2028年7月27日
8、债券余额	16.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.32
10、还本付息方式	每年付息1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	中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司
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：196962.SH

债券简称：21诸城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

债券代码：178334.SH

债券简称：21诸城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

债券代码：166990.SH

债券简称：20诸城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

债券代码：152863.SH

债券简称：21 诸专 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：114650.SH

债券简称：23 诸城 01

债券约定的投资者保护条款名称：

一、交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人及发行人全部重要子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款、理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划、除本期债券外的公司信用类债券。

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到__5000__万元，或占发行人母公司最近一期末经审计净资产__10%__以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在__半年__内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在前述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节第二小节的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在前述第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券__30%__以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在__30__个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

（2）在__30__个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

债券代码：250277.SH

债券简称：23 诸城 03

债券约定的投资者保护条款名称：

一、交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人及发行人全部重要子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除

金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款、理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划、除本期债券外的公司信用类债券。

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到__5000__万元，或占发行人母公司最近一期末经审计净资产__10%__以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在__半年__内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在前述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节第二小节的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在前述第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券__30%__以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在__30__个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

（2）在__30__个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178334.SH

债券简称	21 诸城 01
募集资金总额	25.00
使用金额	0.30
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	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）	本期债券拟募集资金总额为不超过人民币 25 亿元,扣除发行费用后 15 亿元用于偿还公司债务,10 亿元用于补充公司流动资金。
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	不适用

完成整改及整改情况（如有）	
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	本期债券募集资金已按募集说明书的约定，扣除发行费用后 15 亿元用于偿还公司债务,10 亿元用于补充公司流动资金。
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）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196962.SH

债券简称	21 诸城 02
募集资金总额	10.00
使用金额	0.30
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	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）	本期债券拟募集资金总额为不超过人民币 10 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。
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	本期债券募集资金已按募集说明书的约定，扣除发行费用后 10 亿元用于偿还公司债务。
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：114650.SH

债券简称	23 诸城 01
募集资金总额	18.00
使用金额	18.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	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扣除相关发行费用后,拟用于归还公司合并范围内 2023 年回售的公司债券本金。
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	截至批准报出日实际的募集资金用于偿还到期的 20 诸城 01 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：152863.SH

债券简称	21 诸专 01
募集资金总额	16.00
使用金额	10.96
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	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）	本次债券共募集资金 16 亿元人民币,其中 12 亿元用于“诸暨市城市停车场建设及改造项目”,剩余 4 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	用于“诸暨市城市停车场建设及改造项目”和补充营运资金。
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）	诸暨市城市停车场建设及改造项目目前正在建设中，报告期内项目正常推进。

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：166990.SH

债券简称	20 诸城 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>担保：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。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> <p>其他偿债保障措施：为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。（一）专门部门负责偿付工作；（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划；（三）制定债券持有人会议规则；（四）充分发挥债券受托管理人的作用；（五）严格信息披露；（六）发行人承诺，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、不向出资人分配利润； 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
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	按募集说明书约定执行

债券代码：178334.SH

债券简称	21 诸城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>担保：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。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> <p>其他偿债保障措施：为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。（一）专门部门负责偿付工作；（二）设立专项账</p>

	<p>户并严格执行资金管理计划；（三）制定债券持有人会议规则；（四）充分发挥债券受托管理人的作用；（五）严格信息披露；（六）发行人承诺，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：</p> <p>1、不向出资人分配利润；</p> <p>2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。</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	按募集说明书约定执行

债券代码：196962.SH

债券简称	21 诸城 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>担保：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。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> <p>其他偿债保障措施：为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。（一）专门部门负责偿付工作；（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划；（三）制定债券持有人会议规则；（四）充分发挥债券受托管理人的作用；（五）严格信息披露；（六）发行人承诺，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：</p> <p>1、不向出资人分配利润；</p> <p>2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。</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	按募集说明书约定执行

债券代码：152863.SH、2180292.IB

债券简称	21 诸专 01、21 诸暨停车场债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>担保：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：每年安排不少于当期应兑付本息的资金保证本期债券按时、足额兑付。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>

