
张家港市城市投资发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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。

众华会计师事务所（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

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

截至 2024 年末，公司面临的风险因素与本公司所发行的最新一期债券募集说明书中“风险与对策”章节没有重大不利变化。

一、发行人有息负债金额较大，公司主营业务建设周期长，大部分资金需要先行垫付，自来水销售业务也需要大量资金补充营运资金和设备更新，随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将继续扩张，在未来几年对资金的需求可能将持续增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在一定的筹资风险的同时，偿债风险也有所加大。

二、发行人资产周转能力偏弱，存货周转率、总资产周转率等营运能力指标处于较低水平。主要原因是随着发行人业务规模的扩大，存货及总资产规模快速上升。随着发行人业务规模的进一步扩大，存货等资产规模可能超出合理水平从而导致一定的资产流动性不足的风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	16
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	18
一、 公司债券情况.....	18
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.....	22
四、 公司债券募集资金使用情况.....	23
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	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.....	26
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.....	26
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.....	32
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	32
十二、 向普通投资者披露的信息.....	32
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	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.....	33
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	33
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	33
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	33
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	33
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	33
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	33
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	33
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	33
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	34
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	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

公司、发行人	指	张家港市城市投资发展集团有限公司
张家港国投	指	张家港市国有资本投资集团有限公司
金城投资	指	张家港市金城投资发展集团有限公司
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	张家港市城市投资发展集团有限公司
中文简称	张家港城投
外文名称（如有）	—
外文缩写（如有）	—
法定代表人	孙国兵
注册资本（万元）	500,000
实缴资本（万元）	410,000
注册地址	江苏省苏州市 张家港杨舍镇永安路 950 号
办公地址	江苏省苏州市 张家港杨舍镇永安路 950 号
办公地址的邮政编码	215600
公司网址（如有）	http://www.zjgctgs.com/
电子信箱	709262483@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张慧
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	总会计师
联系地址	张家港杨舍镇永安路 950 号
电话	0512-56998505
传真	0512-56998503
电子信箱	709262483@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：张家港市金城投资发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：张家港市国有资产管理中心

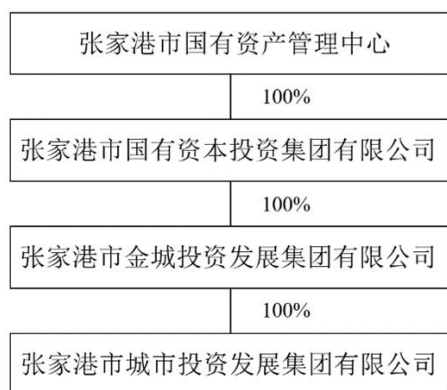
报告期末控股股东资信情况：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，控股股东的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限情况

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%，无受限情况

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的主体

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东张家港市金城投资发展集团有限公司除持有发行人股权外，还持有张家港港华燃气有限公司、张家港市沙洲宾馆有限公司等股权。截至 2024 年末，受限资产主要包括 0.51 亿元货币资金、5.05 亿元存货、5.48 亿元固定资产、7.81 亿元无形资产、14.28 亿元投资性房地产，受限原因主要是借款抵质押。

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	徐东晖	副总经理	离任	2024 年 7 月	2024 年 7 月
高级管理人员	季敏峰	副总经理	离任	2024 年 7 月	2024 年 7 月
高级管理人员	茅卫忠	副总经理	聘任	2024 年 7 月	2024 年 7 月
高级管理人员	王建	副总经理	聘任	2024 年 7 月	2024 年 7 月
董事	包震宇	董事	离任	2024 年 12 月	2024 年 12 月
董事	邹敏威	董事	聘任	2024 年 12 月	2024 年 12 月

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 21.43%。

（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：孙国兵

发行人的董事长或执行董事：孙国兵

发行人的其他董事：宋华东、王向军、顾春浩、葛爱萍、陆莹、邹敏威

发行人的监事：袁宇国、姚灵岚、姚亚运

发行人的总经理：宋华东

发行人的财务负责人：张慧

发行人的其他非董事高级管理人员：陈余、茅卫忠、王建

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人主营业务收入包括安置房建设销售、自来水销售、土地整理、租赁、物业管理、餐饮服务、安装等收入。

（1）安置房建设

发行人安置房建设业务主要通过子公司张家港城投置业有限公司运营，城投置业具有房地产开发二级资质。发行人的安置房建设业务主要采用自建销售和委托代建两种经营模式。2024 年度，发行人安置房业务营业收入 43,699.28 万元，营业成本 41,183.12 万元，毛利率 5.76%。

1）安置房自建销售业务

发行人自建销售业务模式为：发行人子公司张家港城投置业根据市政规划指定项目建设计划，自筹资金并通过土地公开拍卖获得拆迁安置房建设用地。获得建设用地后，发行人通过公开招投标的方式把安置房的施工建设外包给符合资质要求的专业建筑施工公司。建设资金前期均由中标的建筑施工单位进行垫资，工程施工后，发行人遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。安置房建设完工并验收合格后，发行人按照销售协议，把安置房定向分配给被拆迁户，并向拆迁户收取房款，张家港城投置业向拆迁户开具发票。

2）安置房代建业务

发行人代建业务模式为：根据张家港市政府的安置房建设计划，发行人与张家港市土地储备中心签订《拆迁安置房委托代建协议》，约定项目建设质量、工期、回款定价原则等合同要素。发行人负责筹措建设资金、通过招拍挂公开取得建设用地并将工程分包给具有相关建设资质的专业建筑施工企业。项目建设期间，发行人负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。项目建设完工并验收合格后，根据双方签订的《拆迁安置房委托代建协议》，发行人向张家港市土地储备中心进行结算并移交工程项目。张家港市土地储备中心向被拆迁户分配安置房，收取房款，并将安置房销售款作为结算款支付给发行人。

