
昆山城市建设投资发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年六月

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。

苏亚金诚会计师事务所（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、截至2022年末，公司受限资产的账面价值总计1,546,363.09万元，占同期公司总资产的30.10%，主要为公司为取得银行贷款而向银行质押的长期应收款以及抵押的存货。公司受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对资产的运用，一旦未来公司抵质押借款不能到期偿还，相关资产将面临被处置的风险。

二、截至2022年末，公司有息负债余额为2,810,408.16万元，占同期公司净资产比重为175.56%。若公司经营情况出现不利变化，则较大的有息负债规模将会给发行人带来偿债压力。

三、城投集团子公司昆山乐创城市更新建设发展有限公司已承接昆山市朝阳区域更新改造项目，项目总投资为1,200,090.20万元，项目资本金为300,090.20万元，主要建设内容包括朝阳区域基础设施、道路活动空间、城市绿地景观以及契合未来片区发展所需的商住等配套业态，建设期间为五年。发行人未来中长期投资规模较大，提请投资者注意。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	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.....	24
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.....	24
四、 公司债券募集资金使用情况.....	24
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.....	27
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	27
七、 中介机构情况.....	30
第三节 报告期内重要事项.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	33
三、 合并报表范围调整.....	33
四、 资产情况.....	33
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	35
六、 负债情况.....	36
七、 利润及其他损益来源情况.....	38
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.....	39
九、 对外担保情况.....	39
十、 重大诉讼情况.....	39
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	39
十二、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	39
一、 发行人为可交换债券发行人.....	39
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.....	40
三、 发行人为绿色债券发行人.....	40
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	40
五、 其他特定品种债券事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

释义

发行人/本公司/公司/城投集团	指	昆山城市建设投资发展集团有限公司
21 昆城 F1	指	昆山城市建设投资发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
21 昆城 01/21 昆城投债 01	指	2021 年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券
21 昆城 02/21 昆城投债 02	指	2021 年第二期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券
22 昆城 01	指	昆山城市建设投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
22 昆城 02	指	昆山城市建设投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
22 昆城 D2	指	昆山城市建设投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)
23 昆城 01	指	昆山城市建设投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
本报告	指	昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
昆山市国资办/国资办	指	昆山市政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
证券业协会	指	中国证券业协会
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《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》
《公司章程》	指	《昆山城市建设投资发展集团有限公司公司章程》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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）
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	昆山城市建设投资发展集团有限公司
中文简称	昆山城投
外文名称（如有）	Kunshan City Construction Investment&Development Group Co., Ltd
外文缩写（如有）	KCID
法定代表人	邓华
注册资本（万元）	898,360.770249
实缴资本（万元）	898,360.770249
注册地址	江苏省苏州市 昆山市玉山镇前进西路 2200 号
办公地址	江苏省苏州市 昆山市玉山镇前进西路 2200 号
办公地址的邮政编码	215300
公司网址（如有）	http://ksccid.com/
电子信箱	wangxueqin@ksccid.com

二、信息披露事务负责人

姓名	高振华
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、总会计师
联系地址	昆山市玉山镇前进西路 2200 号
电话	0512-57109798
传真	0512-57507967
电子信箱	wangxueqin@ksccid.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：昆山市政府国有资产监督管理办公室

报告期末实际控制人名称：昆山市政府国有资产监督管理办公室

报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：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：持股 100.00%，未受限

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：持股 100.00%，未受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	曾佩菁	董事、总会计师	辞任	2022年1月19日	2022年3月22日
董事	高振华	董事、总会计师	新任	2022年1月19日	2022年3月22日

¹均包含股份，下同。

监事	杨易	职工监事	辞任	2022年8月23日	2022年8月23日
监事	侯俊	职工监事	新任	2022年8月23日	2022年8月23日
监事	郑峰	监事	辞任	2022年1月30日	2022年3月22日
监事	石晓飞	监事	新任	2022年1月30日	2022年3月22日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

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

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：邓华

发行人的董事长或执行董事：邓华

发行人的其他董事：马惠忠、裘建华、唐玲珍、钱振华、高振华、朱燕、陈智海

发行人的监事：黄华、陶建明、石晓飞、杨顺文、侯俊

发行人的总经理：马惠忠

发行人的财务负责人：高振华

发行人的其他非董事高级管理人员：费一鸣

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

1、安置房及商品房销售业务

发行人安置房及商品房销售业务主要由发行人本部及子公司昆山乐建住房开发有限公司承担。发行人持有江苏省住建厅核发的编号为苏州KF14551的房地产贰级资质证书，昆山乐建住房开发有限公司持有江苏省住建厅核发的编号为苏州KF14554的房地产贰级资质证书。

（1）安置房销售业务

①业务模式

发行人安置房项目主要是由昆山市人民政府根据城市规划及安置计划制定年度重点实施项目表，确定每年需建设的安置数量及安置地区，并根据安置地区将安置计划下放至各区域平台公司负责建设。

发行人主要负责昆山市城区（玉山镇）的安置房建设工作。在取得安置房项目后，建设单位委托中介公司编制项目可行性研究报告，向市发改委申报，待批复明确同意建设后，

建设单位办理相关土地批复、环评批复等。待批文齐全后，发行人自行或者委托具有项目建设资质的施工方开始施工建设。

②盈利模式

根据2014年12月发布的《昆山市保障性住房政府货币化补贴与管理暂行办法》，发行人所建设的安置房通过自行销售模式确认收入。在发行人项目建设完成后，由发行人根据政府指导定价，与被安置居民签订购房合同，将安置房销售给安置居民。

报告期内，发行人所有安置房项目均采用企业自行销售、安置户货币安置的模式。

（2）商品房销售业务

①业务模式

发行人商品房业务中，项目流程如下：

1、通过对希望用于开发的土地进行信息收集，确定适合用于开发的土地，并通过招拍挂等方式取得用于开发的建设用地土地使用权；

2、通过市场调研对商业房地产项目可行性进行分析研究，对可以操作的项目方案准予立项，并进一步开展详细的市场调研，预估项目的市场前景和盈利水平；

3、对项目实施方案进行设计，编制项目的开发计划和操作方案，确定材料供应商和建设施工供应方；

4、对土地进行勘察规划，并办理前期用地手续，取得建设用地规划许可证和国有土地使用权证；

5、对工程规划进行设计，取得建设工程规划许可证；

6、取得建筑工程施工许可证，项目施工团队进场对项目进行施工建设；

7、办理预售许可证及其他运营证照，设立售楼处等销售机构，对商品房项目进行商业宣传和实际预售，与购房者签订《商品房购销合同》；

8、项目施工完成，对项目进行竣工验收；

9、在昆山市房产交易中心办理产权登记手续；

10、由集团下属物业公司或委托第三方物业公司对项目进行管理。

②盈利模式

为保证项目具有科学的价格体系以应对市场竞争，发行人通常在参与土地开发前就组织相关人员开展市场定位、业务定位分析论证，并给出产品定价建议和运营规划；在项目设计和施工过程中，发行人则根据项目建设的实际规划、一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质量评价、市场实际供求状况等影响因素，结合项目整体规划和个性特征明确初步定价区间；在项目即将进入销售阶段前，发行人还将组织营销团队进行深入的市场和客户调研、统计分析，最终结合公司开发目标和定