	<p>偿债保障措施：发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号），以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：第一，发行人将在宁波银行股份有限公司绍兴诸暨支行、湖州银行股份有限公司杭州分行、杭州银行股份有限公司绍兴诸暨支行和浙江诸暨农村商业银行股份有限公司开立本期债券募集资金使用专项账户。第二，发行人制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。第三，加强现金流动性管理。发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。第四，严格控制成本，降本增效。发行人将继续严格财务管理制度，加强对所属成员单位财务的集约管理，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。</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	按募集说明书约定执行

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	叶增水、陈宝木

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152863.SH、166990.SH、178334.SH、196962.SH、2180292.IB
债券简称	21 诸专 01、20 诸城 02、21 诸城 01、21 诸城 02、21 诸暨停车场债 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	吕征
联系电话	010-86451619

债券代码	114650.SH、250277.SH
债券简称	23 诸城 01、23 诸城 03
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区兴盛街 6 号国信证券大厦四层
联系人	何畏

联系电话	010-88005385
------	--------------

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	152863.SH、2180292.IB
债券简称	21 诸专 01、21 诸暨停车场债 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

（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 未经审计

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

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。

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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
诸暨市文化旅游集团有限公司	旅游业务；房地产开发经营	7.10	130.93	1.48	减少	诸暨市内国有企业资产整合

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

合并报表范围调整对公司生产经营和偿债能力并未产生重大不利影响。

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	对于诸暨市浣东街道集体资产经营公司、诸暨市建设集团有限公司等公司的应收款项
存货	合同履行成本、开发成本、库存商品、土地资产

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	31.47	3.14	54.96	-42.74
应收账款	3.89	0.39	18.60	-79.10
预付款项	13.50	1.35	8.39	60.92
其他应收款	147.86	14.74	109.50	35.03
合同资产	0.01	0.00	0.00	212.76
其他流动资产	3.33	0.33	0.12	2,693.63
其他权益工具投资	3.80	0.38	0.04	10,170.27
在建工程	0.83	0.08	13.90	-94.05
使用权资产	0.00	0.00	0.06	-100.00
无形资产	17.84	1.78	5.36	233.03
长期待摊费用	0.05	0.01	0.26	-80.62
递延所得税资产	0.04	0.00	0.09	-60.09

其他非流动资产	0.23	0.02	2.12	-89.16
---------	------	------	------	--------

发生变动的原因：

2022年末，发行人货币资金较去年同期下降了42.74%，主要系银行存款减少。

2022年末，发行人应收账款较去年同期下降了79.10%，主要系应收款项大部分已回收。

2022年末，发行人预付款项较去年同期上升了60.92%，主要系工程投入增加，导致预付工程款、材料款增加。

2022年末，发行人其他应收款较去年同期上升了35.03%，主要系往来款增加。

2022年末，发行人合同资产较去年同期上升了212.76%，主要系已完工未结算资产增加。

2022年末，发行人其他流动资产较去年同期上升了2,693.63%，主要系定期存单及利息增加。

2022年末，发行人其他权益工具投资较去年同期上升了10170.27%，主要系增加对于诸暨市浣江兴旅资产经营有限公司的投资。

2022年末，发行人在建工程较去年同期下降了94.45%，主要系大部分在建工程完工转入固定资产。

2022年末，发行人使用权资产较去年同期下降了100.00%，主要系诸暨市文旅集团划出导致使用权资产减少。

2022年末，发行人无形资产较去年同期上升了233.03%，主要系划入停车场特许经营权。

2022年末，发行人长期待摊费用较去年同期下降了80.62%，主要系2014岛岸绿化工程、生态修复八期工程款、河道整治工程二期等项目摊销了费用。

2022年末，发行人递延所得税资产较去年同期下降了60.09%，主要系可抵扣暂时性差异下降。

2022年末，发行人其他非流动资产较去年同期下降了89.16%，主要系预付长期资产购置款减少。

（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（%）
债权投资	12.93	12.93	-	100.00
其他流动资产	3.32	3.06	-	92.15
存货	694.37	2.29	-	0.33
投资性房地产	39.34	5.62	-	14.29
无形资产	17.84	0.33	-	1.84
合计	767.80	24.23	—	—

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：19.46 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：8.93 亿元，收回：9.68 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

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：18.71 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：5.34 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：5.77%，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 224.41 亿元和 270.53 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 20.55%。

