
张家港市城市投资发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中兴华会计师事务所（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

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，因此随着公司业务规模的扩大，公司投资项目的增多，公司对外借款余额也逐年上升。发行人较高的有息债务和利息支出使公司未来面临较大的资金压力。

二、发行人存货及在建工程金额较大，周转速度较慢，对其资金占用较大。若未来发行人不能逐步变现上述资产，或继续大规模投入项目建设，发行人将面临较大的资本性支出压力。

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2022年12月31日，公司面临的风险因素与本公司存续债券募集说明书中“风险与对策”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	18
一、 公司信用类债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
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.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	21
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.....	22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	25
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
六、 负债情况.....	27
七、 利润及其他损益来源情况.....	29
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.....	30
九、 对外担保情况.....	30
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
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.....	31
三、 发行人为绿色债券发行人.....	31
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	31
五、 其他特定品种债券事项.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34
附件一： 发行人财务报表.....	34

释义

公司	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有限公司
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 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	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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

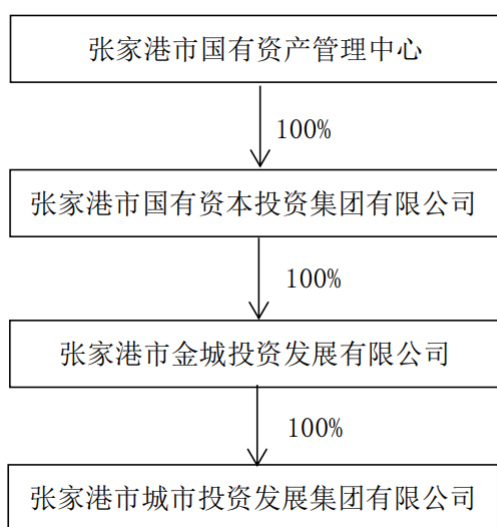
报告期末控股股东资信情况：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，控股股东的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；资信情况良好。

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主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东张家港市金城投资发展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、金城融创创业投资有限公司等股权。截至 2022 年末，受限资产主要包括货币资金、存货、在建工程、固定资产、无形资产、投资性房地产，受限原因是借款抵质押。

（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

报告期初实际控制人名称：张家港市公有资产管理委员会

变更生效时间：2022年9月22日

变更原因：随着国有资产监督管理体制改革的不断深化，张家港市国有资产管理中心（下称“市国资中心”）成为了张家港市国有资产监督管理的职能机构，履行市属国有企业出资人职责，对国有资产进行监督管理，张家港市公有资产管理委员会（下称“市国资委”）不再履行国有资产监督管理的相关职责。2022年9月，经张家港市政府批准，张家港市国有资本投资集团有限公司控股股东由市国资委（持股97.5%）变更为市国资中心，同时将张家港市长江文化投资发展有限公司（持股2.5%）持有的张家港市国有资本投资集团有限公司股权划转至市国资中心，市国资中心持有张家港市国有资本投资集团有限公司100%股权。发行人实际控制人由张家港市公有资产管理委员会变为张家港市国有资产管理中心。

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
高级管理人员	孙国兵	总经理	辞任	2022年3月25日	2022年5月12日
高级管理人员	宋华东	总经理	聘任	2022年3月25日	2022年5月12日
董事	孙国兵	董事	辞任	2022年11月14日	2022年11月16日
董事	王向军	董事	聘任	2022年11月14日	2022年11月16日
董事	顾春浩	董事	聘任	2022年11月14日	2022年11月16日
董事	葛爱萍	董事	聘任	2022年11月14日	2022年11月16日
董事	陆莹	董事	聘任	2022年11月14日	2022年11月16日
董事	包震宇	董事	聘任	2022年6月27日	2022年7月11日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1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10.00%。

（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、包震宇、王向军、顾春浩、葛爱萍、陆莹

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：徐东晖、季敏峰

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、租赁、物业管理、餐饮服务、安装等收入。

（1） 安置房建设

2022 年度，发行人房产销售营业收入 8.83 亿元、营业成本 8.14 亿元、毛利率 7.80%。

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） 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。2022 年度，发行人自来水销售业务营业收入 2.80 亿元、营业成本 1.49 亿元、毛利率 46.87%。