价公式参数，经过内部决策层形成项目销售价格。

发行人对房地产开发与经营销售收入按以下条件确认：销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

对于商品房销售，公司在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格，与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方，不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权，相关的价款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品房有关的成本能够可靠地计量时，确认商品房销售收入的实现。操作实务中以房屋已经业主验收，并签署交房单为依据。

2、基础设施建设业务

公司基础设施建设业务主要由公司本部负责运营。

根据昆山市人民政府下发《昆山市政府投资建设建设项目代建管理办法（试行）》，公司与使用单位（政府各职能部门）签署代建协议，公司作为代建方只负责项目招标、施工合同签订和成本管控等相关项目管理，不参与项目资金运作，项目完成后向使用单位收取代建费。2018年5月，昆山市人民政府下发《市政府关于昆山市政府投资项目代建管理办法的通知》（昆政发[2018]31号），规定资金管理方式为：政府财政部门按照财政管理有关规定、代建合同约定拨付建设资金，对代建项目的财务活动实施监督管理。同时，规定项目代建费实行总额控制，代建费总额以项目审批部门批准的项目总投资扣除土地征用、迁移补偿等为取得或租用土地使用权而发生的费用为基础通过阶梯费率来计算。代建费不超过工程建设款的2.0%，代建费中70.0%为代建基本费，其余为完成建设控制目标奖励费。

3、餐饮服务业务

发行人餐饮服务项目主要由子公司昆山阳澄湖滨商务度假酒店有限公司负责运营，昆山阳澄湖滨商务度假酒店有限公司下属阳澄湖费尔蒙酒店，开业于2009年10月1日，为挂牌五星级酒店，位于昆山市阳澄湖生态公园内，占地43,000平方米，距离昆山市中心、苏州园区25分钟，上海虹桥机场60分钟，上海浦东国际机场100分钟。发行人聘请费尔蒙酒店管理团队负责日常运营，提供会展、商务度假等服务。

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、安置房及商品房销售业务

（1）保障性住房建设管理行业

保障性住房是指政府为中低收入、住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有半公益性和政策导向性。根据党的十八大报告，我国未来将加快构建以政府提供基本保障、以市场满足多层次需求的住房供应体系。根据上述政策规定，我国的保障性住房市场将主要由政府负责供给

并予以调整，行业未来发展将主要由我国政府的财政投入以及社会保障政策所决定，因此我国保障性住房建设行业的周期性波动较小。

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。

2020年7月，国务院办公厅印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出，到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。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》，“十四五”期间，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。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。

2011年11月，昆山市人民政府印发了《昆山市实施住房保障城乡一体化暂行办法》，明确规定了昆山市保障性住房包括经济适用房及廉租房的申请、保障形式、实施细则。

2014年12月，昆山市人民政府讨论通过了《昆山市保障性住房政府货币化补贴与管理暂行办法》，明确了政府对经济适用住房保障对象购买商品住房给予的货币补贴、对公共租赁住房保障对象自行租房给予的货币补贴，以及政府对符合条件的住房困难家庭给予的住房补贴。住房保障主要采取公租房或公租房租赁补贴、经适房购房补贴、住房补贴等形式。2015年6月，昆山市住建局制订了《昆山市保障性住房政府货币化补贴实施细则》，进一步规范货币补贴的实施方式。

2017年1月，为进一步完善住房保障制度，规范住房保障行为，扩大住房保障范围，切实解决昆山市城镇住房困难家庭的住房问题，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《廉租住房保障办法》（建设部令第162号）、《经济适用房住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《江苏省廉租住房保障办法》（政府令第50号）《江苏省经济适用住房住房管理办法》（政府令第51号）等文件，结合昆山市实际，昆山市人民政府制订了《昆山市保障性住房管理办法》。

发行人从事的安置房相关业务与地方政府动迁房政策及建设计划密切相关，目前，公司作为昆山市政府国有资产监督管理办公室投资的国有企业，对昆山市城区内经济和社会作用具有重要作用，在资金、项目资源、投融资管理等方面获得了各级政府在政策上的大力支持。

（2）房地产行业

我国正处于工业化和快速城市化的重要发展阶段，国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的新增城市人口的住房需求，居民收入水平不断提高带来的改善性住房需求，这些因素构成了我国房地产市场在过去十几年快速发展的原动力，同时也是未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

房地产行业目前在中国已处于稳定阶段，并已成为中国国民经济发展的支柱产业和重

要的经济增长点。2016年，全国房地产开发投资109,798.53亿元，其中，住宅开发投资额为75,147.88亿元，占总投资额的68.44%。如下图所示投资增速经历了2005-2006年的平稳过渡之后，2007年上升至30.20%；2008年受国内经济下滑和楼市惨淡影响，投资增速又下滑至23.39%，2009年更是下降至16.15%。

2010年随着房地产行情回暖，房地产开发企业加大投资，增长率达到33.16%后，国家连续出台多项楼市调控政策，房地产开发投资增幅连续下滑，跌至2012年的16.19%，2013年随着市场回暖，投资增速快速增长，增速回升至19.79%，2014年同比增长回落到10.49%。进入2015年，随着国家去库存政策的推行，全国房地产开发投资增速回落至0.99%，2016年房地产开发投资增幅有所回升至6.88%，2017年房地产开发投资较上年增加7.04%。2018年房地产开发投资规模仍呈较快增长，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增长9.5%，比上年同期提高2.5个百分点，其中，住宅投资85,192亿元，增长13.4%，比上年提高4个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。2019年房地产开发投资规模仍呈较快增长，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.9%，比上年同期提高0.4个百分点。2020年房地产开发投资规模保持稳定上升态势，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年同期增长7.0%；增速略有下降，比上期回落2.9%。其中，住宅投资104,446亿元，增长7.6%，占房地产开发投资的比重为73.8%。2021年，全国房地产开发投资147602亿元，比上年增长4.4%；全国商品房销售额再创新高，达181930亿元，增长4.8%。

作为昆山市保障房建设的主体，公司承担了大量保障性住房、住宅小区建设，积累了丰富的工程建设和区域开发实践经验。在项目管理运作方面，累积了丰富的实践经验，培养了一批整体素质高、专业知识丰富的管理层和核心员工，形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程，为保障公司持续盈利能力及未来进一步提升业务水平奠定了坚实的基础。

