
桐乡市城市建设投资有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年五月

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。

大信会计师事务所（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发行的公司债券前，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的“风险因素”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所披露的风险因素相比没有重大变化。

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.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	19
一、 公司信用类债券情况.....	19
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
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.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
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.....	25
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	25
七、 中介机构情况.....	27
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	33
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.....	34
九、 对外担保情况.....	34
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.....	35
一、 发行人为可交换债券发行人.....	35
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.....	35
三、 发行人为绿色债券发行人.....	35
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	35
五、 其他特定品种债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	38

释义

桐乡城投、本公司、公司、发行人	指	桐乡市城市建设投资有限公司
金凤凰控股	指	桐乡市金凤凰控股集团有限公司
金凤凰集团	指	桐乡市金凤凰服务业发展集团有限公司
工业发展	指	桐乡市工业发展投资集团有限公司,曾用名:桐乡市工业发展投资有限公司
濮院时尚	指	桐乡市濮院时尚产业集团有限公司
乌镇实业	指	乌镇实业(桐乡)有限公司
崇发集团	指	桐乡市崇德投资发展集团有限公司,曾用名:桐乡市崇福皮革产业开发投资有限公司
交投集团	指	桐乡市交通建设投资集团有限公司
水务集团	指	桐乡市水务集团有限公司
安保公司	指	桐乡市安保服务有限公司
润桐控股	指	桐乡市润桐控股有限公司
《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》
元、万元、亿元	指	如无特别说明,指人民币元、万元、亿元
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
工作日	指	国内商业银行的对公营业日(不包括法定节假日和休息日)
法定节假日	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)

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	桐乡市城市建设投资有限公司
中文简称	桐乡城投
外文名称（如有）	Tongxiang City Construction Investment Group Co.,Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	金栋健
注册资本（万元）	500,000.00
实缴资本（万元）	422,532.00
注册地址	浙江省嘉兴市 桐乡市梧桐街道校场西路 188 号
办公地址	浙江省嘉兴市 桐乡市梧桐街道校场西路 188 号
办公地址的邮政编码	314500
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	沈晶晖
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	财务管理部副经理
联系地址	浙江省嘉兴市桐乡市梧桐街道校场西路 188 号
电话	86-573-80991188,86-573-88020017
传真	86-573-88036465
电子信箱	txcg_rz@163.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：桐乡市财政局

报告期末实际控制人名称：桐乡市财政局

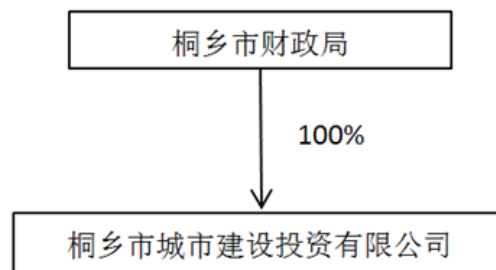
报告期末控股股东资信情况：截至报告期末，控股股东资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：截至报告期末，实际控制人资信情况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，截至 2022 年末，发行人控股股东持有的发行人股份不存在被质押或存在争议的情况。

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：100%，截至 2022 年末，发行人实际控制人持有的发行人股份不存在被质押或存在争议的情况。

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

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

¹均包含股份，下同。

董事	金朱平	董事	辞任	2022 年 1 月 18 日	2022 年 1 月 24 日
董事	洪怡龙	董事	聘任	2022 年 1 月 18 日	2022 年 1 月 24 日
监事	王英	财务管理部副经理及职工监事	辞任	2022 年 1 月 18 日	2022 年 1 月 24 日
监事	姚端燕	项目管理部副经理及监事	聘任	2022 年 1 月 18 日	2022 年 1 月 24 日
董事	全见方	董事	辞任	2022 年 4 月 13 日	2022 年 4 月 13 日
董事	洪怡龙	董事	辞任	2022 年 4 月 13 日	2022 年 4 月 13 日
董事	唐建良	董事	聘任	2022 年 4 月 13 日	2022 年 4 月 13 日
董事	姚娟雯	董事	聘任	2022 年 4 月 13 日	2022 年 4 月 13 日
董事	李锋	董事长	辞任	2022 年 6 月 21 日	2022 年 6 月 22 日
董事	陆威	董事	聘任	2022 年 6 月 21 日	2022 年 6 月 22 日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5 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 50%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：金栋健

发行人的董事长或执行董事：金栋健

发行人的其他董事：陆威、姚娟雯、唐建良、沈晶晖

发行人的监事：姚婷婷、凌艳、虞志刚、董飞龙、姚端燕

发行人的总经理：金栋健

发行人的财务负责人：沈晶晖

发行人的其他非董事高级管理人员：张智

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

公司的经营范围：城乡一体化中基础设施和公益事业的投资建设；投资咨询（除证券、期货咨询）；投资管理；国有资产的建设、投资、控股、参股；资产收购、转让、租赁；受托国有资产的经营、管理；保障房建设经营。

公司的主营业务较为丰富，主要包括水务、交通运输、石油天然气、代建、土地整理业务、安保服务、房产销售、农产品销售等版块。

（1）水务业务

公司下属子公司桐乡市水务集团有限公司主要负责自来水生产和销售、污水处理等业务，同时经营管网安装、管道建材货物销售以及水利工程建设。自来水销售收入主要是居民用水采用阶梯式收费，成本主要来自水于水资源费、日常经营费用以及发行人自建拥有的管网折旧费用；污水处理业务收入主要为收取的污水处理费，同时公司的污水项目工程会收到一定的专项补贴资金以及日常经营补贴。安装收入主要是来自水表以及供水管网的安装收入；货物销售主要是桶装水、管道建材等的销售收入；水利工程收入主要是发行人从事水利工程建设收取的建设收入。

水务集团为桐乡市唯一供水企业，拥有三座水厂，水务集团供水范围覆盖全市，供应桐乡市 100 多万人口的日常用水。水务集团承担了全市多个镇、街道的污水收集和处理任务，污水处理能力约占桐乡全市污水处理能力的 70%。

（2）交通运输业务

公司下属子公司桐乡市交通建设投资集团承担了桐乡市城市公共汽车客运、城际公交、市内租车等经营业务。

运输收入主要由公交客运和城际公交收入组成，主要来源于二级子公司桐乡市恒通公共交通有限公司（以下简称“恒通公交”）和桐乡市汽车运输有限公司（以下简称“汽运公司”）。桐乡市境内的城市公交线路由恒通公交经营，经营桐乡市内公交近百余条线路，公交车辆 440 辆。汽运公司下设桐乡客运中心、濮院汽车站、崇福站和乌镇汽车站 4 个城际客车站，经营桐乡至杭州、海宁、嘉兴、上海、湖州等二十多条城际客运业务。

