



中国雄安集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发
行企业债券（第一期）募集说明书摘要

注册金额	不超过人民币 45 亿元（含 45 亿元）
本期发行金额	不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/债权代理人/簿记管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited


（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）


联席主承销商

 中信建投证券
CHINA SECURITIES
中信建投证券股份有限公司
（北京市朝阳区安立路 66
号 4 号楼）

 海通证券
HAITONG
海通证券股份有限公司
（上海市广东路 689 号）

 国开证券
CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES
国开证券股份有限公司
（北京市西城区阜成门外大
街 29 号 1-9 层）

 国泰君安证券
GUOTAI JUNAN SECURITIES
国泰君安证券股份有限公司
（中国（上海）自由贸易试
验区商城路 618 号）

 中国银河证券 | CGS
中国银河证券股份有限公司
（北京市丰台区西营街 8 号
院 1 号楼 7 至 18 层 101）

签署日期：二〇二四年 四 月 二十 二 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）建设资本支出较大的风险

雄安新区承担着建设一座新城的职责，投资规模较大，发行人作为雄安新区开发建设的主要载体和运作平台，承担着重要的投资职能。随着雄安新区总体规划及各项配套政策的出台，新区已进入大规模建设与承接北京非首都功能疏解并重阶段，工作重心已转向高质量建设、高水平管理、高质量疏解发展并举。公司各类项目建设资本性支出将处于高位，可能面临一定的资本性支出压力。

（二）投资收益占利润总额比例较高的风险

近三年及一期，发行人的利润总额分别为 81,647.52 万元、66,386.76 万元、59,183.72 万元和 37,057.60 万元；投资收益分别为 29,919.04 万元、15,811.71 万元、39,675.59 万元和 23,247.68 万元。目前发行人主营业务处于前期发展阶段，贡献的毛利润较少，投资收益对利润总额的影响程度较大。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）偿付风险

本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（二）债券通用质押式回购

发行人主体评级为 AAA，符合债券通用质押式回购交易基本条件，本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

（三）《债券持有人会议规则》及投资者保护相关事项

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受其约束。

（四）本期债券评级结果及跟踪评级事项

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

评级报告中揭示的主要风险包括：1、部分业务经营效益尚未完全释放。2、资产负债率相对较高。

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

（五）其他与本期债券相关的需要提醒投资者关注的重大事项

本期债券的主承销商和债权代理人及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本期债券。

目录

声 明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	2
目 录	4
释 义	6
第一节 发行条款	8
一、本期债券的基本发行条款	8
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	8
第二节 募集资金用途	11
一、本次债券的募集资金规模	11
二、本期债券募集资金使用计划	11
三、募集资金的现金管理	12
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	13
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	13
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	13
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	14
八、前次企业债券募集资金使用情况	15
第三节 发行人基本情况	16
一、发行人基本信息	16
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	16
三、发行人的股权结构	18
四、发行人的重要权益投资情况	19
五、发行人的治理结构等情况	26
六、发行人的董监高情况	37
七、发行人主营业务情况	38
八、在建工程及拟建项目	50
九、公司所处行业状况	58
十、发行人的竞争优势及行业地位	65
十一、发展战略	66
十二、公司报告期内违法违规情况	66
第四节 发行人主要财务情况	67
一、发行人财务报告总体情况	67
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	85
三、发行人财务状况分析	95
第五节 发行人信用状况	116

一、发行人及本期债券的信用评级情况	116
二、发行人其他信用情况	116
第六节 备查文件	118
一、募集说明书及摘要的备查文件如下:	118
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件:	118
三、备查文件查阅时间	119

释义

在本募集说明书摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人/本公司/公司/雄安集团	指	中国雄安集团有限公司
控股股东/实际控制人	指	河北省人民政府
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
新区/雄安新区	指	河北雄安新区
新区管委会	指	河北雄安新区管理委员会
本次债券	指	指证监许可[2023]1220号《中国证监会关于中国雄安集团有限公司发行公司债券注册的通知》项下发行人发行总额不超过人民币45亿元（含45亿元）的企业债券
本期债券	指	中国雄安集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）
募集说明书	指	《中国雄安集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《中国雄安集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）募集说明书摘要》
《债权代理协议》	指	《2023年中国雄安集团有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2023年中国雄安集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《募集资金账户监管协议》	指	《2023年中国雄安集团有限公司公司债券募集资金账户监管协议》
《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》（2019年修订）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
牵头主承销商	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、国开证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、国开证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本期发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司

簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
债权代理人/簿记管理人	指	受发行人委托，负责簿记建档具体运作的主承销商。本次债券债权代理人为中信证券股份有限公司
余额包销	指	本期债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指	本期债券的本金与利息之和
近三年及一期、报告期	指	2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-9月
近三年及一期末	指	2020年末、2021年末、2022年末和2023年9月末
工作日	指	指中华人民共和国商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) 发行人全称：中国雄安集团有限公司。

(二) 债券全称：中国雄安集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

(三) 债券简称及代码：本期债券交易所市场债券简称为 24 雄集 01，债券代码为 271171；银行间市场债券简称为 24 雄安集团 01，债券代码为 2480067。

(四) 注册文件：发行人于 2023 年 6 月 2 日获中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会关于中国雄安集团有限公司发行公司债券注册的通知》（证监许可〔2023〕1220 号），注册规模为不超过 45 亿元。

(五) 发行金额：本期债券发行金额不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

(六) 债券期限：本期债券期限为 3 年期。

(七) 票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(八) 债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

(九) 发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

(十) 发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十一) 承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

(十二) 起息日期：本期债券的起息日为 2024 年 5 月 7 日。

(十三) 付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十四) 利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十五）付息日期：本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年间每年的 5 月 7 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十六）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中央国债登记结算有限责任公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中央国债登记结算有限责任公司的相关规定办理。

（十七）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十八）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十九）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 5 月 7 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（二十）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十一）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十二）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

（二十三）募集资金用途：本期债券募集资金将全部用于收购保租房项目。

（二十四）债券通用质押式回购安排：本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2024 年 4 月 25 日。

2.发行首日：2024年4月29日。

3.发行期限：2024年4月29日至2024年5月7日。

（二）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司为本期债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1.上市交易流通场所：上海证券交易所和银行间市场。

2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所和银行间市场提出关于本期债券上市交易的申请。

3.本期企业债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行企业债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金用途

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会及股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕1220号），本次债券注册总额不超过45亿元（含45亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过人民币5亿元（含5亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期企业债券拟募集资金不超过5亿元（含5亿元），将全部用于收购保租房项目。

为构建雄安新区保障性住房运营管理新模式，进一步优化国有资产配置，根据河北雄安新区相关要求，发行人成立全资三级子公司河北雄安保障房安居工程有限公司（以下简称“保障房公司”），作为雄安新区住房保障政策实施和落地的重要载体。保障房公司将有序承接雄安新区保租房资产，全面负责新区保租房、公租房以及人才公寓等国有租赁型住房的资产运营和管理工作。

保障房公司成立于2024年1月16日，注册地位于中国（河北）自由贸易试验区雄安片区容城县雄安市民服务中心雄安集团办公楼207-11，注册资本5亿元，法定代表人为谷立明。经营范围包括一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场调查（不含涉外调查）；家具销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

保障房公司拟于2024年收购首批保租房项目，具体情况如下：

表：拟收购保租房项目情况

序号	项目名称	开发主体	出资主体	面积(万㎡)	套数	拟出资金额(亿元)	拟使用募集资金金额(亿元)
1	招商公园1872	河北雄安招元产业发展有限公司	保障房公司	5.00	387	7.22	5.00
2	中交启园	河北雄安启晨置业有限公司		6.15	604		
合计				11.15	991		

注：上述拟出资金额为预估金额，最终以实际签署的收购协议约定价格为准。

目前雄安新区住房管理中心和保障房公司已组织对上述项目进行成本评估，初步议定收购价格，后续将与上述开发主体签订收购合同。上述项目收购完成后，保障房公司将按照《河北雄安新区保障性租赁住房管理办法（试行）》《河北雄安新区保障性租赁住房运营管理暂行办法》等有关规定，围绕疏解转移人员住房需求，根据承接疏解工作进展和产业项目落地情况编制运营方案，做好住房保障工作。

因收购出资时间尚未确定，根据项目收购进度，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目收购的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

募集资金用于约定的投资项目且使用完毕后有结余的，发行人可将结余部分用于补充流动资金。

发行人承诺，本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于金融板块业务投资，不用于不符合国家产业政策相关领域。发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者

内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者内设有机构同意，本期企业债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。专项账户相关信息如下：

账户名称：中国雄安集团有限公司

开户银行：北京银行股份有限公司雄安分行

银行账户：20000039017100104817394

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 5 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 5 亿元计入 2023 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、假设本期债券于 2023 年 9 月 30 日完成发行。

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末（发行前）	2023 年 9 月末（发行后）	变动额
流动资产合计	8,359,786.52	8,359,786.52	-
非流动资产合计	5,613,697.01	5,663,697.01	+50,000.00
资产总计	13,973,483.54	14,023,483.54	+50,000.00
流动负债合计	5,849,395.12	5,849,395.12	-
非流动负债合计	3,873,024.44	3,923,024.44	+50,000.00
负债合计	9,722,419.56	9,772,419.56	+50,000.00
资产负债率	69.58	69.69	0.11
流动比率	1.43	1.43	-

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过发行本期较长期限的企业债券，可以锁定公司财务成本，规避贷款利率波动风险。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本期发行的企业债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于非生产性支出，不直接或间接用于购置土地、不直接或间接用于住宅地产开发项目，不用于弥补亏损，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议，并及时披露有关信息。

发行人承诺，本期发行企业债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。地方政府对于本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次企业债券募集资金使用情况

发行人此次为首次发行企业债券，未有前次企业债券。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

注册名称	中国雄安集团有限公司
法定代表人	田金昌
注册资本	300.00亿元人民币
实缴资本	189.90亿元人民币
设立（工商注册）日期	2017年7月18日
统一社会信用代码	91130000MA08TH5G1J
住所（注册地）	中国（河北）自由贸易试验区雄安片区容城县雄安市民服务中心雄安集团办公楼
邮政编码	070001
所属行业	综合
经营范围	以公司自有资金对外投资；公共设施管理服务，人力资源服务；市政基础设施和能源系统项目的建设投资、运营管理；房地产开发经营、物业管理；水利管理，生态保护和环境治理；软件和信息技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0312-5673351；0312-5670011
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	刘志亮；集团公司党委副书记、董事；0312-5673351

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人是经国务院同意，由河北省政府出资设立的国有独资企业，为省属重点骨干企业。作为雄安新区开发建设的主要载体和运作平台，发行人于2017年7月18日注册成立，注册地址为河北省保定市容城县容美路2号，经营期限为永久存续。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2017-7-18	成立	发行人是经国务院同意，由河北省政府出资设立的国有独资企业，为省属重点骨干企业。作为雄

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			安新区开发建设的主要载体和运作平台，发行人于 2017 年 7 月 18 日注册成立，注册地址为河北省保定市容城县容美路 2 号，经营期限为永久存续。
2	2017-8-14	出资	发行人属国有独资公司，按照《中国雄安集团有限公司章程》，河北省人民政府是发行人的唯一出资人。根据《河北省人民政府关于设立中国雄安建设投资集团有限公司的通知》（冀政字〔2017〕16 号），授权河北省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“河北省国资委”）履行出资人职责。 根据《关于拨付中国雄安建设投资集团有限公司注册资本金的通知》（冀国资函〔2017〕207 号），河北省国资委于 2017 年 8 月 14 日完成首次出资 15 亿元，出资形式为货币出资。
3	2018-4-18	出资	2017 年 8 月 29 日，中共河北省委、河北省人民政府授权雄安新区管理委员会（以下简称“新区管委会”）对发行人履行出资人职责。2018 年 4 月 18 日，新区管委会对雄安集团完成出资 10 亿元，出资形式为货币出资。
4	2018-4-27	更名	发行人名称由“中国雄安建设投资集团有限公司”变更为“中国雄安集团有限公司”。
5	2018-4-27	变更经营范围	经营范围由投资与资产管理变更为：以公司自有资金对外投资；公共设施管理服务，人力资源服务；市政基础设施和能源系统项目的建设投资、运营管理；房地产开发经营、物业管理；水利管理，生态保护和环境治理；软件和信息技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	2018-6-25	出资	新区管委会对雄安集团完成出资 12 亿元，出资形式为货币出资。
7	2018-8-9	出资	新区管委会对雄安集团完成出资 3 亿元，出资形式为货币出资。
8	2018-12-28	出资	新区管委会对雄安集团完成出资 40 亿元，出资形式为货币出资。
9	2018-12-29	出资	新区管委会对雄安集团完成出资 7 亿元，出资形式为货币出资。
10	2019-1-23	出资	新区管委会对雄安集团完成出资 13 亿元，出资形式为货币出资。
11	2020-6-30	出资	公司注册资本规模由 100 亿元调整为 300 亿元；新区管委会对雄安集团完成出资 30 亿元，出资形式为货币出资。
12	2020-12-30	变更经营地址	发行人住所由“河北省保定市容城县容美路 2 号”变更为“中国（河北）自由贸易试验区雄安片区容城县雄安市民服务中心雄安集团办公楼”。
13	2021-1-18	出资	新区管委会完成出资 2.50 亿元，出资形式为货币出资。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
14	2021-2-26	出资	新区管委会完成出资 5 亿元，出资形式为货币出资。
15	2021-7-12	出资	新区管委会完成出资 35 亿元，出资形式为货币出资。
16	2021-12-28	出资	新区管委会完成出资 1.6 亿元，出资形式为货币出资。
17	2022-12-23	出资	新区管委会完成出资 10.2 亿元，出资形式为货币出资。
18	2023-12-4	出资	新区管委会完成出资 0.6 亿元，出资形式为货币出资。
19	2023-12-28	出资	新区管委会完成出资 5 亿元，出资形式为货币出资。