（2）水务业务

1）自来水销售业务

公司自来水销售板块主要由子公司张家港市给排水有限公司负责运营。给排水公司是张家港市唯一的自来水供应企业，其业务涵盖整个张家港市，在张家港市处于垄断地位。2024 年度，发行人自来水销售业务营业收入 35,445.30 万元，营业成本 22,853.61 万元，毛利率 35.52%。

2）污水处理业务

发行人污水处理业务由子公司张家港市给排水有限公司负责开展，近年来随着给排水公司对持有的污水处理厂不断进行提标扩建，污水处理能力持续提升。2024 年度，发行人污水收入 14,940.19 万元，成本 11,845.83 万元，毛利率 20.71%。

（3）租赁业务

发行人租赁业务主要源于购物公园的商铺租赁，张家港购物公园位于张家港城西新区的中心地带，地处沙洲西路、国泰路的交界处，距离市中心 2 公里，占地 22.5 公顷，总建筑面积约 20 万平方米，项目总投资约 12 亿元，由子公司张家港城投商业发展有限公司负责招商、管理和运营。2024 年度，发行人租赁业务营业收入 10,333.03 万元，营业成本 848.93 万元，毛利率 91.78%。

（4）餐饮、服务等

发行人的餐饮及服务收入主要由子公司张家港市沙洲湖酒店有限公司、张家港市暨阳湖大酒店有限公司负责运营。张家港沙洲湖酒店位于一干河东路，地处城北科教生态城内，毗邻风景秀丽的沙洲湖。沙洲湖酒店拥有各类精致客房、湖景客房等百余间。暨阳湖大酒店为高端商务接待酒店，坐落于张家港南城区风景如画的暨阳湖生态园内，作为一家拥有绝版湖景的顶级酒店，于 2010 年 8 月正式开业，酒店占地面积 76 亩，建筑面积 2.8 万平方米。2024 年度，发行人客房餐饮服务营业收入 16,446.73 万元，营业成本 6,223.93 万元，毛利率 62.16%。

（5）安装、报装等其他

安装业务是指市政管网安装及其连接与用户水表的水务工程，涉及管道及水表等的安

装，为企事业单位、住宅小区等提供接水服务，因自来水用户无权自行进行接水施工，故给排水公司在接到用户接水申请后，通过规划查勘以确定施工方案，然后由申请单位支付接水所需资金，再由发行人施工建设。该业务还包括维修工程，指因漏水、施工挖坏、管网陈旧等原因，对现有管网进行更换、修理或改造的工程。给排水公司的安装、报装收入的盈利模式为向个人客户收取自来水表的安装费以及向房地产开发企业收取的自来水管道路安装费。其中：自来水表安装费为 1,800 元-2,000 元/户，自来水管道路安装费按照市场化价格收取，由给排水公司与房地产开发企业、各乡镇政府进行价格协商。2024 年度，发行人实现安装报装业务营业收入 27,048.38 万元，营业成本 19,927.80 万元，毛利率 26.33%。

（6）土地整理业务

发行人土地开发业务由发行人本部和子公司开发公司负责。为了保证张家港市城市化快速推进过程中对土地的需求，张家港市政府授权张家港城投负责张家港市城西新区的土地整理业务。根据张家港市人民政府《关于同意授权市城投公司负责经营城西区（含森林公园）商业用地的批复》（张政发[2003]174 号），城西新区（土地）实行封闭运行，由张家港城投具体负责新区建设的组织实施工作；根据《关于同意生态园区总体规划的批复》（张政发（2002）120 号），生态园区具体规划建设由开发公司负责。开发公司土地整理业务主要集中在生态园区。

城西新区位于张家港市杨舍城区城西片区西二环路以西、张杨公路以南、长安西路以北、规划章卿路以东，规划区总面积约 6.16 平方公里。该区域是以生活居住、商业、文化、商务、办公中心、综合配套等为一体的混合功能区，是城区西侧重要的发展方向和功能组团之一，建成后对改善居住环境、扩大城市规模、提升城市形象具有十分重要的意义。生态园区位于张家港市南城区，规划总面积为 4.25 平方公里，其中湖域面积约 0.70 平方公里。总体规划目标为以生态理念为指导，建成以居住为主的集休闲、娱乐、度假为一体的极富现代气息，体现生态园特色的新城区。

发行人土地整理业务资金来源一般是自筹。发行人根据片区的规划建设方案进行前期拆迁、平整，完成平整后由土地储备中心回收。2024 年度，发行人实现劳务收入 35,579.72 万元，营业成本 32,021.75 万元，毛利率 10.00%。

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

（1）发行人所处行业情况

1）水务行业

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形成的产业链。我国目前的用水量居世界第一位，但同时也是世界上几个人均水资源最为贫乏的国家之一，人均水资源占有量不足世界平均水平的 1/3，同时受到水资源总量不断减少和人口不断增加的双重影响，我国人均水资源量近年来呈进一步下降的趋势。预计到 2030 年，我国人均水资源量将下降到 1,700 立方米的国际用水紧张线以下。我国 655 座城市中，有 400 多个城市供水不足，110 座城市严重缺水，由于缺水每年造成的工业、农业总产值损失大约在 3,500 亿元左右。

城市供水行业是受政府管制的不完全竞争的自然垄断产业。近年来我国经济社会持续、快速、稳定发展，人民生活水平不断提高，居民生活用水和非居民生活用水需求不断增加，这为城市供水行业的发展提供了保证。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。据估计，到 2030 年和 2050 年我国城市用水量将分别增加到 1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。

随着我国供水量的稳步增加，全国污水排放量亦呈现快速增长趋势，生活污水（主要是城镇生活污水）占比持续上升。未来随着我国人口数量的不断增加、城市化进程的继续推进和人民生活水平的提高，生活污水排放量将继续增长，成为新增污水排放量的主要来源。

近年来我国对自来水生产企业出水质量要求不断提高，2015 年 11 月环保部公布《城镇污水处理厂污染物排放标准》（征求意见稿），预计未来我国污水处理厂排放标准也将全面提高，水质标准的提高也将促使水务企业不断加大自身投入，提升服务质量。近年来国家持续的政策支持使得有实力的重资产水务投资集团快速扩张，加剧了行业的竞争程度，