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		21.97		68.89	90.86	33.58%
银行贷款		51.75	24.22	90.24	166.21	61.44%
非银行金融机构贷款		4.40	2.83	6.23	13.46	4.98%
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 74.90 亿元，企业债券余额 15.96 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 22.00 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 514.79 亿元和 567.11 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 10.17%。

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		36.96	7.99	68.89	113.84	20.07%
银行贷款		65.19	42.63	232.45	340.27	60.00%
非银行金融机构贷款		18.90	17.31	67.83	104.04	18.35%
其他有息债务				8.96	8.96	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 94.89 亿元，企业债券余额 18.96 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 45.00 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	63.72	9.37	38.72	64.58
应付账款	6.40	0.94	3.16	102.70
预收款项	0.45	0.07	0.68	-33.71
合同负债	0.13	0.02	0.49	-73.41
应付职工薪酬	0.07	0.01	0.22	-65.93
应交税费	1.73	0.25	3.09	-44.18
其他流动负债	0.02	0.00	0.03	-35.55
长期借款	232.45	34.19	178.68	30.09
租赁负债	0.00	0.00	0.02	-100.00
递延收益	0.00	0.00	0.02	-100.00
其他非流动负债	3.00	0.44	2.00	50.00

发生变动的的原因：

2022年末，发行人短期借款较去年同期上升了64.58%，主要系企业日常经营资金需求增加，质押借款和信用借款增加较多。

2022年末，发行人应付账款较去年同期上升了102.70%，主要系工程规模扩大，应付工程款增加。

2022年末，发行人预收款项较去年同期下降了33.71%，主要系3年以上的预收款项结转较多。

2022年末，发行人合同负债较去年同期下降了73.41%，主要系预收商品款减少。

2022年末，发行人应付职工薪酬较去年同期下降了65.93%，主要系支付员工短期薪酬增加。

2022年末，发行人应交税费较去年同期下降了44.18%，主要系企业所得税缴纳减少。

2022年末，发行人其他流动负债较去年同期下降了35.55%，主要系待转销项税减少。

2022年末，发行人长期借款较去年同期上升了30.09%，主要系项目建设资金需求增加，保证借款增加。

2022年末，发行人租赁负债较去年同期下降了100.00%，主要系诸暨市文旅集团划出，租赁付款额减少。

2022年末，发行人递延收益较去年同期下降了100.00%，主要系诸暨市文旅集团划出，政府补助减少。

2022年末，发行人其他非流动负债较去年同期上升了50.00%，主要系新增理财直融工具融资。

（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：5.89亿元

报告期非经常性损益总额：7.58亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动损益	-0.14	按公允价值计量的投资性房地产	-0.14	不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	0.01	固定资产处置利得	0.01	不可持续
营业外收入	0.02	盘盈利得、罚没收入等	0.02	不可持续
营业外支出	0.00	罚款支出等	0.00	不可持续
信用减值损失	-0.27	其他应收款坏账损失	-0.27	不可持续
其他收益	7.96	政府补贴	7.96	有一定可持续性，属于政府对于发行人的长期补贴

（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
诸暨市农村发展投资有限公司	是	58.82%	新农村建设投资	151.04	66.86	3.10	1.11
诸暨市城东新城建设有限公司	是	100.00%	房地产开发城镇基础设施配套建设	221.67	89.70	4.67	1.36

（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

2022 年 1-12 月公司经营活动产生的现金净流量为-71.40 亿元，净利润为 4.63 亿元，两者存在重大差异，主要系发行人基础设施代建业务前期投入较大，经营性现金流出较多，当期确认收入与回款有时间差异所致。

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：92.26 亿元

报告期末对外担保的余额：138.12 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：45.86 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：137.80 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
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	1.03	2023年3月28日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	2.00	2023年4月16日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	2.00	2023年4月28日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	1.00	2023年5月20日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	0.72	2023年6月29日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	2.00	2023年7月11日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	2.00	2023年7月20日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	3.00	2023年7月21日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	2.70	2023年8月18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
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	1.00	2023年8月22日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	0.31	2023年8月26日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	0.40	2024年3月20日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	0.23	2024年5月29日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	1.00	2024年6月24日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	1.00	2024年9月9日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	2.00	2024年10月13日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	3.00	2024年11月29日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	1.53	2025年1月21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
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	2.00	2025年4月29日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	8.00	2026年1月20日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	1.12	2026年6月15日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	2.00	2029年1月9日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	1.00	2029年1月9日	无
诸暨市交通基础设施建设有限公司	受同一控制	54,770	基础设施建设	良好	不可撤销的连带责任保证	1.59	2029年10月13日	无
合计	—	—	—	—	—	42.63	—	—

