

---

衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审亚太会计师事务所（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

截至本报告报出日，公司面临的风险因素与《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2021 年年度报告》及《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2022 年中期报告》无重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
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、 公司债券募集资金使用情况.....	16
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.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
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.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
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.....	24
三、 发行人为绿色债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

## 释义

发行人、公司、本公司、柯城国资	指	衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司
报告期	指	2022 年度
五矿证券	指	五矿证券有限公司
财通证券	指	财通证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	银行间债券市场
《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	人民币元、人民币万元、人民币亿元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	指每周一至周五，不含法定节假日或休息日

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司
中文简称	柯城国资
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	何雪华
注册资本（万元）	10,000.00
实缴资本（万元）	10,000.00
注册地址	浙江省衢州市 柯城区双港中路 18 号 303 室
办公地址	浙江省衢州市 柯城区双港中路 18 号 303 室
办公地址的邮政编码	324000
公司网址（如有）	-
电子信箱	253257930@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	林艳
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	副总经理
联系地址	浙江省衢州市柯城区双港中路 18 号 303 室
电话	0570-3081876
传真	-
电子信箱	ly7949@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：衢州市国有资本运营有限公司

报告期末实际控制人名称：衢州市人民政府国有资产监督管理委员会

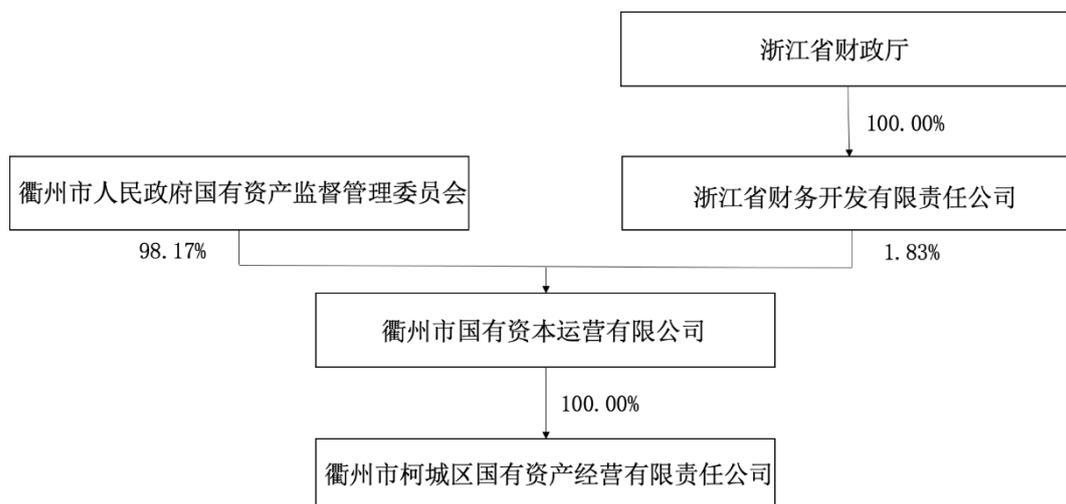
报告期末控股股东资信情况：控股股东衢州市国有资本运营有限公司，主体评级 AA+，资产规模较大，实力较为雄厚，资信良好。

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会。资信状况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：报告期末控股股东持有发行人 100% 股权，持有的股权不存在受限情况。

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：报告期末，实际控制人间接持有发行人 98.17% 股权，持有的股权不存在受限情况。

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主体或者实际控制人为自然人

适用  不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用  不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用  不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

##### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	谭妍	董事长、总经理	辞任	2022-1-11	2022-1-11
董事	何雪华	董事长、总经理	聘任	2022-1-11	2022-1-11
董事	孙林	董事、副总经理	聘任	2022-1-11	2022-1-11
董事	陈雯晴	董事	辞任	2022-1-11	2022-1-11
董事	孙林	董事	辞任	2022-11-1	2022-12-07
董事	林艳	董事、副总经理	聘任	2022-11-1	2022-12-07
董事	曾晓璐	董事	辞任	2022-11-1	2022-12-07
董事	袁庄寅	董事、资产部部长	聘任	2022-11-1	2022-12-07

##### （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：4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：何雪华

发行人的董事长或执行董事：何雪华

发行人的其他董事：林艳、袁庄寅

发行人的监事：郑菊芳、何晓莹、周思雨、方倩茹、薛晨星

发行人的总经理：何雪华

发行人的财务负责人：林艳

发行人的其他非董事高级管理人员：无

#### 五、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

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

公司作为衢州市重要的土地一级开发，基础设施和保障房建设主体之一，承担衢州市内重大项目的投资、建设及开发工作。公司经营业务以土地一级开发、城市基础设施建设和保障房建设及销售为核心，同时还覆盖了租赁业务、旅游景区开发、物业管理等领域，在衢州市城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用。