但有利于行业集中度的提高，推动行业内企业提高自身服务水平，促进行业整体良性发展。

2015 年 4 月 16 日，国务院印发《水污染防治行动计划》（“水十条”，下称“计划”），从全面控制污染物排放、推动经济结构转型升级、着力节约保护水资源、强化科技支撑、充分发挥市场机制作用、严格环境执法监管、切实加强水环境管理、全力保障水生态环境安全、明确和落实各方责任、强化公众参与和社会监督十个方面开展防治水污染防治行动，计划的出台进一步推动了污水处理领域的投资需求。

2019 年，住建部、生态环境部、发改委联合发布了《城镇水污染治理提质增效三年行动方案(2019—2021 年)》，提出经过 3 年努力，基本消除黑臭水体，城市生活污水集中收集效能显著提高。2021 年 6 月 6 日，国家发改委、住建部发布了《“十四五”城镇水污染治理及资源化利用发展规划》，明确到 2025 年，基本消除城市建成区生活污水直排口和收集处理设施空白区，全国城市生活污水集中收集率力争达到 70%以上。2022 年 1 月 11 日，国家发改委、水利部发布了《“十四五”水安全保障规划》，到 2025 年，水旱灾害防御能力、水资源节约集约安全利用能力、水资源优化配置能力、河湖生态保护治理能力进一步加强，国家水安全保障能力明显提升。此外，2023 年 1 月，国家发改委、住建部出台《关于推进建制镇生活污水垃圾处理设施建设和管理的实施方案》，到 2025 年，建制镇建成区生活污水垃圾处理能力明显提升。镇区常住人口 5 万以上的建制镇建成区基本消除收集管网空白区，镇区常住人口 1 万以上的建制镇建成区和京津冀地区、长三角地区、粤港澳大湾区建制镇建成区基本实现生活水污染治理能力全覆盖。

由于水的稀缺性、水价的合理支出水平以及吸引民间资本的需求，我国水价长期上涨是必然的。国家政策的扶持、供水、污水处理等环节投资规模的加大以及未来水价的上涨将利好城市水务行业，水务行业未来发展前景广阔。

2) 安置房建设行业

安置房建设是一项政策性、法规性很强的工作，关系人民群众的切身利益和安居乐业，对城市良好形象的树立、投资环境的改善和社会的稳定，都具有重要意义。同时，安置房建设也是一项惠民利民的政策，通过综合利用稀缺的土地资源，使住宅高层化，环境绿色化，配套齐全化，既关乎政府信息公开的诚意，更关乎住房老百姓的切身利益。

城镇化的快速发展是我国动迁安置房行业发展最直接的促进因素。当前，我国城镇化正处在快速发展阶段。截至 2023 年末，我国城镇常住人口 93,267 万人，占总人口比重为 66.16%。2000 年以来，我国经济社会的快速发展极大地促进了城镇化水平的提高。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容。大量的旧城改造和新城建设项目极大的推动了我国动迁房行业的发展。同时，国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范动迁安置房建设。

目前，保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。为如期完成这一重大任务，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善，2015 年 6 月 25 日，《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》（国发〔2015〕37 号）要求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）。2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。2023 年 9 月，国务院出台了《关于规划建设保障性住房的指导意见》，旨在加大保障性住房建设和供给，解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期，为落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位提供住房支撑，努力让城市居民实现安居乐业，推动城市高质量发展。2023 年全国各类棚户区改造开工 159 万套，基本建成 193 万套；保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套（间）。新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个，涉及居民 897 万户。

3) 土地开发及整理行业

土地开发及整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件(熟地)，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，

按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设。

土地开发及整理行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。自 1998 年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随经济的高增长蓬勃发展，土地开发市场也随之快速增长。危机后，经济增速大幅下滑，我国出台了一系列经济刺激计划。与经济及房地产发展相一致，自从实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。近年来受房地产政策影响，土地出让规模有所下降，但总体仍维持高位。2023 年，全年出让国有建设用地 25.5 万公顷，同比下降 17.1%；出让成交价款 5.1 万亿元，同比下降 16.4%。

2005 年，国土资源部发布《关于发布实施全国工业用地出让最低价标准》，规定工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让地价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准，各地国土资源管理部门在办理土地出让手续时必须严格执行本《标准》，不得以土地取得来源不同、土地开发程度不同等各种理由对规定的最低价标准进行减价修正。

2006 年，国务院发布《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》，从 2007 年 1 月 1 日起，土地出让收支全额纳入地方基金预算，收入全部缴入地方国库，收支一律通过地方基金预算从土地出让收入中予以安排，彻底实行“收支两条线”，在地方国库中设立专帐，专门核算土地出让收入和支出情况。

2009 年，国土资源部、监察部发布《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，规范了土地招拍挂流程。国土资源部发布《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》，对各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的 70% 执行。优先发展产业是指各省（区、市）依据国家《产业结构调整指导目录》制订的本地产业发展规划中优先发展的产业。用地集约是指项目建设用地容积率和建筑系数超过《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24 号）所规定标准 40% 以上、投资强度增加 10% 以上。财政部、国土资源部发布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，加强征收管理，保障土地出让收入及时足额征收和缴入地方国库，保障土地出让收入及时足额缴入地方国库，是落实土地出让收支纳入地方基金预算管理的基础。除国务院有明确规定以外，任何地区和部门均不得减免缓缴或者变相减免土地出让收入。市县财政、国土资源管理部门、人民银行分支机构要各负其责，加强土地出让收入征管，确保土地出让收入及时足额缴入地方国库。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城镇化水平不断提升。在城镇人口稳步增长，城镇化水平不断提高的同时，全国城市总数也大幅增加，平均每年新增城市将近 15 个。随着我国城市化水平的提高，城市数量和城镇人口的增加，城市住宅、工业和商业用地需求将会继续增加，因此长远看来，我国土地一级开发市场潜力较大，前景较好。