（3） 租赁业务

发行人的租赁业务收入主要来源于张家港购物公园商铺租金收入。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。

购物公园是张家港市政府全力营造的新城商业中心与城市公共活动中心，该项目由美国马达思班建筑师事务所规划设计。购物公园主要由 7 个单体、配套景观工程和户外公共配套工程组成，包括恒光国际购物广场、太阳广场、克拉水岸、欧陆风情街、酒店式公寓、观

景塔等。

2022 年度，发行人租赁业务营业收入 0.52 亿元、营业成本 0.02 亿元、毛利率 95.47%。

（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。

2022 年度，发行人餐饮服务营业收入 0.95 亿元、营业成本 0.29 亿元、毛利率 69.19%。

（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管表的安装费以及向房地产开发企业收取的自来水管表安装费。其中：自来水管表安装费为 1,800 元-2,000 元/户，自来水管表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。

2022 年度，发行人安装、报装等其他业务营业收入 3.88 亿元、营业成本 3.75 亿元、毛利率 3.16%。

（6）土地整理业务

发行人土地整理业务资金来源一般是自筹或银行贷款。发行人根据片区的规划建设方案进行前期拆迁、平整，土地具备出让条件后，由张家港市土地储备中心进行验收，并完成回款。

2022 年度，发行人土地整理业务营业收入 1.78 亿元、营业成本 1.55 亿元、毛利率 13.04%。

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

行业分析：

（1）安置房建设销售行业

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。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地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。

近年国家从政策上对经济适用房、廉租房及自建安置房的建设予以大力支持。根据《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》，我国将有效

增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

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。2017年5月，国务院确定实施2018年至2020年棚改三年攻坚计划，这对我国房地产乃至整个固定资产投资均产生重要影响。根据2018年制定的三年攻坚计划，2018-2020攻坚任务总量为1500万套，2018年计划完成580万套，实际顺利完成626万套，完成投资1.74万亿元。2019年计划完成285万套，实际完成316万套，完成投资1.2万亿元，超额完成目标任务。

此外，2018年7月，住建部表示要因地制宜推进棚改货币化安置，更多采取新建棚改安置房的方式，极大推动安置房行业发展。

2022年政府工作报告提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，加快发展保障性租赁住房。

截至2022年末，我国城镇常住人口92,071万人，比上年末增加646万人；乡村常住人口49,104万人，减少731万人；城镇人口占全国人口比重（城镇化率）为65.22%，比上年末提高0.50个百分点。城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动动迁安置房行业的发展。

（2）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，人口的增加和城镇化率的提高是中国生活用水量增加的主要原因，其次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，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。

在政策方面，主要有以下导向：

①环保要求提高

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。

②环境监管进一步趋严

基于环保要求的提高，国家将实行政策从紧，监管从严的工作取向，“从紧”是指收紧政策，提高标准；“从严”是指严格执法，实行奖惩。在此背景下，政府陆续出台了以下监管措施。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。2017年以来，各部委根据《计划》的要求，陆续出台关于环保治污方面的政策条例，切实有效地推动了水务行业的发展。其中水环境治理领域在政策推动下市场需求快速增长，主要包括农村水环境治理和流域综合整治两方面内容。流域水治理方面，2017年10月多部委联合印发的《重点流域水污染防治规划（2016-2020年）》中提出七大重点流域具体水污染防治规划的要求，将“水十条”水质目标分解到各流域，形成覆盖全国范围的重点流域水污染防治规划。2018年以来，生态环境部发布的《排污许可管理办法（试行）》和关于印发《生态环境部贯彻落实〈全国人民代表大会常务委会员会关于全面加强生态环境保护依法推动打好污染防治攻坚战的决定〉实施方案》的通知，进一步明确了污水排放和环境整治等方面的整治力度。

③政府参与产业转型与升级

此外，在政府参与水环境治理领域也有新的模式出台，2017年7月，国家财政部、环保部等四部委联合印发《关于政府参与的污水、垃圾处理项目全面实施PPP模式的通知》（简称《通知》）。根据《通知》内容，政府参与的新建污水项目全面实施PPP模式，明确了部分开展PPP模式强制试点。考虑到水环境治理力度的加大，水务市场得到了进一步扩展，对污水处理的需求将有所加大。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。