###### （1）土地开发

公司及下属子公司受柯城区财政局和衢州市国土资源局柯城分局委托，负责衢州市柯城区辖区内的土地一级开发事宜，包括土地征用、拆迁补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等。公司开发整理后的土地移交衢州市国土资源局柯城分局，通过招、拍、挂系统进行交易，土地出让后，按经确认的土地开发成本加成 5%与委托方进行结算。

## （2）代建业务

发行人的代建业务主要由衢州市柯城区建设投资发展有限公司等子公司负责承担。发行人代建业务主要有两种业务模式，一是发行人子公司与衢州市交通运输局柯城分局、衢州市柯城区专业市场建设管理委员会等单位签署代建协议，接受委托负责相应区域内基础设施的建设工作，待项目竣工移交后，发行人子公司与委托人进行结算，按照建设成本加成方式进行收入确认；二是柯城建投公司与衢州市柯城区卫生健康局和衢州市柯城区航埠镇中心卫生院签订代建管理协议，为其管理项目并收取管理费，发行人收到代建管理费时全额确认收入。发行人不负责项目建设，主要负责代为管理，项目建设资金由卫健系统直接向施工建设方支付。

## （3）安置房建设

发行人保障性住房建设与销售业务主要依托衢州市乡村振兴发展有限公司等子公司开展，发行人子公司依据衢州市柯城区人民政府旧城改造、保障性住房建设规划，对柯城区人民政府指定地块进行征地、拆迁。同时，公司负责相应地块拆迁安置房、经济适用房等各类保障性住房的建设，待保障房项目建成后，向符合条件的拆迁户、中低收入以下居民进行销售。

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）行业基本情况

#### ①土地开发业务

近年来，衢州市加强政策调节，构建住房信息系统，增加住房有效供给，改善住房供应结构，建立完善多层次住房供应和保障体系，逐步形成梯次消费的住房模式，大力推进保障性住房建设，切实解决城市低收入人群“住房难”问题。目前，衢州市着力深化土地要素配置机制改革，逐步建立城乡统一的建设用地市场，采取适合自身的土地整治措施，保证土地的供应和有效使用。

未来，衢州市将继续加强工业用地节约管理，加大低效闲置及未开工土地的处置力度，促进资源节约利用，积极稳妥推进统筹城乡改革，进一步推进市场化资源配置，认真落实土地宏观调控政策；充分发挥土地参与房地产宏观调控的作用，在计划分配、用地供应等方面加大管控力度，确保宏观调控政策执行落实。这些具体措施的实施进一步推进了衢州市土地开发业务的发展。

#### ②基础设施建设

根据国务院发展研究中心研究报告，2022 年我国城镇化率达到 65.22%，已处于城镇化率快速增长的中后期。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出要发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来我国城市基础设施行业将继续保持快速发展，前景良好。

衢州市“十四五”规划中指出，要统筹推进四省通衢综合交通体系、信息基础设施、

能源革命、水利安全建设，突出浙皖闽赣四省边际地区目的地和集散地功能，构建智慧互联、韧性安全的四省边际基础设施新网络，打造四省边际综合交通和商贸物流桥头堡。突出中心城区能级提升，坚持市域一体，市县联动，坚定不移推进以集散人才集聚青年为导向，以山水融合生态宜居为特色，以配套完善能级提升为核心的新型城镇化。

随着城市规模的不断扩大，高速发展的经济对基础设施提出了更高的要求，同时也为衢州市基础设施建设提供了广阔的发展空间。当下，在我国全力推进城市化建设发展的同时，衢州市结合自身实际情况，进一步完善城市配套设施的建设，由此可见，衢州市基础设施建设行业具有较好的发展前景和较大的增长空间。

### ③保障房建设业务

衢州市近年来不断加大保障房建设和旧村改造力度，不断扩大城市承载能力和对低收入困难家庭的保障力度。根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》、《浙江省城镇廉租住房保障办法》、浙建保〔2014〕82号《关于全面推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行的实施意见》等有关规定，衢州市政府优先安排保障性住房建设用地，加大对保障性住房建设资金的支持力度，扩大廉租住房、公租房保障覆盖面，放宽廉租住房、公租房准入条件。

2022年，衢州市全年房地产开发投资265.57亿元，比上年增长4.4%；其中住宅投资207.67亿元，增长0.1%。本年房屋施工面积1151.15万平方米，下降9.0%；竣工面积76.49万平方米，下降7.8%。商品房销售面积146.17万平方米，下降28.7%，其中，住宅销售面积121.66万平方米，下降32.6%；商业营业用房销售面积15.10万平方米，增长134.6%。商品房销售额185.23亿元，下降42.4%；其中，住宅销售额173.06亿元，下降43.5%；商业营业用房销售额7.81亿元，增长25.3%。年内全市棚户区改造开工4637套，基本建成2944套，实现2018年底前开工建设的棚改安置住房项目100%竣工；发放家庭租赁补贴2931户。