（2）发行人所处的行业地位

1）城市基础设施建设与安置房建设

①安置房业务

发行人按照《关于印发张家港市集体土地房屋拆迁管理实施细则的通知》（张委办〔2011〕11 号）的要求，根据张家港市政府建设规划确定安置房投资建设计划，负责张家港市市区内的安置房的开发建设。安置房具体项目的建设由城投公司负责，职能之一为统一建设市区拆迁定销房，张家港市市区安置房均由发行人负责建设。发行人在安置房建设方面积累了大量经验，是张家港市最重要的安置房建设企业，在张家港市安置房行业占有重要地位。

②土地开发及整理业务

近年来，伴随着经济社会的不断发展，张家港市进入了城市化快速发展的阶段，市场对土地的需求不断增加。为保障张家港市的土地供给，支持张家港市的经济发展和城市建设，张家港市政府赋予发行人子公司城投公司及开发公司土地一级开发职能，发行人在暨阳湖生态园区和张家港市城西新区土地一级开发业务拥有较强的区域优势。

2）水务行业

为加强饮用水源地管理，保障饮用水安全，张家港市政府于 2012 年 2 月 12 日颁布了《张家港市饮用水源地保护管理办法》（张政发规〔2012〕1 号），以加强饮用水源地环境质量及污染源的监控，保障饮用水源地的水质安全和饮用水源的水量供给。《张家港市饮用水源地保护管理办法》的颁布有力的保证了给排水公司业务的经营和发展，使张家港市给排水公司在张家港供水市场处于垄断地位。

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，不会对公司生产经营和偿债能力产生的影响。

（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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

- (1)分业务板块情况

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（%）
安置房销售	43,699.28	41,183.12	5.76	20.39	85,291.80	76,727.87	10.04	43.48
自来水销售	35,445.30	22,853.61	35.52	16.54	30,152.57	19,920.08	33.94	15.37
租赁	10,333.03	848.93	91.78	4.82	8,457.20	569.45	93.27	4.31
物业管理	2,420.07	1,411.30	41.68	1.13	2,402.75	1,053.36	56.16	1.22
客房、餐饮服务	16,446.73	6,223.93	62.16	7.68	17,875.38	6,275.32	64.89	9.11
安装、报装	27,048.38	19,927.80	26.33	12.62	24,431.26	19,255.11	21.19	12.46
工程施工	1,646.75	687.85	58.23	0.77	5,875.81	4,931.03	16.08	3.00
劳务收入	35,579.72	32,021.75	10.00	16.60				
污水收入	14,940.19	11,845.83	20.71	6.97	16,006.04	12,470.17	22.09	8.16
体育活动	2,727.00	2,281.22	16.35	1.27	2,555.98	2,232.37	12.66	1.30
股权投资	19,130.63		100.00	8.93				
其他	4,857.94	1,743.50	64.11	2.27	3,098.40	1,263.97	59.21	1.58
合计	214,275.00	141,028.83	34.18	100.00	196,147.19	144,698.75	26.23	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

- (2)分产品（或服务）情况

☐适用 ☒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。

安置房销售营业收入同比下降 48.76%，营业成本同比下降 46.33%，毛利率同比下降 42.63%，主要原因是报告期内安置房尾盘逐步降价出售所致；

租赁业务营业成本同比上升 49.08%，主要原因是固定资产折旧增加；

物业管理业务营业成本同比上升 33.98%，主要原因是发行人运营维护费增加；

工程施工业务营业收入同比下降 71.97%，营业成本同比下降 86.05%，毛利率同比增长 262.13%，主要原因是工程施工业务原主要负责子公司为张家港市吉达市政路桥工程有限公司，该公司在 2023 年 4 月被划出发行人合并范围，因此 2024 年工程施工业务收入和成本大幅下降。另外报告期内新增污水处理工程，该项业务毛利率较高，因此 2024 年度毛利率大幅上升；

劳务收入增加，主要原因是报告期内土地整理委托方实现部分回购；

发行人股权收益投资主要为子公司张家港产业资本投资有限公司的营业收入；

其他业务营业收入同比上升 56.79%，营业成本同比上升 37.94%，主要原因是文化活动业务等规模增长。

（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

根据张家港市城市建设整体规划要求，发行人紧紧围绕加速推进张家港市城乡建设的主基调，制订了业务发展的战略规划。

公司未来将结合张家港市政府整体规划思想，深化主营业务范畴，加快市场化进程，有效提升公司的核心竞争力，充分发挥规划建设主体的龙头作用，为张家港市打造开发开放的先导区、新兴产业的集聚区、科技创新的孵化区、城乡统筹的示范区及生态文明的典范区做出贡献。

公司将努力建成对张家港市经济发展具有影响力和带动力、在新城区开发、城市基础设施建设与改造以及商业地产运营等领域具有一定特色和优势的综合性城市建设集团。

公司将继续依托资源和功能优势，立足服务城市建设发展，不断拓展投资领域、完善业务功能。

公司将根据张家港市经济发展战略、产业政策和区域规划的要求，立足本市面向全国，进一步强化资本融合，全面建立现代企业制度，切实提升经营水平，确保公有资产的保值增值。

未来，公司将继续拓展新城区开发、安置房建设销售、市政工程建设等传统主业，同时，公司将积极适应国资国企改革趋势以及当地市场情况，拓展商业地产、旅游文化产业等新业务，实现公司盈利结构的多元化，提高公司对内管理和对外经营的市场化程度。

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、发行人可能面对的风险

（1）资产周转能力偏弱的风险

报告期内，发行人的存货周转率、总资产周转率等营运能力指标处于较低水平。主要原因是随着发行人业务规模的扩大，存货及总资产规模快速上升。随着发行人业务规模的进一步扩大，存货等资产规模可能超出合理水平从而导致一定的资产流动性不足的风险。

（2）有息负债规模较大的风险

公司主营业务建设周期长，大部分资金需要先行垫付，自来水销售业务也需要大量资金补充营运资金和设备更新，随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将继续扩张，在未来几年对资金的需求可能将持续增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在一定的筹资风险的同时，偿债风险也有所加大。