（3）石油天然气业务

公司下属子公司桐乡市交通建设投资集团有限公司运营。主要业务包括加气站天然气的销售和柴油、汽油、LNG 等的销售。采购方面，公司根据销售计划向浙江省中石化、桐乡港华天然气等供应商进行采购。销售方面，公司下游客户主要为到发行人所属加油站、加气站加油、加气、加 CNG、LNG 等产品的过往车辆，属于散户销售。公司采购款结算时以实际采购量和与供应商协议采购价确定。销售款结算时以桐乡中石化的实际销售量以及协议销售价确认收入。

（4）代建业务

公司根据委托方要求，在桐乡市范围内进行道路、桥梁、管网、绿化等代建工程项目的开发和建设。并由受托方负责资金的筹措、项目立项申报与项目的实施及建设管理。

项目的投融资模式是以桐乡城投及其子公司为主体进行投资、融资和建设，以桐乡城投及其子公司自有资金为前期投资，再由桐乡城投及其子公司通过融资方式完成投资建设。项目建成后移交委托方，由委托方向公司支付工程实际投资额、项目管理费用等工程代建费用。公司将委托代建过程中的相关成本计入“存货-开发成本”，在公司交付后确认收入并结转成本。

（5）土地整理业务

桐乡市的土地整理业务的模式为按区域划分。公司土地整理业务模式主要为各子公司接受委托进行土地整理，收入待土地移交出让后按照投资成本加一定比例确认。公司将土地整理过程中的相关成本计入“存货-开发成本”。

（6）商贸服务业务

该板块主要由公司下属子公司乌镇实业、崇发集团及工业发展经营。乌镇实业贸易业务主要产品为铝材、电子元件、塑料件等，由需求方提交订单，公司据此向供应商进行采购，货物由供应商直接运输至需求方。崇发集团贸易业务主要产品为钢材，由需求方提交订单，公司据此向供应商进行采购，货物由供应商直接运输至需求方工地。工业发展主要承接新能源汽车零配件上下游销售业务。

（7）房产销售业务

公司房产销售主要包括安置房、商品房、厂房等，建设土地均通过招拍挂取得，建设资金自筹。竣工验收达到交付条件后，将房产交付给购房者。签订《购房合同》时，其销售回笼资金计入合同负债。交房时，合同负债结转营业收入。

（8）农产品销售业务

公司农产品销售业务主要为子公司金凤凰集团的猪肉白条的贸易，由金凤凰集团统一向浙江青莲食品股份有限公司及其子公司昆山市定点屠宰加工中心有限公司采购白条猪肉，再由子公司金农公司销售至桐乡市及其他县市当地的猪肉销售商。本年度新增生猪屠宰业务，农产品销售业务进一步扩大。

（9）其他业务

除上述业务外，公司还有部分安保服务业务、担保业务、租赁业务等收入。安保公司主要负责门卫、巡逻、守护、押运（武装押运除外）、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估（凭有效的保安服务许可证经营）。公司的担保业务收入主要通过桐乡市诚信融资担保有限责任公司运营。公司租赁业务收入是由金凤凰集团、工业发展、乌镇实业、崇发集团运营。金凤凰集团的租赁收入主要源于名下商铺的租金收入，工业发展的租赁收入主要源于桐乡经开区内标准厂房和人才公寓的租金收入，乌镇实业的租赁收入主要源于其持有的乌镇镇区域内的一部分可供出租的店面商铺、标准厂房等，崇发集团的租赁收入主要源于崇福专业市场的出租收入。

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）公司所在行业状况、行业地位及主要竞争情况

1）土地整理行业

土地是当今社会经济发展的基础和保障，对其的获取或利用已成为确定投资方向和规模的一个重要因素。长期以来，我国土地稀缺性和社会对土地日益增长的需求，使得我国地价水平一直保持增长趋势，故土地整理业务拥有可观的利润水平。

土地整理是指由政府或受其委托的企业，对一定区域范围内的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，使其达到一定的建设条件，再进行有偿出让或转让等经营活动的过程。其主要特点是政府行为的主导性、目标的多元性、开发过程的长期性、开发工作的复杂性、开发区域的差异性以及高垄断性。

随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。与此同时，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大，长期内将保持升值趋势。经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地整治解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。土地整理作为改善土地利用条件的重要手段，在缓解人地矛盾，促进土地集约利用，实现国有土地资源综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的健康持续发展等方面发挥

着越来越大的作用。

随着国家安居工程的推进，房地产行业的回暖，土地需求将急速上升，土地整治行业将继续保持发展。

2）基础设施建设行业

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施对于促进国民经济及地区经济快速发展、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作用。我国城市基础设施建设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。

改革开放以来，随着国民经济持续快速发展，我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程。当下，我国城镇化建设成绩斐然，城市发展发生了翻天覆地的变化，城市建设成为现代化建设重要引擎。

总体来看，随着我国新型城镇化战略的稳步推进，城市基础设施建设投资规模将保持快速增长。

3）自来水供应行业

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，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，并且还被列为世界 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。

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。

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。

4）污水处理行业

全国废水的排放量逐年增加，导致自然水体不断恶化，水资源污染形势较为严峻，对城市经济社会可持续发展构成了严重威胁。城市化进程加快，使得城市污水的排放量仍然在不断增长，城市污水主要成为主要的污水来源。

5）房地产行业

国内房地产行业经过多年的高速发展，出现行业投资总额增长过猛、房地产投机行为严重、房价上涨过快等问题。部分城市房价过高，上涨过快，引起政府高度重视。国家为此出台了促进房地产市场平稳健康发展的一系列宏观调控政策。政府一系列政策措施出台和信贷政策的紧缩，引发了对未来一段时期政府对房地产行业再次调控的预期担忧，对房地产企业的资金面形成一定的冲击，也使未来的房地产市场有了更多的不确定性。

长期以来，我国房地产行业进入门槛较低，市场参与主体结构较为分散，开发商规模普遍较小。随着国家宏观调控力度的加大，房地产行业集中度逐年提升。从行业产品结构来看，刚性需求逐渐占据市场主流，中低档房源市场份额占比明显扩大。由于产品结构直接影响房地产企业业绩，以供应中低档房源为主、采取标准化开发并且以“快速周转”为主要战略的企业销售业绩较好。预计未来在行业集中度上升的前提下，有着良好产品定位的大型房地产企业实力将继续增强。

