
苏州营财投资集团有限公司

公司债券中期报告

(2022 年)

二〇二二年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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，应认真考虑下述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，并仔细阅读公司债券募集说明书中的“重大事项提示”、“风险因素”等有关章节。

一、投资收益占利润总额比例较大的风险

2022 上半年，发行人利润总额为 4,904.65 万元，其中投资收益占比最大，为 11,571.73 万元，占比为 235.93%。报告期内，公司利润受投资收益影响较大，具有一定的不确定性。如果发行人所持金融资产价值受到宏观经济环境及资本市场周期影响，将可能影响发行人的整体盈利水平，给发行人短期偿债能力带来一定影响。

二、公司主营业务收入较低的风险

2022 上半年，发行人营业收入为 6,112.07 万元，报告期内主营业务收入占比较小，发行人收入来源不依靠主营业务，总体规模较小，在一定程度上对发行人的收入结构造成不利影响。

截至本半年度报告出具日，相比于苏州营财投资集团有限公司最新一期募集说明书所披露的风险，发行人无新增重大风险。

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、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
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.....	15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	18
四、 资产情况.....	19
五、 负债情况.....	20
六、 利润及其他损益来源情况.....	21
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	21
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
九、 对外担保情况.....	22
十、 关于重大未决诉讼情况.....	22
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
十二、 向普通投资者披露的信息.....	23
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	23
一、 发行人为可交换债券发行人.....	23
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.....	23
三、 发行人为永续期公司债券发行人.....	23
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	23
五、 其他特定品种债券事项.....	23
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	23
第六节 备查文件目录.....	24
财务报表.....	26
附件一： 发行人财务报表.....	26

释义

公司、发行人	指	苏州营财投资集团有限公司
22 营财 01	指	苏州营财投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
22 苏州营财 MTN001	指	苏州营财投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据
本报告	指	发行人根据相关法律、法规要求，定期披露的《苏州营财投资集团有限公司债券半年度报告（2022 年）》
公司章程	指	《苏州营财投资集团有限公司章程》
董事会	指	苏州营财投资集团有限公司董事会
监事会	指	苏州营财投资集团有限公司监事会
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
担保人、苏国发	指	苏州国际发展集团有限公司
募集说明书	指	《苏州营财投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
专户、募集资金专项账户	指	发行人设立的用于本期债券募集资金存储和使用的银行账户
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
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省的法定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期	指	2022 年 1 月 1 日-6 月 30 日
去年同期	指	2021 年 1 月 1 日-6 月 30 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	苏州营财投资集团有限公司
中文简称	营财投资
外文名称（如有）	Suzhou Yingcai Investment Group Company
外文缩写（如有）	无
法定代表人	朱建根
注册资本（万元）	93,769.29
实缴资本（万元）	93,769.29
注册地址	江苏省苏州市 人民路 3118 号
办公地址	江苏省苏州市 人民路 3118 号
办公地址的邮政编码	215002
公司网址（如有）	无
电子信箱	bgs@szyctz.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	朱建根
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	董事长、总经理
联系地址	江苏省苏州市人民路 3118 号
电话	0512-80780226
传真	0512-80780226
电子信箱	283052755@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

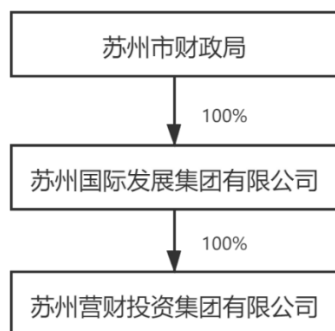
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：苏州国际发展集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：苏州市财政局

公司与控股股东、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、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

适用 不适用

控股股东的资信情况

苏州国际发展集团有限公司主体评级为 AAA，展望为稳定，不存在重大信用逾期，总体资信情况良好。

控股股东所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况

除持有发行人股权外，苏州国际发展集团有限公司还控股东吴证券股份有限公司、苏州银行股份有限公司、苏州创新投资集团有限公司、苏州信托有限公司等公司的股权，主要资产由货币资金、其他应收款、存货、其他权益工具投资、投资性房地产等构成。

除发行人受限资产之外其主要受限资产如下：

项目	金额（万元）	受限制的原因
货币资金	35,513.51	被冻结的保证金
货币资金	7,000.00	承兑汇票保证金
应收账款	84,500.00	借款
长期应收款	131,387.36	借款
交易性金融资产	820,917.79	卖出回购的质押物
其他债权投资	1,338,845.59	卖出回购的质押物
其他权益工具投资	59,420.63	卖出回购的质押物/借款

实际控制人为自然人的

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、高级管理人员人数0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：朱建根

发行人的其他董事：李颐、杨岚、张必友、曹建平

发行人的监事：王清

发行人的总经理：朱建根

发行人的财务负责人：-

发行人的其他高级管理人员：-

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

公司经营范围：投资实业。销售：建材、装饰材料、五金、化工原料（除危险品）、金属材料、交电、自动化办公设备；罚没物资（百货、五金交电）的处理；房屋租赁及物业管理。经营方式：零售批发、代购代销。（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）

公司作为苏州市属国有企业，多年来发挥政府投资主体职能，以资本经营为手段，投资涉及银行、证券、期货、保险、创投、担保、地产、再生资源、基础设施等行业。公司经营业务定位为国有资本投资管理、罚没物资处置、房屋租赁和物业管理三大业务。收益主要由三部分构成：