（3）其他应收款减值的风险

报告期末，发行人其他应收款金额较大。发行人其他应收款主要是往来款，余额较大的对手方均为国有企业、政府机构或事业单位。但如果未来出现款项不能及时回收或企业不能及时归还往来款的情况，则发行人其他应收款可能存在一定的减值风险。

（4）担保金额较大的风险

发行人被担保企业均为区域内其他国有企业，发行人出现代偿的可能性较小。同时，发行人也制定了专门的对外担保管理办法，以规范对外担保行为，防范担保风险。但是，由于宏观经济环境以及国家政策的不确定性，被担保人的经营情况和偿债能力有可能发生波动。如果被担保企业发生违约，则发行人将面临代偿的风险，可能对发行人的正常经营及财务状况造成不利影响。

2、发行人已采取或拟采取的措施

（1）发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。发行人账面资金充裕，流动资产规模较大。

（2）发行人与各大银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，在银行系统拥有优良的信用记录。同时，发行人资信情况良好，直接融资能力逐渐增强，发行人可通过发行公司债券、企业债券、债务融资工具等进行融资。

（3）发行人将做好财务管理工作，加快项目结算，及时回收款项，加强融资储备，做好有息负债有序管理和滚动融资，及时偿付本息。

（4）发行人将定期对被担保单位进行现场走访等，及时了解其运营情况，防范发生代偿风险。

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

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置上独立。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人具有法人地位，在经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

5、资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金

、资产等情况。

（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

公司制定了关联交易管理制度，主要内容包括关联人及关联交易认定、关联交易决策程序、关联交易定价等。具体内容如下：

1、关联交易决策权限及决策程序

公司关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，将及时采取保护性措施避免或减少损失。公司发生的关联交易根据金额需提交董事长或/和公司董事会审议通过方可实施，涉及金额较大的关联交易需由股东批准后方可实施。

2、关联交易定价

公司对关联方交易价格根据市场价或协议价确定，与对非关联方的交易价格基本一致，无特别重大高于或低于正常交易价格的情况。

3、信息披露安排

公司严格按照《企业会计准则》的规定在审计报告中对重要的关联交易信息进行披露。同时，公司将在债券存续期内于债券年度报告和半年度报告中按照相关规定和要求披露关联交易信息。

（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
预付款项余额	17.00
其他应收款余额	10.81
其他应付款余额	8.94

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183.62 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 100%以上

☐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	张家港市城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	22 张投 02
3、债券代码	137895
4、发行日	2022 年 10 月 11 日
5、起息日	2022 年 10 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	—
7、到期日	2027 年 10 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.39
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兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、东方证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者发行及交易
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	张家港市城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	23 张投 G2
3、债券代码	115136
4、发行日	2023 年 4 月 13 日

5、起息日	2023 年 4 月 17 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 4 月 17 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
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兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、东方证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者发行及交易
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	张家港市城市投资发展集团有限公司 2024 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	24 张投 01
3、债券代码	253653
4、发行日	2024 年 1 月 19 日
5、起息日	2024 年 1 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 1 月 22 日
7、到期日	2029 年 1 月 22 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.02
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兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者发行及转让
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	张家港市城市投资发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	24 张投 02
3、债券代码	253654
4、发行日	2024 年 1 月 19 日
5、起息日	2024 年 1 月 22 日

6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 1 月 22 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.14
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兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者发行及转让
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	张家港市城市投资发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	24 张投 03
3、债券代码	255543
4、发行日	2024 年 8 月 13 日
5、起息日	2024 年 8 月 15 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 15 日
8、债券余额	5.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.08
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兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者发行及转让
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	张家港市城市投资发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	24 张投 04
3、债券代码	256695
4、发行日	2024 年 11 月 27 日
5、起息日	2024 年 11 月 29 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-

7、到期日	2029 年 11 月 29 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.35
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兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者发行及转让
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	253653
债券简称	24 张投 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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	债券期限：本期债券品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。 发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权及回售登记期：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 对于本期债券品种一，发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。 对于本期债券品种一，自发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一并接受上述关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的决定。

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	137895
债券简称	22 张投 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已持续监测，未触发披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

债券代码	115136
债券简称	23 张投 G2
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已持续监测，未触发披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

债券代码	253653
债券简称	24 张投 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已持续监测，未触发披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

债券代码	253654
债券简称	24 张投 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已持续监测，未触发披露
投资者保护条款是否触发或执行	否

行	
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

债券代码	255543
债券简称	24 张投 03
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已持续监测，未触发披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

债券代码	256695
债券简称	24 张投 04
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已持续监测，未触发披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

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均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
253653	24 张投 01	否	-	5	0	0
253654	24 张投 02	否	-	4	0	0
255543	24 张投 03	否	-	5.5	0	0
256695	24 张投 04	否	-	3	0	0

（二）募集资金用途涉及变更调整

☐适用 ☒不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
253653	24 张投 01	5	0	5	0	0	0
253654	24 张投 02	4	0	4	0	0	0
255543	24 张投 03	5.5	0	5.5	0	0	0
256695	24 张投 04	3	0	3	0	0	0

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

3. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
253653	24 张投 01	偿还 21 张投 01	是	是	是	是
253654	24 张投 02	偿还 21 张投 01	是	是	是	是
255543	24 张投 03	偿还 21 张投 02	是	是	是	是
256695	24 张投 04	偿还 21 张投 03	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

☐适用 ☒不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

☐适用 ☒不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐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：137895、115136

债券简称	22 张投 02、23 张投 G2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：由张家港市国有资本投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 偿债计划：发行人已在各期债券募集说明书中明确约定了兑付兑息日，并说明了主要偿债来源。 其他偿债保障措施：1、制定《债券持有人会议规则》；2、聘请债券受托管理人；3、设立专门的偿付工作小组；4、严格的信息披露；5、制定并严格执行资金管理计划；6、其他保障措施。
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）	无
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	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好。