（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。

与其他行业不同，土地开发行业是一个开放性很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。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。2013年，全国出让国有建设用地面积36.70万公顷，出让合同价款42,000.00亿元。

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。

2017年1月3日，国务院印发了《全国国土规划纲要（2016—2030年）》。该纲要指出：“保障经济社会发展必要用地。充分发挥土地利用总体规划、用地计划的整体管控作用，合理安排建设用地规模、布局、结构和时序；合理拓展建设用地新空间。在不破坏自然环境和确保地质、生态安全的前提下，引导工业、城镇建设优先开发低丘缓坡地及盐碱地、裸地等未利用地和废弃地。”其中，特别指出了“支持长江中下游地区、成渝地区等重点开发区域加快产业发展与人口集聚，促进经济社会发展，适当提高国土开发强度，稳定建设用地供给。优化城乡建设用地结构和布局，到2030年城镇与农村建设用地面积之比调整为3.9:6.1左右。”

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要用量。根据第七次全国人口普查数据显示，2022年末，我国城镇常住人口达到92071万人，比2021年增加646万人；乡村常住人口49104万人，减少731万人。常住人口城镇化率为65.22%。标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。可以预见，未来几年土地开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。预计到2035年，中国城镇化比例将达到70%以上。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。《国土资源“十三五”规划纲要》提出：“完善与区域发展战略相适应、与人口城镇化相匹配、与节约集约相协调的土地政策体系，促进区域、城乡用地布局优化。”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。

自公司成立以来，在张家港市人民政府的大力支持下，发行人抓住发展机遇，经营规模和公司实力不断壮大，已发展成为张家港市最重要的城市基础设施建设和公共事业的建设及管理平台，并在其所属行业占据垄断地位。

发行人行业地位分析：

（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，负责张家港市区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，张家港市安置区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稳定经营和发展，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利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产销售	8.83	8.14	7.80	42.17	1.29	3.56	-176.99	6.64
土地整理	1.78	1.55	13.04	8.49	2.57	2.24	13.04	13.27
自来水销售	2.80	1.49	46.87	13.39	2.81	1.18	58.15	14.50
租赁	0.52	0.02	95.47	2.48	0.66	0.06	90.36	3.39
物管	0.23	0.10	57.70	1.09	0.24	0.06	74.20	1.23
餐饮服务	0.95	0.29	69.19	4.55	1.10	0.41	62.64	5.67
安装报装等其他	3.88	3.75	3.16	18.52	9.77	9.28	5.03	50.42
工程施工	0.51	0.41	20.59	2.45	0.90	0.76	15.69	4.62
零售业务	0.03	0.02	33.33	0.14	0.05	0.02	60.00	0.26
检测	0.03	0.02	33.33	0.13				

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 (%)
污水处理	1.38	1.23	10.86	6.59				
合计	20.94	17.02	18.70	100.00	19.38	17.56	9.38	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

本公司不具有产业类业务。

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。

房产销售业务营业收入增长 586.72%，营业成本增长 128.58%，毛利率增加 184.79pct，主要系报告期内主要在建安置房完成竣工验收所致；

土地整理业务营业收入减少 30.90%，营业成本减少 30.90%，主要系委托方回购数量下降所致；

租赁业务营业成本减少 62.87%，主要系报告期内企业施行租金减免政策，人工成本下降较多所致；

物管业务营业成本增加 57.53%，主要系暨阳湖金融街商户减少，物业管理费下降所致；

安装报装等其他业务营业收入减少 60.32%，营业成本减少 59.54%，主要系自来水及燃气业务安装、报装业务量减少所致；

工程施工业务营业收入减少 42.83%，营业成本减少 46.17%，主要系项目施工放缓所致；

零售业务营业收入减少 40.30%，主要系暨阳湖欢乐世界营业收入下降；

新增检测和污水处理业务，主要系张家港市给排水有限公司业务调整所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

未来，公司将继续拓展新城区开发、房屋销售、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

公司主要风险是资产周转速度较慢，对资金占用较大，造成债务规模逐步放大的风险，发行人将加快项目结算，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。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具有独立完整的业务、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