（1）处理苏州市各级执法机关上缴财政的罚没物资、追回的赃款赃物和无主物资（以下简称罚没物资），由营财公司物资经营部负责接收、处理，按每年财政局结算相应处置收入的2%作为服务管理费；

（2）管理运营15万平方米的不动产，通过房屋出租和自持物业的形式收取房屋租金和物业管理费；

（3）国有资本投资管理收益，一方面，通过长期持有苏州市重点产业相关企业的股权，支持苏州市重点行业的发展，参与苏州众多重大基础设施、科技、创业等项目的投资，发挥国有资本导向作用，依照市场化机制运作，最优地实现国有资产的保值增值，并从中获得参股企业的利润分红和退出收益；另一方面，通过持有和处置交易性金融资产获得利润

分红和退出收益。

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）国有资本投资管理行业现状

国有资本投资管理公司作为国家授权投资的机构，经国有资产管理机构特别批准和授权，对授权范围内的国有资产行使出资者所有权，主要以控股方式从事资本经营活动，承担着国家政策性投资和使资金保值增值的双重作用。

目前国际上主要有以淡马锡为代表的综合类管理公司、以基金为资金形态的挪威养老基金以及以实业控股为主的法国电力公司三种类型。其中新加坡淡马锡模式是最为成熟的一种国有资本运营模式。

淡马锡控股有限公司（以下简称“淡马锡”）成立于1974年，是新加坡最大的全资国有控股公司，隶属于新加坡财政部。公司在新加坡产业结构升级中，通过对电讯、银行、港口、航空运输、电力及新兴高科技产业的投资和运营管理，使上述行业逐渐具备了全球竞争实力，提升和确立了新加坡的亚太营运中心地位，并且随着上述行业的成熟，适时根据政府产业政策或自身发展要求采取部分或全部退出策略，不仅实现股权溢价收益和新加坡全民财富增长，而且有充足的财力资源投入未来对新加坡保持竞争优势具有关键影响的产业领域。

淡马锡最大的特点之一就是董事会在内部运营管理方面有权决定公司的经营方针、股息分配及配股等事宜。并在投资决策、资金使用等方面也享有完全自主权，不受财政部的制约。

我国的国有资本投资管理公司经历了经济体制由计划经济向市场经济转变的过程。1992年党的十四大确立了社会主义市场经济体制的改革目标，国有投资体制也迎来了全面市场化改革的机遇。1995年，国家在投资体制方面进行重大改革，在投资领域划分的基础上，开始实施法人投资责任制和资本金制度，由国有投资控股公司作为国家出资者代表，用政府出资方式对大中型建设项目进行产权投资，以明晰国有产权关系，促进投资形成的国有资产保值增值。国有投资控股公司也由第一阶段的债权主体向投资控股主体转变，形成了真正意义上的国有投资控股公司。

2013年11月15日发布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，我国将组建若干国有资本运营公司，支持有条件的国有企业改组为国有资本投资公司。2014年7月15日，国务院国资委举办“四项改革”试点新闻发布会，这次发布会的内容展现了国资委的工作路线和思路。为了深入贯彻落实三中全会精神，推动国资国企改革，国资委在中央企业启动了“四项改革”试点，具体来说：一是在国家开发投资公司、中粮集团有限公司开展改组国有资本投资公司试点。二是在中国医药集团总公司、中国建筑材料集团公司开展发展混合所有制经济试点。三是在新兴际华集团有限公司、中国节能环保集团、中国医药集团总公司、中国建筑材料集团公司开展董事会行使高级管理人员选聘、业绩考核和薪酬管理职权试点。四是在国资委管理主要负责人的中央企业中选择2到3家开展派驻纪检组试点。

2017年国有资本投资、运营公司试点扩容且授权力度不断加大。新增神华、宝武、中国五矿、招商局、中交、保利等6家央企扩大试点，运营公司试点在诚通集团、中国国新开展，合计试点企业已达10家。与此同时，35个地方国资委也已完成改组组建52家国有资本投资、运营公司，一批资本实力厚、市场竞争力强的国有资本投资、运营公司逐步落地。

2018年7月，根据《国务院关于推进国有资本投资、运营公司改革试点的实施意见》（以下简称23号文）规定，国有资本投资公司是为了“改革国有资本授权经营体制，完善国有资产管理体制，实现国有资本所有权与企业经营权分离，实行国有资本市场化运作”。

同时，“以服务国家战略、优化国有资本布局、提升产业竞争力为目标，在关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，按照政府确定的国有资本布局和结构优化要求，以对战略性核心业务控股为主，通过开展投资融资、产业培育和资本运作等，发挥投资引导和结构调整作用，推动产业集聚、化解过剩产能和转型升级，培育核心竞争力和创新能力，积极参与国际竞争，着力提升国有资本控制力、影响力”。2018年12月，国务院国资委再次对国有资本投资公司试点进行升级扩围。此次改革推进不仅是试点企业数量由8家扩充至19家，其更深层次意义在于打造国有资本投资公司升级版，推动深改向更高质量、更高水平推进。