衢州市始终以为民利民为出发点和落脚点，立志把政府的公共资源更多地安排在社会事业发展上，把政府的注意力更多地集中在保障改善民生上，把政府的职能职责更多地用在解决群众实际问题上。未来三到五年时间内，衢州市还将完成对城区几十个老旧小区更新改造，全面加快美丽城区建设，切实改善居民环境。综上，发行人保障性住房业务面临较好的发展空间和机遇。

## （2）竞争状况

### ①突出的区位优势

衢州位于浙江省西南部，与福建、江西、安徽接壤，川陆所会，四省通衢。衢州交通十分便捷，陆、水、空交通网四通八达，市区到下辖各县（市）的半小时经济圈已经形成；衢州民航已开通北京、深圳、广州等多条航线；杭金衢高速公路、杭新景高速公路、龙丽高速公路等高速路网体系基本形成；浙赣铁路、杭长高铁贯穿东西。衢州到四省边际各中心城市之间以形成两小时交通圈。此外，钱塘江支流曲江流经境内，全长80千米。衢江航道上接常山港、江山港，下连兰江、钱塘江，是浙江省内河道航运的骨干线路。

### ②稳固的区域经济优势

2022年衢州全市生产总值2003.44亿元，按可比价格计算，比上年增长4.80%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别为93.20亿元、874.12亿元和1036.12亿元，比上年分别增长3.6%、6.2%和3.8%。第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增加值增长0.6%，批发和零售业增加值增长5.2%，住宿和餐饮业增加值增长4.4%，金融业增加值增长9.8%，房地产增加值下降4.5%。三次产业增加值结构为4.7：43.6：51.7。按常住人口计算，2022年全市人均地区生产总值87544元，比上年增长4.5%。

2022年，衢州市全年财政总收入277.88亿元，比上年增长2.1%，其中一般公共预算收入173.10亿元，增长5.6%。在一般公共预算收入中实现税收收入139.96亿元，增长0.1%；其中，增值税50.42亿元，下降6.9%；企业所得税24.05亿元，下降9.9%；个人所

得税 8.16 亿元，增长 48.8%。一般公共预算支出 567.70 亿元，增长 9.6%。规模以上工业企业营业收入 3077.48 亿元，增长 12.9%；规模以上服务业企业营业收入 256.41 亿元，增长 14.8%。

衢州市综合经济实力不断增强，城市化不断推进，未来城市经济发展将更具活力，发展潜力巨大的衢州也为发行人未来发展提供了充足的动力。

### ③良好的外部融资能力

发行人信用良好，在银行内部信用评级状况良好，拥有畅通的融资渠道。作为衢州市柯城区重点构建的综合性投融资主体之一，公司良好的资信条件和融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，良好的信用记录有力地保障了发行人快速发展的资金需求，并为发行人在资本市场进一步开展融资活动奠定了坚实的基础，为业务开展和债务偿还提供较为充足的资金来源保障。

### ④高效的运营管理能力

发行人承担了衢州市土地开发、基础设施建设和保障房建设及销售业务，同时还覆盖了租赁业务、旅游景区开发、物业管理等领域。在长期的运营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、按时完成工程的管理程序。公司一贯推行市场化、专业化、规范化和透明化的经营战略，拥有高效的运营机制和管理能力，保障了公司持续的盈利能力，同时也确保了公司未来长期健康的发展。

## 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。

### （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

### （三） 主营业务情况

#### 1. 分板块、分产品情况

##### (1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地开发	-	-	-	-	3,055.95	2,910.43	4.76	5.46
安置房销售	17,807.45	15,628.70	12.24	15.03	12,837.02	11,689.77	8.94	22.96
受托代建	75,848.89	68,861.05	9.21	64.01	31,771.35	30,090.42	5.29	56.82
租赁收入	5,332.59	2,160.12	59.49	4.50	3,188.92	1,197.04	62.46	5.70
旅游服务	9,227.63	9,185.24	0.46	7.79	244.97	224.66	8.29	0.44
砂石销售	1,611.19	1,638.83	-1.72	1.36	-	-	-	-
物业管理	3,246.90	3,735.77	-15.06	2.74	-	-	-	-

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 (%)
贸易收入	2,575.75	2,720.93	-5.64	2.17	-	-	-	-
电力转让	458.71	500.56	-9.12	0.39	459.03	459.03	0.00	0.82
处置投资性房地产	648.61	398.69	38.53	0.55	1,024.23	986.04	3.73	1.83
其他	1,745.15	993.85	43.05	1.47	3,338.65	2,781.03	16.70	5.97
合计	118,502.87	105,823.74	10.70	100.00	55,920.12	50,338.42	9.98	100.00

## (2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

城投平台不适用。

## 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。

1、土地开发收入：本期土地开发收入为 0，主要系受土地出让计划影响，本期无出让结算地块；

2、安置房销售收入：本期安置房收入较上年同期增加 38.72%，成本提升 33.70%，毛利率上浮 36.86%，主要系本期花港二期安置后剩余部分以市场化销售，销售单价较高，同时车位销售数量较多，导致安置房整体收入规模提升，毛利率增加；