1、发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

公司所有关联交易均需报董事长审批。

公司拟与关联人发生重大关联交易的，应提交董事会审议。

公司在召开董事会审议关联交易事项时，会议主持人在会议表决前提醒关联董事须回避表决。关联董事未主动声明并回避的，知悉情况的董事要求关联董事予以回避。

在审议关联交易事项时，关联董事回避表决，也不得代理其他董事行使表决权，董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。

公司在审议关联交易事项时，应当做到：

（一）详细了解交易标的的真实状况，包括交易标的运营现状、盈利能力、是否存在抵押、冻结等权利瑕疵和诉讼、仲裁等法律纠纷；

（二）详细了解交易对方的诚信纪录、资信状况、履约能力等情况，审慎选择交易对手方；

（三）根据充分的定价依据确定交易价格；

公司不对所涉交易标的的状况不清、交易价格未确定、交易对方情况不明朗的关联交易事项进行审议并作出决定。

关联方交易定价遵守公允原则，关联交易定价遵循下列原则：

（一）交易事项实行政府定价的，直接适用此价格。

（二）交易事项实行政府指导价的，在政府指导价的范围内合理确定交易价格。

（三）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，优先参考该价格或标准确定交易价格。

（四）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定。

（五）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，则以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（六）公司关联交易无法按上述原则和方法定价的，应当披露该关联交易价格的确定原则及其方法，并对该定价的公允性作出说明

经审议通过的关联交易，签订书面合同协议，明确关联方交易的定价原则和价格水平，交易双方的权利义务及法律责任。

关联交易合同协议一经确定，公司各部门严格按照批准后的交易条件进行交易。关联交易执行过程中，任何人不得自行更改交易条件，如因实际情况变化确需更改时，公司按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

公司董事、监事及高级管理人员需关注公司是否存在被关联人占用资金等侵占公司利益的问题。如发现异常情况，及时提请公司董事会采取相应措施。

发行人将按照公司债相关信息披露要求及时披露关联交易情况。

2、信息披露安排

公司会在年度报告和半年度报告中披露公司的关联交易相关情况。同时，公司还严格按照财政部2006年颁布的《企业会计准则第36号——关联方披露（2006）》的规定对相关关联交易信息进行披露，如披露母公司与子公司的相关信息，如公司与关联方发生关联交易的，则在附注中披露该关联方关系的性质、交易类型及交易要素等。另外，重大关联交易依据有关法律法规的规定进行披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品	17.00

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为137.86亿元人民币。

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	张家港市城市投资发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 张投 01
3、债券代码	177705
4、发行日	2021 年 1 月 22 日
5、起息日	2021 年 1 月 26 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 1 月 26 日
8、债券余额	9
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
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
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	张家港市城市投资发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	21 张投 02
3、债券代码	196904
4、发行日	2021 年 8 月 25 日
5、起息日	2021 年 8 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 27 日
8、债券余额	5.5
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
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、海通证券股份有限公司
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
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	张家港市城市投资发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	21 张投 03
3、债券代码	197859
4、发行日	2021 年 12 月 8 日
5、起息日	2021 年 12 月 10 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 12 月 10 日
8、债券余额	3
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
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
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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、2023 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、东方证券承销保荐有限公司
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
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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、2023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
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、东方证券承销保荐有限公司
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
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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

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：197859

债券简称：21张投03

债券约定的投资者保护条款名称：

交叉违约条款

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

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：137895

债券简称	22张投02
募集资金总额	15.00
使用金额	15.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于偿还到期公司债券
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：115136

债券简称	23张投G2
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券本金。

是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于偿还回售公司债券本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

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：177705

债券简称	21 张投 01
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、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、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	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好。

债券代码：196904

债券简称	21 张投 02
------	----------

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、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、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	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好。

债券代码：197859

债券简称	21张投03
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、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、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	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好。

债券代码：137895

债券简称	22张投02
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：115136	
债券简称	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。

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	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层
签字会计师姓名	朱乃贞、李俊

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	177705、196904、197859、137895、115136
债券简称	21 张投 01、21 张投 02、21 张投 03、22 张投 02、23 张投 G2
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州市工业园区星阳街5号东吴证券大厦
联系人	尹鸣伟
联系电话	18251167870