2020年是实施国企改革三年行动的第一年，打造国有资本投资、运营升级版成为重要方向之一。围绕完善国资监管体制，2020年从中央到地方加快推进国有资本投资、运营公司（两类公司）试点工作，在加大授权力度的同时，还将适时改组或组建新的“两类公司”。“两类公司”要在国有资本布局结构调整等方面更好发挥作用，重组整合、混合所有制改革等力度将加大，从根源上增强国有企业发展活力和潜力。根据2020年5月印发的《中共中央国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》，要进一步完善和加强国有资产监管，有效发挥国有资本投资、运营公司功能作用，坚持“一企一策”，成熟一个推动一个，运行一个成功一个，盘活存量国有资本，促进国有资产保值增值。2020年19家国有资本投资公司试点企业营业收入同比增长6.6%、净利润同比增长14.3%，大幅超过央企平均水平。

截至2021年6月全国主要省区市一共设立了164家国有资本投资公司或运营公司，其中有135家都是采用将原先国有企业集团改组方式完成的，占比达到82%。

目前，我国国有资本投资管理公司主要有五种运营模式：

1) 资产经营。是以企业经营业绩最大化为目的，资产重组为特征，以生产经营为基础和获取最有力的盈利机会为方式的现代资产管理理念。主要为对政府委托管理的国有资产行使股东权利和经营管理职能。

2) 投资咨询。是在资本市场上为企业发行债券、股票，筹集长期资金提供中介服务的金融机构。主要为咨询服务类工作。

3) 股权投资。通过投资企业获得被投资企业的股份，并通过该企业提供的市场、政策关系、资源，帮助企业发展，提高企业盈利能力，最终通过股利、利润分享、回购、股权转让等方式获取最大经济利益。

4) 不良资产处置。通过直接追索、债转股、资产置换等市场化手段，对不良资产的股权和债权进行处置，实现不良资产的价值回收最大化，最大程度保全国有资产。

5) 产权重组经营。主要为获取产权，对企业的各种生产要素进行配置和组合，提高市场竞争力。最终获得利益。

（2）商业地产租赁行业现状及前景

商业地产有多种形式，其中有四种形态比较有代表性，其一是以大型或超大型购物中心和区域购物中心为代表的MALL形态（购物中心）。购物中心的概念最早出现在20世纪30年代，主要在美洲，面积在几万平方上下，50年代变化成为地区性的购物中心，80年代开始出现大型购物中心，面积达到十万平方，到了90年代，巨型购物中心出现了。在中国，购物中心，尤其是大型的和巨型的购物中心更一度成为多数人心目中商业地产的代名词。购物中心是一种广为人知的商业形态，其产生背景是城市居民对现代消费模式的需求，其目标客户是大众性的，其建设一定要以相应的区域购买力为基础。根据相关资料反映，我国目前购物中心正处于开发投资爆发期，众多的一二线城市争相出现大量大型的购物中心，甚至有攀比购物中心规模的倾向。购物中心形态的商业地产将会进入理性包容消化和主题特色竞争状态。商业地产的开发将导致新一轮的各类街区式、独立店式的商业进行洗牌，投资机遇层出。在传统经营模式下，购物中心在统一业权前提下实现统一运营，是目前国内经营成功的购物中心的主流模式，此种模式下稳定的主营收益通常依其重要性顺序

为：租金、管理费（综合服务费）、广告租赁、停车场收入和场地活动收入等。

1) 商铺租赁市场：商业街租金跌幅趋缓，商圈（购物中心）止跌回升，消费需求回暖将拉动商铺租金逐步回升。

根据对全国重点城市主要商业街和典型购物中心商铺租赁样本的调查数据，2021年上半年，主要商业街商铺租金水平整体下跌，但跌幅较2020年下半年收窄；重点商圈（购物中心）商铺租金水平整体止跌回升。其中，由全国重点城市100条商业街商铺为样本标的构成的百大商业街（百街）商铺平均租金为24.90元/平方米天，环比下跌0.24%；由100个典型购物中心商铺为样本标的构成的百大购物中心（百MALL）商铺平均租金为26.84元/平方米/天，环比上涨0.31%，购物中心较商业街商铺更快实现恢复发展。整体来看，2021年上半年，国内消费市场呈现持续复苏态势，带动实体商业较快恢复，同时消费需求多样化、线上消费冲击等给商业地产市场转型升级带来了较大的压力。从商铺租赁市场表现看，购物中心的恢复水平要略优于商业街，但总体来看2021年上半年的百街百MALL商铺租金仍未恢复到2019年上半年同期水平，仍有68.7%的商业街和56.8%的商圈租金低于2019年上半年同期水平。

随着国民经济持续稳定恢复，促进消费的政策不断发力，居民消费需求稳步释放，商业地产市场稳定恢复。从整个商业地产市场发展趋势看，新技术与新消费理念引领商业地产市场变革的时代已经形成。预计2021年下半年，随着消费市场活力持续恢复，我国重点城市商铺租金将逐渐恢复至疫情前的水平，同时实体商业的智慧运营与综合服务水平也将不断提升。

2) 写字楼：市场整体有所恢复，需求加速释放，短期供应充足，部分城市写字楼空置率有所回落。

2020年，根据一二线城市代表城市写字楼租赁成交案例的统计数据，TMT金融业和专业服务业累计占写字楼租赁总量超60%。其中，2020年信息传输、软件和信息技术服务业增加值同比增长16.9%，行业受疫情影响相对较小，相关企业写字楼租赁市场需求较大。此外，金融业、专业服务业写字楼租赁成交案例占比亦超10%，需求较稳定。批发零售、房地产等行业需求也逐步恢复。