债券代码：253653、253654、255543、256695

债券简称	24 张投 01、24 张投 02、24 张投 03、24 张投 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：无担保。 偿债计划：发行人已在各期债券募集说明书中明确约定了兑付兑息日，并说明了主要偿债来源。 其他偿债保障措施：1、设立募集资金专项账户；2、制定《债券持有人会议规则》；3、设立专门的偿付工作的专员安排；4、聘请债券受托管理人；5、完善信息披露；6、交叉保护条款；7、救济措施。
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）	无
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	报告期内偿债计划及其他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	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室
签字会计师姓名	梁登广、季乔

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	137895、115136、253653、253654、255543、256695
债券简称	22 张投 02、23 张投 G2、24 张投 01、24 张投 02、24 张投 03、24 张投 04
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号
联系人	尹鸣伟
联系电话	0512-62938520

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	137895、115136
债券简称	22 张投 02、23 张投 G2
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

（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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	银行存款等	247,585.32	-1.21	
交易性金融资产	权益工具投资和结构性存款等	100,716.20	-35.64	结构性存款减少
应收账款	主要是对张家港市水务环保集团有限公司和张家港市土地储备中心等应收款项	9,510.93	55.71	对张家港市水务环保集团有限公司的应收款项增加
应收款项融资	应收票据等	254.22	551.84	应收票据增加
预付款项	主要是对张家港市金厦房地产开发有限公司的预付款项	170,521.19	-0.02	
其他应收款	应收工程款项和往来款	585,289.02	-0.81	
存货	主要是安置房和土地整理项目	1,887,837.35	3.31	
其他流动资产	主要是待抵扣进项税金、待分摊利息和预交税费等	11,126.80	18.45	
长期股权投资	对参股公司投资	1,190,329.35	38.28	主要是对张家港弘盛产业资本母基金合伙企业（有限合伙）、上海临港新片区道禾一期产业资产配置股权投资基金合伙企业（有限合伙）、张家港市高铁投资发展（集团）有限公司、

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				张家港市暨阳湖产业投资合伙企业（有限合伙）等投资增加
其他权益工具投资	股权投资	34,976.52	0.22	
其他非流动金融资产	权益工具投资	112,168.79	-35.92	权益工具投资减少
投资性房地产	房屋、建筑物和土地使用权	450,348.38	-0.74	
固定资产	主要是房屋建筑物、机器设备和道路等	542,588.52	6.10	
在建工程	主要是在建道路桥梁、建筑工程和土地整理	1,784,476.61	10.18	
无形资产	主要是土地使用权和软件	150,066.65	5.01	
长期待摊费用	主要由装修改造费产生	2,376.74	0.97	
递延所得税资产	主要由信用减值准备产生	74.48	28.73	

（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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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	24.76	0.43		1.75
存货	188.78	5.05		2.68
固定资产	54.26	4.54		8.37
无形资产	15.01	7.81		52.07
投资性房地产	45.03	14.28	45.03	31.70
合计	327.84	32.12	—	—

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：14.27 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：7.86 亿元，收回：2.73 亿元；

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

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：19.40 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：9.85 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：8.63%，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 172.09 亿元和 171.81 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.16%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	27.76	86.12	113.88	66.28
银行贷款	-	5.25	52.69	57.94	33.72
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	33.01	138.81	171.81	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 37.5 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 74.6 亿元，且共有 16.1 亿元公司信用类债券在 2025 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 354.90 亿元和 385.19 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 8.53%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	27.76	86.12	113.88	29.56
银行贷款	-	33.91	237.41	271.32	70.44
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	61.66	323.53	385.19	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 37.5 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 74.6 亿元，且共有 16.1 亿元公司信用类债券在 2025 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 2025 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）负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	152,026.01	148,301.18	2.51	
应付票据	8,688.00	10,133.00	-14.26	
应付账款	226,066.17	178,298.47	26.79	
预收款项	173.89	1,051.14	-83.46	预收款项转入合同负债
合同负债	86,542.63	62,625.46	38.19	预收款项转入合同负债
应付职工薪酬	5,535.89	4,661.19	18.77	
应交税费	73,621.47	72,311.22	1.81	
其他应付款	693,116.11	613,464.21	12.98	
一年内到期的非流动负债	312,352.26	397,622.87	-21.45	

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他流动负债	156,524.12	206,091.49	-24.05	
长期借款	2,374,110.04	2,109,649.57	12.54	
应付债券	861,188.08	699,266.63	23.16	
长期应付款	79.66	78.81	1.08	
递延收益	394.87	0.00	100.00	主要由政府补助产生
递延所得税负债	79,104.80	79,621.86	-0.65	
其他非流动负债	2,798.04	2,362.11	18.45	

（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：除已披露的受限资产（用于借款抵质押）之外，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

☐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：1.07 亿元

报告期非经常性损益总额：0.045 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

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
张家港市给排水有限公司	是	100.00%	水务业务等	53.67	16.39	7.73	0.44
张家港城投商业发展有限公司	是	100.00%	商业综合体管理服务、物业管理、住房租赁等	17.08	3.66	0.25	-0.15
张家港市高铁投资发展（集团）有限公司	否	32.50%	交通基础设施建设与管理等	615.09	202.75	16.02	1.81
上海临港新片区道禾一期产业资产配置股权投资	否	33.2535%	股权投资、投资管理、资产	32.34	32.34	0.29	0.07

基金合伙企业（有限合伙）			管理、投资咨询				
张家港弘盛产业资本母基金合伙企业（有限合伙）	否	80.00%	基金投资、股权投资	20.40	18.72	-0.13	-0.32

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：13.425 亿元

报告期末对外担保的余额：23.86 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：10.435 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：21.90 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合并口径净资产的 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

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

根据上交所信息披露制度指引与公司内部管理要求，补充临时报告信息披露内容，对外发布信息的申请、审核、发布流程等。

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 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐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、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

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/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为张家港市城市投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）盖章页）