（2）公司的地位及竞争优势

1）行业地位

a)公司在桐乡市土地整理行业中的地位

公司是桐乡市土地整理的主要实施主体。随着桐乡金凤凰发展、桐乡工投、乌镇实业及崇发集团 2019 年纳入公司合并报表范围，公司土地整理范围有所扩大。金凤凰集团主要负责濮院镇区域内相关土地的土地整理业务，工业发展负责桐乡经开区范围内的土地整理，乌镇实业主要负责乌镇地区地块的土地整理，崇发集团主要负责桐乡市皮草产业区域土地整理。

b)公司在桐乡市城市基础设施建设中的地位

公司作为桐乡市城市基础设施等重点项目的投资建设单位，其经营领域和投资范围主要是城市基础设施建设，主要包括交通基础设施建设、旧城改造、市政基础设施等，担负着为城市基础建设项目筹措资金与清偿相关债务的任务，处于行业垄断地位，是桐乡市进行城市基础设施建设的主要主体。自成立以来，公司通过各种渠道筹集资金，为桐乡城市建设做出了突出贡献。

c)公司在桐乡市水务行业中的地位

公司自来水业务居于区域垄断地位，污水处理业务在桐乡市占主导地位。自来水业务和污水处理业务由公司子公司水务集团负责，该公司是桐乡市唯一从事自来水供应业务的企业。

d)公司在桐乡市农产品销售行业中的地位

公司在农产品贸易行业均处于当地行业内的垄断地位，具有突出的优势。公司市场份额相对稳定，盈利能力较强。随着桐乡市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，公司的业务量和效益将持续增加。

2) 竞争优势**a)公司区域环境优势**

桐乡地处浙北杭嘉湖平原腹地，区位优势明显。沪杭高铁、沪杭高速、申嘉湖高速、320 国道、京杭大运河等贯穿全境，水陆交通体系发达。桐乡经济发达，产业特色鲜明，综合实力稳居全国百强县(市)前列。桐乡是浙江省首批“工业强市”，拥有七大国家级产业名镇，桐昆集团、新凤鸣集团、振石集团入围中国民营企业 500 强和中国制造业企业 500 强，拥有京马电机、双箭橡胶等多个同行业全国领先企业。桐乡是全国首个旅游综合改革试点县和中国优秀旅游城市。

b)地方政府支持优势

公司作为桐乡市城市基础设施等重点项目的投资建设单位，其经营领域和投资范围涵盖土地整理、城市基础设施建设等重点行业，担负着为城市基础建设项目筹措资金与清偿相关债务的任务，处于行业垄断地位，市场相对稳定。在确立代建市政工程项目模式后，公司经营的资产均具有长期稳定的投资收益，持续盈利能力不断增强。随着桐乡市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加。

c)行业垄断优势

公司作为对桐乡市范围内的投资开发主体，经营领域和投资范围涵盖了土地开发整理和基础设施建设运营等重点行业，处于行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定。桐乡市人民政府为进一步强化公司的定位优势，在垄断业务的运营等方面给予公司较大的政策支持。公司自来水销售、污水处理等均属于公用事业，需要投入巨额资金建立长期基础设施。建设初期，往往由政府出资、经营，其基础设施具有自然垄断性，经营存在规模经济，因此，一旦基础设施建立，其他企业因设施缺失、成本太大难以介入该行业。这确保了公司水务供应等企业在所处的地域内具有较高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。

d)良好的可持续发展性

公司经营的资产均具有长期稳定的投资收益。公司拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。良好的融资能力有力地支持了公司的可持续发展，并为公司开展资本市场融资提供了偿付保证。

e)较强的投资建设能力

公司在长期的城市基础设施投资建设运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理程序。

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，变化对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（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（%）
土地一级开发业务	13.42	12.83	4.37	19.89	14.76	14.23	3.64	22.42
委托代建业务	5.34	4.99	6.39	7.91	5.74	5.48	4.58	8.72
自来水销售业务	2.53	2.27	10.48	3.76	2.52	1.41	43.84	3.82
污水处理费业务	1.50	1.32	11.66	2.22	1.45	1.40	3.49	2.20
安装业务	1.33	0.83	37.98	1.98	0.73	0.55	24.38	1.11
货物销售业务	0.64	0.45	29.69	0.95	1.21	0.98	19.01	1.84
商贸服务业务	8.28	7.65	7.61	12.29	10.88	10.5	3.52	16.52
房地产销售业务	7.88	6.98	11.32	11.68	8.87	7.23	18.42	13.47
养护业务	0.06	0.13	-116.67	0.08	0.05	0.12	-140.00	0.07
运输业务	0.54	0.42	21.70	0.80	0.43	0.32	24.81	0.65

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（%）
广告业务	0.40	0.50	-26.49	0.59	0.45	0.47	-5.95	0.68
石油天然气业务	1.54	1.32	13.88	2.28	1.95	1.93	1.36	2.96
教育业务	0.34	0.22	35.61	0.50	0.44	0.30	33.00	0.68
保安或综合服务业务	3.31	3.18	3.73	4.90	2.43	2.28	5.93	3.69
水利工程业务	0.77	1.12	-44.87	1.15	0.94	0.86	8.25	1.42
租赁业务	3.93	1.03	73.81	5.83	4.27	0.93	78.28	6.48
会展业务	0.64	0.39	39.42	0.95	0.58	0.35	39.20	0.88
绿化业务	0.46	0.42	9.23	0.68	0.40	0.41	-1.86	0.61
农产品销售业务	8.01	7.93	1.05	11.88	2.44	2.44	0.07	3.71
市场和酒店经营业务	0.33	0.07	79.54	0.49	0.24	0.06	73.40	0.36
其他主营业务	3.38	2.92	13.69	5.02	1.67	1.24	26.00	2.54
其他业务	2.82	1.86	34.00	4.18	3.40	2.20	35.28	5.17
合计	67.44	58.84	12.76	100.00	65.85	55.70	15.41	100.00

注：本节中，本期及去年同期的数据分别摘自经审计 2022 年度财务报告期末数及期初数。

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

各业务板块产品服务单一

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。

业务板块	营业收入较上年度增减	营业成本较上年度增减	毛利率较上年度增减
土地一级开发业务	-9.08%	-9.84%	20.05%
委托代建业务	-6.97%	-8.94%	39.52%
自来水销售业务	0.40%	60.99%	-76.09%
污水处理费业务	3.45%	-5.71%	234.10%
安装业务	82.19%	50.91%	55.78%
货物销售业务	-47.11%	-54.08%	56.18%
商贸服务业务	-23.90%	-27.14%	136.93%
房地产销售业务	-11.16%	-3.46%	-38.55%
养护业务	20.00%	8.33%	-16.66%
运输业务	25.58%	31.25%	-12.54%
广告业务	-11.11%	6.38%	345.21%
石油天然气业务	-21.03%	-31.61%	920.59%
教育业务	-22.73%	-26.67%	7.91%

保安或综合服务业务	36.21%	39.47%	-37.10%
水利工程业务	-18.09%	30.23%	-643.88%
租赁业务	-7.96%	10.75%	-5.71%
会展业务	10.34%	11.43%	0.56%
绿化业务	15.00%	2.44%	-596.24%
农产品销售业务	228.28%	225.00%	1400.00%
市场和酒店经营业务	37.50%	16.67%	8.37%
其他主营业务	102.40%	135.48%	-47.35%
其他业务	-17.06%	-15.45%	-3.63%
合计	2.41%	5.64%	-17.20%