（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任一占合并报表10%以上

适用 不适用

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

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
张家港市沙洲湖建设投资有限公司	已注销	8.15	12.51	0.16	减少	清算

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：
对公司生产经营和偿债能力无重大影响

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	原材料、库存商品、开发产品、开发成本、土地整理、合同履约成本（工程施工）
长期股权投资	对合营及联营企业投资
在建工程	道路桥梁、建筑工程、土地整理、零星工程

2. 公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	24.30	3.78	36.02	-32.55
交易性金融资产	8.34	1.30	13.18	-36.72
应收账款	0.55	0.09	1.00	-45.19
应收款项融资	0.00	0.00	0.06	-92.39
预付款项	17.17	2.67	0.17	9,746.08
其他流动资产	0.20	0.03	23.53	-99.17
长期股权投资	75.69	11.77	51.29	47.56
长期待摊费用	0.14	0.02	0.31	-54.54

发生变动的原因：

- （1）货币资金本年末余额较上年末减少了 32.55%，主要原因系银行存款和其他货币资金减少；
- （2）交易性金融资产本年末余额较上年末减少了 36.72%，主要原因系权益工具投资减少；
- （3）应收账款本年末余额较上年末减少了 45.19%，主要原因系项目验收回款；
- （4）应收款项融资本年末余额较上年末减少了 92.39%，主要原因系应收票据减少；
- （5）预付款项本年末余额较上年末增加了 9,746.08%，主要原因系预付工程建设款增加；
- （6）其他流动资产本年末余额较上年末减少了 99.17%，主要原因系百年人寿保险股份有限公司股权收购款收回；
- （7）长期股权投资本年末余额较上年末增加了 47.56%，主要原因系张家港市招港股权投资合伙企业（有限合伙）、张家港市高铁投资发展有限公司投资收益增加，追加张家港市招港二期股权投资合伙企业（有限合伙）投资；
- （8）长期待摊费用本年末余额较上年末减少了-54.54%，主要原因系管网维修长期待摊费用减少。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	24.30	1.41	-	5.80
存货	179.89	4.04	-	2.25
在建工程	160.96	2.87	-	1.78
固定资产	40.27	2.45	-	6.08
无形资产	12.01	7.78	-	64.78
投资性房地产	45.43	45.43	-	100.00
合计	462.85	63.98	—	—

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

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
投资性房地产	45.43	-	45.43	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

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：15 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.46 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：14.54 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：6.54 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：6.83%，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 162.12 亿元和 174.20 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.51%。

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	0.00	36.31	12.36	66.67	115.34	66.21
银行贷款	0.00	9.66	9.94	39.26	58.86	33.79
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
--------	------	------	------	------	------	------

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 37.98 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 77.36 亿元，且共有 16 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 301.53 亿元和 320.82 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.40%。

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	0.00	36.31	12.36	66.67	115.34	35.95
银行贷款	0.00	13.65	26.01	165.81	205.48	64.05
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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 37.98 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 77.36 亿元，且共有 16 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	5.42	1.26	8.41	-35.60
应付账款	26.96	6.26	19.09	41.22
其他应付款	58.42	13.57	107.57	-45.69
一年内到期的非流动负债	61.52	14.29	32.37	90.07
其他流动负债	21.72	5.05	9.77	122.34

其他非流动负债	0.25	0.06	3.94	-93.65
---------	------	------	------	--------

发生变动的原因：

- （1）短期借款本年末余额较上年末减少了 35.60%，主要原因系发行人偿还了部分流贷；
- （2）应付账款本年末余额较上年末增加了 41.22%，主要原因系工程款增加所致；
- （3）其他应付款本年末余额较上年末减少了 45.69%，主要原因系发行人偿还了部分往来款；
- （4）一年内到期的非流动负债本年末余额较上年末增加了 90.07%，主要原因系报告期末较多长期借款与应付债券将于一年内到期，转入此科目；
- （5）其他流动负债本年末余额较上年末增加了 122.34%，主要原因系银行超短融增加所致；
- （6）其他非流动负债本年末余额较上年末减少了 93.65%，主要原因系信托借款与理财直融下降所致。