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，查询地址为 <http://my.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为诸暨市城乡投资集团有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)



诸暨市城乡投资集团有限公司
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:诸暨市城乡投资集团有限公司

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	3,147,223,273.44	5,495,964,409.64
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	388,704,032.02	1,860,111,403.25
应收款项融资	-	-
预付款项	1,350,287,834.68	839,117,711.72
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	14,785,892,647.51	10,950,069,326.88
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	2,773,584.91
买入返售金融资产	-	-
存货	69,437,241,416.71	62,133,682,104.44
合同资产	1,228,277.79	392,721.69
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	333,039,574.31	11,921,378.06
流动资产合计	89,443,617,056.46	81,291,259,055.68
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	1,292,997,188.07	-
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	248,600,000.00	207,410,000.00
长期股权投资	310,218,870.04	319,281,525.98
其他权益工具投资	380,000,000.00	3,700,000.00
其他非流动金融资产	596,450,000.00	646,450,000.00
投资性房地产	3,933,875,700.00	4,844,793,876.94
固定资产	2,229,914,205.10	3,067,482,474.95
在建工程	82,746,932.56	1,390,086,580.50
生产性生物资产	-	-

油气资产	-	-
使用权资产		6,134,772.40
无形资产	1,784,156,769.57	535,728,384.13
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	5,102,901.11	26,331,732.04
递延所得税资产	3,776,295.75	9,461,452.48
其他非流动资产	23,000,000.00	212,272,265.00
非流动资产合计	10,890,838,862.20	11,269,133,064.42
资产总计	100,334,455,918.66	92,560,392,120.09
流动负债：	-	-
短期借款	6,371,717,141.57	3,871,509,730.09
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	-	-
应付账款	639,800,043.89	315,641,134.79
预收款项	44,897,300.39	67,723,771.66
合同负债	13,154,098.40	49,464,257.16
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	7,405,328.02	21,733,424.33
应交税费	172,577,475.30	309,173,537.49
其他应付款	7,276,731,947.62	6,136,736,658.51
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	10,865,607,561.61	9,091,758,829.31
其他流动负债	1,834,579.59	2,846,478.52
流动负债合计	25,393,725,476.39	19,866,587,821.86
非流动负债：	-	-
保险合同准备金	-	-
长期借款	23,244,853,918.43	17,867,902,449.00
应付债券	9,085,447,333.33	11,377,388,500.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债		1,835,228.68
长期应付款	9,360,156,819.77	11,448,179,304.75
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益		1,596,424.93

递延所得税负债	596,482,720.73	682,383,088.43
其他非流动负债	300,000,000.00	200,000,000.00
非流动负债合计	42,586,940,792.26	41,579,284,995.79
负债合计	67,980,666,268.65	61,445,872,817.65
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具	299,000,000.00	-
其中：优先股	-	-
永续债	299,000,000.00	-
资本公积	21,656,159,378.86	21,422,794,482.27
减：库存股	-	-
其他综合收益	138,634,025.11	441,439,127.40
专项储备	-	-
盈余公积	324,796,497.04	309,749,811.94
一般风险准备	-	-
未分配利润	6,780,291,245.76	6,395,309,888.83
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	29,698,881,146.77	29,069,293,310.44
少数股东权益	2,654,908,503.23	2,045,225,992.00
所有者权益（或股东权益）合计	32,353,789,650.01	31,114,519,302.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	100,334,455,918.66	92,560,392,120.09