（1）委托代建业务

2022 年度，该板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为 39.52%，变动原因主要系本年度子公司濮院时尚及凤鸣福地公司移交的项目成本较往年有所下降导致毛利率上升所致。

（2）自来水销售业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业成本、毛利率指标同比变动分别为 60.99%及-76.09%，变动原因主要系新增千岛湖水源和西部水源，导致购入成本上涨，影响营业成本及利润。

（3）污水处理费业务

2022 年度，该板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为 234.10%，变动原因主要系主要是子公司水务集团关停桐乡污水厂后相应成本减少。

（4）安装业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业收入、营业成本、毛利率指标同比变动分别为 82.19%，50.91%及 55.78%，变动原因主要系该板块业务转好所致。

（5）货物销售业务及商贸服务业务

2022 年度，货物销售业务及商贸服务业务板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为 56.18%及 136.93%，变动原因主要系发行人改进贸易业务结构所致。

（6）房地产销售业务

2022 年度，该板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为-38.55%，变动原因主要系本年度子公司拿地价格较以前年度高，导致毛利率下降。

（7）运输业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业成本指标同比变动为 31.25%，变动原因主要系投入电动车 1,800 辆成本及新增多项运输转运业务等所致。

（8）广告业务

2022 年度，该板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为 345.21%，变动原因主要系年度广告位出租有所下降所致。

（9）石油天然气业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业成本、毛利率指标同比变动分别为-31.61%及 920.59%，变动原因主要系去年四季度开展了加油加气优惠活动导致毛利率下降，本年度回归正常价格形成的毛利率变动所致。

（10）保安或综合服务业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业收入、营业成本、毛利率指标同比变动分别为 36.21%、39.47%及-37.10%，变动原因主要系本年度新增梧桐新农村新开发综合服务尚在起步阶段，导致毛利率下降所致。

（11）水利工程业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业成本、毛利率指标同比变动分别为 30.23%及-643.88%，变动原因主要系本年度结算的工程业务存在部分是集团内部业务，合并抵销收入所致。

（12）绿化业务

2022 年度，该板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为-596.24%，变动原因主要系经过多年经营，绿化业务逐渐步入正轨开始盈利。

（13）农产品销售业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业收入、营业成本、毛利率指标同比变动分别为 228.28%、225.00%及 1400.00%，变动原因主要系本年度金凤凰集团新增生猪屠宰及加工销售业务，业务范围和业务量同步扩大。

（14）市场和酒店经营业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业收入指标同比变动为 37.50%，变动原因主要系本年度子公司金凤凰集团市场业务发展较好所致。

（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

根据桐乡市委办公室、桐乡市人民政府办公室印发的《关于国有资本授权经营体制改革的实施意见》（桐委办发[2019]39 号），未来将桐乡城投将作为重要实施主体，通过国有资本整合、分类、布局等手段，进一步构建并完善国有资本投资运营主体，深化国有企业市场化改革，优化国有资本投向，向重点行业、关键领域和优势企业集中，推动国有经济布局优化和结构调整，提高国有资本配置和运营效率，更好服务全市发展战略。主要目标包括：

（1）短期目标：以发行人作为主体组建市国有资本投资运营公司，作为全市顶层国有投资运营公司，通过股权管理、国有资本运作、资产整合，资金统筹与调配、战略发展方向研究及投资，人才培养等，推动全市国有企业经营发展，明确功能定位布局。

（2）中长期目标：落实市委市政府战略决策部署，继续优化国有资本布局，分类整合全市资产、资金、资源、资本，不断壮大各集团板块，搭建“1+7+N”的架构，即“1 个国有资本投资运营公司，7 大业务板块 N 个专业子公司”，以市场化、实体化运营为目标，全力推动国企做强做优做大主业。

总体来看，公司未来将通过产业经营和资本运作两条腿走路，发展壮大国有资本，推动区域经济快速发展。用五年时间，打造一个多元化、专业化、规范化，拥有核心竞争力的地方国企。

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）主营业务涉猎广泛且分布子公司的风险

公司的营业收入涉及的行业较为广泛，包括水务、交通运输、石油天然气、代建、土地整理业务、安保服务、商贸服务、房产销售、农产品销售等各方面。公司的多元化经营会在一定程度上分散管理层的注意力，分散企业的有限资源。如果公司在未来不能突出自身在主营业务上积累的经验和能力，将在管理控制力方面给公司带来新的风险。

公司的营业收入涉及水务、交通运输、石油天然气、代建、土地整理业务、安保服务、房产销售、农产品销售多个板块，业务主要由交投集团、水务集团、金凤凰集团、工业发展、乌镇实业、崇发集团等下属子公司实际运营，发行人的经营业绩主要依靠子公司的经营情况，若主要子公司出现业务发展降速或者股权转让等情况，可能会对发行人的经营业绩产生较大的影响。

（2）发行人贸易业务的相关风险

发行人贸易业务暂时处于起步阶段，毛利率较低，且供应商和客户集中度较高，可能对发行人未来的整体经营和发展造成不利影响。

发行人商贸服务业务板块中，存在对下游客户融资性贸易的业务模式，若未来发行人

融资性贸易规模增加，风险敞口扩大，下游客户违约风险增加，可能会影响其盈利能力和偿债能力。

改善措施：

（1）关于企业的工程建设项目，将及时调整计划，同时按照工程进展程度合理安排各项融资，优化融资结构、从而降低新增借款占净资产的比例。

（2）从两方面优化企业现金流管理，一是优化代建项目和商贸活动的资金管理，严控资金投入并做好及时收款；二是关于企业往来款情况，涉及公司目前经营情况正常，发行人后续将加强往来款管理工作，针对已发生的款项制定相应回款计划，督促相关企业及时还款。

（3）政府给予发行人的大力支持：发行人是嘉兴市桐乡市重要开发建设主体和国有资产运营实体之一，受到桐乡市政府全方位的大力支持，区位优势明显，也得到了当地政府及财政的大力支持，公司每年获得的经营性补助收入可以提升公司的盈利能力和偿债能力。

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：

发行人具有独立的企业法人资格，与出资人在资产、业务、财务、机构和人员方面相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立

发行人具有独立的企业法人资格，在其营业执照核准范围内，以其全部法人财产，自主经营，自负盈亏，独立核算。

2、人员独立

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。

3、资产独立

发行人在资产所有权方面产权关系明确，不存在出资人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。

4、机构独立

发行人具有完善的公司治理结构和健全的公司组织机构，其各个职能部门均独立于出资人；发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

5、财务独立

发行人在会计机构、会计人员、会计账簿等财务方面拥有自主权，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度，独立核算，能够独立作出财务决策。