2、基础设施建设业务

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

我国城市建设步伐日益加快，目前正处于城镇化建设的加速发展阶段。伴随着城镇化建设进程的有序推进，由此引发的消费需求和投资需求旺盛，成为我国GDP稳健增长的重要依托。其中，基础设施建设构成了投资需求的重要组成部分，有效地扩大内需，促进产业结构调整，提振了经济。根据“十四五”规划，我国要围绕强化数字转型、智能升级、融合创新支撑，布局建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施。建设现代化综合交通运输体系，推进各种运输方式一体化融合发展，提高网络效应和运营效率；完善综合运输大通道，加强出疆入藏、中西部地区、沿江沿海沿边战略骨干通道建设，有序推进能力紧张通道升级扩容，加强与周边国家互联互通；推进能源革命，建设清洁低碳、安全高效的能源体系，提高能源供给保障能力。加快发展非化石能源，坚持集中式和分布式并举，大力提升风电、光伏发电规模，加快发展东中部分布式能源，有序发展海上风电，加快西南水电基地建设，安全稳妥推动沿海核电建设，建设一批多能互补的清洁能

源基地，非化石能源占能源消费总量比重提高到20%左右；立足流域整体和水资源空间均衡配置，加强跨行政区河流水系治理保护和骨干工程建设，强化大中小微水利设施协调配套，提升水资源优化配置和水旱灾害防御能力；加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升；聚焦实现战略目标和提升引领带动能力，推动区域重大战略取得新的突破性进展，促进区域间融合互动、融通补充；统筹推进革命老区振兴，因地制宜发展特色产业，传承弘扬红色文化，支持赣闽粤原中央苏区高质量发展示范，推进陕甘宁、大别山、左右江、川陕、沂蒙等革命老区绿色创新发展。

发行人自成立以来，充分发挥了城市建设主力军作用，对完善城市功能、提升城市品位、保障服务民生发挥了重要作用。先后建成了阳澄湖费尔蒙酒店、全民健身中心、娄江实验学校、文化艺术中心、昆山中学新校区、市福利院分院等一批重大功能项目，总建筑面积超过40万平方米；已建成滨江景观带、阳澄湖滨水带等六条景观廊道，星溪公园、湖滨公园、悦丰岛有机农场等十个景观节点，建成生态慢行系统32公里。作为昆山最重要的城市建设平台，在各个方面获得了政府的充分支持，经过多年的区域化发展，以先进的开发理念和过硬的产品质量赢得了市场的认可，实现了良性循环和持续发展。

3、餐饮服务业务

受益于中国经济近30年的高速增长及中国居民可支配收入持续增长，我国的酒店业产业规模迅速扩大，产业内部结构调整加快，已经成为社会消费品零售业中增幅较大的子行业之一。2013-2014年，随着人均收入水平提升和中产阶级扩大促消费升级，经济型酒店因低价和标准化服务的特点缺乏品牌差异性和溢价，已经无法满足消费需求。酒店市场从增量供给转化为存量整合，行业竞争不断加剧，酒店领域大举供给侧改革，大型酒店集团以并购的方式实现资源的快速整合，同时运用连锁加盟的轻资产模式整合单体酒店。2015-2017年，中产阶层比重提升和多元化消费需求推动中端酒店成为市场投资热点。中端酒店的居住条件和服务优于经济型酒店，价格适中低于高端酒店，精准匹配消费需求。2018年以来，在中美贸易争端、金融去杠杆的宏观背景下，国内经济和居民消费出现下行压力，商务活动景气度有所减弱，对酒店的需求造成冲击，造成我国酒店行业业绩有所下滑。

根据国家文化和旅游部发布的《2018年全国星级饭店统计报告》，经统计的全国9,994家星级饭店2018年营业收入总计为2,090.97亿元，同比略有增幅，其中餐饮收入为837.00亿元，占营业收入的40.03%；客房收入为934.04亿元，占营业收入的44.67%。全国星级饭店2018年平均房价为356.06元/间夜，同比增长3.67%；平均出租率为56.18%，同比增长2.51%；每间可供出租客房收入为200.02元/间夜，同比增长6.27%；每间客房平摊营业收入为153,130.00元/间，同比增长0.08%。

从长期来看，旅游和商务出行市场的规模扩大、消费者消费水平的提高和消费结构的升级、交通基础设施完善的便捷性提升，加上科技进步对酒店管理效率的提高，都有助于酒店行业快速发展。旅游产业政策推动和旅游需求拉动将成为驱动中国旅游业长期高速增长的基本动力，随着中国旅游业的持续发展，酒店行业仍面临良好的发展机遇。

经过30多年发展，昆山旅游现已初步形成四大主线，即以周庄、锦溪、千灯、巴城4个中国历史文化名镇为代表的水乡古镇游；以千灯大唐生态园，周庄“香村·祁庄”，锦溪计家墩、祝甸等为代表的乡村生态游；以阳澄湖大闸蟹、奥灶面、青团子等为代表的美食体验游；以非遗昆曲、“昆山三贤”（顾炎武、归有光、朱柏庐）等为代表的文化研学游。全市年均接待游客超2000万人次，实现全社会旅游收入超300亿元。“十四五”期间，昆山旅游度假区将进一步发挥“临沪第一站”优势，牢牢抓住“家门口”的发展机遇，紧扣“一体化”和“高质量”两个关键词，围绕“五争五最五突破”总要求，全力做好对接长三角生态绿色一体化发展示范区大文章，优化资源配置，提升供给品质，推动旅游产业转型升级，打造虹桥商务区配套合作区。

发行人子公司下属阳澄湖费尔蒙酒店位于阳澄湖生态公园内，拥有客房及贵宾楼湖景房共计约200间，3000平方米多功能区域、WillowStream水疗中心、健康中心、商务中心等高档设施。作为昆山首家国际五星级品牌酒店，阳澄湖费尔蒙酒店频频获得“最佳度假酒店”奖项的同时也收获了消费者的充分肯定，为未来酒店的可持续发展奠定了良好基础。

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：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 (%)
安置房及商品房销售	12.69	8.84	30.36	82.25	13.99	8.12	41.98	86.56
餐饮房费	0.64	0.26	58.37	4.12	0.69	0.28	59.27	4.28
物业管理费	0.76	0.69	8.88	4.90	0.75	0.64	13.69	4.61
工程施工	0.05	0.05	-5.10	0.33	0.05	0.03	30.49	0.28
服务	0.77	0.37	51.71	4.97	0.32	0.10	70.31	1.98
商品销售	0.27	0.28	-3.06	1.76	0.18	0.16	15.91	1.14
代建费	0.10	0.00	100.00	0.67	0.08	0.03	67.63	0.48