2020年，二线城市受政策扶持带动，不断吸纳高科技、高端行业推动城市实现高质量发展，TMT行业租户占比较高，在40%左右。预计TMT、金融业和专业服务业仍将是核心一二线城市写字楼租赁需求的主要来源。

从当前写字楼租赁市场表现来看，国内经济依旧保持稳定恢复态势，写字楼市场需求继续有序释放，新增供应加速入市，租金基本保持平稳。

疫情下，传统的办公模式受到较大冲击，许多企业都在重新调整自身的经营策略方案，尽可能减轻疫情可能对其业务造成的经济影响。随着我国复工复产的稳步推进，许多企业正在对办公空间进行调整，把低密化、多元租赁手段作为一项长期策略，并融入更多房地产科技元素和增值服务提升租户稳定性，如非接触式电梯、人脸识别门禁、线上访客邀请等智能化办公场景。

近年来，城市群与都市圈政策利好不断，核心城市经济实力强劲，人口持续流入带动消费市场空间广阔，商业地产市场潜力突出，商业地产企业保持此类城市的投资力度。《“十四五”规划纲要》中明确提出，“以促进城市群发展为抓手，全面形成“两横三纵”城镇化战略格局。优化提升京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游等城市群。”未来城市群将成为我国新型城镇化主体形态，五大核心城市群战略地位凸显。2020年，五大城市群以11%的土地，聚集了全国42%的人口，完成GDP达54.8万亿元，占全国GDP总额的54%，区域集聚和规模效应显著，为商业地产需求的加速释放创造了便利条件，是企业进行商业地产开发投资和运营的核心区域。从企业布局来看，商业地产代表企业的战略规划也大多聚焦于核心城市群，并以此为基础布局核心区域，同时向具有消费需求的三四线城市拓展。

未来，随着存量市场竞争日趋激烈，高效率、高回报轻资产运营模式逐渐受到重视。

商业地产企业的轻资产化实质是企业从赚取资产升值收益走向赚取增值服务收益。轻资产运营模式不以拥有土地资产为核心，而是重视运营管理服务带来的收入增长。轻资产模式已经成为商业地产头部企业储备优质项目、实现规模扩张的重要途径。未来，商业地产正在成为零售、办公领域科技创新的孵化载体，企业主动承接数字技术将极大提高运营效率，带来运营模式的不断革新。

（3）发行人的行业地位及面临的主要竞争状况

1）区域优势

发行人位处江苏省苏州市，是苏州市重要的国有独资金融集团。江苏省是中国经济实力最为雄厚的省份之一，近年来经济一直保持快速增长的势头，转型升级不断取得新进展。苏州市是长三角重要的中心城市，各项经济发展指标在全国名列前茅，苏州下辖的昆山、常熟、张家港、太仓四市均位列全国百强县（市）前十位。2021年度，苏州市经济运行稳中有进。全市实现地区生产总值 22,718.30 亿元，按可比价格计算比上年增长 8.70%。全年实现一般公共预算收入 2,510.00 亿元，比上年增长 9.0%，其中税收收入 2,166.70 亿元，增长 8.10%，占一般公共预算收入的比重为 86.30%。一般公共预算支出 2,583.70 亿元，比上年增长 14.10%，其中城乡公共服务支出 2,046.80 亿元，占一般公共预算支出的比重达 79.20%，比上年提高 1.1 个百分点。

2021年，苏州市金融行业发展总体平稳。截至2021年末，共有各类金融机构922家，比上年末增加37家。全年金融业增加值1970.9亿元，比上年增长6.8%，占地区生产总值比重达8.7%。2020年，小微企业数字征信实验区、金融科技创新监管试点和数字人民币试点等金融改革创新持续深化，苏州金融业与实体经济互为依托、互促共进，取得了较好成绩，全市金融运行平稳健康、服务能力不断提升、改革开放持续深化、风险防范扎实有效。伴随着区域金融行业的迅速发展，国发集团初步构建了银行、证券、保险、信托、担保、创投“六位一体”的地方金融控股平台，为地方金融发展奠定了坚实基础。

2）经营优势

公司控股股东苏州国发是苏州市唯一以金融服务为主的地方性国有多元化投资控股集团，具有较强的区域优势，资本实力雄厚，管理经验丰富，能够为公司发展提供资金、技术、渠道和资源等多方面支持。公司股权投资业务盈利模式主要来源于权益法核算的长期股权投资收益以及可供出售金融资产的现金分红。公司股权投资业务依托苏州国发共同进行投前尽调，具有一定的竞争优势，总体项目风险较小。公司房屋租赁板块毛利率较高，主要源于投资性房地产所在地理位置较好，且近年来保持较高的出租率，取得了较好的房屋租赁收入。

3）资金优势

公司在资金和融资方面受到苏州国发的发力支持，同时公司自身积极创新融资模式，调整资产、负债结构，降低资金成本。公司信用等级良好，融资渠道多样，在充分利用银行贷款和信托资金的同时，积极探索证监会和银行间的直接融资手段，为公司投资运营打下坚实的基础。