（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

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件

下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。公司与关联方之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。公司董事会需对关联交易事项进行审议，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。监事会对需董事会批准的关联交易是否公平、合理，是否存在损害公司合法权益的情形明确发表意见。

（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

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，拆出转回	11.90

3. 担保情况

☐适用 ☒不适用

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	桐乡市城市建设投资有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第一期)
2、债券简称	22 桐城 D1
3、债券代码	194845.SH
4、发行日	2022 年 7 月 12 日
5、起息日	2022 年 7 月 15 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 7 月 15 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.48
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司,浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
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	采用点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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	桐乡市城市建设投资有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)
2、债券简称	22 桐城 D2
3、债券代码	182741.SH
4、发行日	2022 年 9 月 21 日
5、起息日	2022 年 9 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 9 月 23 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.20
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司,浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
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	采用点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式

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	桐乡市城市建设投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 桐城 01
3、债券代码	178963.SH
4、发行日	2021 年 6 月 24 日
5、起息日	2021 年 6 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 6 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.78
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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	桐乡市城市建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 桐城 01
3、债券代码	250176.SH
4、发行日	2023 年 3 月 14 日
5、起息日	2023 年 3 月 17 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 17 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,平安证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中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	采用点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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 年桐乡市城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	22 桐乡债、22 桐乡城投债
3、债券代码	184421.SH、2280247.IB
4、发行日	2022 年 6 月 14 日
5、起息日	2022 年 6 月 16 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 6 月 16 日
7、到期日	2029 年 6 月 16 日
8、债券余额	11.10
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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：184421.SH、2280247.IB

债券简称：22 桐乡债、22 桐乡城投债

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：250176.SH

债券简称：23 桐城 01

债券约定的投资者保护条款名称：

资信维持承诺及救济措施

债券代码：184421.SH、2280247.IB

债券简称：22 桐乡债、22 桐乡城投债

债券约定的投资者保护条款名称：

债券违约触发，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金

债券代码：182741.SH
 债券简称：22 桐城 D2
 债券约定的投资者保护条款名称：
 资信维持承诺、救济措施、调研发行人

债券代码：194845.SH
 债券简称：22 桐城 D1
 债券约定的投资者保护条款名称：
 资信维持承诺、救济措施、调研发行人

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：194845.SH

债券简称	22 桐城 D1
募集资金总额	15.00
使用金额	15.00
批准报出日前余额	0
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扣除发行费用后拟用于偿还公司债务
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券的募集资金扣除发行费用后全部募集资金用于偿还公司债务
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：182741.SH

债券简称	22 桐城 D2
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0
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扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券的募集资金扣除发行费用后全部募集资金用于偿还公司债务
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：178963.SH

债券简称	21 桐城 01
募集资金总额	15.00
使用金额	15.00
批准报出日前余额	0
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，13 亿元拟用于偿还公司债务，剩余募集资金拟用于补充流动资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

截至批准报出日实际的募集资金使用用途	扣除发行费用后,13亿元用于偿还公司债务,剩余募集资金用于补充流动资金
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: 250176.SH

债券简称	23 桐城 01
募集资金总额	10.00
使用金额	8.54
批准报出日前余额	1.46
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)	本期公司债券募集资金扣除承销费用后,拟用于偿还到期公司债券本金和偿还有息债务。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生变更)	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况(如有)	不适用
募集资金违规使用的, 是否已完成整改及整改情况(如有)	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况(如有)	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	扣除发行费用后,已使用募集资金 8.54 亿元用于偿还公司有息债务
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: 184421.SH、2280247.IB

债券简称	22 桐乡债、22 桐乡城投债
募集资金总额	11.10
使用金额	10.45
批准报出日前余额	0.65
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)	本期债券募集资金为人民币 11.10 亿元,其中 3.70 亿元用于桐乡融杭经济区南阳先导区人工智能产业园建设项目,1.00 亿元用于年产蒸发系统 15 万套新建项目,2.00 亿元用于年产 20 万台高端服务器智能制造基地项目,4.40 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生变更)	不适用

报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金已使用 10.45 亿元,其中 3.70 亿元用于桐乡融杭经济区南阳先导区人工智能产业园建设项目,0.86 亿元用于年产蒸发系统 15 万套新建项目,1.50 亿元用于年产 20 万台高端服务器智能制造基地项目,4.39 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）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：194845.SH

债券简称	22 桐城 D1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	“22 桐城 D1”到期一次还本付息。本次债券的兑付兑息日期为 2023 年 7 月 15 日。 为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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	截至本年度报告出具日，公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好。

债券代码：182741.SH

债券简称	22 桐城 D2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	“22 桐城 D2”到期一次还本付息。本次债券的兑付兑息日期为 2023 年 9 月 23 日。 为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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	截至本年度报告出具日，公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好。

债券代码：178963.SH

债券简称	21 桐城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	“21桐城01”在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息日为2022年至2024年每年的6月28日。本次债券到期一次还本。报告期内，本次债券已于 2022年 6月 28日兑息 5,670.00万元。用于付息的款项已于 2022年 6月 23日划至付息兑付专用账户，该债券已成功付息。 为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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	截至本年度报告出具日，公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好。

债券代码：250176.SH

债券简称	23 桐城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	“23 桐城 01”在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 3 月 17 日。本次债券到期一次还本。 为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

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	截至本年度报告出具日，公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好。

债券代码：184421.SH、2280247.IB

债券简称	22 桐乡债、22 桐乡城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	“22 桐乡城投债”、“22 桐乡债”在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，且在存续期的第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本次债券的付息日为 2022 年至 2029 年每年的 6 月 16 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 16 日。本次债券到期一次还本。若投资者放弃回售选择权，则本次债券的本金兑付日为 2029 年 6 月 16 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2027 年 6 月 16 日，未回售部分债券的本金兑付日为 2029 年 6 月 16 日。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债权代理人的作用、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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	截至本年度报告出具日，公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好。

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	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦22层
签字会计师姓名	朱劲松、张金玉

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	194845.SH
债券简称	22 桐城 D1
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 16 楼

联系人	李胤龙
联系电话	13718139813

债券代码	182741.SH
债券简称	22 桐城 D2
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 16 楼
联系人	李胤龙
联系电话	13718139813

债券代码	178963.SH
债券简称	21 桐城 01
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16楼
联系人	李胤龙
联系电话	13718139813

债券代码	250176.SH
债券简称	23 桐城 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	俞强、刘光新、贺亚戈、姜铖、赵嘉正、张晟赫、郑学韬、陈左宜、王睿、蒋舒婷
联系电话	010-60837570

债券代码	184421.SH、2280247.IB
债券简称	22 桐乡债、22 桐乡城投债
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层
联系人	王树
联系电话	15600582054

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184421.SH、2280247.IB
债券简称	22 桐乡债、22 桐乡城投债
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