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 (%)
门票	0.08	0.12	-56.48	0.52	0.11	0.12	-13.39	0.66
其他	0.07	0.05	30.70	0.47	0.0002	0.00	100.00	0.001
合计	15.43	10.67	30.83	100.00	16.16	9.47	41.40	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
安置房及商品房销售	安置房及商品房销售	12.69	8.84	30.36	-9.28	8.88	-27.67
餐饮房费	餐饮房费	0.64	0.26	58.37	-8.15	-6.12	-1.52
物业管理费	物业管理费	0.76	0.69	8.88	1.42	7.08	-35.18
工程施工	工程施工	0.05	0.05	-5.10	14.05	72.45	-116.73
服务	服务	0.77	0.37	51.71	188.92	208.03	-5.48
商品销售	商品销售	0.27	0.28	-3.06	47.26	80.48	-119.25
代建费	代建费	0.10	-	100.00	-22.03	-	-
门票	门票	0.08	0.12	-56.48	-25.43	2.91	-321.84
其他	其他	0.07	0.05	30.70	44,050.68	-	-69.30
合计	—	15.43	10.67	—	-4.53	12.68	—

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、工程施工

2022年度，公司工程施工收入较上年增加14.05%，成本较上年增加72.45%，毛利率较上年减少116.73%，当年公司工程施工业务板块毛利率下降较快，主要系由于部分工程施工项目预结算收入偏高，当期相关项目结算冲减退回部分收入所致。

2、服务

2022年度，公司服务业务收入较上年增加188.92%，成本较上年增加208.03%，毛利率较上年减少5.48%，主要系由于当年新增隔离点服务费收入所致。

3、商品销售

2022年度，公司商品销售收入较上年增长47.26%，成本较上年增长80.48%，毛利率较上年减少119.25%，主要系由于当年商品销售业务成本上升较快所致。

4、门票

2022年度，公司门票收入较上年减少25.43%，成本较上年增长2.91%，毛利率较上年减少321.83%，主要系由于当年景点门票收入下降较快所致。

5、其他

2022年度，公司其他收入较上年增加44,050.68%，毛利率较上年减少69.30%，主要系由于当年公司研究服务、招商服务及绿和垃圾处理服务业务规模有所扩大，收入及成本规模有一定增长所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

根据战略定位，城投集团将努力把公司打造成实力雄厚、管理规范、运转高效、健康发展，具有较强市场竞争能力的国有企业，争当城市建设主力军和国企改革排头兵，为昆山城市建设做出更大贡献。主要包括三大主要目标：

一是发力城市基建领域，发挥城建主力军作用，积极投身重点实事工程建设、老城区更新改造、城市功能完善等重点领域，提升项目质量，提高城市品位，拓宽城市发展框架。

二是深耕市场营销领域，参与市场竞争，推进市场化经营，提升资产经营能力，提高项目品质与产品附加值，追求经济效益最大化，增强核心竞争力，形成产业品牌，打造市场知名度。

三是厚植生态环境领域，结合市政府“美丽昆山”三年行动计划统一部署，围绕“让城市形态更美、让城市面貌更美”的工作目标，当好城建先锋队，加强绿化景观、慢行系统建设，推进海绵城市项目，营造美丽城市公共空间。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

1、安全生产风险

发行人从事的工程施工等业务存在一定的安全隐患，由于影响安全施工的因素众多，发行人下属企业仍存在可能发生安全事故，或违反国家有关安全的法律法规受到监管机构

处罚乃至民事或刑事诉讼的风险。

发行人十分重视工程施工各个环节的安全性，并制定了多项规章制度加以规范，定期开展专项内部核查。同时，公司成立了安全生产委员会，覆盖公司经营发展全领域，扎实开展安全生产“百日行动”、十一个重点行业领域专项整治等系列活动，持续开展隐患排查整治。报告期内未发生生产性责任事故，无设备、火灾事故，安全生产处于平稳可控状态。公司良好的安全意识为公司可持续发展打造了良好的基础。

2、市场竞争风险

发行人各板块业务都面临着较为激烈的市场竞争。虽然发行人各个板块业务已在昆山市占有主导地位，但是随着昆山市的不断发展，发行人在昆山市各板块业务的主导地位可能将面临挑战。

发行人深耕昆山地区，经过多年的区域化发展，公司在昆山地区拥有极高的品牌认知度，先进的开发理念和过硬的产品质量造就了公司较强的品牌号召力。未来公司将继续践行可持续发展和诚信经营的理念，强化产品质量把控，巩固合作伙伴和消费者的信任，实现良性循环和持续发展。

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：

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（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

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《昆山城市建设投资发展集团有限公司关联交易决策制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价、有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。发行人将进一步加强产业结构的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。

（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

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 15.86 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	昆山城市建设投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)
2、债券简称	22 昆城 D2
3、债券代码	194683.SH
4、发行日	2022 年 6 月 10 日
5、起息日	2022 年 6 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 6 月 13 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.49
10、还本付息方式	本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的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
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	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所登记挂牌转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	昆山城市建设投资发展集团有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	22 昆山城投 PPN002
3、债券代码	032280539. IB
4、发行日	2022 年 6 月 13 日
5、起息日	2022 年 6 月 15 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 6 月 15 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.50
10、还本付息方式	非公开定向债务融资工具的利息随本金一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	宁波银行股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	银行间市场债券交易机制
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	昆山城市建设投资发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 昆山城投 MTN001
3、债券代码	102100354. IB
4、发行日	2021 年 3 月 4 日
5、起息日	2021 年 3 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 8 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.83
10、还本付息方式	本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	华夏银行股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	银行间市场债券交易机制
16、是否存在终止上市或者	无

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	昆山城市建设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 昆城 F1
3、债券代码	197115.SH
4、发行日	2021年9月15日
5、起息日	2021年9月17日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年9月17日
7、到期日	2026年9月17日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的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
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	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所登记挂牌转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	昆山城市建设投资发展集团有限公司2021年度第一期绿色中期票据(项目收益)
2、债券简称	21 昆山城投 GN001(项目收益)
3、债券代码	132100161. IB
4、发行日	2021年12月7日
5、起息日	2021年12月9日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年12月9日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国银行股份有限公司,中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	银行间市场债券交易机制
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	2018年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券
2、债券简称	18 昆城投债 01
3、债券代码	1880076. IB
4、发行日	2018年4月23日
5、起息日	2018年4月24日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年4月24日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.70
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，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首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	中国民生银行股份有限公司苏州分行
14、投资者适当性安排	无
15、适用的交易机制	银行间市场债券交易机制
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	昆山城市建设投资发展集团有限公司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 昆城 01
3、债券代码	182445. SH
4、发行日	2022年8月11日
5、起息日	2022年8月15日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年8月15日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的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
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	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所登记挂牌转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	昆山城市建设投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22 昆城 02
3、债券代码	114159.SH
4、发行日	2022 年 11 月 9 日
5、起息日	2022 年 11 月 11 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 11 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.93
10、还本付息方式	本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的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
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	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所登记挂牌转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	昆山城市建设投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 昆城 01
3、债券代码	250308.SH
4、发行日	2023 年 3 月 9 日
5、起息日	2023 年 3 月 10 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 10 日
8、债券余额	17.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的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
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	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所登记挂牌转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	2021 年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券
2、债券简称	21 昆城投债 01、21 昆城 01
3、债券代码	2180058.IB、152764.SH