3、受托代建：本期受托代建业务收入较上年同期增加 138.73%，成本提升 128.85%，毛利率增加 74.16%，主要系本期完工结算的代建项目较多，此外，完工结算的全域土地综合整治项目按照成本加成 15%进行结算，故毛利率提升；

4、租赁收入：本期租赁收入较上年同期增加 67.22%，成本提升 80.46%，毛利率下滑 4.75%，主要系本期租赁房产增加，租金收入提升，但对应房产成本较高，故毛利率小幅下滑；

5、旅游服务：本期旅游服务收入及成本大幅提升，毛利率下降，主要系发行人本期承接了柯城区机关事业单位和城投平台疗休养业务，导致疗休养服务收入大幅提升，但该业务对接酒店等服务机构，成本较高，而上期旅游服务主要为景区门票收入，故与上年同期相比毛利率下滑；

6、砂石销售：本期新增砂石销售收入，主要系柯城区政府将砂石收益权注入衢州市寺桥水库开发建设有限公司，水库公司产生的砂石销售收入，因业务尚在拓展期，毛利率为负；

7、物业管理：本期新增物业管理收入，主要系本期新增衢州市振东产业园运营管理有限公司、衢州市振航企业运营管理有限公司，上述公司主要从事物业管理业务，因该业务尚在拓展期，人员成本较大，故毛利率为负；

8、贸易收入：公司本期新增贸易收入，主要系本期新增衢州市民馨商贸有限公司，该公司主要从事贸易业务，因贸易业务尚在业务拓展期，故毛利率为负；

9、电力转让：系光伏设备发电收入，本期电力转让收入波动不大，但成本上升，毛利率下降，主要系对应除折旧、维护费等成本外，还存在支付给集体经济薄弱村的折股款，使得本期毛利率下降；

10、其他：其他业务具有偶发性，因绝对值较小，故毛利率存在波动。

11、处置投资性房地产：本期处置投资性房地产收入及成本下降，但毛利率提升明显，主要系处置资产具有偶发性，本期处置的资产售价较低及成本均较低，故毛利率有所波动。

#### （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

随着公司在建项目的推进，公司未来的盈利能力具备保障及持续性。在业务目标上，发行人将以土地开发、基础设施建设、受托代建业务为主业，同时持续开拓租赁收入、旅游景区收入等其他经营性市场化业务，力争将公司打造成具有持续融资能力、强大资金实力、业务结构协调、经营良性发展、管理运营高效、区域绝对领先的综合性产业公司。

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

面对的风险：公司主要从事城市基础设施建设、土地开发等行业，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致公司存货周转速度较慢，资产流动性相对较弱。

已采取的措施：公司将加快项目建设进度推进，确保在项目竣工后及时收回工程款项，增强资产营运能力，提高存货周转率及应收账款周转率。

#### 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：

相互独立

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范公司未来关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了关联交易制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。同时，公司将按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号—公司债券持续信息披露》等规定，对关联交易情况及时进行信息披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

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，作为拆出方	0.72
资金拆借，作为拆入方	4.65

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 27.45 亿元人民币。

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

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

是 否

#### （六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

### 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 柯城 01
3、债券代码	194502.SH
4、发行日	2022 年 5 月 5 日
5、起息日	2022 年 5 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 5 月 9 日
7、到期日	2027 年 5 月 9 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.63
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	五矿证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券

15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，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	2019 年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券
2、债券简称	19 柯城债/19 柯城国资债
3、债券代码	152343.SH/1980357.IB
4、发行日	2019 年 12 月 2 日
5、起息日	2019 年 12 月 3 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2026 年 12 月 3 日
8、债券余额	9.6
9、截止报告期末的利率(%)	5.9
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金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	财通证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	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

## 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：194502.SH

债券简称：22 柯城 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

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：152343.SH/1980357.IB

债券简称：19 柯城债/19 柯城国资债

债券约定的投资者保护条款名称：

与债权人代理人签署《债权代理协议》，约定偿债保障措施及救济方案等交叉保护承诺条款。

债券代码：194502.SH

债券简称：22 柯城 01

债券约定的投资者保护条款名称：

- 1、交叉保护承诺条款。
- 2、签署《受托管理协议》

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：194502.SH

债券简称	22 柯城 01
募集资金总额	10.00
使用金额	9.955
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 10 亿元用于偿还到期债务，其中 3.73 亿元用于偿还乡村振兴用途的银行借款。 根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债券结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体金额
是否变更募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	根据募集资金说明书“第三节募集资金运用”规定“根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体金额” 2022 年 7 月 19 日，公司在上海证券交易所披露了《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司关于调整“22 柯城 01”债券募集资金偿还有息债务明细的公告》，调整了偿还借款的具体明细。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金	10 亿元用于偿还到期债务，其中 3.73 亿元用于偿还乡

金使用用途	村振兴用途的银行借款。
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：152343.SH/1980357.IB