（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

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

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
桐乡市金凤凰控股集团有限公司	市场的投资、经营管理	22.10	381.16	1.04	新增	无偿划入

注：2022 年 5 月 25 日，根据《桐乡市财政局关于同意组建桐乡市金凤凰控股集团有限公司的批复》（桐财发〔2022〕95 号），同意将桐乡市金凤凰控股集团有限公司（原名：桐乡市金泉矿业投资开发有限公司）无偿划转至本公司，另将润桐控股的全资子公司桐乡市传媒集团有限公司、本公司的全资子公司桐乡市金凤凰服务业发展集团有限公司及桐乡市财政局持有桐乡市濮院时尚产业发展集团有限公司 100%股权全部无偿划转至桐乡市金凤凰控股集团有限公司。

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

桐乡市金凤凰控股集团有限公司的组建，将进一步扩大公司的生产经营范围，扩增公司的资产总额，增强公司的经营实力，提升公司融资能力。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要为对桐乡市政府部门以及对其他单位的往来款
存货	存货中占比较大的为开发成本及开发产品
在建工程	苏台高速公路、濮院镇有机更新项目核心景区工程、永久落户地配套（城市有机更新）项目、互联网之光博览会展馆扩建等

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	74.54	5.27	112.02	-33.46
交易性金融资产	0.29	0.02	0.03	1,077.59
预付款项	26.49	1.87	5.55	377.44
长期应收款	-	-	0.15	-100.00
其他非流动金融资产	0.18	0.01	-	-
其他权益工具投资	47.25	3.34	32.82	43.98
在建工程	212.80	15.04	131.67	61.62
长期待摊费用	1.14	0.08	0.75	51.95

注：本节中，本期末及上期末的数据分别摘自经审计 2022 年度财务报告期末数及期初数

发生变动的的原因：

（1）货币资金

2022 年末较 2021 年末减少 33.46%，主要是由于发行人及子公司本年度整体把控资金情况，避免不必要的资金沉淀。

（2）交易性金融资产

2022 年末发行人交易性金融资产较 2021 年末增加，增幅 1,077.59%，主要系母公司配售双箭可转债所致。

（3）预付款项

2022 年末发行人预付款项较 2021 年末增加，增幅 377.44%，主要系子公司交投集团、梧桐新农村及壮美河山公司本年度新增工程预付款，但未达结算期所致。

（4）长期应收款

2022 年末发行人长期应收款降低至 0 元，主要系发行人融资租赁保证金收回所致。

（5）其他非流动金融资产

2022 年末发行人其他非流动金融资产较 2021 年末增加，主要系对合伙企业的投资。

（6）其他权益工具投资

2022 年末发行人其他权益工具投资较 2021 年末增加，增幅 43.98%，主要系新增对嘉兴银行股份有限公司、嘉兴市原水投资有限公司等公司的投资。

（7）在建工程

2022 年末发行人在建工程较 2021 年末增加，增幅 61.62%，主要系新增对苏台高速南浔至桐乡及桐乡段、濮院核心景区等项目的投资。

（8）长期待摊费用

2022 年末发行人长期待摊费用较 2021 年末增加，增幅 51.95%，主要系子公司新增“污水零直排区”建设项目、桃园文华土菜馆装修款等项目的新增未摊销金额所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	74.54	3.11		4.18
存货	510.52	27.04		5.30
固定资产	38.41	2.66		6.93
投资性房地产	126.04	26.87		21.32
无形资产	35.40	8.54		24.14
在建工程	212.80	9.81		4.61
合计	997.71	78.04	—	—

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：44.62 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：23.69 亿元，收回：9.40 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，本报告期内，因新增合并桐乡市濮院时尚产业发展集团有限公司、桐乡市洲泉两新建设开发有限公司、桐乡市大麻工业区开发有限公司等公司，导致合并报表的非经营性其他应收款余额增加。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：58.92 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：9.52 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：9.90%，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

78.00 亿元和 104.03 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 33.37%。

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		19.00	23.00	56.10	98.10	94.30%
银行贷款			2.00	3.93	5.93	5.70%
非银行金融机构贷款						
其他有息债务						

注：本节中，本期及去年同期的数据分别摘自经审计 2022 年度及 2021 年度财务报告期末数。

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 35.00 亿元，企业债券余额 11.10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 52.00 亿元，且共有 20.00 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 462.38 亿元和 641.66 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 38.80%。

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		28.04	36.84	168.29	233.17	36.34%
银行贷款		53.19	54.96	272.45	380.59	59.31%
非银行金融机构贷款		0.38	0.37	17.91	18.66	2.91%
其他有息债务		7.80	1.44	-	9.24	1.44%

注：本节中，本期及去年同期的数据分别摘自经审计 2022 年度及 2021 年度财务报告期末数。

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 103 亿元，企业债券余额 38.22 亿元，非金融企业债务融资工具余额 91.95 亿元，且共有 39.02 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 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	87.43	10.67	45.07	93.98
应付票据	0.24	0.03	1.34	-81.77
应付职工薪酬	0.60	0.07	0.33	81.26
长期借款	272.47	33.25	202.64	34.46

发生变动的的原因：

（1） 短期借款

截至 2022 年末，公司短期借款比上年末增加，增幅为 93.98%，主要原因是子公司濮院时尚、乌镇实业、崇发集团等因经营需要增加经营性贷款所致。

（2） 应付票据

截至 2022 年末，公司应付票据比上年末降低，降幅为 81.77%，主要系应付商业承兑汇票到期兑付所致。

（3） 应付职工薪酬

截至 2022 年末，公司应付职工薪酬比上年末增加，增幅为 81.26%，主要系安保公司外派至公安局等单位员工增加年终奖所致。

（4） 长期借款

截至 2022 年末，公司长期借款比上年末增加，增幅 34.46%，主要原因是濮院时尚、乌镇实业、崇发集团等本年度新增项目较多，对项目投入力度加大，增加银行借款所致。

（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：7.43 亿元

报告期非经常性损益总额：3.86 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	1.53	处置其他权益工具收益、理财收益等	0.82	不可持续
公允价值变动损益	1.60	房地产评估	1.60	不可持续
资产减值损失	-0.00	存货跌价损失	-0.00	不可持续
营业外收入	0.28	非流动资产毁损报废利得等	0.28	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
营业外支出	0.74	社会共建费、固定资产报废损失等	0.74	不可持续
其他收益	9.58	财政拨款	2.28	不可持续
资产处置损益	-0.11	处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失	-0.11	不可持续
信用减值损失	-0.27	坏账损失	-0.27	不可持续

（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
桐乡市工业发展投资集团有限公司	是	100%	市政项目、基础设施开发建设	128.37	59.37	9.05	0.54