4、发行日	2021年3月3日
5、起息日	2021年3月5日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2028年3月5日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.14
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，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首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	中国光大银行股份有限公司苏州分行
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	银行间市场债券交易机制、交易所市场债券交易机制
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	2021年第二期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券
2、债券简称	21 昆城投债 02、21 昆城 02
3、债券代码	2180367. IB、184045. SH
4、发行日	2021年9月8日
5、起息日	2021年9月10日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2028年9月10日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.78
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，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首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	中国光大银行股份有限公司苏州分行
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	银行间市场债券交易机制、交易所市场债券交易机制
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

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：197115.SH

债券简称：21 昆城 F1

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

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：194422.SH

债券简称	22 昆城 D1
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司已与监管银行签订了《资金监管协议》，并开立了债券募集资金专项账户。公司在中国光大银行股份有限公司昆山支行、中国银行股份有限公司昆山分行、苏州银行昆山支行、广发银行昆山支行、浦发银行苏州分行、中信银行昆山支行和江苏银行昆山支行设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金，本期债券专户户名为“昆山城市建设投资发展集团有限公司（募集及偿债专户）”及“昆山城市建设投资发展集团有限公司”，账号为“37080188000460855”、“494974387405”、“3205830011120195000017”、“9550880034199200141”、“89070078801800002727”、“7323210182600632572”及“30360188000054570”。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	依据募集说明书约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司及并表范围子公司的有息负债。
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）	无
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）	无
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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

府债务管理规定	
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）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还公司及并表范围子公司的有息负债。
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：194683.SH

债券简称	22 昆城 D2
募集资金总额	10.00
使用金额	9.95
批准报出日前余额	0.05
专项账户运作情况	公司已与监管银行签订了《资金监管协议》，并开立了债券募集资金专项账户。公司在苏州银行昆山支行、广发银行昆山支行、江苏银行昆山支行、建设银行昆山高新区支行、宁波银行昆山高新技术开发区支行、民生银行苏州分行和昆山农商行设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金，本期债券专户户名为“昆山城市建设投资发展集团有限公司（募集及偿债专户）”及“昆山城市建设投资发展集团有限公司”，账号为“3205830011120195000017”、“9550880034199200141”、“30360188000054570”、“32250198648300002043”、“75200122000174165”、“635492350”及“2010020014640”。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	依据募集说明书约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 86,845.34 万元用于偿还公司及并表范围子公司的有息负债，其余用于补充流动资金。
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）	由于公司用款计划的变更和资金调度的变化，经公司董事会审议通过，公司将原用于补充流动资金的 5,980.00 万元改为用于偿还有息负债。上述情况已于 2022 年 7 月 19 日发布《昆山城市建设投资发展集团有限公司关于变更“22 昆城 D2”部分募集资金用途的公告》。
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）	无
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）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还公司及并表范围子公司的有息负债、补充流动资金

募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
------------------------------	-----

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：182445.SH

债券简称	22 昆城 01
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司已与监管银行签订了《资金监管协议》，并开立了债券募集资金专项账户。公司在中国银行昆山分行、苏州银行昆山支行、江苏银行昆山支行、邮储银行昆山市萧林路支行和浙商银行昆山支行设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金，本期债券专户户名为“昆山城市建设投资发展集团有限公司（募集及偿债专户）”及“昆山城市建设投资发展集团有限公司”，账号为“494974387405”、“3205830011120195000017”、“30360188000054570”、“932006010150308894”及“3050020310120100054611”。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 5.00 亿元用于偿还到期公司债券本金，5.00 亿元用于偿还公司及并表范围子公司的有息负债。
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）	无
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）	无
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）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还到期公司债券本金及公司及并表范围子公司的有息负债
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：114159.SH

债券简称	22 昆城 02
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	公司已与监管银行签订了《资金监管协议》，并开立了债券募集资金专项账户。公司在中国银行昆山分行、江苏银行昆山支行、上海农商行昆山周市分理处和民生银行苏州分行设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金，本期债券专户户名为“昆山城市建设投资发展集团有限公司（募集及偿债专户）”及“昆山城市建设投资发展集团有限公司”，账号为“494974387405”、“30360188000054570”、“50132000660046146”及“699991204”。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司及并表范围子公司的有息负债。
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）	无
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）	无
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）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还公司及并表范围子公司的有息负债
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：1880076.IB

债券简称	18 昆城投债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。偿债资金的主要来源包括但不限于主营业务收入、外部融资等。偿债保障措施包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立

	专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务等。并规定了违约情形、违约情形处理机制及争议解决机制。
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	报告期内按募集说明书相关承诺执行

债券代码：2180058.IB、152764.SH

债券简称	21 昆城投债 01、21 昆城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。偿债资金的主要来源包括但不限于主营业务收入、外部融资等。偿债保障措施包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务等。并规定了违约情形、违约情形处理机制及争议解决机制。
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	报告期内按募集说明书相关承诺执行

债券代码：2180367.IB、184045.SH

债券简称	21 昆城投债 02、21 昆城 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。偿债资金的主要来源包括但不限于主营业务收入、外部融资等。偿债保障措施包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务等。并规定了违约情形、违约情形处理机制及争议解决机制。
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	报告期内按募集说明书相关承诺执行

债券代码：197115.SH

债券简称	21 昆城 F1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。偿债资金的主要来源包括但不限于主营业务收入、外部融资等。偿债保障措施包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务等。并规定了违约情形、违约情形处理机制及争议解决机制。
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	报告期内按募集说明书相关承诺执行

债券代码：194422.SH

债券简称	22 昆城 D1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。偿债资金的主要来源包括但不限于主营业务收入、外部融资等。偿债保障措施包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务等。并规定了违约情形、违约情形处理机制及争议解决机制。
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	报告期内按募集说明书相关承诺执行

债券代码：194683.SH

债券简称	22 昆城 D2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。偿债资金的主要来源包括但不限于主营业务收入、外部融资等。偿债保障措施包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务等。并规定了违约情形、违约情形处理机制及争议解决机制。
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