债券简称	19 柯城债/19 柯城国资债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本次债券无担保</p> <p>偿债计划：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。</p> <p>其他偿债保障措施：为形成确保债券本息偿付安全的内部机制，发行人设立了专门的偿付工作小组，制定并严格执行资金管理计划，采取了一系列设立偿债资金专户、安排偿债资金、指定管理制度等措施。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内未触发执行条件，其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：194502.SH

债券简称	22 柯城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券由衢州市国有资本运营有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保，该担保经衢州市国资委决议通过，衢州国资公司与发行人签订了《担保合同》，并出具了《担保函》。</p> <p>偿债计划：本期债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 5 月 9 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 9 日。如果法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间不另计息。</p> <p>其他偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工</p>

	作计划，包括设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、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	报告期内未触发执行条件，其他偿债保障措施正常执行。

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206
签字会计师姓名	吴军、鲁周洲

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152343.SH/1980357.IB
债券简称	19 柯城债/19 柯城国资债
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 2005 室
联系人	王露洁、方北林
联系电话	0571-87821419

债券代码	194502.SH
债券简称	22 柯城 01
名称	五矿证券有限公司
办公地址	深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401
联系人	潘星宇
联系电话	15851876517

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152343.SH/1980357.IB
债券简称	19 柯城债/19 柯城国资债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

**（四）报告期内中介机构变更情况**

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
152343.SH/1980357.IB、194502.SH	会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	2023年2月9日	与前任会计师事务所的已履行完毕，重新招标	经内部决策并通过服务采购	不存在重大不利影响

**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

**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	主要为应收衢州国资的资金池本金及利息、与其他公司的往来款
存货	主要为与业务相关的合同履行成本和开发成本
投资性房地产	主要为公司持有并出租的房产

**2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目**

√适用 □不适用

单位：万元 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	65,249.46	2.54	16,989.77	284.05
一年内到期的非流动资产	6,209.89	0.24	14,226.32	-56.35
长期股权投资	32,623.57	1.27	10,208.71	219.57
使用权资产	681.62	0.03	-	-
在建工程	185,514.32	7.22	107,221.42	73.02
无形资产	143,426.02	5.58	2,619.98	5,374.32
商誉	390.09	0.02	-	-
长期待摊费用	72.46	0.00	364.50	-80.12

发生变动的原因：

- 1、货币资金：主要系本期银行借款、应付债券余额增加，导致货币资金较为宽裕；
- 2、一年内到期的非流动资产：主要系报告期末针对浙江鸿盛新材料科技集团股份有限公司一年内到期的债权投资减少；
- 3、长期股权投资：主要系报告期新增对浙江浙商信安资产管理有限公司的股权投资所致；
- 4、使用权资产：主要系本期新增租赁房产；
- 5、在建工程：主要系衢州市柯城区寺桥水库工程项目、常山港综合治理工程一期、柯城区农村生活污水提标改造项目等在建项目资金持续投入，期末账面余额增加；
- 6、无形资产：主要系报告期内新增景区收益权和砂石资源收益权资产；
- 7、商誉：主要系本期非同一控制下吸收合并浙江懿航市政工程有限公司形成的商誉；
- 8、长期待摊费用：主要系报告期增加装修费待摊费用所致。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 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（%）
固定资产	26,498.08	2,857.43	-	10.78
投资性房地产	262,965.34	26,795.32	-	10.19
合计	289,463.42	29,652.75	—	—

### 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：6.89 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：3.94 亿元，收回：4.72 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：6.11 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：5.34%，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

未完全执行的原因

2022 年以来，发行人针对区域内国有企业与事业单位的往来款均在积极催收中，截至报告期期末，发行人与衢州市柯城区信安街道办事处、衢州市柯城区航埠镇人民政府、衢州市柯城区石梁镇人民政府等单位的往来款均已回款，但与衢州同创城市建设投资有限公司、衢州市兴航基础设施投资有限公司的往来款暂未收回。

截至年度报告批准报出日，发行人对衢州市兴航基础设施投资有限公司的应收款已全额收回，对衢州同创城市建设投资有限公司的应收款也在积极催收中，上述单位为国有企业，预计到期无法收回的风险较小。

## 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 12.55 亿元和 21.68 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 72.76%。

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			2.40	17.20	19.60	90.40%
银行贷款		0.40	1.60	0.08	2.08	9.60%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 10.00 亿元，企业债券余额 9.60 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 2.40 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 36.99 亿元和

67.37 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 82.13%。

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	-	-	2.40	17.20	19.60	31.33%
银行贷款	-	1.50	5.56	35.77	42.82	63.57%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	4.95	4.95	7.34%

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 10.00 亿元，企业债券余额 9.60 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 2.40 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 万元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 万元人民币。

#### (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：万元 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	43,555.60	3.06	25,538.01	70.55
应付账款	8,122.08	0.57	46,403.17	-82.50
合同负债	27,587.51	1.94	48,985.33	-43.68
应付职工薪酬	129.40	0.01	273.02	-52.60
其他应付款	61,653.77	4.33	220,835.54	-72.08
长期借款	357,656.83	25.14	188,440.00	89.80
应付债券	171,194.74	12.04	95,403.64	79.44
租赁负债	619.15	0.04	-	-
长期应付款	645,892.70	45.41	377,030.15	71.13