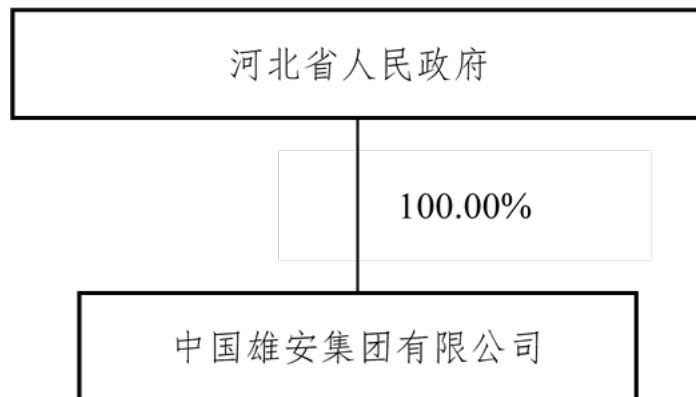
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

发行人的控股股东及实际控制人为河北省人民政府，授权新区管委会履行出资人职责，最近三年及一期内发行人的控股股东及实际控制人未发生变化。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人各股东持有之发行人股权不存在质押及权属争议。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2023 年 9 月末，发行人主要子公司 12 家，情况如下：

主要子公司具体情况										
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例		2022 年 末资产	2022 年末负 债	2022 年 末净资 产	2022 年 度收入	2022 年度 净利 润	是否存在重 大增减变动
			直接	间接						
1	中国雄安集团城市发展投资有限公司	房地产开发经营、物业管理服务、自有资金对房地产业的投资等	100.00	-	648.00	482.65	165.35	468.70	0.43	是
2	中国雄安集团生态建设投资有限公司	环境工程、生态工程、水利工程、农林业、旅游业等	100.00	-	179.05	150.25	28.80	4.00	-0.05	是
3	中国雄安集团基础建设有限公司	市政路桥、轨道交通、管网、综合管廊等基础设施建设等	100.00	-	222.29	190.92	31.37	22.21	1.60	否
4	中国雄安集团数字城市科技有限公司	数据采集、存储、开发、处理、服务等	100.00	-	15.77	4.90	10.87	1.42	0.11	是
5	中国雄安集团投资管理有限公司	投资管理、资产管理及相关咨询服务，受托管理股权投资基金等	100.00	-	10.35	0.04	10.31	0.18	0.10	否
6	中国雄安集团公共服务管理有限公司	公共设施管理服务等	100.00	-	16.43	13.91	2.52	2.28	0.11	是
7	雄安城市规划设计研究院有限公司	规划设计、建筑设计、咨询等	100.00	-	0.69	0.31	0.38	0.57	0.059	否
8	雄安雄商发展有限公司	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营、各类工程建设活动；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理	82.78	-	164.47	56.40	108.08	0.00	0.04	是
9	中国雄安集团智慧能源有限公司	许可项目：生物质燃气生产和供应；供暖服务；燃气经营；燃气汽车加气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；建设工程施工；燃气燃烧器具安装、维修；特种设备安装改造修理；建	100.00	-	38.20	21.71	16.49	1.01	0.00	是

单位：亿元、%

主要子公司具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例		2022年 年末资产	2022 年末负 债	2022年 末净资 产	2022年 度收入	2022 年度 净利润	是否存在重 大增减变动
			直接	间接						
		设工程监理；建设工程勘察；建设工程设计；供电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；电气安装服务 一般项目：热力生产和供应；供冷服务；电动汽车充电基础设施运营；工程管理服务；通用设备修理；专用设备修理；电气设备修理；充电桩销售；光伏发电设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；智能输配电及控制设备销售；电力设施器材销售；站用加氢及储氢设施销售；光伏设备及元器件销售；厨具卫具及日用杂品批发；制冷、空调设备销售；规划设计管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；石油天然气技术服务；在线能源监测技术研发；新兴能源技术研发；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；技术进出口；发电技术服务；太阳能发电技术服务；生物质能技术服务；储能技术服务；安全咨询服务；节能管理服务；合同能源管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。								

主要子公司具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例		2022年 年末资产	2022 年末负 债	2022年 末净资 产	2022年 度收入	2022 年度 净利润	是否存在重 大增减变动
			直接	间接						
10	中国雄安集团水务有限公司	许可项目：建设工程施工；自来水生产与供应；天然水收集与分配；饮料生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：雨水、微咸水及矿井水的收集处理及利用；智能水务系统开发；市政设施管理；工业设计服务；水污染治理；水资源管理；以自有资金从事投资活动；管道运输设备销售；电子、机械设备维护（不含特种设备）；工程管理服务；水利相关咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环境保护监测；环保咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	100.00	-	36.79	23.19	13.6	0.39	0.05	是
11	河北雄安优采供应链有限公司	一般项目：供应链管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备销售；电子专用设备销售；日用百货销售；家居用品销售；劳动保护用品销售；采购代理服务；政府采购代理服务；工程管理服务；广告设计、代理；会议及展览服务；商务代理代办服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；大数据服务；互联网数据服务；信息技术咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		100.00	-	-	-	-	-	-

主要子公司具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例		2022年 年末资产	2022 年末负 债	2022年 末净资 产	2022年 度收入	2022 年度 净利 润	是否存在重 大增减变动
			直接	间接						
		动) 许可项目：认证服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）								
12	河北雄安人力资源服务有限公司	许可项目：职业中介活动；劳务派遣服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；呼叫中心；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；物业管理；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐厨垃圾处理；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市场调查（不含涉外调查）；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；数据处理服务；会议及展览服务；办公服务；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；自然生态系统保护管理；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；城市绿化管理；园区管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；创业空间服务；法律咨询（不包括律师事务所业务）；翻译服务；商务代理代办服务；	51.00	-	0.61	0.37	0.24	0.20	0.03	是

主要子公司具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例		2022年 年末资产	2022 年末负 债	2022年 末净资 产	2022年 度收入	2022 年度 净利 润	是否存在重 大增减变动
			直接	间接						
		人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能公共数据平台；税务服务；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；企业管理；安全系统监控服务；单位后勤管理服务；标准化服务；知识产权服务；固体废物治理；市政设施管理；城乡市容管理；城市公园管理；环境卫生公共设施安装服务；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）								

上述主要子公司相关财务数据重大增减变动具体情况如下：

（1）中国雄安集团城市发展投资有限公司 2022 年末净资产较 2021 年末增长 136.75%，主要系股东投入的实收资本增加 20 亿元，管委会增加容东安置房项目资本金 75.1 亿元；2022 年度营业收入较 2021 年度增长 63.86%，主要系容东、容西、雄东安置房结转收入所致；2022 年度净利润较 2021 年度减少 75.78%，主要系管理费用增加所致。

（2）中国雄安集团生态建设投资有限公司 2022 年度净利润较 2021 年度减少 225.51%，主要系自有资金利息收入减少及绿博园工程转入运营，利息费用化所致。

（3）中国雄安集团数字城市科技有限公司 2022 年末负债总额增长 127%，系经营往来款前期基数较低，2022 年正常增加所致；2022 年度收入增加 137%，系建筑智能化业务规模增加所致；2022 年度净利润减少 59%，系自有资金利息收入减少所致。

（4）中国雄安集团公共服务管理有限公司 2022 年末总资产同比增长 66.30%，主要系收到政府投资项目财政资金所致；2022 年末总负债较 2021 年末增长 60.07%，主要系收到政府投资项目财政资金及项目付款扣除预留金等导致长期应付款、应付账款增加所致；2022 年末净资产较 2021 年末增长 110%，主要系容东综合运动馆资产注入，资本公积增加；2022 年度营业收入较 2021 年度增长 117.14%，主要系政府投资项目代建管理费收入及人力公司人力资源服务收入增加所致；2022 年度净利润较 2021 年度增加 175%，主要系建设管理费收入增加以及人力公司业务规模扩展所致。

（5）雄安雄商发展有限公司 2022 年末总资产同比增长 392.26%，主要原因是新区、农发基础设施基金及廊坊财信注资导致银行存款及归集资金增加，其次是随工程推进在建工程、预付账款及存货规模增加；2022 年末总负债同比增长 208.54%，主要原因是随着工程推进，应付票据、应付账款以及长期借款规模相应增加所致；2022 年末净资产同比增长 614.15%，主要原因是新区、农发基础设施基金及廊坊财信注资所致。

（二）参股公司情况

截至 2023 年 9 月末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 2 家，情况如下：

主要参股公司具体情况								
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	2022 年末资产	2022 年末负债	2022 年末净资产	2022 年度收入	2022 年度净利润
1	雄安绿研智库有限公司	环保低碳技术和管理咨询等	40.00	0.10	0.01	0.10	0.05	0.001
2	中投咨询有限公司	投资咨询；工程咨询；企业管理咨询；其他社会经济咨询（国家有专项专营规定的项目除外）；招标代理；工程监理；技术服务；经济贸易咨询；技术咨询；销售机械设备、电子产品、办公用品；会议服务；教育咨询等	30.00	2.07	1.71	0.36	0.98	0.10

单位：亿元、%

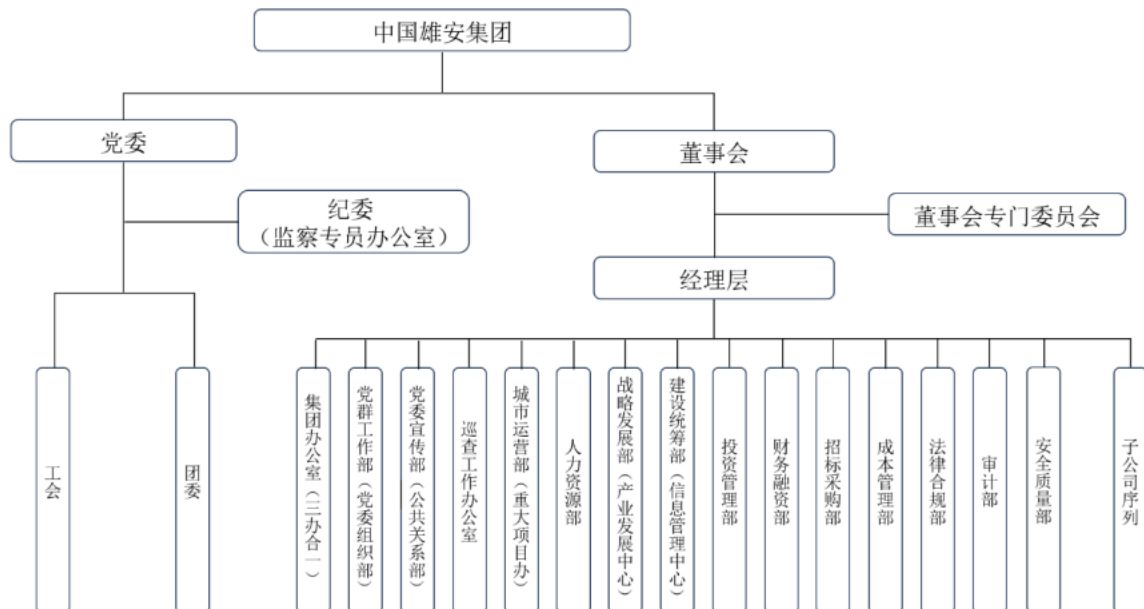
五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1. 组织结构

发行人的组织结构图如下：

图：发行人组织架构图



发行人根据新区规划建设任务推进需要，快速搭建集团业务架构，设置了

集团办公室（党委办公室/董事会办公室/总经理办公室）、党群工作部（党委组织部）、纪委（监察专员办公室）、巡察工作办公室、党委宣传部（公共关系部）、城市运营部（重大项目办公室）、人力资源部、战略发展部（产业发展中心）、建设统筹部（信息化管理中心）、投资管理部、财务融资部、招标采购部、成本管理部、法律合规部、审计部、安全质量部共 16 个部门，打造了精干高效的集团总部管理架构。

（1）集团办公室（党委办公室/董事会办公室/总经理办公室）

集团办公室主要承担集团党委办公室、董事会办公室和总经理办公室工作职责，同时负责集团综合行政和后勤接待等事务，具有参谋、督导、协调、服务职能。

（2）党群工作部（党委组织部）

党群工作部（党委组织部）主要负责党建、干部队伍、群团、统战、扶贫等方面工作。

（3）纪委（监察专员办公室）

协助集团党委推进全面从严治党，开展政治监督及日常监督，根据授权履行监察职责。

（4）巡察工作办公室

巡察工作办公室在集团党委的领导下，负责开展集团巡察工作。

（5）党委宣传部（公共关系部）

党委宣传部（公共关系部）在集团党委的领导下，统筹推进集团意识形态、宣传舆论、企业文化和品牌建设工作。

（6）城市运营部（重大项目办公室）

城市运营部（重大项目办公室）主要负责集团项目运营管理工作。

（7）人力资源部

人力资源部主要负责组织机构管理、人才配置与发展、劳动关系管理、绩效考核管理、薪酬福利管理、培训管理、人事管理等工作。

（8）战略发展部（产业发展中心）

战略发展部（产业发展中心）主要负责集团战略规划、集团深化改革及管控体系建设、产业发展、经营业绩考核、对外战略合作、科研管理以及归口业务协调与对外联系等工作。

（9）建设统筹部（信息化管理中心）

建设统筹部（信息化管理中心）为集团工程建设项目的建设管理归口部门、集团信息化建设以及工程建设项目智能化管理的归口管理部门。主要负责集团工程建设项目计划管理、设计管理、审批手续管理、建设统筹、数字化管理系统、工程技术与创新管理；负责统筹集团信息化发展规划及信息化项目建设管理；负责集团工程建设项目智能化发展规划及相关项目的设计与管理。

（10）投资管理部

投资管理部主要负责集团投资管理工作，对二级公司投资业务履行专业管理、业务指导及其他相关工作，负责集团金控板块组建工作，牵头集团资本运作（上市、资产并购重组），推动投资管理公司实体化、市场化、专业化运作，推动和指导集团投资各类基金。

（11）财务融资部

财务融资部全面负责集团财务和融资管理工作。主要职责包括集团财务、预算、融资、资金、会计、税务等相关工作的架构设计、业务分析、信息化建设、监督考评，实物资产（包括土地使用权）价值管理和资本管理等。