（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

一是公司土地整理业务开展模式为由公司进行前期垫资，按年度汇总土地开发的投资额，委托方根据征迁工作进度及区域内出让情况按年与公司进行结算，各子公司按一定的成本加成比例确定，公司据此确认收入并结转成本。二是公司委托代建工程业务的项目资金一般由公司先行垫资，后期根据进度进行结算。因此公司为项目建设前期购买商品、接受劳务支付的现金较多，经营活动产生的现金流量净额与净利润存在较大差异。

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：57.11 亿元

报告期末对外担保的余额：59.05 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.94 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，也可于债券存续期间内，每日 9：00-11：30，14：00-17：00（非交易日除外）于发行人处进行查阅。

（以下无正文）

（本页无正文，为《桐乡市城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）》之盖章页）

桐乡市城市建设投资有限公司



2023 年 5 月 19 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: 桐乡市城市建设投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,453,916,492.13	11,201,658,826.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	29,439,708.06	2,500,000.00
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	2,823,156,649.81	2,460,422,979.94
应收款项融资		
预付款项	2,649,137,092.11	554,859,977.70
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	18,449,004,452.18	14,295,881,980.20
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	51,051,955,657.70	40,399,602,556.33
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	150,000,000.00	168,000,000.00
其他流动资产	724,697,753.73	701,282,877.68
流动资产合计	83,331,307,805.72	69,784,209,198.36
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		15,000,000.00
长期股权投资	11,097,063,541.56	9,518,157,354.11
其他权益工具投资	4,725,066,637.71	3,281,816,730.13
其他非流动金融资产	18,000,000.00	
投资性房地产	12,603,836,917.82	10,656,204,280.44
固定资产	3,841,464,345.13	4,378,381,447.23
在建工程	21,279,862,899.22	13,166,927,711.78
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	90,196,182.65	111,066,162.07
无形资产	3,539,743,819.07	3,093,418,267.93
开发支出		
商誉	11,417,871.94	11,417,871.94
长期待摊费用	114,233,379.49	75,180,249.19
递延所得税资产	75,151,018.73	60,045,270.23
其他非流动资产	597,574,704.67	696,568,732.64
非流动资产合计	57,993,611,317.99	45,064,184,077.69
资产总计	141,324,919,123.71	114,848,393,276.05
流动负债：		
短期借款	8,743,190,568.98	4,506,528,970.81
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	24,384,846.68	133,753,061.04
应付账款	2,612,783,343.73	2,076,098,873.44
预收款项	443,623,490.96	598,257,960.79
合同负债	1,833,939,884.92	1,925,946,385.42
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	59,977,119.12	33,088,687.47
应交税费	145,596,689.50	186,377,644.00
其他应付款	4,480,187,373.20	4,640,820,270.73
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	10,053,848,665.54	8,075,588,722.11
其他流动负债	184,387,238.37	179,477,527.38
流动负债合计	28,581,919,221.00	22,355,938,103.19
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	27,246,896,611.02	20,263,925,861.66
应付债券	16,806,221,626.90	14,083,774,878.96
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	72,345,457.15	86,840,784.13
长期应付款	4,543,851,939.03	5,335,577,404.64
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,401,713.73	
递延收益	3,042,305,075.27	3,058,073,472.79

递延所得税负债	1,538,359,033.81	1,319,743,720.06
其他非流动负债	162,891,716.32	151,633,874.25
非流动负债合计	53,414,273,173.23	44,299,569,996.49
负债合计	81,996,192,394.23	66,655,508,099.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,845,320,000.00	3,081,320,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	40,434,546,142.78	33,140,293,103.42
减：库存股		
其他综合收益	2,155,383,672.67	1,628,515,366.12
专项储备	1,171,732.13	826,241.72
盈余公积	312,217,253.73	303,098,906.01
一般风险准备		
未分配利润	9,286,576,533.31	8,672,010,051.94
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	56,035,215,334.62	46,826,063,669.21
少数股东权益	3,293,511,394.86	1,366,821,507.16
所有者权益（或股东权益）合计	59,328,726,729.48	48,192,885,176.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	141,324,919,123.71	114,848,393,276.05

公司负责人：金栋健 主管会计工作负责人：张智 会计机构负责人：沈晶晖

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：桐乡市城市建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	970,269,755.70	3,422,579,119.66
交易性金融资产	29,439,708.06	
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		3,038,158.10
应收款项融资		
预付款项	457,228.60	58,274.40
其他应收款	6,492,719,671.88	3,968,702,015.91
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	150,000,000.00	168,000,000.00
其他流动资产	187,776.14	

流动资产合计	7,643,074,140.38	7,562,377,568.07
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	19,790,046,800.00	15,243,290,620.76
其他权益工具投资	629,504,106.08	441,680,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	289,495,235.66	337,081,235.66
固定资产	24,522,107.85	20,817,531.66
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	9,156,936.67	5,466,819.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,103,207.74	7,227,359.22
递延所得税资产	726,363.10	795,522.28
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,757,554,757.10	16,056,359,089.49
资产总计	28,400,628,897.48	23,618,736,657.56
流动负债：		
短期借款	200,067,397.26	100,141,643.84
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	572,763.83	
预收款项	189,987.00	189,987.00
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	1,346,772.03	2,501,882.87
其他应付款	1,843,509,121.03	1,132,404,724.18
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	4,385,659,756.17	3,573,447,452.07
其他流动负债		
流动负债合计	6,431,345,797.32	4,808,685,689.96
非流动负债：		
长期借款	393,434,973.63	
应付债券	5,610,000,000.00	4,300,000,000.00
其中：优先股		
永续债		

租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	354,200.00	369,600.00
递延所得税负债	40,228,615.71	42,543,380.09
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,044,017,789.34	4,342,912,980.09
负债合计	12,475,363,586.66	9,151,598,670.05
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,845,320,000.00	3,081,320,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,945,578,230.37	9,334,933,497.84
减：库存股		
其他综合收益	46,615,486.50	41,514,800.70
专项储备		
盈余公积	301,079,709.57	291,961,361.85
未分配利润	1,786,671,884.38	1,717,408,327.12
所有者权益（或股东权益）合计	15,925,265,310.82	14,467,137,987.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,400,628,897.48	23,618,736,657.56

公司负责人：金栋健 主管会计工作负责人：张智 会计机构负责人：沈晶晖

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	6,744,398,484.68	6,584,979,815.43
其中：营业收入	6,744,398,484.68	6,584,979,815.43
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,189,141,034.58	6,588,973,051.85
其中：营业成本	5,884,134,060.70	5,570,311,155.17
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	129,914,086.93	109,263,302.51
销售费用	235,604,675.05	194,297,491.76
管理费用	491,764,115.73	416,165,555.25
研发费用		