张家港市城市投资发展集团有限公司
2025 年 4 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：张家港市城市投资发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,475,853,165.81	2,506,210,090.84
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,007,162,040.00	1,564,956,366.00
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	95,109,253.44	61,080,565.69
应收款项融资	2,542,166.03	390,000.00
预付款项	1,705,211,887.84	1,705,572,569.27
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,852,890,150.76	5,900,821,287.38
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	18,878,373,518.03	18,273,906,365.14
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	111,268,016.01	93,937,107.58
流动资产合计	30,128,410,197.92	30,106,874,351.90
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	11,903,293,513.38	8,608,095,731.84
其他权益工具投资	349,765,200.00	349,000,000.00

其他非流动金融资产	1,121,687,873.58	1,750,498,766.56
投资性房地产	4,503,483,832.65	4,537,160,737.00
固定资产	5,425,885,210.10	5,113,772,813.03
在建工程	17,844,766,149.37	16,196,205,374.86
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,500,666,478.46	1,429,135,200.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	23,767,413.25	23,538,054.10
递延所得税资产	744,785.83	578,585.26
其他非流动资产		
非流动资产合计	42,674,060,456.62	38,007,985,263.24
资产总计	72,802,470,654.54	68,114,859,615.14
流动负债：		
短期借款	1,520,260,120.09	1,483,011,838.88
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	86,880,000.00	101,330,000.00
应付账款	2,260,661,667.66	1,782,984,668.05
预收款项	1,738,923.52	10,511,371.09
合同负债	865,426,262.99	626,254,583.35
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	55,358,869.68	46,611,860.73
应交税费	736,214,739.46	723,112,219.15
其他应付款	6,931,161,096.74	6,134,642,059.07
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	3,123,522,578.67	3,976,228,679.91
其他流动负债	1,565,241,160.73	2,060,914,947.49
流动负债合计	17,146,465,419.54	16,945,602,227.72

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	23,741,100,361.33	21,096,495,749.66
应付债券	8,611,880,795.65	6,992,666,303.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	796,611.50	788,134.43
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,948,717.95	
递延所得税负债	791,048,018.65	796,218,592.23
其他非流动负债	27,980,383.20	23,621,142.95
非流动负债合计	33,176,754,888.28	28,909,789,923.10
负债合计	50,323,220,307.82	45,855,392,150.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,100,000,000.00	4,100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	13,382,511,843.29	13,288,812,643.15
减：库存股		
其他综合收益	1,999,403,223.80	1,999,403,223.80
专项储备		
盈余公积	228,340,304.05	225,271,979.19
一般风险准备		
未分配利润	2,349,133,698.72	2,302,038,311.24
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	22,059,389,069.86	21,915,526,157.38
少数股东权益	419,861,276.86	343,941,306.94
所有者权益（或股东权益）合计	22,479,250,346.72	22,259,467,464.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	72,802,470,654.54	68,114,859,615.14

公司负责人：孙国兵 主管会计工作负责人：张慧 会计机构负责人：姚灵岚

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:张家港市城市投资发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,423,898,726.07	1,574,506,782.22

交易性金融资产		400,000,000.00
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	497,486,352.54	406,046,244.95
应收款项融资		
预付款项	1,050,389,120.05	1,050,389,120.05
其他应收款	6,583,498,349.94	7,705,914,410.44
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,491,509,502.64	8,915,285,834.93
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	33,924,291.80	66,169,858.92
流动资产合计	19,080,706,343.04	20,118,312,251.51
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	12,414,035,293.27	11,685,456,803.82
其他权益工具投资	180,000,000.00	180,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,075,913,158.80	3,106,027,237.00
固定资产	1,508,792,481.28	1,530,800,759.80
在建工程	7,694,678,693.37	7,682,422,206.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	122,467,381.08	126,067,665.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	20,593.87	19,015.95
其他非流动资产		
非流动资产合计	24,995,907,601.67	24,310,793,689.16
资产总计	44,076,613,944.71	44,429,105,940.67
流动负债：		
短期借款		47,546,840.28

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	866,729,412.05	2,885,939,212.77
预收款项	23,400.00	18,760.00
合同负债	1,786,449.52	1,786,449.52
应付职工薪酬	5,249,730.44	1,746,485.64
应交税费	190,461,829.36	174,570,370.54
其他应付款	10,236,288,490.34	8,788,004,240.94
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	1,778,477,541.19	2,667,561,077.18
其他流动负债	1,522,479,916.78	2,029,725,483.90
流动负债合计	14,601,496,769.68	16,596,898,920.77
非流动负债：		
长期借款	5,268,629,663.00	5,516,357,667.00
应付债券	8,611,880,795.65	6,992,666,303.83
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		
递延所得税负债	614,041,044.96	618,320,912.00
其他非流动负债	35,728.99	35,728.99
非流动负债合计	14,494,587,232.60	13,127,380,611.82
负债合计	29,096,084,002.28	29,724,279,532.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,100,000,000.00	4,100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,944,173,807.82	7,699,153,522.12
减：库存股		
其他综合收益	1,476,251,797.36	1,476,251,797.36
专项储备		
盈余公积	138,208,803.43	135,140,478.57
未分配利润	1,321,895,533.82	1,294,280,610.03

所有者权益（或股东权益）合计	14,980,529,942.43	14,704,826,408.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	44,076,613,944.71	44,429,105,940.67

公司负责人：孙国兵 主管会计工作负责人：张慧 会计机构负责人：姚灵岚

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	2,142,750,021.29	1,961,471,862.33
其中：营业收入	2,142,750,021.29	1,961,471,862.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,093,916,636.01	2,246,975,211.46
其中：营业成本	1,410,288,338.45	1,446,987,464.60
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	32,619,694.38	37,581,628.63
销售费用	179,728,328.99	162,002,575.43
管理费用	385,461,657.34	351,503,924.00
研发费用		
财务费用	85,818,616.85	248,899,618.80
其中：利息费用	117,776,417.35	278,155,375.81
利息收入	33,023,714.96	30,360,976.83
加：其他收益	6,822,834.87	125,673,199.53
投资收益（损失以“－”号填列）	46,934,578.44	297,254,576.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19,222,593.51	36,506,788.58
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	-4,248,166.70	-23,545,935.56