（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

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。

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：2.94 亿元

报告期非经常性损益总额：0.51 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
张家港市招港股权投资合伙企业（有限合伙）	否	24.97%	股权投资，投资管理、投资咨询	428.08	137.5	8.18	2.08
张家港市高铁投资发展有限公司	否	32.5%	投资开发	12.9	11.98	0.23	0.15

（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

经营活动产生的现金净流量与净利润差异较大，主要是因为存货增加投入的资金较多，且支付了部分往来款项。

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：24.45 亿元

报告期末对外担保的余额：14.46 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-9.99 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：8.8 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<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（2022年）》之盖章页)

张家港市城市投资发展集团有限公司

2023年 4月 28日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,429,515,849.94	3,602,208,361.87
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	833,969,267.53	1,317,989,659.42
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	54,996,072.65	100,344,222.94
应收款项融资	464,100.00	6,100,000.00
预付款项	1,717,083,802.08	17,439,269.66
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,708,738,242.71	6,345,732,252.36
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,988,765,464.94	17,023,139,976.30
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	19,624,418.79	2,352,883,394.76
流动资产合计	28,753,157,218.64	30,765,837,137.31
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	7,569,068,982.61	5,129,394,006.04
其他权益工具投资	682,904,000.00	556,150,000.00

其他非流动金融资产	1,432,347,649.00	1,271,124,579.18
投资性房地产	4,543,215,000.00	4,544,449,238.80
固定资产	4,026,777,301.52	3,958,599,547.82
在建工程	16,095,991,739.78	18,348,774,560.01
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,201,201,395.99	1,087,222,191.49
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	13,961,459.26	30,708,758.14
递延所得税资产	431,851.56	346,961.92
其他非流动资产		
非流动资产合计	35,565,899,379.72	34,926,769,843.40
资产总计	64,319,056,598.36	65,692,606,980.71
流动负债：		
短期借款	541,561,054.80	840,900,863.01
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	320,300,000.00	254,000,000.00
应付账款	2,696,244,218.25	1,909,230,415.51
预收款项	18,666,107.62	16,028,223.31
合同负债	445,916,310.92	415,531,833.38
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	34,231,399.56	46,041,919.31
应交税费	749,327,199.35	845,738,674.37
其他应付款	5,842,313,571.35	10,757,087,395.25
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	6,151,826,140.79	3,236,687,455.66
其他流动负债	2,172,395,511.07	977,045,879.90
流动负债合计	18,972,781,513.71	19,298,292,659.70

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	16,581,284,483.00	16,492,149,900.00
应付债券	6,667,401,957.86	8,264,226,506.95
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	794,483,417.84	791,171,285.59
其他非流动负债	25,010,180.58	393,724,435.11
非流动负债合计	24,068,180,039.28	25,941,272,127.65
负债合计	43,040,961,552.99	45,239,564,787.35
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	11,850,508,803.23	11,292,771,286.68
减：库存股		
其他综合收益	1,999,403,223.80	1,971,824,630.62
专项储备		
盈余公积	220,352,037.72	220,352,037.72
一般风险准备		
未分配利润	2,867,698,007.36	2,793,614,853.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	21,037,962,072.11	20,378,562,808.62
少数股东权益	240,132,973.26	74,479,384.74
所有者权益（或股东权益）合计	21,278,095,045.37	20,453,042,193.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	64,319,056,598.36	65,692,606,980.71

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

2022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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,136,094,239.62	1,548,998,685.68
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	544,190,977.59	556,888,017.72
应收款项融资		
预付款项	1,050,478,885.81	478,885.81
其他应收款	9,056,592,525.12	14,094,042,684.41
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,740,911,953.53	9,871,078,216.50
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	31,573,447.95	2,360,707,450.70
流动资产合计	20,559,842,029.62	28,432,193,940.82
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	10,969,563,733.52	5,893,155,617.81
其他权益工具投资	183,000,000.00	111,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,110,583,600.00	3,114,465,338.80
固定资产	1,468,047,480.34	1,346,905,994.06
在建工程	8,032,665,395.37	7,168,443,929.84
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	126,417,338.76	91,506,445.05
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		89,991.00
递延所得税资产	11,318.70	7,319.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	23,890,288,866.69	17,725,574,636.04
资产总计	44,450,130,896.31	46,157,768,576.86
流动负债：		