如有)	
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	报告期内按募集说明书相关承诺执行

债券代码：182445.SH

债券简称	22 昆城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。偿债资金的主要来源包括但不限于主营业务收入、外部融资等。偿债保障措施包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务等。并规定了违约情形、违约情形处理机制及争议解决机制。
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	报告期内按募集说明书相关承诺执行

债券代码：114159.SH

债券简称	22 昆城 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。偿债资金的主要来源包括但不限于主营业务收入、外部融资等。偿债保障措施包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务等。并规定了违约情形、违约情形处理机制及争议解决机制。
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	报告期内按募集说明书相关承诺执行

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	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
----	--------------------

办公地址	江苏省南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 22-23 层
签字会计师姓名	周琼、刘松

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1880076. IB
债券简称	18 昆城投债 01
名称	中国民生银行股份有限公司苏州分行
办公地址	苏州工业园区华池街时代广场民生大厦
联系人	胡馨文
联系电话	0512-62569146

债券代码	2180058. IB、152764. SH
债券简称	21 昆城投债 01、21 昆城 01
名称	中国光大银行股份有限公司苏州分行
办公地址	苏州工业园区星海街 188 号
联系人	杨一帆
联系电话	0512-67538029

债券代码	2180367. IB、184045. SH
债券简称	21 昆城投债 02、21 昆城 02
名称	中国光大银行股份有限公司苏州分行
办公地址	苏州工业园区星海街 188 号
联系人	杨一帆
联系电话	0512-67538029

债券代码	197115. SH
债券简称	21 昆城 F1
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号
联系人	金韬恂
联系电话	0512-62938667

债券代码	194422. SH
债券简称	22 昆城 D1
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号
联系人	金韬恂
联系电话	0512-62938667

债券代码	194683. SH
债券简称	22 昆城 D2
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号
联系人	金韬恂
联系电话	0512-62938667

债券代码	182445. SH
债券简称	22 昆城 01

名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街5号
联系人	金韬恂
联系电话	0512-62938667

债券代码	114159.SH
债券简称	22 昆城 02
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街5号
联系人	金韬恂
联系电话	0512-62938667

债券代码	250308.SH
债券简称	23 昆城 01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街5号
联系人	金韬恂
联系电话	0512-62938667

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	1880076.IB
债券简称	18 昆城投债 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢 60101

债券代码	2180058.IB、152764.SH
债券简称	21 昆城投债 01、21 昆城 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢 60101

债券代码	2180367.IB、184045.SH
债券简称	21 昆城投债 02、21 昆城 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢 60101

（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

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	开发成本、开发产品
长期应收款	棚改项目款

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(%)
应收票据	157.19	0.003	30.00	423.96
应收账款	9,033.00	0.18	68,248.16	-86.76
预付款项	69,395.70	1.35	143,919.47	-51.78
其他应收款	43,271.30	0.84	9,768.32	342.98
存货	2,144,314.89	41.74	1,647,625.27	30.15
其他非流动金融资产	22,300.00	0.43	14,300.00	55.94
生产性生物资产	15.92	0.0003	22.74	-30.02
无形资产	46,210.39	0.90	35,108.44	31.62
递延所得税资产	5,159.31	0.10	3,656.37	41.10

发生变动的原因：

1、应收票据

2022年末，公司应收票据余额增长423.96%，主要系由于当年末银行承兑汇票增加所致。

2、应收账款

2022年末，公司应收账款余额减少86.76%，主要系由于对昆山高新技术产业开发区规划建设局的应收款项回款所致。

3、预付款项

2022年末，公司预付款项余额减少51.78%，主要系由于当年结转开发成本所致。

4、其他应收款

2022年末，公司其他应收款余额增加342.98%，主要系由于业务相关的往来款增加所致。

5、存货

2022年末，公司存货余额增加30.15%，主要系由于新增等多个建设项目，开发成本增长较快所致。

6、其他非流动金融资产

2022年末，公司其他非流动金融资产余额增加55.94%，全部为对苏州姑苏古城保护与发展基金合伙企业（有限合伙）产业基金的新增投资。

7、生产性生物资产

2022年末，公司生产性生物资产余额减少30.02%，均为正常提取折旧导致的变化，科目余额较小。

8、无形资产

2022年末，公司无形资产余额增加31.62%，主要系由于在建工程建筑垃圾资源化利用项目阶段性完工，项目相关土地使用权转入无形资产所致。

9、递延所得税资产

2022年末，公司递延所得税资产余额增加41.10%，主要系由于公司内部交易未实现利润增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	19.70	19.70		9.19
投资性房地产	5.45	5.45		11.99
固定资产	2.61	2.61		19.89
无形资产	1.11	1.11		23.96
长期应收款	125.76	125.76		71.02
合计	154.64	154.64	—	—

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
存货	19.70		19.70	抵押贷款	发行人受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对资产的运用，一旦未来公司抵质押借款不能到期偿还，相关资产将面临被处置的风险。
长期应收款	125.76		125.76	质押贷款	发行人受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对资产的运用，一旦未来公司抵质押借款不能到期偿还，相关资产将面临被处置的风险。

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：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 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

无上述情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 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 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：0%，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 62.09 亿元和 87.47 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 40.88%。

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	-	31.00	-	47.00	78.00	89.17
银行贷款	-	4.97	3.34	1.16	9.47	10.83
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 50.00 亿元，企业债券余额 18.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 10.00 亿元，且共有 15.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 250.88 亿元和 281.04 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.41%。

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	-	31.00	-	47.00	78.00	27.75
银行贷款	-	11.37	9.81	179.43	200.62	71.38
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	0.51	0.95	0.97	2.43	0.86

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 50.00 亿元，企业债券余额 18.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 10.00 亿元，且共有 15.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

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：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	89,201.18	2.52	10,005.81	791.49
应付账款	77,173.55	2.18	122,467.38	-36.98
应交税费	5,977.99	0.17	38,524.80	-84.48
其他流动负债	267,306.63	7.56	132,702.59	101.43
长期应付款	17,656.90	0.50	32,263.42	-45.27
递延所得税负债	13,215.61	0.37	8,443.29	56.52