4）管理优势

公司自成立以来，在房屋租赁和对外投资方面积累了丰富的经验，经过多年的实践，建立了完善的管理制度和决策程序，推进决策程序化和公开透明。公司专门设立了投资发展部，积极寻找投资合作项目，建立投资项目库，拥有一批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和来自银行、券商、政府金融办等的专业技术人才，具有丰富且系统的管理经验，为公司管理及运作提供良好人力支持。通过完善企业治理模式，加强内部管理决策，公司已形成精简高效的管理运作体系，有效推动各项业务发展。

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，对公司生产经营和偿债能力无重大影响。

（二） 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

十四五期间，公司将根据苏州市委市政府的经济发展纲要，聚焦物业经营管理业务和市政管理配套服务业务，狠抓特色管理、精细管理和流程管理，做大业务规模，做大管理品牌。

公司未来投资战略上将针对当前参股投资为主，对持股企业经营活动没有话语权的缺点进行调整，提出以控股投资为主，参股为辅；以金融投资为主，实体投资为辅的经营战略方针。

公司将紧抓国资国企改革的历史机遇，紧紧围绕国企改革中的国家政策制定企业相应的发展规划和投资计划，走资产证券化道路，完成企业的转型升级，力争企业规模再上一个新台阶。

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

公司持有大量的上市公司股权，市场景气度和经济周期高度相关，具有较大的不确定性。发行人可能由于资产配置和风险防范体系不能及时、完全地应对市场变化而在金融市场发生波动时遭受损失，从而影响发行人的资产水平和营收能力。也可能因为项目选择不慎重和对行业未来发展方向的错误估计而做出不正确的战略决策，导致发行人的资产和营收发生损失。对此公司将不断加强风险防范，完善决策流程，及时应对市场变化制定对策略，对可能发生的风险予以充分考虑，同时提高整体运营效率，尽可能降低相关风险。

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、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

（二） 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

1、关联交易决策权限、决策程序与定价机制

公司在资产、业务、人员、机构、财务等方面均独立于各关联方，具备面向市场的独立运营能力。发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

2、信息披露制度

（一）信息披露义务人

发行人及全体董事、监事及高级管理人员将严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等法律法规以及《苏州营财投资集团有限公司公司债券信息披露管理制度》的规定，指定专人负责信息披露相关事务，并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不得虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（二）信息披露辅导人

受托管理人将指定专人督促、辅导、协助发行人进行信息披露相关事务。若在检查发行人资金使用情况中，发现存在对本期债券偿债能力有重大影响的情况的，将及时督促发行人

履行信息披露义务。发行人若不履行信息披露义务的，受托管理人将及时向交易所报告。

（三）信息披露渠道

发行人将在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露。

公司按照中国证监会、上海证券交易所的有关规定，在每一会计年度结束之日起4个月内或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，保证真实、准确、完整、及时的披露对债券投资者有实质性影响的信息。

（三） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（四） 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

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 47.73 亿元，其中公司信用类债券余额 9.94 亿元，占有息债务余额的 20.83%；银行贷款余额 37.79 亿元，占有息债务余额的 79.17%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内 (含)；	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年以 上（不含）	
银行贷款	0	7.38	7.68	22.73	37.79
应付债券	0	0	0	9.94	9.94
合计	0	7.38	7.68	32.67	47.73

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 4.97 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 4.97 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

（二） 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	苏州营财投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）
2、债券简称	22 营财 01

3、债券代码	185819.SH
4、发行日	2022年5月24日
5、起息日	2022年5月26日
6、2022年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年5月26日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.08
10、还本付息方式	每年付息一次
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（如有）	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者发行的债券
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	苏州营财投资集团有限公司2022年度第一期中期票据
2、债券简称	22 苏州营财 MTN001
3、债券代码	1102281409.IB
4、发行日	2022年6月24日
5、起息日	2022年6月28日
6、2022年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年6月28日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.27
10、还本付息方式	每年付息一次
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司，中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	
14、投资者适当性安排（如适用）	面向全国银行间债券市场的机构投资者发行的债券
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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 本公司的债券有选择权条款

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 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：185819.SH

债券简称：22 营财 01

债券约定的投资者保护条款：

交叉保护条款：

发行人承诺，报告期内发行人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：

公司债券、债权融资计划、债务融资工具、企业债。

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

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

发行人违反交叉保护条款且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下述第 8 条的约定采取负面事项救济措施。

救济措施：

如发行人违反上述交叉保护承诺要求且未能在半年内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任何一项或数项救济措施，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：

a.在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b.在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。

c.增加其他投资者保护措施。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作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：

未触发。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185819.SH

债券简称	22 营财 01
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00
募集资金期末余额	3.575
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的募集资金使用用途安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息负债。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（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
报告期内募集资金使用是否符合	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

合地方政府债务管理规定	
报告期内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
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还有息负债
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：185819.SH

债券简称	22 营财 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1.担保 本期债券由苏州国际发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保</p> <p>2.偿债计划 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本期债券到期一次还本。</p> <p>3.其他偿债保障措施 （1）制定《债券持有人会议规则》 本公司按照《管理办法》制定了本期债券的《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，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。 （2）聘请债券受托管理人 本公司按照《管理办法》聘请了东吴证券担任本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。 （3）设立专门的偿付工作小组 本公司将严格按照公司财务管理制度的要求使用本期债券募集资金。公司指定财务部牵头负责协调本期债券偿付工作，在每年的资金安排中落实本期债券本息偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在本期债券每年的利息偿付日之前和/或本金兑付日之前的十五个交易日内，公司将专门成立偿付工作小组，偿付工作小组成</p>