（12）招标采购部

招标采购部是集团采购工作的业务主管部门，主要负责集团采购制度体系建设、采购工作标准化建设，指导、监督、检查招标采购工作，建设与管理电子采购平台，招标采购领导小组日常工作等。

（13）成本管理部

成本管理部主要负责集团工程造价管理、建安投资控制管理、对二级公司工程建设项目成本管理业务进行全面监督、检查、考核与支撑服务。

（14）法律合规部

法律合规部主要负责法律事务与合规管理，全面风险管理，国有产权管理

及派出董事、监事管理等。

(15) 审计部

审计部是集团的监督机构，独立开展内部审计监督工作。

(16) 安全质量部

安全质量部是监督机构，主要负责集团安全生产、工程质量、环境保护、文明施工和职业健康的监督管理，承担集团安全生产委员会办公室职责。

2.治理结构

发行人自成立以来，依托党中央、国务院和省委、省政府赋予的职责任务，在雄安新区党工委、新区管委会领导下，统筹推进重点项目建设和集团自身建设，完善公司治理结构，成立了集团党委会、董事会，组建经理层。

发行人根据《公司法》制定公司章程，不断完善公司法人治理结构，制定了相关配套制度，规范了董事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长、总经理的各级职权。目前，发行人的治理结构如下：

(1) 出资人的权利和义务

公司不设股东会，河北省人民政府授权新区管委会履行出资人职责，行使下列职权：

- 1) 批准公司发展战略和规划；
- 2) 批准公司章程及章程修改方案；
- 3) 批准公司投融资计划；
- 4) 批准公司的年度财务预算方案和决算方案；
- 5) 批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 7) 批准董事会、监事会报告；
- 8) 批准公司增加或减少注册资本的方案；
- 9) 批准发行公司债券；
- 10) 依法收取国有资本经营收益；

11) 审核公司的合并、分立、解散、变更公司形式、改制和清算方案，并报省政府批准；

12) 核定公司工资总额；

13) 依照有关规定批准超过公司审批权限的全资、控股公司的产权（股权）转让、收购及处置等重大事项；

14) 国家法律法规、行政法规、机关规范性文件和本章程规定的其他权利。

出资人的义务：

a) 遵守国家法律法规和本章程的规定；

b) 以其出资额为限对公司承担责任；

c) 确保公司依法享有经营自主权；

d) 协调解决公司在发展中遇到的有关问题和困难。

(2) 董事会

公司依法设立董事会，董事会是公司的决策机构，决定公司的重大事项，对出资人负责。董事会由 5 名董事组成。董事会行使下列职权：

1) 对出资人负责，执行其决定并向其报告工作；

2) 编制公司发展战略和规划；

3) 制订公司投融资计划；

4) 制订公司的年度财务预算方案和决算方案；

5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6) 制订公司增加或减少注册资本方案以及发行公司债券方案；

7) 制订公司合并、分立、解散、变更公司形式、改制和清算方案；

8) 制订国有产权转让或收购方案及重大资产处置方案；

9) 制订公司章程修改草案；

10) 决定董事会专业委员会和公司内部管理机构设置的。按照规定权限，决定公司及全资、控股公司人员编制和岗位定员；

- 11) 根据有关规定，聘任或解聘中高级管理人员，并决定其薪酬等事项；
- 12) 制定公司的基本管理制度；
- 13) 听取总经理的工作报告；
- 14) 批准职工薪酬方案及福利等；
- 15) 依照有关权限规定决定公司的重大事项；
- 16) 法律法规规定和雄安新区管委会授予的其他职权。

截至本募集说明书摘要出具日，董事会由 6 名董事组成。

(3) 监事会

公司依法设立监事会，实行外派监事会制度。监事会由 9 人组成，其中职工代表 3 人。监事会成员由河北省国资委委派，监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由河北省国资委从监事会成员中指定。

监事会成员每届任期三年，其中监事会主席、专职监事不得连任。

监事会职权、职责、工作方式等依照有关法律法规和新区管委会的相关规定执行。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人任职的监事人数为 1 人，缺位的监事人员相关部门正在遴选中。

(4) 董事长

董事长为公司法定代表人，董事长不能履行职务或不履行职务时，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事长行使下列职责：

- 1) 召集和主持董事会会议；
- 2) 检查董事会决议执行情况，并向董事会报告；
- 3) 签署公司的重要文件；
- 4) 董事会授予的其他职权。

(5) 总经理

公司设总经理 1 名，由董事会按相关规定履行聘任程序，总经理负责公司的日常经营和管理，对董事会负责，执行董事会决议。总经理行使下列职权：

- 1) 主持日常经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- 2) 组织实施年度投融资计划；
- 3) 拟订内部管理机构设置方案，以及公司总部、全资、控股公司的人员编制和岗位定员；
- 4) 拟订公司的基本管理制度，经董事会批准后组织实施；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- 7) 草拟职工薪酬方案及福利、培训计划等；
- 8) 董事会授予的其他职权。

(6) 其他高级管理人员

除公司总经理外，公司其他高级管理人员包括副总经理和总会计师。公司设总经理 1 名，副总经理 3 名、总会计师 1 名，根据需要设置其他高级管理岗位。截至本募集说明书摘要出具日，根据集团目前需要，公司高级管理人员由 8 名成员构成，为总经理 1 名，副总经理 6 名，总会计师 1 名。

(二) 内部管理制度

根据公司章程，雄安集团是国有独资公司，由河北省人民政府授权新区管委会履行出资人职责。发行人内部控制由董事会、管理层和全体员工共同参与，以风险为导向，通过制定和实施系统化的制度、流程和方法，合理、有效保证控制目标实现的动态过程和机制。

根据 2020 年 6 月 22 日雄安新区党工委、新区管委会印发的《关于完善雄安集团法人治理结构和现代企业制度的意见》（雄安发〔2020〕7 号），雄安集团按照“投资、融资、开发、建设、经营”五位一体运行模式，打造新型城市运营服务商，构建开发建设、城市运营、金融服务、产业投资等四类业务集群，打通资源、资产、资本、资金“四资循环”，充分发挥投资建设主体、金融发展主体、国有资产经营主体、市场化经营主体作用。

同时，发行人已制定了《“三重一大”决策制度实施办法（修订稿）》、《中国雄安集团有限公司审批权限管理规定》、《财务管理制度》、《投资管

理办法（2020年修订版）》、《融资管理办法（2021年修订版）》、《中国雄安集团有限公司公司信用类债券信息披露事务管理制度》等由20个类别、170多项制度组成的制度体系，并且在继续不断完善中。

1.“三重一大”决策制度实施办法

《中国雄安集团有限公司“三重一大”决策制度实施办法（2022年修订版）》规定集团重大决策、重大人事任免、重大项目安排和大额度资金的使用为“三重一大”事项，凡涉及三重一大事项必须由集团领导班子集体决策。办法明确了重大事项的主要内容、决策主体及规则程序、决策执行等相关要求。

2.中国雄安集团有限公司审批权限管理规定

《中国雄安集团有限公司审批权限管理规定（2023年修订版）》明确雄安集团党委会、董事会、总经理办公会以及集团公司、二、三级全资公司的决策事项权限划分，包含了集团“三重一大”审批权限清单和其他重要事项的审批权限清单等。

3.财务管理制度

《中国雄安集团财务管理制度（修订版）》是雄安集团财务管理的顶层制度，明确了财务管理体制、财务负责人管理、财务团队组织能力发展、会计核算基础管理、财务报告管理、财务付款授权审批管理、资金管理、全面预算管理、税务管理、资产管理、会计档案管理等具体内容。

4.投资管理办法

《中国雄安集团有限公司投资管理办法（2020年修订版）》明确了集团成员企业以自有资金从事的固定资产和信息化项目投资、股权投资的原则与标准、机构与职责、投资的审批权限、年度计划管理、投资立项、投资决策、投资执行与变更、投资后管理及评价、投资风险管理及处置、责任追究等内容。

5.融资管理办法

发行人制定了《中国雄安集团有限公司融资管理办法（2021年修订版）》，对集团融资业务的实施进行全过程管理。采取事前统筹、事中审核、事后备案的方式，严格把控融资风险。各融资业务开展前应填报月度融资计划，融资实

施过程中需将融资方案报相关决策程序审批，融资开展后需向集团财务融资部报备融资业务开展情况。

6.信息披露事务管理制度

发行人制定了《中国雄安集团有限公司公司信用类债券信息披露事务管理制度》，该制度明确了重大信息的范围、报告、审核程序、披露办法以及保密规定，确保信息披露公开、公正、公平。同时通过公司网站及时公布相关信息，与投资者等进行广泛信息交流。

7.预算管理办法

发行人通过全面预算管理，围绕战略规划和年度业务计划，对预算年度内各类经济资源和经营行为合理预计、测算以制定经营财务目标，并进行财务控制和监督。《中国雄安集团有限公司预算管理办法（2023年修订版）》明确了管理组织与职责分工、预算编制及批复下达、预算执行分析与控制、预算调整和变更等相关工作流程和要求。

8.关联交易制度

发行人关联交易制度正在制定中。

9.内控体系建设管理办法

为加强和规范雄安集团内部控制工作，提高经营管理能力和风险防范水平，发行人制定了《中国雄安集团内控体系建设管理办法(试行)》。该办法提出内控体系建设主要内容，明确了内控体系职责分工、控制活动要求、信息传递及信息化系统建设要求。

10.产权管理办法

为加强和规范雄安集团产权监督管理，维护集团合法权益，发行人制定了《中国雄安集团有限公司产权管理办法（2022年修订版）》，该办法主要明确集团产权管理工作的基本理念、职责体系、框架流程。该办法按照产权管理的重要环节规范产权登记、产权转让、资产转让、资产评估、产权无偿划转等行为。

11.全面风险管理办法

该办法旨在建立健全雄安集团全面风险管理体系，提高集团全面风险管理工作水平，高水准对标国内、国际先进治理体系和管理标准，促进和保障集团健康、持续、稳定发展。该办法明确了全面风险管理的组织体系及职责、职责分配、工作程序、管理信息系统、管理文化建设等内容。

12.资金管理办法

为提高资金使用效率、存量资金效益，防范资金管理风险和廉洁风险，发行人制定了《中国雄安集团有限公司资金管理办法》，该办法主要明确了资金管理原则、资金归集与使用管理要求、资金计划（预算）管理要求、银行预留印鉴及票据管理要求等内容。

13.采购管理办法

为规范采购活动，发行人制定了《中国雄安集团有限公司招标采购管理办法》《中国雄安集团有限公司非招标采购管理办法》，办法主要明确了采购活动相关单位职责、采购方式、招标采购适用范围及操作流程、非招标采购适用范围及操作流程、保密要求等内容。

14.董事会议事规则

该规则明确雄安集团董事会的职责权限，规范董事会议事方式和决策程序，确保董事会有效履行职责、规范运作、科学决策。具体包括董事会组成和职权、董事长职权、董事会会议制度、董事会议事程序、董事会记录、董事会议决议的执行及文档管理等内容。

15.总经理办公会议事规则

该规则明确雄安集团经理层实行总经理负责制，总经理办公会是经理层对集团公司经营管理中的重大事项进行审议决策的重要途径，坚持“依法议事，权责统一”，以实现互相协调、科学决策、高效运行的管理目标。具体包括：议事原则、议事范围、会议召开及议题准备、议题审议、记录和督办、议事纪律等内容。

近三年及一期，发行人内部管理制度运行情况良好。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、资产、机构、人员和财务方面均具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1.业务独立情况

发行人设有必需的经营管理部门负责业务经营，经营管理系统独立于控股股东、实际控制人及其控股的其他企业，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间实际没有同业竞争或显失公平的关联交易，具有业务独立性。

2.资产独立情况

发行人及控股子公司拥有独立于股东的经营场所、生产系统、销售系统、商标等，资产完整独立。截至本募集说明书摘要出具日，发行人不存在与股东共享生产经营资产的情况。发行人没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害发行人利益的情况。

3.人员独立情况

公司按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构。发行人已建立完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的董事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生，与控股股东及其控制的其他企业在人员方面相互独立。

4.机构独立情况

发行人拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与股东单位及其他关联方混合经营、合署办公的情形。发行人建立了健全有效的董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则，各机构依照《公司法》及《公司章程》规定在各自职责范围内独立决策。发行人建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动。发行人及其职能部门与股东单位（包括其他关联方）及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东和实际控制人及其控制的其他企业非正当干预公司机构设置、生产经营活动的情况。

5.财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。发行人根据经营需要独立作出财务决策，不存在股东及实际控制人干预公司资金使用的情况。发行人设有独立的银行账户，不存在与控制人共用银行账户的情况。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书摘要出具日，发行人董监高情况如下：

类别	姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事	田金昌	董事长	2018年10月至今	是	否
	路立营	董事	2023年2月至今	是	否
	刘志亮	董事	2022年10月至今	是	否
	翟伟	董事	2017年7月至今	是	否
	张杰	董事	2017年7月至今	是	否
	张明通	职工董事	2021年1月至今	是	否
监事	韩伟	职工监事	2021年1月至今	是	否
高级管理人员	路立营	总经理	2023年2月至今	是	否
	翟伟	副总经理	2018年10月至今	是	否
	安晓良	副总经理	2019年8月至今	是	否
	张杰	副总经理	2019年8月至今	是	否
	周振浩	副总经理	2023年4月至今	是	否
	王炜	副总经理	2023年4月至今	是	否
	李振伏	副总经理	2023年9月至今	是	否
	杨慧卿	总会计师	2022年6月至今	是	否

公司董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》、《公务员法》等法律、法规性文件及《公司章程》的规定。《公司章程》规定董事会成员5名，监事会成员9名，总经理1名，副总经理3名，总会计师1名。

目前，公司共有6名董事（职工董事1名），1名职工监事，1名总经理、6名副总经理、1名总会计师，缺位8名监事（职工监事2名）。缺位的董监高人员相关部门正在遴选中。

目前发行人董事人数与《公司章程》规定人数尚存在不一致的情形，截至本募集说明书摘要出具之日，发行人《公司章程》修正程序正在进行中。发行人部分董事、监事任期已届满，新一届董事会、监事会候选人提名工作仍在进行中，发行人董事会、监事会换届选举工作相应延期，该等董事、监事的任期亦相应顺延。此外，发行人现任董事、监事、高级管理人员均不具有海外居住权，均通过《公司法》和《公司章程》规定的程序产生。