公司负责人：叶鹏飞 主管会计工作负责人：宣建慧 会计机构负责人：俞海永

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：诸暨市城乡投资集团有限公司

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	1,245,781,176.50	2,788,663,489.89
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	-	111,744.97
应收款项融资	-	-
预付款项	92,121,840.21	8,156,567.96
其他应收款	8,897,331,478.01	5,060,540,913.38
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	27,140,972,889.25	24,374,426,127.80
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	37,376,207,383.97	32,231,898,844.00
非流动资产：	-	-
债权投资	1,292,997,188.07	-
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	108,700,000.00	108,700,000.00
长期股权投资	18,925,624,941.88	17,784,781,954.26
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	372,830,800.00	377,912,200.00
固定资产	112,166,002.33	123,704,867.80
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	1,750,434,737.22	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	866,876.57	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	22,563,620,546.07	18,395,099,022.06
资产总计	59,939,827,930.04	50,626,997,866.06
流动负债：	-	-
短期借款	4,694,774,097.18	795,917,479.45
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	29,407,918.52	49,869,221.88
预收款项	8,187,549.39	7,769,122.78
合同负债	9,685,459.50	9,685,459.50
应付职工薪酬	-	-
应交税费	26,367,141.51	4,443,574.29
其他应付款	4,621,019,295.42	2,706,802,071.22
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	3,973,755,231.75	3,280,251,313.16
其他流动负债	552,212.39	552,212.39
流动负债合计	13,363,748,905.66	6,855,290,454.67
非流动负债：	-	-
长期借款	9,024,000,000.00	8,587,200,000.00
应付债券	9,085,447,333.33	9,080,924,333.33
其中：优先股	-	-

永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	1,325,396,700.32	1,753,368,907.92
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	403,473.43
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	19,434,844,033.65	19,421,896,714.68
负债合计	32,798,592,939.31	26,277,187,169.35
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	25,022,785,452.76	22,381,828,009.73
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	157,356,013.77	142,309,328.67
未分配利润	1,461,093,524.19	1,325,673,358.30
所有者权益（或股东权益）合计	27,141,234,990.72	24,349,810,696.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	59,939,827,930.04	50,626,997,866.06

公司负责人：叶鹏飞 主管会计工作负责人：宣建慧 会计机构负责人：俞海永

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	2,714,025,000.90	2,884,376,425.59
其中：营业收入	2,714,025,000.90	2,884,376,425.59
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	3,383,248,790.07	3,199,568,979.30
其中：营业成本	2,442,759,454.98	2,523,020,734.67
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	41,883,501.75	34,307,893.21
销售费用	29,144,091.14	42,267,722.45

管理费用	285,180,621.71	385,072,565.85
研发费用	-	-
财务费用	584,281,120.49	214,900,063.11
其中：利息费用	625,873,395.27	246,748,261.28
利息收入	70,104,791.70	60,318,668.88
加：其他收益	1,196,270,976.75	1,026,694,725.29
投资收益（损失以“-”号填列）	1,336,467.50	7,367,706.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,336,467.50	4,509,146.54
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）	-14,129,700.00	-43,665,409.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-26,693,356.98	-21,037,565.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	749,103.00	-1,004,107.67
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	488,309,701.10	653,162,796.20
加：营业外收入	1,894,492.07	4,184,911.67
减：营业外支出	110,959.48	7,480,936.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	490,093,233.69	649,866,771.46
减：所得税费用	27,437,904.26	100,615,730.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	462,655,329.43	549,251,041.46
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	462,655,329.43	549,251,041.46
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）	416,223,875.36	503,900,971.56
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	46,431,454.07	45,350,069.90
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（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	-	-
(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	-	-
(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	462,655,329.43	549,251,041.46
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	416,223,875.36	503,900,971.56
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	46,431,454.07	45,350,069.90
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：612,921.12 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：叶鹏飞 主管会计工作负责人：宣建慧 会计机构负责人：俞海永

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	358,282,600.04	93,769,004.24
减：营业成本	337,531,834.13	46,549,180.25
税金及附加	5,353,121.91	10,980,621.15
销售费用	-	-
管理费用	19,265,508.04	17,829,365.80
研发费用	-	-
财务费用	571,456,219.46	91,826,014.86
其中：利息费用	603,653,209.39	120,351,204.90
利息收入	50,292,163.39	38,492,184.16

加：其他收益	740,000,000.00	202,699,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		2,745,380.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,745,380.76
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）	-5,081,400.00	244,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-10,928,492.93	-6,021,414.77
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）	148,666,023.57	126,251,588.16
加：营业外收入	530,477.42	342,237.78
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	149,196,500.99	126,593,825.94
减：所得税费用	-1,270,350.00	61,200.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	150,466,850.99	126,532,625.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	150,466,850.99	126,532,625.94
（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	150,466,850.99	126,532,625.94
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：叶鹏飞 主管会计工作负责人：宣建慧 会计机构负责人：俞海永