	<p>员由公司财务部等相关部门的人员组成，负责本金和利息的偿付及与之相关的工作。</p> <p>（4）严格履行信息披露义务 本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使本公司偿债能力、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。</p> <p>（5）制定并严格执行资金管理计划 本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度资金运用计划，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，以充分保障投资者的利益。</p> <p>（6）其他保障措施 根据发行人董事会决议和股东决定，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： 不向股东分配利润；暂缓公司重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。</p>
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

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

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

√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 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
货币资金	12.81	11.63	9.00	42.38
交易性金融资产	13.07	11.86	7.88	65.90
其他流动资产	0.08	0.07	0.02	237.13
其他非流动资产	0.35	0.32	0.26	34.85

发生变动的的原因：

报告期末发行人货币资金大幅增加，主要是因为银行贷款增加。

报告期末发行人交易性金融资产大幅增加，主要是因为购买了金额较大的信托计划。

报告期末发行人其他流动资产有所增加，主要是因为待抵扣税金在上半年较多。

报告期末发行人其他非流动资产有所增加，主要是因为发行人子公司对其一项代建项目继续增加投入。

（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 (%)
投资性房地产-房屋建筑物	11.22	11.22	-	100.00
固定资产-房屋建筑物	0.67	0.67	-	98.90
合计	11.89	11.89	—	—

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百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
国发大厦	11.60	0.00	11.60	借款抵押	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

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 (%)
应付账款	0.07	0.11	0.03	164.64
预收款项	0.01	0.01	0.11	-93.98
合同负债	0.00	0.00	0.10	-97.08
应付职工薪酬	0.01	0.02	0.06	-79.05
应交税费	0.01	0.02	0.03	-58.13
其他应付款	7.44	12.24	11.87	-37.35
一年内到期的非流动负债	4.06	6.68	6.17	-34.21
其他流动负债	0.00	0.00	0.01	-83.23
长期借款	22.73	37.40	14.56	56.12

发生变动的的原因：

发行人应付账款大幅增加，主要是因为上半年度应付物业管理费增加。

发行人预收款项大幅下降，主要是因为预收房租减少。

发行人合同负债大幅下降，主要是因为预收的物业费、管理费实际确认收入而减少。

发行人应付职工薪酬大幅下降，主要是因为上半年度末实际支付职工薪酬。

发行人应交税费大幅下降，主要是发行人应交的房产税有所减少。

发行人其他应付款大幅下降，主要是因为发行人股东归还了部分股东借款。

发行人一年内到期的非流动负债大幅下降，主要是因为偿还了部分一年内到期的长期借款。

发行人其他流动负债有所减少，主要是因为预提费用减少。

发行人长期借款大幅增长，主要是因为发行人对长期资金的需求增大，同时优化了债务融资结构。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：31.74 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 47.73 亿元，有息债务同比变动 50.37%。

2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 9.94 亿元，占有息债务余额的 20.83%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 0 亿元；银行贷款余额 37.79 亿元，占有息债务余额的 79.17%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6个月以内 (含)	6个月(不 含)至1年 (含)	超过1年以 上(不含)	
银行贷款	0	7.38	7.68	22.73	37.79
应付债券	0	0	0	9.94	9.94
合计	0	7.38	7.68	32.67	47.73

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：0.50 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

（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的，请说明原因

适用 不适用

报告期公司经营活动产生的现金净流量远小于报告期净利润，主要是因为发行人的净利润主要来自于投资收益，部分投资收益未实际收到款项，不会对经营活动产生的现金净流产生影响。

七、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

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：1.40 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.60 亿元，收回：0.00 亿元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：2.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 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：4.05%，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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：4.50 亿元

报告期末对外担保的余额：7.38 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.88 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：7.38 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
苏州国际发展集团有限公司	母公司	100	授权范围的国有资产经营管理，国内商业、物资供销业（国家规定的专营、专项审批商品除外），提供各类咨询服务	中诚信国际信用评级有限责任公司评定苏州国际发展集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定	保证	2.00	2022 年 9 月 26 日	无重大不利影响
						3.00	2022 年 12 月 6 日	
						2.38	2024 年 11 月 21 日	
合计	—	—	—	—	—	7.38	—	—

十、关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

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、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

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中期报告、半年度财务信息。

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，为苏州营财投资集团有限公司 2022 年公司债券中期报告盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年06月30日

编制单位：苏州营财投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,281,211,111.45	899,867,521.92
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,307,318,411.31	788,031,534.26
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	212,405.00	206,397.93
应收款项融资		
预付款项	221,207.60	216,863.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	610,269,982.44	504,146,676.59
其中：应收利息		
应收股利	40,000,000.00	40,000,000.00
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,544,685.98	2,237,938.53
流动资产合计	3,206,777,803.78	2,194,706,932.24
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	595,300,213.22	468,651,129.12
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,183,124,859.88	2,183,481,825.93
其他权益工具投资	2,201,764,629.00	2,372,696,205.86