短期借款		100,105,479.45
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,389,427,831.39	3,062,296,705.00
预收款项		
合同负债	1,786,449.52	1,786,449.52
应付职工薪酬		1,406,084.61
应交税费	154,082,926.96	152,521,481.83
其他应付款	8,895,093,492.80	11,542,509,001.71
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,687,263,726.01	2,238,835,036.81
其他流动负债	2,150,129,072.93	956,393,481.24
流动负债合计	19,277,783,499.61	18,055,853,720.17
非流动负债：		
长期借款	3,925,600,000.00	4,284,360,000.00
应付债券	6,667,401,957.86	8,264,226,506.95
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	616,211,262.61	613,561,005.36
其他非流动负债	7,535,728.99	377,532,628.99
非流动负债合计	11,216,748,949.46	13,539,680,141.30
负债合计	30,494,532,449.07	31,595,533,861.47
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	6,966,665,875.95	7,687,395,711.52
减：库存股		
其他综合收益	1,476,251,797.36	1,448,673,204.18
专项储备		
盈余公积	130,220,537.10	130,220,537.10

未分配利润	1,282,460,236.83	1,195,945,262.59
所有者权益（或股东权益）合计	13,955,598,447.24	14,562,234,715.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	44,450,130,896.31	46,157,768,576.86

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

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	2,093,893,909.12	1,938,025,500.05
其中：营业收入	2,093,893,909.12	1,938,025,500.05
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,463,839,451.94	2,511,120,985.17
其中：营业成本	1,702,248,600.18	1,756,225,140.98
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	62,057,547.53	48,446,253.99
销售费用	134,380,074.74	147,615,027.01
管理费用	312,880,443.78	275,552,504.82
研发费用		
财务费用	252,272,785.71	283,282,058.37
其中：利息费用	276,695,134.33	312,701,575.11
利息收入	26,223,669.78	35,980,424.76
加：其他收益	291,990,664.50	7,506,111.00
投资收益（损失以“-”号填列）	394,217,790.39	691,152,259.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	293,888,530.31	471,621,764.33
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)	-21,579,883.25	102,384,516.64
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-339,558.55	7,197,488.22
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	294,343,470.27	235,144,890.10
加: 营业外收入	9,287,765.23	3,992,047.70
减: 营业外支出	9,990,139.68	2,629,852.71
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	293,641,095.82	236,507,085.09
减: 所得税费用	107,201,153.54	-20,921,163.70
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	186,439,942.28	257,428,248.79
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	186,439,942.28	257,428,248.79
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)	186,786,353.76	257,698,909.10
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-346,411.48	-270,660.31
六、其他综合收益的税后净额	27,578,593.18	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	27,578,593.18	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-1,462,500.00	
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-1,462,500.00	
(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	29,041,093.18	
(1) 权益法下可转损益的其他综	29,041,093.18	

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	214,018,535.46	257,428,248.79
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	214,364,946.94	257,698,909.10
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-346,411.48	-270,660.31
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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
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	660,940,791.49	66,037,196.18
减：营业成本	609,558,373.32	31,895,738.13
税金及附加	36,969,028.88	6,044,100.14
销售费用		
管理费用	48,907,674.89	34,259,945.11
研发费用		
财务费用	-532,544.54	-16,959,532.54
其中：利息费用	9,662,400.00	
利息收入	10,329,594.12	17,019,269.51
加：其他收益	71,966.87	119,956.14
投资收益（损失以“-”号填列）	232,405,525.00	7,330,018.66
其中：对联营企业和合营企业	223,748,200.76	7,330,018.66

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）	-3,881,738.80	3,553,995.69
信用减值损失（损失以“-”号 填列）	-15,996.88	531.50
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）	194,618,015.13	21,801,447.33
加：营业外收入	4,716,317.72	422,558.75
减：营业外支出	285,700.58	160,500.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）	199,048,632.27	22,063,505.50
减：所得税费用	2,646,258.03	7,675,051.50
四、净利润（净亏损以“-”号填 列）	196,402,374.24	14,388,454.00
（一）持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	196,402,374.24	14,388,454.00
（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	27,578,593.18	
（一）不能重分类进损益的其他综 合收益	-1,462,500.00	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综 合收益	-1,462,500.00	
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	29,041,093.18	
1.权益法下可转损益的其他综合 收益	29,041,093.18	
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	223,980,967.42	14,388,454.00
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