综上，发行人具有健全的组织机构及议事规则，符合《公司法》等法律、行政法规、部门规章及《公司章程》的规定；除上述董事实际人数与现行《公司章程》规定不一致以及董事、监事任职延期之情形外，发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》等法律、行政法规、部门规章及《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

经营范围：以公司自有资金对外投资；公共设施管理服务，人力资源服务；市政基础设施和能源系统项目的建设投资、运营管理；房地产开发经营、物业管理；水利管理，生态保护和环境治理；软件和信息技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

顺应新区城市发展规律和阶段特征，发行人业务发展与新区城市发展共生共长。按照专业化、融合化、集群化思路，发行人将业务划分为开发建设、城市运营、金融服务、产业投资四大业务集群，强化投融并举、产融结合、产城融合，形成长短周期结合、优势接续互补的业务架构，培育集团的可持续发展能力和综合竞争优势。四大业务集群情况如下：

1、开发建设业务集群

发行人坚持政府主导的政策性业务与市场化运作的经营性业务双轮驱动，积极承接基础设施、片区开发、生态建设、数字城市等新区重大项目建设。高质量完成公共建筑等公益性项目代建任务，积极拓展经营性项目投资开发业务，努力构建多元化片区综合开发体系，着力培育引领新型城镇化建设的专业化、精细化、智能化开发建设管理能力，形成创新引领的新型城市开发建设解决方

案。

2、城市运营业务集群

发行人围绕新区人民群众对美好生活的需要，加强内部业务协同和外部资源融合，高标准、高质量开展城市运营业务。以写字楼、商业、酒店、会展、租赁住房、物业管理等为重点，高品质做好集团经营性资产的自主运营。以公共交通、环境卫生、轨道交通、市政设施、园林绿化等为重点，标准化开展新区准经营性和公益性资产的授权运营和委托运维。依托数字孪生城市实现城市运营服务的集成化、智能化和生态化，逐步形成涵盖城市生活空间、生态空间、生产空间的一体化服务能力，实现形态开发和功能开发同步推进，城市建设与功能发展相得益彰。高质量服务北京非首都功能疏解，成为现代化城市运营服务的全国标杆。

3、金融服务业务集群

发行人充分发挥“中国雄安”品牌优势，利用雄安新区先试先行政策机遇，按照获得稳定收益、与集团产业发展实现互补、助推新区金融及经济发展的原则，布局基金、融资租赁、财务公司、银行、保险经纪、商业保理、资产管理等金融业务。围绕新区创新驱动和高新产业聚集的特点，构建与集团主责主业延伸产业链条相适应的基金集群，更好发挥社会资本撬动作用。多金融业态协同，为新区高端高新产业导入和发展提供系统金融服务。

4、产业投资业务集群

发行人紧紧抓住北京非首都功能疏解给新区带来的创新创业资源，在数字经济、绿色建材、设计咨询、环保科技等领域进行战略投资或财务投资。通过股权运作、基金投资、培育孵化、价值管理，延伸现有产业的价值链条，培育新的利润增长点，提升集团资本运营效率，促进国有资产保值增值。积极推动优质资产上市和证券化，提升集团可持续经营能力，服务新区高端高新产业发展。

(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

公司主营业务收入情况								
业务板块名称	单位：亿元、%							
	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置住房业务	22.11	29.71	466.73	93.55	284.95	91.12	-	-
片区开发	25.58	34.37	-	-	-	-	-	-
混凝土产品销售	13.11	17.62	18.68	3.74	17.97	5.75	7.43	61.04
绿色拆除	0.04	0.06	0.24	0.05	3.65	1.17	-	-
城市运营	10.03	13.47	9.40	1.88	2.64	0.84	0.41	3.34
人力资源服务	0.33	0.44	0.25	0.05	0.20	0.06	0.60	4.91
其他收入	3.23	4.34	3.61	0.72	3.31	1.06	3.74	30.71
合计	74.43	100.00	498.91	100.00	312.71	100.00	12.16	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

公司主营业务毛利润情况								
业务板块名称	单位：亿元、%							
	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置住房业务	3.57	61.79	-	-	-	-	-	-
片区开发	1.65	28.56	-	-	-	-	-	-
混凝土产品销售	2.01	34.79	3.62	73.77	3.97	56.10	1.42	48.51
绿色拆除	0.01	0.12	0.03	0.61	0.004	0.05	-	-
城市运营	-2.86	-49.49	-1.04	-21.18	0.19	2.64	0.03	1.07
人力资源服务	0.05	0.93	0.05	0.93	0.11	1.51	0.03	0.94
其他收入	1.35	23.30	2.25	45.87	2.81	39.69	1.45	49.49
合计	5.78	100.00	4.91	100.00	7.08	100.00	2.93	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况				
业务板块名称	单位：%			
	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
安置住房业务	16.16	0.00	0.00	-
片区开发	6.46	-	-	-
混凝土产品销售	15.35	19.38	22.09	19.16
绿色拆除	15.84	12.36	0.10	-
城市运营	-28.55	-11.06	7.09	7.71
人力资源服务	16.38	18.40	54.34	4.59

其他收入	41.76	62.34	84.92	38.84
综合毛利率	7.77	0.98	2.26	24.11

从营业收入情况来看，安置住房业务、片区开发、混凝土产品销售、城市运营是发行人营业收入的主要来源，近三年及一期上述业务合计占发行人营业收入的比重分别为 64.38%、97.71%、99.18%和 95.17%。

从毛利润情况来看，2020-2022 年混凝土产品销售及其他收入是发行人毛利润最主要的来源。近三年上述业务合计占发行人毛利润的比重分别为 98.00%、95.80%、119.64%。2023 年 1-9 月，发行人安置住房业务及混凝土产品销售是发行人毛利润最主要的来源，合计占发行人毛利润的比重为 96.58%。

从毛利率情况来看，近三年及一期，发行人综合毛利率分别为 24.11%、2.26%、0.98%和 7.77%。

（三）主要业务板块

1.安置住房业务

（1）经营模式

报告期内，发行人的安置住房业务板块建设及运营主体为子公司中国雄安集团城市发展投资有限公司（以下简称“城发公司”），目前主要包括容东安置房项目及配套设施项目、容西安置房及配套设施项目、雄东安置房及配套设施项目。

安置住房项目开发采用政府主导、企业投资的开发建设模式，城发公司承担安置住房项目的投资建设职能，安置住房及配套公共服务设施的购房款由雄安新区管委会依据约定节点向城发公司支付。

发行人安置住房项目用地均通过协议出让取得，土地性质以城镇住宅用地为主，还包含部分商务金融、批发零售用地，用以建设安置住房项目、公共服务设施、商业办公设施及配套市政基础设施。安置住房项目权属属于发行人所有，计入发行人存货科目。

表：截至 2023 年 9 月末发行人主要安置住房建设项目土地性质情况

序号	项目名称	土地性质
1	容东安置房项目及配套设施项目	住宅、批发零售
2	容西安置房及配套设施项目	住宅、商务金融
3	雄东片区 A 单元安置房及配套设施项目	住宅、商务金融
4	雄东片区 B 单元安置房及配套设施项目	土地证件在办理中
5	容西片区二期安置房及配套设施项目	土地证件在办理中

安置对象方面，发行人安置住房项目面向雄安新区征拆回迁居民，不面向市场公开销售。

资金结算方面，根据与雄安新区住房管理中心关于安置住房业务的合同安排，工程完工后，城发公司及时办理工程结算，编制工程结算报告及财务决算报告，报相关部门审核。雄安新区住房管理中心以审核确定的财务决算金额为安置住房及配套公服开发建设费用（即购房款）最终结算价格，与城发公司结算。

截至 2023 年 9 月末，发行人安置住房业务中不存在代建项目。

（2）会计处理及收支情况

会计处理方面，发行人支付建设公司工程款时，按验工计价款项借记“存货”，贷记“银行存款、应付票据及应付账款”；雄安新区管委会分期支付建设资金时，发行人借记“银行存款”，贷记“预收账款”或“合同负债”；项目交付时，发行人借记“预收账款”或“合同负债”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

与雄安新区住房管理中心关于安置住房业务的合同安排约定“乙方完成竣工验收备案之日起 30 日内向甲方提供具备入住条件的安置住房”、“以最终结算价格的一定比例计取乙方合理利润，具体比例另行商议”。自 2021 年起，发行人陆续完成竣工验收备案手续且向新区管委会提供具备入住条件的安置住房，满足收入确认条件，目前暂按竣工验收备案时已发生的成本金额确认收入，故最近两年发行人安置住房业务毛利润、毛利率均为 0。发行人已推动与雄安新区管委会相关补充协议的签署，约定按建设成本较低的比例确认利润。

（4）主要在建项目情况

表：截至 2023 年 9 月末发行人主要安置房建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资 ¹	截至 2023 年 9 月末已投资	投资计划 ²			资金来源
				2023 年 10-12 月	2024 年	2025 年	
1	容东安置房项目及配套设施项目	637.95	437.70	0.01	-	-	自筹
2	容西安置房及配套设施项目	433.79	268.33	-	-	-	自筹
3	雄东片区 A 单元安置房及配套设施项目	140.16	94.86	-	-	-	自筹
4	雄东片区 B 单元安置房及配套设施项目	116.70	72.28	9.10	36.47	-	自筹
5	容西片区二期安置房及配套设施项目	121.10	51.37	13.49	52.30	-	自筹
合计		1,449.7	924.54	22.60	88.77	-	-

注：上述项目总投资额为项目可研报告中列示的总投资金额，已投资金额和未来投资为根据实际情况测算的投资计划，存在一定差异。

发行人主要安置房建设项目基本情况介绍：

1) 容东安置房及配套设施项目

容东安置房及配套设施项目是雄安新区第一批搬迁群众回迁的安置房项目。项目总用地面积 391.40 万平方米，总建筑面积 910.67 万平方米，其中地上建筑面积 640.35 万平方米，主要包含安置住房、社区配套设施、中小学及幼儿园、配套商业设施、社区级市政设施及园林景观等。项目共包含 B1、B2、C、D1、D2、E、G 七个项目管理单元。

2) 容西安置房及配套设施项目

项目位于容城县城以西，北至津保高速铁路，南至荣乌高速公路，西至安大线北延伸线，东至容城县大水大街。距容东片区约 6 公里，距白洋淀站约 5 公里。项目总用地面积约 3,532.33 亩（235.49 公顷），其中出让宗地面积 2,595 亩（172.99 公顷）。项目总建筑面积 617.14 万平方米，其中地上建筑面积 400.88 万平方米，地下建筑面积 216.26 万平方米。建设内容包括安置房、社区配套设施、教育设施、城市绿地公园以及配套商业等。

¹ 计划总投资额为可研批复金额，最终实际投资金额以结算金额为准。

² 此处投资计划金额按照预计形成账面资产的财务口径统计，与实际建设进度有所差异。

3) 雄东片区 A 单元安置房及配套项目

项目位于雄东片区北端，北至 E1 路，西至规划高铁防护绿带 N1 路，东至 N17 路，南邻马庄干渠 E66 路。项目总用地面积约 1,335 亩（89 公顷），其中出让宗地面积 870 亩（58 公顷）。项目总建筑面积 213.06 万平方米，其中：安置房及配套公服 208.66 万平方米；商业 4.40 万平方米。项目地上建筑面积 132.33 万平方米，地下建筑面积 80.73 万平方米。

4) 雄东片区 B 单元安置房及配套项目

雄东 B 单元安置房项目总建筑面积约 245.15 万平米（地上建筑面积约 154.09 万平米，地下建筑面积约 91.06 万平米）。1.安置住房及配套公服地上建筑面积约 147.39 万平方米。2.经营性地上建筑面积约 6.7 万平方米。

5) 容西片区二期安置房及配套项目

容西片区二期安置房及配套项目位于中国雄安新区容县境内容西片区东南部 F 单元和 G 单元，规划范围北至津保路，南至津雄高速，东至大水大街，西至龙西大街。其中 F 单元建设拟用地面积 68.02 万平方米，涉及 F 单元 5 宗地 56 个地块，总建筑面积约 193 万平方米，其中地上建筑面积约 126 万平方米，地下建筑面积约 67 万平方米；其中 G 单元建设拟用地面积 23.01 万平米，总建筑面积 63.06 万平方米，其中地上建筑面积为 40.93 万平方米，地下建筑面积为 22.13 万平方米。本项目 2022 年 10 月底开工，建设工期 24 个月，2024 年 10 月底竣工。

2. 片区开发

(1) 经营模式

发行人的片区开发业务板块运营主体为中国雄安集团城市发展投资有限公司、河北雄安商务服务中心有限公司，目前主要包括启动区 XAQD-0024、XAQD-25 号地块项目、启动区 XACR-2022-001 号地块项目、容东片区 2 号地块项目。

片区开发项目开发采用企业投资的开发建设模式，按照与供应商约定的工程节点向供应商支付各类款项。

(2) 会计处理

会计处理方面，发行人支付建设公司工程款时，按验工计价款项借记“存货”，贷记“银行存款、应付票据及应付账款”；收到购房者房款时，发行人借记“银行存款”，贷记“预收账款”或“合同负债”；项目交付时，发行人借记“预收账款”或“合同负债”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

(3) 主要项目情况

表：截至 2023 年 9 月末发行人主要片区开发项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资 ³	截至 2023 年 9 月末已投资	投资计划 ⁴		
				2023 年 10-12 月	2024 年	2025 年
1	容东片区 2 号地块项目	150.83	109.12	-	-	-
2	雄安国贸中心项目	125.69	5.43	3.02	30.50	40.73
3	启动区 XACR-2022-001 号地块项目	26.12	12.03	0.97	10.40	4.65
4	启动区 XAQD-0024、XAQD-25 号地块项目	20.48	15.81	-	-	-
合计		323.12	142.39	3.99	40.90	45.38