其他非流动金融资产	825,912,863.82	815,542,248.26
投资性房地产	1,122,157,745.10	1,143,689,823.64
固定资产	67,642,090.73	68,667,019.58
在建工程	773,230,050.80	727,079,816.92
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉	2,069,195.99	2,069,195.99
长期待摊费用	7,875,514.68	8,301,589.00
递延所得税资产		
其他非流动资产	35,195,145.23	26,098,643.34
非流动资产合计	7,814,272,308.45	7,816,277,497.64
资产总计	11,021,050,112.23	10,010,984,429.88
流动负债：		
短期借款	1,100,000,000.00	1,101,181,111.11
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	6,670,345.03	2,520,570.75
预收款项	654,138.39	10,870,263.36
合同负债	298,836.75	10,235,642.08
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,222,439.76	5,834,801.69
应交税费	1,286,989.62	3,073,812.57
其他应付款	743,727,122.78	1,187,112,383.28
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	406,100,000.00	617,300,676.13
其他流动负债	213,335.00	1,272,076.42
流动负债合计	2,260,173,207.33	2,939,401,337.39

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,272,800,000.00	1,455,800,000.00
应付债券	994,169,811.32	
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	80,300,000.00	80,300,000.00
递延所得税负债	377,328,049.04	420,060,943.26
其他非流动负债	92,550,000.00	92,550,000.00
非流动负债合计	3,817,147,860.36	2,048,710,943.26
负债合计	6,077,321,067.69	4,988,112,280.65
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	937,692,945.94	937,692,945.94
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,580,989,143.16	3,580,989,143.16
减：库存股		
其他综合收益	-528,093,646.82	-399,894,964.18
专项储备		
盈余公积	51,170,893.90	51,170,893.90
一般风险准备		
未分配利润	472,788,704.38	424,012,038.05
属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,514,548,040.56	4,593,970,056.87
少数股东权益	429,181,003.98	428,902,092.36
所有者权益（或股东权益）合计	4,943,729,044.54	5,022,872,149.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,021,050,112.23	10,010,984,429.88

公司负责人：朱建根 主管会计工作负责人：朱建根 会计机构负责人：孙雯婷

母公司资产负债表

2022年06月30日

编制单位：苏州营财投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,098,968,766.81	531,398,384.25
交易性金融资产	220,008,041.10	1,078.00
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	212,405.00	206,397.93
应收款项融资		
预付款项	270.60	
其他应收款	976,037,291.16	816,881,983.49
其中：应收利息		
应收股利	40,000,000.00	40,000,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,622,498.04	2,622,498.04
流动资产合计	2,297,849,272.71	1,351,110,341.71
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	9,300,000.00	9,300,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,649,768,476.58	2,651,657,015.99
其他权益工具投资	2,201,764,629.00	2,372,696,205.86
其他非流动金融资产	824,912,863.82	814,542,248.26
投资性房地产	1,122,157,745.10	1,143,689,823.64
固定资产	67,036,046.60	68,192,542.95
在建工程	4,416,301.95	4,416,301.95
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	7,584,059.20	7,949,832.38
递延所得税资产		
其他非流动资产	996,500,000.00	836,500,000.00
非流动资产合计	7,883,440,122.25	7,908,943,971.03
资产总计	10,181,289,394.96	9,260,054,312.74
流动负债：		

短期借款	1,100,000,000.00	1,101,181,111.11
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	1,247,438.02	58,298.12
预收款项	629,672.25	9,981,947.70
合同负债	195,592.92	7,013,480.84
应付职工薪酬	1,171,122.40	5,068,602.21
应交税费	2,328,832.19	4,668,290.18
其他应付款	526,460,752.64	1,026,542,455.73
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	406,100,000.00	617,300,676.13
其他流动负债	213,335.00	1,272,076.42
流动负债合计	2,038,346,745.42	2,773,086,938.44
非流动负债：		
长期借款	2,272,800,000.00	1,455,800,000.00
应付债券	994,169,811.32	
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	377,328,049.04	420,060,943.26
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,644,297,860.36	1,875,860,943.26
负债合计	5,682,644,605.78	4,648,947,881.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	937,692,945.94	937,692,945.94
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,580,989,143.16	3,580,989,143.16
减：库存股		
其他综合收益	-528,093,646.82	-399,894,964.18
专项储备		
盈余公积	51,170,893.90	51,170,893.90

未分配利润	456,885,453.00	441,148,412.22
所有者权益（或股东权益）合计	4,498,644,789.18	4,611,106,431.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,181,289,394.96	9,260,054,312.74

公司负责人：朱建根 主管会计工作负责人：朱建根 会计机构负责人：孙雯婷

合并利润表
2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业总收入	61,120,696.15	66,947,105.13
其中：营业收入	61,120,696.15	66,947,105.13
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	128,159,642.03	101,244,347.76
其中：营业成本	36,970,979.63	36,263,028.81
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	2,392,701.01	3,056,090.82
销售费用	849,087.64	685,571.30
管理费用	9,034,306.77	7,799,910.58
研发费用		
财务费用	78,912,566.98	53,439,746.25
其中：利息费用	82,732,290.70	69,807,490.61
利息收入	5,552,903.39	17,143,925.59
加：其他收益	366,553.60	394,066.89
投资收益（损失以“-”号填列）	115,717,314.72	149,220,596.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-356,966.05	34,620,559.09
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	2,456.26	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		19,635.66
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	49,047,378.70	115,337,056.02
加: 营业外收入	280.00	7,247.44
减: 营业外支出	1,200.00	2,484.35
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	49,046,458.70	115,341,819.11
减: 所得税费用	-9,119.25	
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	49,055,577.95	115,341,819.11
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	49,055,577.95	115,341,819.11
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)	48,776,666.33	115,349,035.82
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	278,911.62	-7,216.71
六、其他综合收益的税后净额	-128,198,682.64	12,764,135.89
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-128,198,682.64	12,764,135.89
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-128,198,682.64	12,764,135.89
(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	-128,198,682.64	12,764,135.89
(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	-79,143,104.69	128,105,955.00
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-79,422,016.31	128,113,171.71
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	278,911.62	-7,216.71
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：朱建根 主管会计工作负责人：朱建根 会计机构负责人：孙雯婷