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：主要系报告期公司业务发展，母公司及子公司衢州市振航建设发展有限公司新增短期银行借款所致；
- 2、应付账款：主要系随着部分项目的完工，应付北京建工四建工程建设有限公司、中国建筑一局（集团）有限公司工程款结算所致；
- 3、合同负债：主要系报告期内预收代建工程款、物业款减少所致；
- 4、应付职工薪酬：主要系上年末计提较大额年终奖所致；
- 5、其他应付款：主要系报告期归还部分往来款所致；

- 6、长期借款：主要系发行人及下属子公司项目建设持续投入，对资金需求增加，新增长期借款所致；
- 7、应付债券：主要系发行人报告期发行10亿元私募公司债券所致；
- 8、租赁负债：本期新增租赁负债主要系租赁房产应付租金增加；
- 9、长期应付款：主要系报告期项目建设专项应付款增加所致。

#### （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：2.12亿元

报告期非经常性损益总额：0.44亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

#### （二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
衢州田园开发有限公司	是	100.00%	水利管理业	12.84	7.07	0.61	0.18
衢州市乡村振兴发展有限公司	是	100.00%	水利基础设施建设、土地开发、安置房建设	39.62	12.73	1.73	0.13
衢州市柯城区建设投资发展有限公司	是	100.00%	城乡基础设施建设、土地整理及综合开发、房屋租赁	70.93	33.55	5.18	0.26

#### （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

发行人为衢州市柯城区重要的土地开发、基础设施建设及保障房建设主体，承担了大量基础设施建设任务，业务发展受到了当地政府的大力支持，报告期政府补助金额较大，

盈利状况良好。但由于发行人承建的项目建设资金投入较大，建设周期较长，故购买商品、接受劳务支付的现金金额较大，同时受项目结算周期影响，销售商品、提供劳务收到的现金金额较流出金额偏小，导致经营活动产生的现金流量净额为负。

#### 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：0.27 亿元

报告期末对外担保的余额：0.34 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.07 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：0.34 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

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，  
<https://passport.sseinfo.com/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2022 年年度报告盖章页）

衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

2023 年 4 月 28 日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	652,494,646.15	169,897,717.20
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	414,128,237.99	419,471,350.33
应收款项融资		
预付款项	234,865,465.89	294,565.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,556,193,334.58	2,154,114,393.36
其中：应收利息		-
应收股利	800,000.00	-
买入返售金融资产		
存货	14,514,678,284.50	11,916,070,818.44
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	62,098,940.04	142,263,200.00
其他流动资产	219,034,587.87	268,044,107.66
流动资产合计	18,653,493,497.02	15,070,156,152.64
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	70,000,000.00	70,000,000.00
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	32,548,037.17	
长期股权投资	326,235,678.03	102,087,089.38
其他权益工具投资	318,659,486.00	379,409,486.00
其他非流动金融资产	55,300,000.00	76,300,000.00
投资性房地产	2,629,653,355.55	2,178,898,500.00
固定资产	264,980,816.39	311,212,634.66
在建工程	1,855,143,245.49	1,072,214,177.09
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	6,816,238.46	
无形资产	1,434,260,174.87	26,199,790.76
开发支出		
商誉	3,900,903.43	
长期待摊费用	724,585.54	3,645,016.93
递延所得税资产	2,336,703.62	1,845,915.36
其他非流动资产		-
非流动资产合计	7,000,559,224.55	4,221,812,610.18
资产总计	25,654,052,721.57	19,291,968,762.82
<b>流动负债：</b>		
短期借款	435,556,001.10	255,380,111.11
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	81,220,758.84	464,031,706.30
预收款项	12,639,493.77	15,493,332.75
合同负债	275,875,057.61	489,853,319.91
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	1,294,001.17	2,730,213.08
应交税费	17,086,712.77	18,037,960.26
其他应付款	616,537,748.86	2,208,355,446.95
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	545,395,240.33	610,263,715.07
其他流动负债	7,678,295.50	10,381,635.04
流动负债合计	1,993,283,309.95	4,074,527,440.47
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	3,576,568,333.70	1,884,400,000.00
应付债券	1,711,947,439.47	954,036,388.21
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	6,191,510.68	
长期应付款	6,458,926,966.49	3,770,301,502.52
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	160,000,000.00	40,000,000.00
递延所得税负债	317,609,373.87	311,987,471.53

其他非流动负债		
非流动负债合计	12,231,243,624.21	6,960,725,362.26
负债合计	14,224,526,934.16	11,035,252,802.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,462,403,653.51	6,484,744,276.77
减：库存股		
其他综合收益	717,550,656.61	720,353,762.64
专项储备		
盈余公积	9,320,861.21	9,320,861.21
一般风险准备		
未分配利润	968,527,526.44	854,106,913.87
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,257,802,697.77	8,168,525,814.49
少数股东权益	171,723,089.64	88,190,145.60
所有者权益（或股东权益）合计	11,429,525,787.41	8,256,715,960.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,654,052,721.57	19,291,968,762.82