注：已投资金额按照预计形成账面资产的财务口径统计，与实际建设进度有所差异。

3. 混凝土产品销售

近三年及一期，发行人混凝土生产及销售主要由中国雄安集团基础建设有限公司负责经营和管理。截至 2023 年 9 月末，发行人拥有 14 条混凝土生产线、4 条水泥稳定土拌合生产线、2 条沥青混凝土生产线，年设计产能为混凝土 550 万方、沥青混凝土 68 万方、水泥稳定土 254 万方，销售客户主要面向雄安新区内建筑施工企业。

(1) 原材料采购

发行人生产混凝土产品所需原材料主要包括水泥、沥青、粉煤灰、矿粉、砂石等，主要供应商包括河北南水北调中线调蓄库建材有限公司、金隅智信

³ 计划总投资额为可研批复金额，最终实际投资金额以结算金额为准。

⁴ 此处投资计划金额按照预计形成账面资产的财务口径统计，与实际建设进度有所差异。

(河北雄安) 供应链有限责任公司。

表：2022 年度发行人主要原材料采购情况（不含税）

单位：万元、万吨

混凝土		水泥稳定土		沥青混凝土		合计	
采购量	采购金额	采购量	采购金额	采购量	采购金额	采购量	采购金额
637.65	95,440.75	96.16	34,200.41	68.12	16,050.23	801.93	145,691.39

表：2023 年 1-9 月发行人主要原材料采购情况（不含税）

单位：万元、万吨

混凝土		水泥稳定土		沥青混凝土		合计	
采购量	采购金额	采购量	采购金额	采购量	采购金额	采购量	采购金额
591.64	79,043.59	49.04	4,300.63	21.13	5,598.91	661.8	88,943.13

表：2022 年度发行人五大供应商情况（含税）

公司名称	供货品种	采购金额 (万元)	结算方式	定价方式
河北南水北调中线调蓄库建材有限公司	砂石	25,637.77	银行转账、银行承兑汇票、商业承兑汇票、供应链金融产品等	市场价
金隅智信（河北雄安）供应链有限责任公司	水泥	22,500.98	银行转账、银行承兑汇票、商业承兑汇票、供应链金融产品等	市场价
北京建工物流配送有限公司	水泥	11,474.09	银行转账、银行承兑汇票、商业承兑汇票、供应链金融产品等	市场价
荣成市鑫荣建投实业有限公司	砂石	6,646.10	银行转账、银行承兑汇票、商业承兑汇票、供应链金融产品等	市场价
日照公路材料有限公司	沥青	5,114.76	银行转账、银行承兑汇票、商业承兑汇票、供应链金融产品等	市场价
合计		71,373.70		

表：2023 年 1-9 月发行人五大供应商情况（含税）

公司名称	供货品种	采购金额 (万元)	结算方式	定价方式
金隅智信（河北雄安）供应链 有限责任公司	水泥、矿 粉	19,819.56	银行转账、银行承兑汇 票、商业承兑汇票、供 应链金融产品等	市场价
河北建工物流有限公司	砂石	13,072.84	银行转账、银行承兑汇 票、商业承兑汇票、供 应链金融产品等	市场价
北京建工物流配送有限公司	水泥	9,281.93	银行转账、银行承兑汇 票、商业承兑汇票、供 应链金融产品等	市场价
河北雄安智远供应链管理有限 公司	砂石、沥 青	6,169.55	银行转账、银行承兑汇 票、商业承兑汇票、供 应链金融产品等	市场价
徐州创玺材料科技有限公司	砂石料	5,437.29	银行转账、银行承兑汇 票、商业承兑汇票、供 应链金融产品等	市场价
合计		53,781.17		

（2）产品生产

发行人采用先进的商品混凝土、沥青混凝土、水泥稳定土精准配方技术、均匀搅拌技术、专用车辆散装物流技术等。项目采用的生产技术在国内外居于先进地位。

2022年，发行人生产商品混凝土、沥青混凝土及水泥稳定土分别为285.44万m³、88.95万吨及76.53万吨。

2023年1-9月，发行人生产商品混凝土、沥青混凝土及水泥稳定土分别为270.85万m³、19.90万吨及53.03万吨。

（3）产品销售

发行人目前生产的混凝土产品销售市场主要面向雄安新区内建筑施工企业，随着雄安新区建设的大规模开展，对原材料需求量巨大，故产成品市场销路好，销售半径短，具备一般商混站无法比拟的市场优势。

2022年，发行人销售商品混凝土、沥青混凝土及水泥稳定土分别为285.44万m³、88.95万吨及76.53万吨。

2023年1-9月，发行人销售商品混凝土、沥青混凝土及水泥稳定土分别为270.84万m³、19.90万吨及53.03万吨。

表：2022年发行人产品销售情况（不含税）

产品名称	商品混凝土（万方）	沥青混凝土（万吨）	水泥稳定土（万吨）
销售量	285.44	88.95	76.53
销售金额（万元）	131,335.83	38,986.36	9,089.29

表：2023年1-9月发行人产品销售情况（不含税）

产品名称	商品混凝土（万方）	沥青混凝土（万吨）	水泥稳定土（万吨）
销售量	270.84	19.90	53.03
销售金额（万元）	116,478.54	8,467.38	5,920.60

表：2022年度发行人前五大销售客户情况（含税）

公司名称	销售金额（万元）	结算方式	定价方式
中国建筑第八工程局有限公司	23,943.92	现汇、承兑、供应链产品	商业洽谈
中国电建市政建设集团有限公司	9,823.4	现汇、承兑、供应链产品	商业洽谈
中国建筑第二工程局有限公司	8,999.05	现汇、承兑、供应链产品	商业洽谈
中铁十一局集团有限公司	8,917.78	现汇、承兑、供应链产品	商业洽谈
北京城建集团有限责任公司	6,054.66	现汇、承兑、供应链产品	商业洽谈
合计	57,738.81		

表：2023年1-9月发行人前五大销售客户情况（含税）

公司名称	销售金额（万元）	结算方式	定价方式
中国建筑第八工程局有限公司	12,567.06	现汇、承兑、供应链产品	商业洽谈
北京城建集团有限责任公司	10515.76	现汇、承兑、供应链产品	商业洽谈
中冶建工集团有限公司	8,981.08	现汇、承兑、供应链产品	商业洽谈
中交建筑集团有限公司	7,682.43	现汇、承兑、供应链产品	商业洽谈
中铁十六局集团有限公司	7,324.11	现汇、承兑、供应链产品	商业洽谈
合计	47,070.44		

4.绿色拆除

发行人绿色拆除业务主要为通过源头减量、湿法作业和再生利用等绿色环保模式开展容东片区、咎岗高铁片区、启动区等27个整体拆除村和49个分步实施村绿色拆除工作。拆除后的资产残值通过拍卖方式进行资产转让，建设单

位和受让方按时高标准完成建构筑物拆除和建筑垃圾清运等任务。项目按照垃圾处理方式分为两种模式：一是建筑垃圾异地处置，将容东片区、启动区等 14 个项目建筑垃圾清运至容东片区再生建材场集中处置；二是建筑垃圾就地处置，涉及咎岗片区和线性工程等 17 个项目建筑垃圾就地进行资源化处置。发行人自 2021 年起开始运营绿色拆除板块，2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人绿色拆除板块营业收入分别为 3.65 亿元、0.24 亿元和 0.04 亿元。截至 2023 年 9 月末，本项目已完成全部施工服务，正在推进项目结算。

5.城市运营

发行人的城市运营业务板块运营主体主要为中国雄安集团生态建设投资有限公司、中国雄安集团基础建设有限公司、中国雄安集团城市发展投资有限公司、中国雄安集团公共服务管理有限公司、中国雄安集团水务有限公司、中国雄安集团交通有限公司、中国雄安集团数字城市科技有限公司及中国雄安集团智慧能源有限公司，主要包括供热（冷）、燃气运营、园林绿化、水务运营、临时供水、管廊运营、道路运营、环卫运营、物业运营、商业运营、公共交通运营、公共服务、数字经济。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人实现城市运营业务收入分别为 0.41 亿元、2.64 亿元、9.40 亿元和 10.03 亿元，收入来源主要为雄安新区管委会和新区内施工企业。

6.人力资源管理

发行人的人力资源运营主体为河北雄安人力资源服务有限公司，目前主要开展了人力资源外包管理、人才招聘等业务，为新区管委会及其他企业提供服务。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人分别实现人力资源服务收入 0.60 亿元、0.20 亿元、0.25 亿元和 0.33 亿元，主要服务的客户为雄安新区管委会。

7.其他业务

发行人除以上六大业务板块外，还具有其他业务收入，运营主体分别为雄安城市规划设计研究院有限公司、中国雄安集团数字城市科技有限公司、中国雄安集团城市发展投资有限公司、河北雄安城市资源经营管理有限公司、中国

雄安集团生态建设投资有限公司、中国雄安集团基础建设有限公司等，对应其他业务收入分别为代建服务费、预制构件收入、设计和咨询服务费、智慧应用运营收入等。

2020-2022年及2023年1-9月，发行人分别实现其他业务收入3.74亿元、3.31亿元、3.61亿元和3.23万元，主要服务的客户为雄安新区管委会和新区内施工企业。

八、在建工程及拟建项目

（一）在建工程

截至2023年9月末，发行人目前在建项目较多，主要项目如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人主要在建工程

单位：亿元

序号	投资主体	项目名称	项目概况	总投资额	2023 年 9 月末已投资额	预计完工时间	审批手续
1	中国雄安集团水务有限公司	起步区 2#水资源再生中心工程（一期）	项目位于容城县南郑村，面积约 225 亩，建设日处理规模 15 万 m ³ /d，预留 5 万 m ³ /d 再生水水厂及配套工程，地表 IV 类水出水标准	7.55	3.16	2024.06	前期工作函、设计方案审查意见函、施工准备工作函、核准文件、环境影响评价登记表备案
2	中国雄安集团城市发展投资有限公司	容东安置房及配套设施项目 ⁵	建设内容主要包括安置房及安置房配套公共服务设施、商业设施、片区内公共服务设施（包括市政道路、公园绿地、小学、初中等），该项目占地为 391.39 公顷，总建筑面积为 981.16 万平米	637.95	437.70	2025.07	前期工作函、设计方案审查意见函、施工意见登记函、项目核准批复
3	中国雄安集团城市发展投资有限公司	雄东片区 B 单元安置房及配套设施项目	建设雄东 B 单元安置房及配套社区服务、公共服务设施。B 单元总占地约 4 平方公里，其中，住宅面积 157.5 万平方米，其余包括与安置住宅不可分割的商业、配套建设社区服务、基础教育、公共管理等面积。	116.70	72.28	2024.10	前期工作函、设计方案审查意见函、施工意见登记函、项目核准批复
4	中国雄安集团城市发展投资有限公司	雄东片区 A 单元安置房及配套设施项目	项目总占地面积 98.63 公顷，总建筑面积 223.4 万平方米。地上总建筑面积约 137.41 万平，其中安置住宅 106.14 万平，独立商业 4.80 万平，底商 1.88 万平，日常服务设施 5.92 万平；1 处社区中心 2.78 万平、4 所幼儿园 2.17 万平、2 所小学 4.70 万平、1 所初中 3.39 万平、1 所高中 3.74 万平。地下总建筑面积约 86 万平。城市支路约 7.3 万平，绿地约 13 万平	140.16	94.86	2023.12	前期工作函、设计方案审查意见函、施工意见登记函、项目核准批复

⁵ 截止 2023 年 9 月，容东安置房及配套设施项目已基本竣备交付，剩余少量公服设施（学校、社区中心等）根据实际使用需求建设时序安排相对靠后，工程已经进入扫尾阶段。

序号	投资主体	项目名称	项目概况	总投资额	2023年9月末已投资额	预计完工时间	审批手续
5	中国雄安集团城市发展投资有限公司	容西安置房及配套 设施项目	项目规划占地面积为 235.49 公顷，总建筑面积为 635.34 万平方米，建设内容主要包括安置房及安置房配套公共服务设施、商业设施、片区内公共服务设施（包括市政道路、公园绿地、小学、初中等）。	433.79	268.33	2023.11	前期工作函、设计方案审查意见函、施工意见登记函、项目核准批复
6	中国雄安集团城市发展投资有限公司	容东片区 2 号地项目	项目总占地面积约 102.55 万平方米，总建筑面积约 205.8 万平方米，其中，地上建筑面积约为 142.7 万平方米，地下建筑面积约为 63 万平方米。建设业态主要有住宅、公寓、商务办公、独立商业等。	150.83	109.12	2023.12	前期工作函、设计方案审查意见函、施工意见登记函
7	中国雄安集团城市发展投资有限公司	启动区 XACR-2022-001 号地块项目	市场化住宅及相关配套设施，占地 174.43 亩，总建筑面积 26.03 万平米，总投资 26.39 亿元（其中，建设投资 15.42 亿元、土地费用 10.97 亿元）	26.12	12.03	2025.03	前期工作函、设计方案审查意见函、施工意见登记函、项目核准批复
8	中国雄安集团城市发展投资有限公司	启动区 XAQD-0024、XAQD-0025 号地块项目	项目位于启动区东北部，项目建设内容主要包括疏解人员安居住房、商业、办公、公共服务配套及各地块要求建设的配套市政设施。根据出让宗地规划条件，本项目总用地面积 129451 平方米，本项目综合容积率为 2.15。根据设计方案，项目总建筑面积 27.75 万平方米，地上建筑面积 19.58 万平方米，地下建筑面积 8.17 万平方米，地上建筑包括疏解人员安居住房建筑面积为 12.35 万平方米，公共服务配套 600 平方米，包含健康自检区、二手市集、老年人日间照料中心（托老所）、心灵港湾、自然教室，沿街商业及其他部分 3650 平方米，商业	20.48	15.81	2023.11	前期工作函、设计方案审查意见函、施工意见登记函