母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	45,838,567.71	51,611,931.76
减：营业成本	22,641,823.12	23,751,440.39
税金及附加	2,248,151.30	2,999,357.18
销售费用	846,769.24	683,000.30
管理费用	6,648,101.90	5,388,202.17
研发费用		
财务费用	61,665,274.21	43,315,007.52
其中：利息费用	80,081,337.91	68,911,471.79
利息收入	20,142,269.90	26,362,347.80
加：其他收益	274,657.38	287,457.63
投资收益（损失以“－”号填列）	63,671,479.20	79,829,830.01

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,888,539.41	34,620,559.09
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）	2,456.26	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		19,635.66
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,737,040.78	55,611,847.50
加：营业外收入		6,967.44
减：营业外支出		1,873.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,737,040.78	55,616,941.54
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,737,040.78	55,616,941.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	15,737,040.78	55,616,941.54
（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	-128,198,682.64	12,764,135.89
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-128,198,682.64	12,764,135.89
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	-128,198,682.64	12,764,135.89
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	-112,461,641.86	68,381,077.43
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：朱建根 主管会计工作负责人：朱建根 会计机构负责人：孙雯婷

合并现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
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	44,075,245.21	53,548,945.37
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	327.20	
收到其他与经营活动有关的现金	6,264,691.12	22,523,023.53
经营活动现金流入小计	50,340,263.53	76,071,968.90
购买商品、接受劳务支付的现金	6,776,229.93	11,299,296.65
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	18,145,144.59	11,601,489.91

支付的各项税费	10,764,602.52	9,086,574.28
支付其他与经营活动有关的现金	13,131,726.49	3,855,702.14
经营活动现金流出小计	48,817,703.53	35,843,062.98
经营活动产生的现金流量净额	1,522,560.00	40,228,905.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,699,820,681.71	1,533,582,070.96
取得投资收益收到的现金	121,538,543.40	117,725,984.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		32,230.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		346,779,690.10
收到其他与投资活动有关的现金	57,000,000.00	3,435,552.12
投资活动现金流入小计	2,878,359,225.11	2,001,555,528.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,296,743.56	4,809,289.71
投资支付的现金	3,397,072,095.50	1,299,103,736.16
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	62,876,042.69	
投资活动现金流出小计	3,517,244,881.75	1,303,913,025.87
投资活动产生的现金流量净额	-638,885,656.64	697,642,502.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	1,600,000,000.00	289,560,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	994,169,811.32	677,440,000.00
筹资活动现金流入小计	2,594,169,811.32	967,000,000.00
偿还债务支付的现金	991,600,000.00	1,029,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,863,125.15	87,326,651.92
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	500,000,000.00	400,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,575,463,125.15	1,516,426,651.92
筹资活动产生的现金流量净额	1,018,706,686.17	-549,426,651.92
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	381,343,589.53	188,444,756.61

加：期初现金及现金等价物余额	899,867,521.92	321,018,009.88
六、期末现金及现金等价物余额	1,281,211,111.45	509,462,766.49

公司负责人：朱建根 主管会计工作负责人：朱建根 会计机构负责人：孙雯婷

母公司现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
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	32,002,857.14	40,811,727.51
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	21,323,501.94	31,266,409.14
经营活动现金流入小计	53,326,359.08	72,078,136.65
购买商品、接受劳务支付的现金	1,015,143.43	513,380.63
支付给职工及为职工支付的现金	9,562,865.66	8,474,507.58
支付的各项税费	6,646,355.66	6,489,435.89
支付其他与经营活动有关的现金	9,976,587.96	1,736,374.50
经营活动现金流出小计	27,200,952.71	17,213,698.60
经营活动产生的现金流量净额	26,125,406.37	54,864,438.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,360,034,883.27	1,815,010,463.20
取得投资收益收到的现金	65,560,018.61	45,209,270.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		32,230.58
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	1,425,594,901.88	1,860,251,964.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,603.50	107,951.01
投资支付的现金	1,786,923,965.67	1,401,215,363.89
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	115,876,042.69	11,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,902,856,611.86	1,412,323,314.90
投资活动产生的现金流量净额	-477,261,709.98	447,928,649.80
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	1,600,000,000.00	289,560,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	994,169,811.32	677,440,000.00
筹资活动现金流入小计	2,594,169,811.32	967,000,000.00

偿还债务支付的现金	991,600,000.00	1,029,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,863,125.15	87,326,651.92
支付其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	400,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,575,463,125.15	1,516,426,651.92
筹资活动产生的现金流量净额	1,018,706,686.17	-549,426,651.92
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	567,570,382.56	-46,633,564.07
加：期初现金及现金等价物余额	531,398,384.25	304,318,403.33
六、期末现金及现金等价物余额	1,098,968,766.81	257,684,839.26

公司负责人：朱建根 主管会计工作负责人：朱建根 会计机构负责人：孙雯婷