财务费用	447,724,096.17	298,935,547.16
其中：利息费用	740,212,900.24	579,296,116.49
利息收入	319,760,132.50	264,414,751.27
加：其他收益	957,814,015.34	642,923,608.46
投资收益（损失以“－”号填列）	153,438,255.53	184,705,284.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	71,734,569.65	119,825,369.78
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）	160,193,311.74	185,757,596.07
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-26,539,176.88	-15,564,075.07
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-247,011.97	
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-10,833,791.22	31,231,079.61
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	789,083,052.64	1,025,060,257.03
加：营业外收入	27,874,305.08	36,042,147.91
减：营业外支出	73,789,005.35	5,544,349.85
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	743,168,352.37	1,055,558,055.09
减：所得税费用	71,951,590.02	172,750,903.90
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	671,216,762.35	882,807,151.19
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	671,216,762.35	882,807,151.19
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）	665,866,665.32	851,077,572.44
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	5,350,097.03	31,729,578.75
六、其他综合收益的税后净额	526,868,306.55	322,304,790.34
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	526,868,306.55	322,304,790.34
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-13,745,083.94	-6,307,176.18
（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	-13,745,083.94	-6,307,176.18

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	540,613,390.49	328,611,966.52
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	14,230,258.74	58,745,460.79
（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	526,383,131.75	269,866,505.73
（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	1,198,085,068.90	1,205,111,941.53
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,192,734,971.87	1,173,382,362.78
（二）归属于少数股东的综合收益总额	5,350,097.03	31,729,578.75
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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：金栋健 主管会计工作负责人：张智 会计机构负责人：沈晶晖

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	56,550,789.07	148,171,269.06
减：营业成本	15,646,763.99	78,938,273.90
税金及附加	2,814,484.03	4,854,222.66
销售费用		
管理费用	17,747,295.30	11,831,767.62
研发费用		
财务费用	88,776,846.43	64,826,293.69
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	187,413,070.09	102,980,520.02

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）	2,913,706.38	927,322.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）	276,636.70	-551,801.46
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）	122,168,812.49	91,076,752.21
加：营业外收入	23,132.14	2,358,224.05
减：营业外支出	30,060,000.00	51,500.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	92,131,944.63	93,383,476.26
减：所得税费用	948,467.45	4,747,039.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	91,183,477.18	88,636,436.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	91,183,477.18	88,636,436.50
（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	5,100,685.80	-12,182,897.32
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-9,129,572.94	-3,937,500.00
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	-9,129,572.94	-3,937,500.00
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	14,230,258.74	-8,245,397.32
1.权益法下可转损益的其他综合收益	14,230,258.74	
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		-8,245,397.32
六、综合收益总额	96,284,162.98	76,453,539.18
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: 金栋健 主管会计工作负责人: 张智 会计机构负责人: 沈晶晖

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	6,574,242,110.36	6,602,455,631.09
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	322,408,985.71	101,615,732.79
收到其他与经营活动有关的现金	14,712,807,639.29	17,056,984,329.33
经营活动现金流入小计	21,609,458,735.36	23,761,055,693.21
购买商品、接受劳务支付的现金	12,015,202,550.50	7,565,998,571.30
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	774,301,235.78	678,221,686.87
支付的各项税费	311,883,094.82	424,007,670.66
支付其他与经营活动有关的现	16,143,025,972.37	16,144,732,302.95

金		
经营活动现金流出小计	29,244,412,853.47	24,812,960,231.78
经营活动产生的现金流量净额	-7,634,954,118.11	-1,051,904,538.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	192,560,168.13	698,626,714.59
取得投资收益收到的现金	101,915,452.87	85,357,143.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	108,451,582.94	46,553,729.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	5,947,428,971.66	3,233,867,439.27
投资活动现金流入小计	6,350,356,175.60	4,066,405,026.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,031,629,013.57	6,102,925,530.51
投资支付的现金	3,021,013,948.59	1,588,098,737.27
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	23,569,756.75	-2,770,291.88
支付其他与投资活动有关的现金	5,548,879,147.55	3,581,978,232.74
投资活动现金流出小计	18,625,091,866.46	11,270,232,208.64
投资活动产生的现金流量净额	-12,274,735,690.86	-7,203,827,181.68
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,769,867,000.00	916,976,555.45
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,005,867,000.00	201,496,430.45
取得借款收到的现金	37,166,583,284.66	23,822,314,164.92
收到其他与筹资活动有关的现金	844,022,085.67	797,239,635.35
筹资活动现金流入小计	40,780,472,370.33	25,536,530,355.72
偿还债务支付的现金	21,219,143,935.66	14,094,125,984.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,490,926,619.78	2,071,382,567.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	840,000.00	4,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	917,512,986.83	2,622,152,711.25
筹资活动现金流出小计	24,627,583,542.27	18,787,661,263.13
筹资活动产生的现金流量净额	16,152,888,828.06	6,748,869,092.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	732.37	1,415,117.03
五、现金及现金等价物净增加额	-3,756,800,248.54	-1,505,447,510.63
加：期初现金及现金等价物余额	10,899,484,696.51	12,392,666,669.25
六、期末现金及现金等价物余额	7,142,684,447.97	10,887,219,158.62

公司负责人：金栋健 主管会计工作负责人：张智 会计机构负责人：沈晶晖

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	29,072,923.27	20,990,137.63
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	11,114,559,530.44	5,050,702,643.08
经营活动现金流入小计	11,143,632,453.71	5,071,692,780.71
购买商品、接受劳务支付的现金	901,838.79	724,497.21
支付给职工及为职工支付的现金	5,521,535.18	5,322,524.11
支付的各项税费	9,167,953.52	34,349,215.42
支付其他与经营活动有关的现金	12,614,653,117.25	6,362,739,104.29
经营活动现金流出小计	12,630,244,444.74	6,403,135,341.03
经营活动产生的现金流量净额	-1,486,611,991.03	-1,331,442,560.32
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		552,000,000.00
取得投资收益收到的现金	29,826,560.00	37,192,433.50
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	29,826,560.00	589,192,433.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,201,315.75	506,218.35
投资支付的现金	4,024,474,832.77	905,590,875.00
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	4,027,676,148.52	906,097,093.35
投资活动产生的现金流量净额	-3,997,849,588.52	-316,904,659.85
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	764,000,000.00	480,000,000.00
取得借款收到的现金	7,703,050,000.00	4,989,460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,467,050,000.00	5,469,460,000.00
偿还债务支付的现金	5,100,000,000.00	4,070,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支	334,897,784.41	326,341,286.61

付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,434,897,784.41	4,396,341,286.61
筹资活动产生的现金流量净额	3,032,152,215.59	1,073,118,713.39
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	-2,452,309,363.96	-575,228,506.78
加：期初现金及现金等价物余额	3,422,579,119.66	3,997,807,626.44
六、期末现金及现金等价物余额	970,269,755.70	3,422,579,119.66

公司负责人：金栋健 主管会计工作负责人：张智 会计机构负责人：沈晶晖