序号	投资主体	项目名称	项目概况	总投资额	2023年9月末已投资额	预计完工时间	审批手续
			4000平方米，办公64050平方米。				
9	中国雄安集团城市发展投资有限公司	容西片区二期安置房及配套设施项目	本项目涉及F单元和G单元。其中F单元建设拟用地面积68.02万平方米，涉及F单元5宗地56个地块，总建筑面积约193万平方米，其中地上建筑面积约126万平方米，地下建筑面积约67万平方米；其中G单元建设拟用地面积23.01万平方米，总建筑面积63.06万平方米，其中地上建筑面积为40.93万平方米，地下建筑面积为22.13万平方米。	121.10	51.37	2024.12	前期工作函、设计方案审查意见函、施工意见登记函、项目核准批复
10	中国雄安集团智慧能源有限公司	高铁站片区供热（冷）工程	建设3座供热能源站和48座供热用户站。铺设一级供热管网约25.91km，管径为DN200-DN600。	15.95	1.98	2025.12	可研批复、初步设计、前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记函
11	中国雄安集团智慧能源有限公司	高铁站片区配套燃气工程	2座次高压A调压站（专供民用），3座为能源站供气的配套调压站。燃气管道总长约39.6km。	2.49	0.42	2025.06	可研批复、初步设计、前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记函
12	中国雄安集团智慧能源有限公司	容东片区供热（冷）工程	4座中心站，22座卫星站，44公里管道，44眼中深层地热井。	30.94	9.11	2023.12	可研批复、初步设计、前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记函
13	中国雄安集团智慧能源有限公司	容东片区配套燃气工程	容东片区内次高压A、中压管线共计58.13公里及4座次高压A调压站。	2.40	1.05	2023.12	可研批复、初步设计、前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记函
14	中国雄安集团基础设施建设有限公司	南水北调雄安新区调蓄库弃渣综合利用项目	项目主要包括骨料加工系统及调蓄库下库开挖、荣乌互通西黑山收费站及连接线、长胶运输系统（含中转料仓）三大部分。 （1）骨料加工系统。项目规模按2500万吨/年设计，运营期16年，总量约4亿吨，其中每小时处理能力5500吨。	11.30	7.71	2023.12	企业投资项目备案信息、临时用地批准书

序号	投资主体	项目名称	项目概况	总投资额	2023年9月末已投资额	预计完工时间	审批手续
			<p>(2) 荣乌高速西黑山收费站及连接线。采用半菱形互通形式，连接雄安调蓄库与荣乌高速，与已通车的雄安新区大水大街（容城西）收费站呼应，依托荣乌高速公路联通新区内外，搭建便捷通达的建材运输通道。</p> <p>(3) 长胶运输系统（含中转料仓）。长约4.5km，从骨料加工系统西侧沿地势架空而成，下穿一段长约240m隧洞，直至中转料仓，由7条胶带机及14个出料仓组成。</p>				
15	中国雄安集团水务有限公司	南张水资源再生中心工程（一期）	建设南张水资源再生中心水厂一座，DN800mm污水管道6km及DN500mm再生水管道12km。南张水资源再生中心水厂设计规模为4.5万m ³ /d。土建部分按照4.5万m ³ /d设计，其中一期工程设备安装规模为3万m ³ /d。	3.85	2.49	2023.10	前期工作函、设计方案审查意见函、施工意见登记函、立项核准、概算批复
16	中国雄安集团水务有限公司	容城县地表水厂工程（二期）	容西供水厂工程主要包括原水工程和净水厂工程两部分，其中：原水工程主要建设内容为：天津干渠北城分水口原水泵站及原水输水管道工程。净水厂工程主要建设内容为：含容西供水厂工程水厂内所有生产性、辅助性构建筑物，同步配套建设进厂路、周边给水管、雨水管、污水管等。	1.35	0.64	2023.10	前期工作函、设计方案审查意见函、立项核准、概算批复
17	中国雄安集团水务有限公司	雄县地表水厂二期	雄县地表水厂二期项目，位于雄县县城东北部（现状地表水厂东侧），设计规模为4.0万吨/日，近期主要服务于雄东片区和雄安站枢纽片区，包括雄A社区、雄B社区，雄安站枢纽片区和朱各庄、龙湾两个特色小镇，服务人口约	2.68	0.002	2025.01	前期工作函、设计方案审查意见函、立项核准、环境影响评价登记表

序号	投资主体	项目名称	项目概况	总投资额	2023年9月末已投资额	预计完工时间	审批手续
			12万人。项目采用“机械混合池+碳吸附澄清池+V型滤池”处理工艺，建设内容包括旋转滤网格栅、原水泵房、预臭氧接触池、机械混合池、炭吸附脉冲澄清池、V型滤池、紫外消毒、排水池、排泥池、综合加药间等；生产辅助用房、景观绿化等及配套设施。				
18	中国雄安集团水务有限公司	雄县水资源再生中心二期	雄县水资源再生中心二期项目，位于雄东片区西南角（现状水资源再生中心南侧），设计规模为3.0万吨/日，主要服务范围为雄东片区，包括雄A社区和雄B社区，服务人口约7.5万人。项目采用“曝气沉砂池+初沉池+改良AAO生物池+炭吸附高效沉淀池+V型滤池”工艺，建设内容包括粗格栅及进水泵房、细格栅及曝气沉砂池、初沉池、生物池、二沉池、碳吸附高效沉淀池、V型滤池、鼓风机房、污泥车间、加药间、消毒接触池、生物除臭池等相关配套设施。	3.55	0.01	2025.01	前期工作函、设计方案审查意见函、立项核准、环境影响评价登记表
19	雄安雄商发展有限公司	雄忻高铁雄安新区地下段相关配套工程项目	项目位于起步区，起步区范围内长约22公里（含北侧路两端延伸段总长约24.32公里）。建设内容主要包括125米红线内的土方、道路、综合管廊、桥梁、地下空间、绿带景观、市政管线、河道水系以及预留工程等；雄安城际站、小里站、金融岛站枢纽配套工程主要包括地下交通车场、地下道路、公共空间、综合管廊、地面附属工程等。	236.15	4.32	2026.03	目前已取得前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记意见函、可研批复、概算批复、用地、环评等文件。
20	河北雄安轨道快线	雄安新区至北京大	项目起自雄安新区起步区，向东经雄县组团至	313.28	96.75	2025.12	目前已取得前期工作函、设计方案审查

序号	投资主体	项目名称	项目概况	总投资额	2023年9月未已投资额	预计完工时间	审批手续
	有限责任公司	兴国际机场快线	谷岗组团，接入京雄城际铁路雄安站，出站后折向东北，经固安、霸州、永清、北京市大兴区、廊坊市广阳区后接入北京大兴国际机场，线路全长 86.21 公里，设车站 8 座。				意见函、施工登记意见函、可研批复、概算批复、用地、环评等文件。
21	雄安雄商置业有限公司	雄安国贸中心项目	雄安国贸中心项目位于启动区总部区核心，项目总用地面积约 16.2 万平方米，总建筑面积约 106.29 万平方米，主要建设内容为办公楼、集中商业、酒店及商务公寓、配套设施。	125.69	5.43	2026.09	目前已取得立项核准、前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记意见函。
合计				2,404.31	1,194.56		

（二）拟建工程

截至 2023 年 9 月末，发行人目前拟建项目多数尚处于前期研究及申请立项、批复阶段，主要项目如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人主要拟建工程

单位：亿元

序号	投资主体	项目名称	总投资额	开工时间	预计完工时间	审批手续	未来投资计划		
							2023 年 10-12 月	2024 年	2025 年
1	中国雄安集团城市发展投资有限公司	财富大厦	15.39	2024.4	2026.6	前期工作函、设计方案审查意见函、立项核准	-	3.76	2.27
2	中国雄安集团城市发展投资有限公司	疏解高校配套区一期	137.71	2024.7	2026.7	前期工作函	-	29.81	33.06
3	中国雄安集团城市发展投资有限公司	西北部居住片区三期	39.93	2024.7	2026.7	前期工作函	-	12.30	10.90
4	中国雄安集团城市发展投资有限公司	容西集中商业项目	17.50	2024.3	2026.3	前期工作函	-	8.19	2.42
5	中国雄安集团城市发展投资有限公司	西北部居住片区五期	39.97	2024.7	2026.7	前期工作函	-	18.11	8.19
6	雄安雄商金融岛发展有限公司	金融岛站周边一体化开发项目	97.20	2024.09	2028.06	目前已签署土地出让合同、取得前期工作函	0.02	2.29	13.48
合计			347.70				0.02	74.47	70.32

注：上述项目总投资额为项目可研报告中列示的总投资金额，未来投资为根据实际情况测算的投资计划，存在一定差异。

九、公司所处行业状况

（一）雄安新区概况

河北雄安新区地处北京、天津、保定腹地，区位优势明显、交通便捷通畅、地质条件稳定，生态环境优良、资源环境承载能力较强，现有开发程度较低，发展空间充裕，具备高起点高标准开发建设的基本条件。雄安新区肩负疏解北京非首都功能、促进京津冀一体化发展的重大使命。雄安新区规划范围涉及河北省雄县、容城、安新3县及周边部分区域，规划面积为1,770平方公里，其选择特定区域作为起步区（200平方公里）先行开发，在起步区划出一定范围规划建设启动区（100平方公里），条件成熟后再有序稳步推进中期发展区建设，并划定远期控制区为未来发展预留空间。截至2020年11月第七次全国人口普查，雄安新区常住总人口为120.54万人。

到2035年，基本建成绿色低碳、开放创新、信息智能、宜居宜业、具有较强竞争力和影响力、人与自然和谐共生的高水平社会主义现代化城市。城市功能趋于完善，新区交通网络便捷高效，现代化基础设施系统完备，创新体系基本形成，高端高新产业引领发展，优质公共服务体系基本形成，白洋淀生态环境和区域空气质量根本改善。有效承接北京非首都功能，对外开放水平和国际影响力不断提高，实现城市治理能力和社会管理现代化，“雄安质量”引领全国高质量发展作用明显，成为现代化经济体系的新引擎。

（二）新区设立重要意义

2017年4月1日，新华社授权发布：党中央、国务院决定设立雄安新区，这是以习近平同志为核心的党中央深入推进京津冀协同发展做出的一项重大决策部署，是继深圳特区、浦东新区后又一具有全国意义的新区，是千年大计、国家大事。习近平总书记在十九大报告中明确提出：“以疏解北京非首都功能为‘牛鼻子’推动京津冀协同发展，高起点规划、高标准建设雄安新区”。

规划建设雄安新区意义重大、影响深远。雄安新区作为北京非首都功能疏解集中承载地，与北京城市副中心形成北京发展新的两翼，共同承担起解决北京“大城市病”的历史重任，有利于探索人口经济密集地区优化开发新模式；培育建设现代化经济体系的新引擎，与以2022年北京冬奥会和冬残奥会

为契机推进张北地区建设形成河北两翼，补齐区域发展短板，提升区域经济社会发展和水平，有利于形成新的区域增长极；建设高水平社会主义现代化城市，有利于调整优化京津冀城市布局 and 空间结构，加快构建京津冀世界级城市群；创造“雄安质量”，有利于推动雄安新区实现更高水平、更有效率、更加公平、更可持续发展，打造贯彻落实新发展理念的创新发展示范区，成为新时代高质量发展的全国样板。

（三）雄安新区发展定位及主要事件

雄安新区坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，作为北京非首都功能疏解集中承载地，着力建设绿色生态宜居新城区、创新驱动发展引领区、协调发展示范区、开放发展先行区，努力打造贯彻落实新发展理念的创新发展示范区。新区要建设成为高水平社会主义现代化城市、京津冀世界级城市群的重要一级、现代化经济体系的新引擎、推动高质量发展的全国样板。新区将与北京城市副中心形成北京新的两翼，探索人口经济密集地区优化开发新模式，与以 2022 年北京冬奥会和冬残奥会为契机推进张北地区建设形成河北两翼，提升区域经济社会发展质量和水平。

2017 年 10 月 18 日，中国共产党第十九次全国代表大会开幕。习近平总书记在党的十九大报告中指出，“以疏解北京非首都功能为‘牛鼻子’推动京津冀协同发展，高起点规划、高标准建设雄安新区”。

2018 年 4 月 21 日，《河北雄安新区规划纲要》公布，作为指导雄安新区规划建设的基本依据，规划期限至 2035 年，并展望本世纪中叶发展远景。

2018 年 12 月 28 日，国务院正式批复《河北雄安新区总体规划（2018-2035 年）》，标志着雄安新区进入大规模发展的新阶段。雄安新区“1+4+26”的规划体系日趋完善，具体包括：《河北雄安新区规划纲要》，总体规划、起步区控制性规划、启动区控制性详细规划、白洋淀生态环境治理和保护规划 4 个综合规划，以及智能、创新、产业、防洪、能源、交通等 26 个专项规划。

2019 年 1 月 16 日，习近平总书记再次到京津冀考察调研，主持召开京津冀协同发展座谈会并发表重要讲话，强调要“保持历史耐心和战略定力，高质

量高标准推动雄安新区规划建设。”“要全面贯彻新发展理念，坚持高质量发展要求，努力创造新时代高质量发展的标杆。”

2019年1月24日，《中共中央国务院关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见》公布，将系统推进雄安新区体制机制改革和治理体系、治理能力现代化。雄安新区依托《意见》，将建立“1+N”的政策支持体系，即以《意见》为支持雄安新区建设发展政策支持的纲领性文件，建立对外开放、财税、人才、科技创新等多个方面的支持政策。

2019年5月7日，雄安新区党工委委员会会议批准容城县实施2019年第一批城市用地转用征收工作，标志着雄安新区征迁安置工作正式启动实施。

2019年8月30日，中国（河北）自由贸易试验区揭牌仪式在雄安新区举行，河北省改革开放站在了新的历史起点上。国务院印发《中国（山东）、（江苏）、（广西）、（河北）、（云南）、（黑龙江）自由贸易试验区总体方案》。河北自贸试验区的实施范围119.97平方公里，涵盖四个片区，其中雄安片区33.23平方公里，重点发展新一代信息技术、现代生命科学和生物技术、高端现代服务业等产业，建设高端高新产业开放发展引领区、数字商务发展示范区、金融创新先行区。

2019年10月9日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正到河北雄安新区调研并召开雄安新区规划建设现场办公会，传达学习习近平总书记重要讲话和指示精神，听取雄安新区规划建设进展情况汇报，研究部署下一阶段重点工作。