发生变动的原因：

1、短期借款

2022年末，公司短期借款余额增长791.49%，主要系由于新增短期银行借款所致。

2、应付账款

2022年末，公司应付账款余额减少36.98%，主要系由于公司支付部分应付款项所致。

3、应交税费

2022年末，公司应交税费余额减少84.48%，主要系由于公司支付相关税费所致。

4、其他流动负债

2022年末，公司其他流动负债余额增加101.43%，主要系由于当年公司发行短期债券所致。

5、长期应付款

2022年末，公司长期应付款余额减少45.27%，主要系由于偿还太平石化融资租赁借款所致。

6、递延所得税负债

2022年末，公司递延所得税负债余额增加56.52%，主要系由于投资性房地产评估增值变动所致。

（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：22,493.08 万元

报告期非经常性损益总额：28,765.89 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.68	权益法核算的长期股权投资收益	0.68	不具备可持续性
公允价值变动损益	4,450.84	按公允价值计量的投资性房地产	4,450.84	不具备可持续性
资产减值损失	0.00	无	0.00	不具备可持续性
营业外收入	323.01	政府补贴	323.01	不具备可持续性
营业外支出	16.08	滞纳金及罚款支出、赔偿支出、非流动资产报废损失	16.08	不具备可持续性
资产处置收益	7,685.28	固定资产处置利得	7,685.28	不具备可持续性
其他收益	16,322.16	政府补助	16,322.16	不具备可持续性

（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
昆山乐建住房开发有限公司	是	97.08%	房地产开发	275.77	76.89	12.17	2.68

（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

2022年公司经营活动产生的现金净流量为-28.16亿元，同年公司净利润为1.65亿元，公司报告期末经营活动产生的现金净流量低于报告期净利润，主要系由于公司多项投资在建工程处于项目建设期，报告期内购买商品、接受劳务支付的现金较多所致。

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：12.00 亿元

报告期末对外担保的余额：2.99 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-9.01 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为昆山城市建设投资发展集团有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

昆山城市建设投资发展集团有限公司



2023年6月26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：昆山城市建设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	1,529,338,016.53	1,562,705,712.55
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	1,571,874.37	300,000.00
应收账款	90,329,964.29	682,481,608.22
应收款项融资	-	-
预付款项	693,957,024.92	1,439,194,682.52
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	432,712,977.09	97,683,151.16
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	21,443,148,939.99	16,476,252,660.29
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	86,635,984.58	97,592,577.39
流动资产合计	24,277,694,781.77	20,356,210,392.13
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	17,708,437,994.38	18,356,889,990.93
长期股权投资	18,764,662.54	18,757,857.07
其他权益工具投资	-	-

其他非流动金融资产	223,000,000.00	143,000,000.00
投资性房地产	4,548,923,300.00	4,391,427,395.26
固定资产	1,314,508,426.64	1,066,839,767.05
在建工程	1,098,583,915.80	1,435,973,197.64
生产性生物资产	159,162.00	227,424.00
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	462,103,872.68	351,084,373.89
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	13,417,786.65	12,596,595.01
递延所得税资产	51,593,096.19	36,563,696.18
其他非流动资产	1,653,081,731.86	1,352,817,234.39
非流动资产合计	27,092,573,948.74	27,166,177,531.42
资产总计	51,370,268,730.51	47,522,387,923.55
流动负债：		
短期借款	892,011,755.56	100,058,055.56
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	771,735,539.43	1,224,673,846.00
预收款项	1,157,431,180.57	1,159,457,259.91
合同负债	1,508,833,803.33	1,220,753,020.65
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	47,798,723.05	48,528,649.03
应交税费	59,779,928.05	385,248,033.20
其他应付款	3,249,173,954.97	2,570,033,288.43
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	1,994,865,326.52	2,036,287,128.00
其他流动负债	2,673,066,292.17	1,327,025,938.88
流动负债合计	12,354,696,503.65	10,072,065,219.66

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	17,943,684,072.40	17,190,622,292.45
应付债券	4,755,258,030.90	3,881,278,900.01
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	176,568,960.53	322,634,212.99
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	132,156,058.32	84,432,875.04
其他非流动负债	-	--
非流动负债合计	23,007,667,122.15	21,478,968,280.49
负债合计	35,362,363,625.80	31,551,033,500.15
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,983,607,702.49	8,983,607,702.49
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	5,264,256,909.71	5,264,256,909.71
减：库存股	-	-
其他综合收益	359,708,135.10	368,312,339.63
专项储备	-	-
盈余公积	186,597,554.31	158,258,782.22
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,066,025,239.00	1,081,019,031.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,860,195,540.61	15,855,454,765.38
少数股东权益	147,709,564.10	115,899,658.02
所有者权益（或股东权益）合计	16,007,905,104.71	15,971,354,423.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	51,370,268,730.51	47,522,387,923.55

公司负责人：邓华 主管会计工作负责人：高振华 会计机构负责人：顾利华

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：昆山城市建设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	833,186,937.56	722,727,823.88
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	43,925,908.95	8,129,931.01
应收款项融资	-	-
预付款项	50,389,160.65	86,281,215.94
其他应收款	3,056,192,000.16	1,643,863,373.05
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	6,913,515,974.82	6,665,978,404.04
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	10,498,410.27	65,614,526.21
流动资产合计	10,907,708,392.41	9,192,595,274.13
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	12,569,376,553.29	12,012,569,747.82
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	223,000,000.00	143,000,000.00
投资性房地产	1,781,365,700.00	1,862,186,500.00
固定资产	69,697,005.56	74,405,029.81
在建工程	699,636,290.83	699,636,290.83
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	327,403,132.22	328,174,114.61
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	19,320.00	19,320.00
其他非流动资产	1,636,037,769.13	1,336,037,769.13
非流动资产合计	17,306,535,771.03	16,456,028,772.20
资产总计	28,214,244,163.44	25,648,624,046.33
流动负债：		

短期借款	826,937,276.39	80,058,055.56
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	100,307,273.14	176,202,482.85
预收款项	1,136,374,019.44	1,129,362,359.49
合同负债	296,224,014.84	882,464,614.95
应付职工薪酬	9,252,772.77	8,970,351.75
应交税费	41,655,595.91	3,924,073.13
其他应付款	1,935,023,808.24	1,901,210,420.51
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	617,943,413.33	603,990,000.00
其他流动负债	2,563,967,986.72	1,296,637,648.68
流动负债合计	7,527,686,160.78	6,082,820,006.92
非流动负债：		
长期借款	116,545,140.79	-
应付债券	4,755,258,030.90	3,881,278,900.01
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	73,983,477.16	61,926,352.16
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	4,945,786,648.85	3,943,205,252.17
负债合计	12,473,472,809.63	10,026,025,259.09
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,983,607,702.49	8,983,607,702.49
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	5,140,396,357.16	5,140,396,357.16
减：库存股	-	-
其他综合收益	131,038,395.79	132,186,483.68
专项储备	-	-
盈余公积	186,597,554.31	158,258,782.22

未分配利润	1,299,131,344.06	1,208,149,461.69
所有者权益（或股东权益）合计	15,740,771,353.81	15,622,598,787.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,214,244,163.44	25,648,624,046.33