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	3,813,188,464.64	2,784,301,979.26
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	1,489,522.52	366,828.23
收到其他与经营活动有关的现金	5,151,315,064.65	3,081,754,214.84
经营活动现金流入小计	8,965,993,051.81	5,866,423,022.33
购买商品、接受劳务支付的现金	9,595,462,382.10	11,158,354,902.86
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	232,498,449.27	229,988,612.76
支付的各项税费	57,719,320.08	43,926,958.30
支付其他与经营活动有关的现金	6,219,846,150.23	4,697,715,316.09
经营活动现金流出小计	16,105,526,301.68	16,129,985,790.01
经营活动产生的现金流量净额	-7,139,533,249.87	-10,263,562,767.68
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	-	84,975.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,298,016.72	440,278.25

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	-	358,236,634.29
投资活动现金流入小计	3,298,016.72	358,761,887.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	110,193,277.27	1,171,176,319.05
投资支付的现金	380,000,000.00	4,336,029.69
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	591,846,737.33	40,482.00
投资活动现金流出小计	1,082,040,014.60	1,175,552,830.74
投资活动产生的现金流量净额	-1,078,741,997.88	-816,790,943.20
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	300,200,000.00	-
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	20,392,757,504.10	22,587,036,069.99
收到其他与筹资活动有关的现金	6,569,617,333.55	6,029,954,182.66
筹资活动现金流入小计	27,262,574,837.65	28,616,990,252.65
偿还债务支付的现金	11,183,797,021.30	10,918,486,923.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,640,868,374.42	2,365,416,002.94
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	6,938,849,141.57	1,748,154,196.68
筹资活动现金流出小计	20,763,514,537.29	15,032,057,122.89
筹资活动产生的现金流量净额	6,499,060,300.36	13,584,933,129.76
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	-1,719,214,947.39	2,504,579,418.88
加：期初现金及现金等价物余额	4,866,438,220.83	2,361,858,801.95
六、期末现金及现金等价物余额	3,147,223,273.44	4,866,438,220.83

公司负责人：叶鹏飞 主管会计工作负责人：宣建慧 会计机构负责人：俞海永

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	381,174,602.85	111,852,057.71
收到的税费返还	268,876.77	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,653,038,942.07	1,044,270,329.10
经营活动现金流入小计	4,034,482,421.69	1,156,122,386.81
购买商品、接受劳务支付的现金	2,396,782,689.94	3,802,386,861.17
支付给职工及为职工支付的现金	5,198,523.09	7,377,550.08

支付的各项税费	5,252,064.21	441,655.04
支付其他与经营活动有关的现金	3,209,442,127.17	2,857,732,036.54
经营活动现金流出小计	5,616,675,404.41	6,667,938,102.83
经营活动产生的现金流量净额	-1,582,192,982.72	-5,511,815,716.02
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	-	-
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	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	264,316.00	32,168,898.24
投资支付的现金	250,000,000.00	36,136,029.69
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	250,264,316.00	68,304,927.93
投资活动产生的现金流量净额	-250,264,316.00	-68,304,927.93
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	9,817,230,000.00	13,951,833,333.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,053,000,000.00	1,313,367,703.46
筹资活动现金流入小计	10,870,230,000.00	15,265,201,036.46
偿还债务支付的现金	5,083,500,000.00	5,309,933,333.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,251,322,231.89	915,747,196.21
支付其他与筹资活动有关的现金	3,892,774,899.22	1,224,422,526.90
筹资活动现金流出小计	10,227,597,131.11	7,450,103,056.11
筹资活动产生的现金流量净额	642,632,868.89	7,815,097,980.35
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	-1,189,824,429.83	2,234,977,336.40
加：期初现金及现金等价物余额	2,435,605,606.33	200,628,269.93
六、期末现金及现金等价物余额	1,245,781,176.50	2,435,605,606.33

公司负责人：叶鹏飞 主管会计工作负责人：宣建慧 会计机构负责人：俞海永