2019年12月23日，《河北省市场监督管理局关于支持中国（河北）自由贸易试验区建设的措施》印发。《措施》提出，将承担国家法定计量检定机构任务的授权、计量标准器具核准和计量器具型式批准三项行政许可省级权限下放雄安新区。此外，河北将积极为雄安新区开展知识产权证券化工作提供技术支撑。

2020年1月，经党中央同意，国务院批复《河北雄安新区起步区控制性规划》和《河北雄安新区启动区控制性详细规划》，标志着雄安新区规划建设进入新阶段。

2020年8月2日，《国务院关于同意全面深化服务贸易创新发展试点的批复》同意在河北雄安新区等28个省、市（区域）全面深化服务贸易创新发展试点。全面深化试点期限为3年，自批复之日起算。

2020年11月27日，雄安新区管委会正式印发《河北雄安新区居住证实施办法（试行）》和《河北雄安新区积分落户办法（试行）》，自2021年起在雄安新区试行居住证和积分落户制度，这标志着雄安新区深化人口管理服务制度改革迈出坚实步伐。

2020年12月27日，京雄城际铁路全线开通，雄安高铁站投入运营。

2021年4月15日，中共中央政治局委员、国务院副总理孙春兰到河北雄安新区调研并召开现场办公会，深入贯彻习近平总书记重要指示精神，落实党中央、国务院关于疏解北京非首都功能的决策部署，加强教育、卫生健康部门与河北、雄安的工作对接，稳步有序推进在京高校和医疗机构疏解项目在雄安落地，结合新区定位和发展需要，坚持高标准规划建设，配备高水平管理团队和专业人员，打造教育和医疗卫生高地，积极有效服务京津冀协同发展国家战略。

2021年4月28日，新组建的中国卫星网络集团有限公司成为首家注册落户雄安新区的中央企业。工商资料显示，该公司注册资本100亿元，注册地位于河北省雄安新区启动区卫星互联网001号（互联网产业园北部门户示范区D01-08-19地块）。

2021年4月28日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正到河北雄安新区调研，主持召开京津冀协同发展领导小组会议并讲话。他强调，要认真学习贯彻习近平总书记重要讲话和指示精神，严格按规划高标准高质量建设雄安新区，积极稳妥有序疏解北京非首都功能。

2021年5月8日，中国中化集团有限公司与中国化工集团有限公司重组后的新公司中国中化控股有限责任公司成立并正式落户雄安，这家资产过万亿元、全球员工数量达22万人的中国化工行业领军企业扬帆启航，为打造世界一流的综合性化工企业迈出关键一步。

2021年5月10日，国家发展改革委、教育部、人力资源和社会保障部印

发《“十四五”时期教育强国推进工程实施方案》（以下简称“方案”）提出，支持一批在京中央高校疏解转移到雄安新区。

2021年5月29日，雄安新区京雄高速公路河北段、荣乌高速新线、京德高速公路一期工程建成通车。“四纵三横”雄安新区对外高速公路骨干路网全面形成。

2021年7月29日，河北省第十三届人民代表大会常务委员会审议通过《河北雄安新区条例》，这是雄安新区首部综合性地方法规，于9月1日起施行。《条例》聚焦规划与建设、高质量发展、改革与开放、生态环境保护等8个方面内容，构建起雄安新区制度体系的“四梁八柱”。

2021年8月18日，国家发展和改革委员会主任在第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议上做《国务院关于雄安新区和白洋淀生态保护工作情况的报告》，国家发展改革委（京津冀协同发展领导小组办公室）会同国务院有关部门与京津冀等相关省市，深入学习贯彻习近平总书记等中央领导同志重要指示批示精神，落实党中央、国务院决策部署，依法高标准、高质量扎实推进实施雄安新区和白洋淀生态保护各项工作，取得明显成效。

2021年11月9日，雄安容东片区首批安置房开始交付，首批雄安新区回迁居民实现“安居梦”。

2022年4月15日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正到河北雄安新区调研，主持召开座谈会并讲话。他强调，要认真学习贯彻习近平总书记有关重要讲话和指示精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，始终牢牢把握疏解北京非首都功能这个“牛鼻子”，严格按规划高标准高质量建设雄安新区。

2022年7月31日，北京市以“交钥匙”方式支持雄安新区建设“三校一院”中的中学项目，实现竣工并正式移交雄安新区。

2022年7月27日，雄安新区至北京大兴国际机场快线（京雄快线）举行“雄安一号”盾构机首发仪式，京雄快线进入地下盾构掘进施工阶段。京雄快线建成后，将实现30分钟到北京大兴机场、1小时到北京丽泽商务区的通行目标，可提供京雄两地7×24小时通勤服务。

2022年10月16日，中国共产党第二十次全国代表大会开幕，习近平代表第十九届中央委员会向党的二十大作报告。“高标准、高质量建设雄安新区”写入党的二十大报告。

2023年3月27日，河北省委书记、省人大常委会主任倪岳峰在雄安新区主持召开座谈会，与中国地质大学（北京）、北京交通大学、北京科技大学、北京林业大学等首批四所疏解到雄安新区的高校一起研究讨论推动协同创新的机制措施。四所北京“双一流”高校将疏解到河北省雄安新区，预计2025年秋季对外招生，2035年全部搬迁完毕。

2023年5月10日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在河北省雄安新区考察，主持召开高标准高质量推进雄安新区建设座谈会并发表重要讲话。他强调，雄安新区已进入大规模建设与承接北京非首都功能疏解并重阶段，工作重心已转向高质量建设、高水平管理、高质量疏解发展并举。要坚定信心，保持定力，稳扎稳打，善作善成，推动各项工作不断取得新进展。

雄安综合保税区于2023年6月25日正式获得国务院批复同意设立，规划面积0.63平方公里，分为海关配套功能区、查验监管区、检疫处理区、保税物流区、跨境电商功能区、保税检测及维修区和综合产业区等7个功能区，分两期建设，一期规划面积约0.42平方公里。

（四）雄安新区的主要建设进展

在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，在京津冀协同发展领导小组具体指导和有关部委及京津两市的大力支持下，河北省委、省政府认真履行主体责任，把高起点规划、高标准建设、高质量发展雄安新区作为全省工作的重中之重，举全省之力推进新区建设发展。新区党工委、管委会扎实履行直接责任、属地责任，紧紧围绕创造“雄安质量”、建设“廉洁雄安”和打造新时代高质量发展的全国样板，推动党中央、国务院重大决策部署和省委、省政府各项工作安排落地落实，雄安新区从规划建设为主进入承接北京非首都功能和建设同步推进的重要时期，各项工作取得重要阶段性成效。

一是聚焦“世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位”，用最先进的理

念和国际一流水准编制新区规划体系。先后邀请 60 多位院士及国内外 200 多个团队、3500 多名专家和技术人员参与，多规合一，科学论证，高标准高质量编制形成了“1+4+N”规划体系。以《河北雄安新区规划纲要》为统领，形成了雄安新区总体规划、起步区控制性规划、启动区控制性详细规划、白洋淀生态环境治理和保护规划 4 个基础性规划及 20 多个专项规划。

二是聚焦疏解北京非首都功能集中承载地定位，坚决服从服务京津冀协同发展大局。雄安新区定位首先是疏解北京非首都功能集中承载地，重点承接北京疏解出的行政事业单位、总部企业、金融机构、高等院校、科研院所等。按照党中央、国务院决策部署，从 2021 年起，以在京部委所属高校、医院和央企总部为重点，分期分批推动相关非首都功能向雄安新区疏解。2023 年雄安引进央企二三级子公司 52 家，目前央企已在雄安累计设立各类机构 200 多家，示范作用和集聚效应凸显。此外，首批 4 所疏解高校和北京大学人民医院项目建设有序推进，第二批疏解单位承接工作有序展开。产业的发展，为人才汇聚提供土壤，截至 2024 年 3 月底，雄安新区已发送“雄才卡”超过 1 万张。

三是聚焦打造高质量发展全国样板。城市雏形已经显现：城乡空间格局清晰明朗，城市和建筑风貌设计稳步推进，城市外围道路框架、内部骨干路网、生态廊道、新区水系“四大体系”贯通全域，城市功能不断完善，城市框架全面拉开。地下之城加快成型：雄安累计建设 144 公里地下综合管廊，数字城市与现实城市同步规划建设，形成了涵盖 3 大类、9 个方面、200 余项标准的智能城市建设标准框架。“云上雄安”初步建成：在我国城市建设史上首次全域实现数字城市与现实城市同步建设，现实城市中的每一栋建筑、每一杆路灯，在数字城市中都一一对应。作为“城市大脑”的雄安城市计算中心正式投入运营，为数字孪生城市的大数据、区块链、物联网等提供网络、计算和存储服务，营造智慧场景。

四是聚焦改革创新和扩大开放，加快建立体制机制新高地。根据《中共中央 国务院关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见》，到 2022 年，改革开放作为雄安新区发展根本动力的作用得到显现；到 2035 年，“雄安质量”标准体系基本成熟并逐步推广，对推动高质量发展的引领带

动作用进一步凸显。新区实行大部门制、扁平化管理，在创新发展、城市治理、公共服务等方面先行先试、率先突破，目前有关方面已出台多个改革配套实施方案，为新区发展提供强有力政策支撑。

五是坚持生态优先、绿色发展，建设绿色、森林、智慧、水城一体的新区。根据《河北雄安新区规划纲要》，未来雄安将镶嵌在蓝绿交织的生态空间之中，蓝绿空间占比稳定在 70%。白洋淀经历了有史以来最大规模的系统性生态治理，水质从劣 V 类提升至Ⅲ类标准，野生鸟类已达 279 种，较新区设立前增加 73 种，白洋淀“华北之肾”功能初步恢复，140 多个淀泊星罗棋布。烟波浩渺的水面上，斑嘴鸭、绿头鸭等各种鸟类正在栖息、觅食。47 万多亩“千年秀林”有序铺展，上千万棵苗木在新区大地上茁壮成长，森林覆盖率提高到 34.9%。

六是聚焦践行以人民为中心的发展思想，新区群众在共建共享中得到更多实惠。绿意盎然、水城共融的生态格局逐渐形成，“一淀、三带、九片、多廊”生态空间格局初具雏形，300 米进公园、1 公里进林带、3 公里进森林的田园城市风光和生活正在成为现实。目前已经建成的雄安重点居住片区，1500 栋住宅陆续投入使用，近 12 万群众喜迁新居，学校、医院、超市、公园、养老驿站等配套设施逐步完善，“15 分钟生活圈”加快形成。自新区设立以来，59 所京津冀优质学校与雄安新区建立帮扶合作关系，容东、容西、雄东片区已开办各类学校 38 所，2 万余名回迁群众子女享受到更加优质的教育。雄安新区民众对新区的公共服务评价及满意度明显提升。

七是聚焦加强党的全面领导和建设“廉洁雄安”，不断夯实新区建设发展根基。扎实开展“基层党建质量提升年”活动，持续整顿软弱涣散基层党组织，有力夯实了基层基础。选优配强干部队伍，保障了新区干部人才基本需求。坚持全面从严治党，深入推进党风廉政建设，集中整治群众身边腐败和作风问题，以党风廉政建设之实强化了建设“廉洁雄安”之效。

十、发行人的竞争优势及行业地位

发行人是按照中共中央、国务院“研究建立长期稳定的资金筹措机制，设立市场化运作的投融资平台”的要求设立的雄安新区投资建设运营主体，负责

落实中央关于雄安新区的战略规划部署。作为雄安新区开发建设的主要载体和运作平台，发行人坚持以打造疏解北京非首都功能集中承载地为首要任务，是新区投资、融资、开发、建设、经营的主体力量、主导力量、支撑力量，在高起点规划、高标准建设雄安新区中发挥着重要作用。

发行人设立以来，坚持高标准高质量建设理念，有力推进重点片区开发建设，全力加快道路和综合管廊、防洪水利等重大基础设施建设，积极推进造林绿化和白洋淀综合治理等生态建设项目，推动新区形成“塔吊林立、热火朝天”的建设局面，为新区大规模建设和大规模疏解打下牢固基础。同时，发行人充分发挥市场化投融资功能，积极服务非首都功能疏解，助力雄安新区“新形象、新功能、新产业、新人才、新机制”发展目标的实现。

十一、发展战略

近期发行人发展规划的主要原则为：牢牢把握承接北京非首都功能疏解的首要定位，坚持高起点规划、高标准建设、高质量发展，推进新区规划体系、政策支撑体系全面完善，统筹推进启动区和起步区建设，启动实施一批基础性重大项目，承接北京非首都功能疏解取得积极进展，推动雄安新区规划建设取得新成效。

“十四五”时期，发行人将牢牢把握设立雄安集团的初心和使命，做优开发建设、做专城市运营、做实金融服务、做精产业投资，着力培育建设管理能力、市场化开发能力、城市运营能力、投融资能力和产业发展能力，实现集团持续健康发展。

十二、公司报告期内违法违规情况

报告期内，发行人未受到过影响本次债券申报、发行的重大行政处罚。

第四节 发行人主要财务情况

未经特别说明，以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2020 年、2021 年以及 2022 年财务数据均摘引自经审计的财务报告，2023 年 1-9 月数据引自发行人 2023 年 1-9 月未经审计的财务报表。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础

发行人 2020-2022 年度的财务报告、2023 年三季度财务报表按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 42 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定编制。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020-2021 年度的财务报表进行审计，并出具了编号为 CAC 审字【2021】0021 号、CAC 审字【2022】0001 号标准无保留审计意见的审计报告。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报表进行审计，并出具了编号天职业字【2023】11033 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2023 年 1-9 月的财务报表未经审计。

本章节中，财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人近三年经审计的财务报告及 2023 年 1-9 月未经审计的财务报表。

（二）会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

1.2020 年合并报表审计报告

（1）会计政策变更

无。

（2）会计估计变更情况

无。

（3）前期重大会计差错更正情况

无。

2.2021 年合并报表审计报告

(1) 会计政策变更

1) 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

发行人于 2021 年度执行了财政部颁布的以下企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整：

《企业会计准则第 14 号—收入（修订）》（“新收入准则”）；

《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号—套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）；