公司负责人：何雪华

主管会计工作负责人：林艳

会计机构负责人：郑菊芳

**母公司资产负债表**

2022年12月31日

编制单位：衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,254,915.03	905,068.18
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	11,981,884.33	5,009,463.63
应收款项融资		
预付款项	5,151.82	
其他应收款	4,025,580,469.82	4,376,287,235.93
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,663,868.55	42,977.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	53,615,940.04	142,263,200.00
其他流动资产	676,946.63	10,551,020.48
流动资产合计	4,096,779,176.22	4,535,058,965.22
<b>非流动资产：</b>		

债权投资	20,000,000.00	20,000,000.00
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	2,208,642,008.22	2,007,859,344.99
其他权益工具投资	56,000,000.00	67,000,000.00
其他非流动金融资产	5,300,000.00	5,900,000.00
投资性房地产	704,334,800.00	519,731,200.00
固定资产	61,168,209.13	32,488,344.26
在建工程	52,331,086.86	121,030,315.82
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	120,978.53	21,402,498.53
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		-
递延所得税资产	666,713.74	1,194,810.06
其他非流动资产		-
非流动资产合计	3,108,563,796.48	2,796,606,513.66
资产总计	7,205,342,972.70	7,331,665,478.88
<b>流动负债：</b>		
短期借款	200,262,777.68	55,080,666.67
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	29,412,293.58	89,271.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	14,897.93	3,899.05
应交税费	410,093.70	715,680.98
其他应付款	2,311,968,569.74	3,548,834,318.00
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	268,080,395.87	245,625,205.48
其他流动负债		
流动负债合计	2,810,149,028.50	3,850,349,041.18
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	8,158,333.70	
应付债券	1,711,947,439.47	954,036,388.21
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,902,031.35	630,000.00

长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	40,000,000.00	40,000,000.00
递延所得税负债	31,144,519.93	30,924,516.18
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,796,152,324.45	1,025,590,904.39
负债合计	4,606,301,352.95	4,875,939,945.57
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,479,600,951.44	2,273,950,102.11
减：库存股		
其他综合收益	32,429,763.32	32,429,763.32
专项储备		
盈余公积	9,320,861.21	9,320,861.21
未分配利润	-22,309,956.22	40,024,806.67
所有者权益（或股东权益）合计	2,599,041,619.75	2,455,725,533.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,205,342,972.70	7,331,665,478.88

公司负责人：何雪华

主管会计工作负责人：林艳

会计机构负责人：郑菊芳

**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	1,185,028,693.49	559,201,169.04
其中：营业收入	1,185,028,693.49	559,201,169.04
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,187,805,588.68	587,035,151.94
其中：营业成本	1,058,237,367.15	503,384,230.71
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,930,977.50	7,358,864.73
销售费用	788,489.94	2,148,820.97
管理费用	69,400,726.82	60,622,976.16
研发费用		
财务费用	50,448,027.27	13,520,259.37
其中：利息费用	265,113,185.63	224,716,122.71
利息收入	216,252,947.27	213,641,764.07

加：其他收益	171,537,974.24	123,180,853.36
投资收益（损失以“-”号填列）	21,979,165.47	20,743,288.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,322,509.52	2,208,418.97
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）	22,175,977.59	16,658,498.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,137,533.39	-7,768,645.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	847,233.46	9,434,239.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	212,625,922.18	134,414,252.37
加：营业外收入	7,369,451.69	1,094,676.16
减：营业外支出	8,409,080.00	1,998,544.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	211,586,293.87	133,510,383.54
减：所得税费用	30,833,330.74	13,310,753.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	180,752,963.13	120,199,630.50
（一）按经营持续性分类		-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	180,752,963.13	120,199,630.50
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）	176,879,873.49	120,219,484.90
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	3,873,089.64	-19,854.40
六、其他综合收益的税后净额	-2,803,106.03	674,988,452.12
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,803,106.03	674,988,452.12
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	-2,803,106.03	674,988,452.12
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-2,803,106.03	
(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		674,988,452.12
(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	177,949,857.10	795,188,082.62
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	174,076,767.46	795,207,937.02
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	3,873,089.64	-19,854.40
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：何雪华

主管会计工作负责人：林艳

会计机构负责人：郑菊芳

**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	22,648,605.26	13,067,826.54
减：营业成本	10,993,319.85	1,451,639.11
税金及附加	5,435,297.42	4,054,047.81
销售费用		
管理费用	8,655,062.39	9,459,640.92
研发费用		
财务费用	74,983,059.28	42,362,389.32
其中：利息费用	200,605,286.68	186,166,053.31
利息收入	126,898,453.59	146,643,757.87
加：其他收益	853,277.59	2,881.18
投资收益（损失以“－”号填列）	42,905,873.22	12,427,072.02