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,272,563,372.28	1,552,258,961.95
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	19,981,336.87	
收到其他与经营活动有关的现金	2,425,420,383.76	2,091,478,287.70
经营活动现金流入小计	4,717,965,092.91	3,643,737,249.65
购买商品、接受劳务支付的现金	1,545,675,223.23	2,972,444,442.81

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	220,442,765.15	233,499,631.04
支付的各项税费	356,549,478.15	125,728,805.62
支付其他与经营活动有关的现金	2,222,917,083.93	307,498,050.73
经营活动现金流出小计	4,345,584,550.46	3,639,170,930.20
经营活动产生的现金流量净额	372,380,542.45	4,566,319.45
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,442,397,769.26	1,855,349,884.02
取得投资收益收到的现金	159,384,976.74	388,065,885.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	222,899,054.00	94,217,259.68
投资活动现金流入小计	3,824,681,800.00	2,337,633,029.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,265,069,820.27	1,655,515,572.59
投资支付的现金	2,717,262,043.43	3,048,108,807.15
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		
投资活动现金流出小计	4,982,331,863.70	4,703,624,379.74
投资活动产生的现金流量净额	-1,157,650,063.70	-2,365,991,350.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	166,000,000.00	50,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	166,000,000.00	50,000,000.00
取得借款收到的现金	7,767,027,321.68	12,479,027,500.00

收到其他与筹资活动有关的现金		17,220,000.00
筹资活动现金流入小计	7,933,027,321.68	12,546,247,500.00
偿还债务支付的现金	6,896,113,400.00	8,701,036,605.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,389,836,912.36	1,286,544,144.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	46,350,000.00	109,500,000.00
筹资活动现金流出小计	8,332,300,312.36	10,097,080,750.90
筹资活动产生的现金流量净额	-399,272,990.68	2,449,166,749.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,184,542,511.93	87,741,717.96
加：期初现金及现金等价物余额	3,472,708,361.87	3,384,966,643.91
六、期末现金及现金等价物余额	2,288,165,849.94	3,472,708,361.87

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

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	515,300,292.34	40,147,427.93
收到的税费返还	6,566,915.25	
收到其他与经营活动有关的现金	1,317,152,669.42	1,843,041,148.10
经营活动现金流入小计	1,839,019,877.01	1,883,188,576.03
购买商品、接受劳务支付的现金	155,295,710.53	782,289,683.00
支付给职工及为职工支付的现金	9,352,756.56	7,190,628.84
支付的各项税费	61,688,478.88	9,734,014.67
支付其他与经营活动有关的现金	1,607,096,908.18	2,615,625,417.04
经营活动现金流出小计	1,833,433,854.15	3,414,839,743.55
经营活动产生的现金流量净额	5,586,022.86	-1,531,651,167.52
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	2,216,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	189,101,000.00	137,348,737.36
投资活动现金流入小计	2,405,101,000.00	137,348,737.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,135,246,596.49	640,716,742.43
投资支付的现金	2,122,000,000.00	1,011,500,000.00
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	3,257,246,596.49	1,652,216,742.43
投资活动产生的现金流量净额	-852,145,596.49	-1,514,868,005.07
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	5,860,228,287.68	8,172,027,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		17,220,000.00
筹资活动现金流入小计	5,860,228,287.68	8,189,247,500.00
偿还债务支付的现金	4,654,426,900.00	4,472,310,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	772,146,260.11	979,062,880.49
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,426,573,160.11	5,451,373,680.49
筹资活动产生的现金流量净额	433,655,127.57	2,737,873,819.51
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	-412,904,446.06	-308,645,353.08
加：期初现金及现金等价物余额	1,548,998,685.68	1,857,644,038.76
六、期末现金及现金等价物余额	1,136,094,239.62	1,548,998,685.68

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