公司负责人：邓华 主管会计工作负责人：高振华 会计机构负责人：顾利华

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	2,278,466,393.82	2,346,309,955.89
其中：营业收入	2,278,466,393.82	2,346,309,955.89
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	2,341,194,472.30	2,266,639,982.61
其中：营业成本	1,720,033,852.65	1,602,835,463.46
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	105,916,498.28	225,036,375.23
销售费用	38,208,452.05	25,171,501.61
管理费用	230,040,598.82	231,242,712.85
研发费用	4,244,307.44	-
财务费用	242,750,763.06	182,353,929.46
其中：利息费用	302,436,273.96	220,470,961.84
利息收入	68,630,747.69	42,797,147.98
加：其他收益	163,221,593.40	131,319,397.34
投资收益（损失以“-”号填列）	6,805.47	715,012.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,805.47	715,012.20
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)	44,508,355.17	26,074,356.88
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)	76,852,835.14	-
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	221,861,510.70	237,778,739.70
加: 营业外收入	3,230,123.96	6,395,546.08
减: 营业外支出	160,821.75	1,599,486.93
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	224,930,812.91	242,574,798.85
减: 所得税费用	59,908,860.66	92,515,491.33
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	165,021,952.25	150,059,307.52
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	165,021,952.25	150,059,307.52
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)	177,412,046.17	152,944,293.41
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-12,390,093.92	-2,884,985.89
六、其他综合收益的税后净额	-8,604,204.53	-
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-8,604,204.53	-
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	-8,604,204.53	-
(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	-8,604,204.53	-
(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	156,417,747.72	150,059,307.52
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	168,807,841.64	152,944,293.41
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-12,390,093.92	-2,884,985.89
八、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：邓华 主管会计工作负责人：高振华 会计机构负责人：顾利华

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	927,466,977.94	112,696,693.87
减：营业成本	675,350,480.23	34,178,463.79
税金及附加	29,275,145.25	19,121,479.56
销售费用	2,225,047.73	1,813,317.97
管理费用	47,561,855.20	47,806,028.00
研发费用	-	-
财务费用	109,062,629.10	120,621,851.50
其中：利息费用	180,879,624.11	156,635,816.34
利息收入	80,460,387.61	40,430,044.54
加：其他收益	142,953,453.30	111,311,069.16
投资收益（损失以“-”号填列）	6,805.47	715,012.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,805.47	715,012.20

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）	49,759,283.85	16,481,200.00
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）	76,611,845.00	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	333,323,208.05	17,662,834.41
加：营业外收入	474,255.79	645,352.89
减：营业外支出		1,156,225.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	333,797,463.84	17,151,962.01
减：所得税费用	50,409,742.97	-685,994.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	283,387,720.87	17,837,956.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	283,387,720.87	17,837,956.38
（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	-1,148,087.89	-
（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	-1,148,087.89	-
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	-1,148,087.89	-
六、综合收益总额	282,239,632.98	17,837,956.38
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：邓华 主管会计工作负责人：高振华 会计机构负责人：顾利华

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	2,838,281,789.47	1,448,631,011.38
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	7,206,706.25	18,662,373.23
收到其他与经营活动有关的现金	1,688,984,669.24	607,010,430.22
经营活动现金流入小计	4,534,473,164.96	2,074,303,814.83
购买商品、接受劳务支付的现金	5,473,917,020.71	2,690,374,964.13
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	214,692,482.07	210,595,912.99
支付的各项税费	530,147,167.63	326,850,440.89
支付其他与经营活动有关的现金	1,132,194,139.07	212,713,526.30

经营活动现金流出小计	7,350,950,809.48	3,440,534,844.31
经营活动产生的现金流量净额	-2,816,477,644.52	-1,366,231,029.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	205,893,549.13	41,295.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	400,000,000.00
投资活动现金流入小计	205,893,549.13	400,641,295.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	164,570,785.25	306,393,265.19
投资支付的现金	80,000,000.00	83,000,000.00
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	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	300,000,000.00	1,030,246,617.06
投资活动现金流出小计	544,570,785.25	1,419,639,882.25
投资活动产生的现金流量净额	-338,677,236.12	-1,018,998,587.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	44,200,000.00	105,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	44,200,000.00	5,000,000.00
取得借款收到的现金	3,212,699,757.81	1,216,870,000.00
发行债券收到的现金	4,300,000,000.00	4,200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,423,874,103.83	2,255,481,760.42
筹资活动现金流入小计	8,980,773,861.64	7,777,351,760.42
偿还债务支付的现金	4,222,997,133.34	3,166,044,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,279,606,094.10	1,049,639,653.93
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	356,383,449.58	494,185,231.82
筹资活动现金流出小计	5,858,986,677.02	4,709,868,885.75
筹资活动产生的现金流量净额	3,121,787,184.62	3,067,482,874.67
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	-33,367,696.02	682,253,257.94
加：期初现金及现金等价物余额	1,562,705,712.55	880,452,454.61

六、期末现金及现金等价物余额	1,529,338,016.53	1,562,705,712.55
----------------	------------------	------------------

公司负责人：邓华 主管会计工作负责人：高振华 会计机构负责人：顾利华

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	364,571,320.35	542,322,045.84
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,965,127,935.02	465,419,652.36
经营活动现金流入小计	2,329,699,255.37	1,007,741,698.20
购买商品、接受劳务支付的现金	690,732,027.66	1,178,709,685.39
支付给职工及为职工支付的现金	24,694,353.24	23,853,507.09
支付的各项税费	36,892,014.89	60,470,610.65
支付其他与经营活动有关的现金	2,939,775,738.59	1,252,496,494.91
经营活动现金流出小计	3,692,094,134.38	2,515,530,298.04
经营活动产生的现金流量净额	-1,362,394,879.01	-1,507,788,599.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	205,661,145.00	15,663.72
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	-	400,000,000.00
投资活动现金流入小计	205,661,145.00	400,615,663.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,070,371.35	7,190,635.91
投资支付的现金	636,800,000.00	413,000,000.00
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	300,000,000.00	1,025,000,000.00
投资活动现金流出小计	939,870,371.35	1,445,190,635.91
投资活动产生的现金流量净额	-734,209,226.35	-1,044,574,972.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	100,000,000.00
取得借款收到的现金	1,242,402,870.61	333,000,000.00
发行债券收到的现金	4,300,000,000.00	4,200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	433,623,133.34
筹资活动现金流入小计	5,542,402,870.61	5,066,623,133.34

偿还债务支付的现金	2,913,623,133.34	1,726,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	421,716,518.23	219,951,786.90
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,335,339,651.57	1,945,951,786.90
筹资活动产生的现金流量净额	2,207,063,219.04	3,120,671,346.44
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	110,459,113.68	568,307,774.41
加：期初现金及现金等价物余额	722,727,823.88	154,420,049.47
六、期末现金及现金等价物余额	833,186,937.56	722,727,823.88

公司负责人：邓华 主管会计工作负责人：高振华 会计机构负责人：顾利华