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	256,584.09	-1,716,747.41
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）	880,014.99	18,931,298.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,112,385.27	-2,318,382.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	847,233.46	9,434,239.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-29,819,349.15	-5,782,781.35
加：营业外收入	781,100.00	65,596.43
减：营业外支出	89,152.75	992,530.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-29,127,401.90	-6,709,715.17
减：所得税费用	748,100.07	4,153,229.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-29,875,501.97	-10,862,944.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-29,875,501.97	-10,862,944.30
（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	-29,875,501.97	-10,862,944.30

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：何雪华

主管会计工作负责人：林艳

会计机构负责人：郑菊芳

### 合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,005,833,591.81	725,295,215.15
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	28,812,880.75	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,547,165,020.86	1,274,027,151.63
经营活动现金流入小计	2,581,811,493.42	1,999,322,366.78
购买商品、接受劳务支付的现金	5,184,568,783.26	3,742,630,044.90
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	42,252,361.73	35,340,022.45
支付的各项税费	41,208,255.96	28,716,814.45
支付其他与经营活动有关的现金	705,866,120.44	601,417,927.25
经营活动现金流出小计	5,973,895,521.39	4,408,104,809.05
经营活动产生的现金流量净额	-3,392,084,027.97	-2,408,782,442.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	114,647,670.92	11,548,000.00
取得投资收益收到的现金	16,959,546.66	20,338,073.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,793.69	28,122,071.90
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	12,182,143,332.17	10,890,114,458.93
投资活动现金流入小计	12,313,758,343.44	10,950,122,603.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	801,393,930.72	669,059,157.60
投资支付的现金	181,800,000.00	103,820,000.00
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		3,063,421.00
支付其他与投资活动有关的现金	11,173,455,737.59	10,586,507,975.56
投资活动现金流出小计	12,156,649,668.31	11,362,450,554.16
投资活动产生的现金流量净额	157,108,675.13	-412,327,950.28
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	421,295,210.29	-
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	3,320,658,333.70	840,000,000.00
发行债券收到的现金	995,500,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	5,353,266,492.49	4,391,230,377.98
筹资活动现金流入小计	10,090,720,036.48	5,231,230,377.98
偿还债务支付的现金	1,832,891,414.98	1,434,260,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	360,412,421.61	346,397,709.71
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	4,169,843,918.10	655,189,535.29
筹资活动现金流出小计	6,363,147,754.69	2,435,847,245.00
筹资活动产生的现金流量净额	3,727,572,281.79	2,795,383,132.98
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	492,596,928.95	-25,727,259.57
加：期初现金及现金等价物余额	159,897,717.20	185,624,976.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	652,494,646.15	159,897,717.20

公司负责人：何雪华

主管会计工作负责人：林艳

会计机构负责人：郑菊芳

## 母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	20,858,323.37	8,058,362.91
收到的税费返还	13,450,628.91	
收到其他与经营活动有关的现金	1,207,760,754.61	376,932,217.11
经营活动现金流入小计	1,242,069,706.89	384,990,580.02
购买商品、接受劳务支付的现金	13,783,098.56	1,692,345.11
支付给职工及为职工支付的现金	4,844,706.98	4,325,406.14
支付的各项税费	5,899,136.12	8,596,770.75
支付其他与经营活动有关的现金	1,795,959,564.24	390,559,237.99
经营活动现金流出小计	1,820,486,505.90	405,173,759.99
经营活动产生的现金流量净额	-578,416,799.01	-20,183,179.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	88,647,259.96	1,548,000.00
取得投资收益收到的现金	42,649,289.13	14,143,819.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	28,122,071.90
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	12,262,887,680.65	10,890,114,458.93
投资活动现金流入小计	12,394,184,229.74	10,933,928,350.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	120,069,177.77	94,411,563.15
投资支付的现金	180,000,000.00	90,500,000.00
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	11,261,813,167.39	10,586,507,975.56
投资活动现金流出小计	11,561,882,345.16	10,771,419,538.71
投资活动产生的现金流量净额	832,301,884.58	162,508,811.55
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	20,000,000.00	-
取得借款收到的现金	418,158,333.70	105,000,000.00
发行债券收到的现金	995,500,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	8,758,624,890.94	12,246,988,337.25
筹资活动现金流入小计	10,192,283,224.64	12,351,988,337.25
偿还债务支付的现金	505,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	233,160,371.66	188,319,668.15
支付其他与筹资活动有关的现金	9,707,658,091.70	12,256,451,167.27
筹资活动现金流出小计	10,445,818,463.36	12,494,770,835.42
筹资活动产生的现金流量净额	-253,535,238.72	-142,782,498.17
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	349,846.85	-456,866.59
加：期初现金及现金等价物余额	905,068.18	1,361,934.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,254,915.03	905,068.18

公司负责人：何雪华

主管会计工作负责人：林艳

会计机构负责人：郑菊芳