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-768,213.68	-909,598.91
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-16,703.07	
资产处置收益（损失以“－”号填列)	11,578,716.26	
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	109,136,431.40	112,968,892.42
加：营业外收入	3,583,283.63	4,653,238.75
减：营业外支出	5,581,471.23	4,289,179.99
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	107,138,243.80	113,332,951.18
减：所得税费用	45,631,261.54	37,908,328.30
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	61,506,982.26	75,424,622.88
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	61,506,982.26	75,424,622.88
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)	61,937,012.34	76,989,742.12
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-430,030.08	-1,565,119.24
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	61,506,982.26	75,424,622.88
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	61,937,012.34	76,989,742.12
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-430,030.08	-1,565,119.24
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：-41,170,327.85 元，上期被合并方实现的净利润为：-20,948,361.87 元。

公司负责人：孙国兵 主管会计工作负责人：张慧 会计机构负责人：姚灵岚

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	280,553,869.25	361,768,689.38
减：营业成本	187,752,748.85	296,254,484.25
税金及附加	9,509,225.29	7,371,438.75
销售费用		
管理费用	49,770,113.18	34,799,698.18
研发费用		
财务费用	5,386,347.14	5,086,033.38
其中：利息费用	21,816,876.41	11,926,899.74
利息收入	16,469,320.76	6,865,179.85
加：其他收益	43,107.99	271,512.89
投资收益（损失以“－”号填列）	34,146,682.35	41,480,977.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19,038,203.75	45,896,644.07
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）	-30,114,078.20	-4,556,363.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,311.66	-30,789.00
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）	32,204,835.27	55,422,373.04
加：营业外收入	31,010.43	151,912.27
减：营业外支出	127,403.10	923,633.69
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32,108,442.60	54,650,651.62
减：所得税费用	1,425,193.95	5,451,236.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,683,248.65	49,199,414.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	30,683,248.65	49,199,414.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	30,683,248.65	49,199,414.67
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 孙国兵 主管会计工作负责人: 张慧 会计机构负责人: 姚灵岚

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2024年年度	2023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	1,681,205,812.34	2,006,042,658.30
股权投资业务收到现金	121,534,639.74	
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	10,686.41	
收到其他与经营活动有关的现金	1,237,338,999.51	1,549,693,654.86
经营活动现金流入小计	3,040,090,138.00	3,555,736,313.16
购买商品、接受劳务支付的现金	1,666,297,523.15	1,844,395,674.31
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	301,274,938.05	300,707,615.27
支付的各项税费	155,538,764.61	205,611,303.37
支付其他与经营活动有关的现金	915,070,833.30	1,494,504,855.88
经营活动现金流出小计	3,038,182,059.11	3,845,219,448.83

经营活动产生的现金流量净额	1,908,078.89	-289,483,135.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,262,319,963.45	1,078,961,011.42
取得投资收益收到的现金	130,000.00	152,163,390.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,382,943.55	4,368.93
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		31,504,252.67
投资活动现金流入小计	9,294,832,907.00	1,262,633,023.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	889,880,008.68	1,113,814,904.99
投资支付的现金	10,543,879,513.91	1,947,018,022.63
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		132,120,875.71
投资活动现金流出小计	11,433,759,522.59	3,192,953,803.33
投资活动产生的现金流量净额	-2,138,926,615.59	-1,930,320,779.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	79,450,000.00	142,651,440.55
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	79,450,000.00	105,749,000.00
取得借款收到的现金	12,670,189,000.00	13,499,861,312.76
收到其他与筹资活动有关的现金	4,950,000.00	390,000,000.00
筹资活动现金流入小计	12,754,589,000.00	14,032,512,753.31
偿还债务支付的现金	9,364,350,207.28	9,974,624,454.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,275,827,181.05	1,402,889,361.01
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	8,150,000.00	300,390,000.00
筹资活动现金流出小计	10,648,327,388.33	11,677,903,815.68
筹资活动产生的现金流量净额	2,106,261,611.67	2,354,608,937.63
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	-30,756,925.03	134,805,022.44
加：期初现金及现金等价物余额	2,463,170,090.84	2,328,365,068.40
六、期末现金及现金等价物余额	2,432,413,165.81	2,463,170,090.84

公司负责人：孙国兵 主管会计工作负责人：张慧 会计机构负责人：姚灵岚

母公司现金流量表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023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	71,068,109.40	522,958,072.65
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,720,207,882.57	2,365,326,397.10
经营活动现金流入小计	1,791,275,991.97	2,888,284,469.75
购买商品、接受劳务支付的现金	298,707,841.15	605,566,108.92
支付给职工及为职工支付的现金	13,003,437.85	10,627,496.77
支付的各项税费	10,394,669.74	8,515,917.38
支付其他与经营活动有关的现金	1,306,028,162.10	1,134,759,732.86
经营活动现金流出小计	1,628,134,110.84	1,759,469,255.93
经营活动产生的现金流量净额	163,141,881.13	1,128,815,213.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,695,108,478.60	260,364,227.88
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	2,000.00	
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	6,695,110,478.60	260,364,227.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,704,078.79	118,437,374.10
投资支付的现金	6,454,680,000.00	417,500,000.00
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	6,462,384,078.79	535,937,374.10
投资活动产生的现金流量净额	232,726,399.81	-275,573,146.22
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	5,300,000,000.00	7,072,424,041.08
收到其他与筹资活动有关的现金		290,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,300,000,000.00	7,362,424,041.08
偿还债务支付的现金	5,347,800,079.00	7,292,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	498,676,258.09	484,753,566.08

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,846,476,337.09	7,777,253,566.08
筹资活动产生的现金流量净额	-546,476,337.09	-414,829,525.00
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	-150,608,056.15	438,412,542.60
加：期初现金及现金等价物余额	1,574,506,782.22	1,136,094,239.62
六、期末现金及现金等价物余额	1,423,898,726.07	1,574,506,782.22

公司负责人：孙国兵 主管会计工作负责人：张慧 会计机构负责人：姚灵岚