《企业会计准则第 21 号—租赁（修订）》（“新租赁准则”）；

采用上述企业会计准则修订的主要影响如下：

①新收入准则

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号—收入》及《企业会计准则第 15 号—建造合同》（统称“原收入准则”）。

在原收入准则下，发行人以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。发行人销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入发行人，发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，发行人以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

发行人在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，发行人属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，发行人在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相

对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是发行人因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

发行人确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，发行人按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

发行人依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了合同成本等相关会计政策。

发行人依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

发行人根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整发行人 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。发行人仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整发行人 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止期间母公司报表各项目无影响。

②新金融工具准则

新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号—套期会计》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于发行人管理金融资产的商业模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍

生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，发行人根据原金融工具准则计量的 2020 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2021 年年初损失准备无重大差异。

发行人按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）未终止确认的金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。发行人未调整比较报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益或其他综合收益。

a.金融工具的分类影响

发行人本年度将结构性存款理财产品由“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”重分类为“交易性金融资产”列报。

b.分类和计量的结果对比

将金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：元

原金融工具准则 (2020 年 12 月 31 日)			新金融工具准则 (2021 年 1 月 1 日)		
合并资产负债表项目	计量类别	账面价值	合并资产负债表项目	计量类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益	以公允价值计量且其变动计入当期损益（交易性）	7,776,000,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	7,776,000,000.00
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	10,500,000.00	其他非流动资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	10,500,000.00

③新租赁准则

新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号—租赁》（简称“原租赁准则”）。发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计

政策相关内容进行调整。

新租赁准则完善了租赁的定义，发行人在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，发行人在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

a. 发行人作为承租人

原租赁准则下，发行人根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给发行人，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，发行人不再区分融资租赁与经营租赁。发行人对所有租赁（选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债。

在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，发行人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

发行人选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，发行人在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日发行人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照以下两种方法计量使用权资产：

假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日发行人的增量借款利率作为折现率；

与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。发行人对所有其他租赁采用此方法。

对于首次执行日前的经营租赁，发行人在应用上述方法时同时采用了如下简化处理：

对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；

使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行

使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，根据首次执行日前按照《企业会计准则第13号——或有事项》计入资产负债表的亏损合同的亏损准备金额调整使用权资产；

对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

对于首次执行日前的融资租赁，发行人在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

b. 发行人作为出租人

在新租赁准则下，发行人作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，发行人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，发行人将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，发行人无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。发行人自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

在新租赁准则下，发行人根据新收入准则关于交易价格分摊的规定将合同对价在每个租赁组成部分和非租赁组成部分之间进行分摊。

c. 2021年1月1日执行新租赁准则对财务报表的影响：

在计量租赁负债时，发行人使用2021年1月1日的增量借款利率来对租赁付款额进行折现。发行人所用的加权平均利率为：1-3年3.85%，3-5年4.65%，5年以上5.12%。

2) 其他会计政策变更：无。

(2) 会计估计变更情况

无。

(3) 其他期初数调整事项

发行人子公司中国雄安集团生态建设投资有限公司、中国雄安集团城市发展投资有限公司、雄安城市规划设计研究院有限公司、中国雄安集团基础建设有限公司对 2020 年度相关经营业务进行了会计调整，详情如下：

1) 中国雄安集团生态建设投资有限公司补充确认应归属 2020 及以前年度的政府代建项目管理费收入 40,379,500.00 元；

2) 中国雄安集团城市发展投资有限公司补充确认 2020 年度政府支付容东安置房项目政府资金的利息收入 236,414,903.59 元，补充确认 2020 年集团公司归集往来资金利息收入 254,787,411.26 元及 2020 年度汇算清缴差异 131,737,376.36 元。

3) 雄安城市规划设计研究院有限公司调整 2020 年度多计提的年终绩效 941,053.38 元；

4) 中国雄安集团基础建设有限公司补充确认应归属 2020 及以前年度的政府代建项目管理费收入 82,053,887.28 元。

上述调整事项对 2021 年度合并财务报表期初数的影响如下：

项目	2020 年 12 月 31 日 (元)		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
货币资金	37,086,748,624.22		37,086,748,624.22
交易性金融资产	7,802,000,000.00		7,802,000,000.00
应收票据	54,874,103.85		54,874,103.85
应收账款	571,076,653.01	129,779,390.52	700,856,043.53
预付款项	6,707,274,274.46		6,707,274,274.46
其他应收款	823,330,236.02	254,787,411.26	1,078,117,647.28
存货	14,822,628,666.90		14,822,628,666.90
其他流动资产	3,710,263,922.27	-2,422,770.00	3,707,841,152.27
流动资产合计	71,578,196,480.73	382,144,031.78	71,960,340,512.51
长期应收款	785,349,558.37		785,349,558.37
长期股权投资	1,479,551,491.58		1,479,551,491.58
其他非流动金融资产	10,500,000.00		10,500,000.00
投资性房地产	5,084,825,766.79		5,084,825,766.79
固定资产	553,148,867.18		553,148,867.18
在建工程	3,583,124,694.08		3,583,124,694.08
无形资产	100,946,882.03		100,946,882.03

项目	2020年12月31日(元)		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
开发支出	528,367.87		528,367.87
长期待摊费用	18,727,454.82		18,727,454.82
递延所得税资产	295,551.81		295,551.81
其他非流动资产	119,077,836.26		119,077,836.26
非流动资产合计	11,736,076,470.79		11,736,076,470.79
资产总计	83,314,272,951.52	382,144,031.78	83,696,416,983.30
短期借款	867,888,894.06		867,888,894.06
应付票据	11,492,662,959.17		11,492,662,959.17
应付账款	9,094,877,010.26		9,094,877,010.26
预收款项	9,059,444,093.41	-9,000,000,000.00	59,444,093.41
合同负债		9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
应交税费	25,380,933.23	226,277,839.34	251,658,772.57
其他应付款	4,586,839,766.63	-237,355,956.97	4,349,483,809.66
一年内到期的非流动负债	3,100,000.00		3,100,000.00
其他流动负债	1,058,198,897.73	4,923,233.24	1,063,122,130.97
流动负债合计	36,188,392,554.49	-6,154,884.39	36,182,237,670.10
长期借款	1,946,408,221.97		1,946,408,221.97
长期应付款	25,706,155,915.55		25,706,155,915.55
递延收益	4,468,569,190.40		4,468,569,190.40
递延所得税负债	6,049,810.51	-10,086.17	6,039,724.34
非流动负债合计	32,127,183,138.43	-10,086.17	32,127,173,052.26
负债合计	68,315,575,692.92	-6,164,970.56	68,309,410,722.36
实收资本	13,000,000,000.00		13,000,000,000.00
其他权益工具	1,199,232,452.83		1,199,232,452.83
盈余公积	43,057,031.96	38,760,321.23	81,817,353.19
未分配利润	230,448,925.56	349,548,681.11	579,997,606.67
归属于母公司所有者权益合计	14,472,738,410.35	388,309,002.34	14,861,047,412.69
少数股东权益	525,958,848.25		525,958,848.25
所有者权益合计	14,998,697,258.60	388,309,002.34	15,387,006,260.94
负债和所有者权益总计	83,314,272,951.52	382,144,031.78	83,696,416,983.30
营业收入	1,094,044,500.01	122,433,387.28	1,216,477,887.29
营业成本	923,233,621.70		923,233,621.70
税金及附加	8,770,251.23		8,770,251.23
销售费用	306,829.42		306,829.42

项目	2020年12月31日(元)		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
管理费用	256,521,336.83	-941,053.38	255,580,283.45
研发费用	34,983,339.00		34,983,339.00
财务费用	15,919,679.23	-491,202,314.85	-475,282,635.62
利息费用	27,975,648.05		27,975,648.05
利息收入	12,442,538.83	491,202,314.85	503,644,853.68
其他收益	40,473,933.88		40,473,933.88
投资收益	299,190,389.73		299,190,389.73
信用减值损失	-827,522.29		-827,522.29
营业利润	193,146,243.92	614,576,755.51	807,722,999.43
营业外收入	9,009,013.03		9,009,013.03
营业外支出	256,803.76		256,803.76
利润总额	201,898,453.19	614,576,755.51	816,475,208.70
所得税费用	40,416,501.99	226,267,753.16	266,684,255.15
净利润	161,481,951.20	388,309,002.35	549,790,953.55
归属于母公司所有者的净利润	111,969,949.42	388,309,002.35	500,278,951.77
少数股东损益	49,512,001.78		49,512,001.78

3.2022年合并报表审计报告

(1) 会计政策变更

1) 会计政策变更情况

①发行人自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于亏损合同的判断”的相关规定，即“企业履行该合同的成本超过预期经济利益应当确认为预计负债。”根据累积影响数，调整年初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

上述会计政策变更对发行人财务报表无影响。

②发行人自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，即“对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产

品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货”。解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。

上述会计政策变更对发行人财务报表无影响。

③发行人自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，“即对于企业（指发行方，下同）按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具（如分类为权益工具的永续债等），相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。该股利的所得税影响通常与过去产生可供分配利润的交易或事项更为直接相关，企业应当按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目”。解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。

上述会计政策变更对发行人财务报表无影响。

④发行人自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的相关规定，即“企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。上述规定同样适用于修改发生在等待期结束后的情形”。根据累积影响数，调整年初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

上述会计政策变更对发行人财务报表无影响。

(2) 会计估计变更情况

发行人 2022 年无会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正情况

发行人子公司中国雄安集团城市发展投资有限公司、河北雄安商务服务中心有限公司、中国雄安集团基础建设有限公司、河北雄安容西混凝土有限公司、河北雄安绿博园绿色发展有限公司对 2021 年及以前年度相关经营业务进行了差错更正，详情如下：

1) 中国雄安集团城市发展投资有限公司补充确认应归属于 2021 及以前年度利息收入、税率调整及进项税额转出对应的增值税，确认应交税费-销项税 23,361,534.33 元，应交税费-进项税额转出 1,046,182.70 元，应交税费-企业所得税-6,101,929.26 元；补充确认应归属于 2021 及以前年度的长期待摊费用摊销，确认长期待摊费用摊销 1,360,248.13 元，应交税费-企业所得税-340,062.03 元；补充应归属于 2021 年度代付利息资金，确认长期应付款 467,266.56 元，应交税费-企业所得税-116,816.64 元。

2) 河北雄安商务服务中心有限公司调整 2021 年度违约金处理，补充确认投资性房地产 20,000,000.00 元，存货 22,180,180.40 元。

3) 中国雄安集团基础建设有限公司调整 2021 年度供暖补贴，确认应收账款 44,263,108.24 元，应交税费-销项税 11,065,777.06 元。

4) 河北雄安容西混凝土有限公司调整 2021 年度长期待摊费用摊销，确认长期待摊费用摊销 3,304,270.32 元，其他流动资产 495,640.55 元。

5) 河北雄安绿博园绿色发展有限公司调整 2021 年度固定资产试运营业务，确认固定资产 2,488,156.07 元，在建工程 12,773.59 元。

上述调整调减发行人 2021 年年初未分配利润 11,118,925.87 元，盈余公积 1,235,436.21 元。对 2022 年度比较财务报表数影响如下：

资产负债表：

项目	更正前金额	更正后金额	调整数
----	-------	-------	-----

项目	更正前金额	更正后金额	调整数
应收账款	1,960,704,756.88	2,004,967,865.12	44,263,108.24
存货	29,991,376,667.56	30,013,556,847.96	22,180,180.40
其他流动资产	4,696,153,268.49	4,672,241,192.01	-23,912,076.48
投资性房地产	9,644,743,322.77	9,664,743,322.77	20,000,000.00
固定资产	2,029,829,952.85	2,032,318,108.92	2,488,156.07
在建工程	8,718,944,710.15	8,718,957,483.74	12,773.59
长期待摊费用	76,529,985.86	71,865,467.41	-4,664,518.45
资产科目合计	57,118,282,664.56	57,178,650,287.93	60,367,623.37
应交税费	142,344,715.78	146,851,684.91	4,506,969.13
长期应付款	19,312,669,751.02	19,313,137,017.58	467,266.56
盈余公积	147,784,399.96	149,682,190.94	1,897,790.98
未分配利润	816,536,847.37	871,717,621.93	55,180,774.56
少数股东权益	1,257,864,221.85	1,256,179,043.99	-1,685,177.86
负债及权益科目合计	21,677,199,935.98	21,737,567,559.35	60,367,623.37
2021年年初未分配利润	579,997,606.67	568,878,680.80	-11,118,925.87
2021年年初盈余公积	81,817,353.19	80,581,916.98	-1,235,436.21

利润表：

项目	更正前金额	更正后金额	调整数
营业收入	31,275,650,090.98	31,270,746,109.44	-4,903,981.54
营业成本	30,563,692,414.40	30,563,126,035.69	-566,378.71
税金及附加	54,320,971.93	54,302,829.69	-18,142.24
销售费用	11,459,752.96	9,258,840.02	-2,200,912.94
管理费用	495,009,250.38	496,503,215.71	1,493,965.33
财务费用	-328,753,000.35	-321,801,524.53	6,951,475.82
其他收益	28,126,234.45	72,389,342.69	44,263,108.24
营业外收入	4,725,377.19	46,903,456.79	42,178,079.60
所得税费用	90,738,226.33	98,867,675.61	8,129,449.28
损益科目合计	422,034,086.97	489,781,836.73	67,747,749.76
少数股东损益	143,445,902.69	141,760,724.83	-1,685,177.86

4.2023年1-9月合并报表

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更情况

无。

(3) 前期重大会计差错更正情况

无。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

1.2020 年发行人合并报表范围的变化

2020 年末，合并范围一级子公司 9 家，增加了雄安雄商发展有限公司。

表：2020 年末发行人合并范围一级子公司情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例		取得方式
				直接	间接	
1	中国雄安集团基础建设有限公司	200,000.00	市政路桥、轨道交通、管网、综合管廊等基础设施建设等	100.00%		-投资设立
2	中国雄安集团城市发展投资有限公司	1,000,000.00	房地产开发经营、物业管理服务、自有资金对房地产业的投资等	100.00%		-投资设立
3	中国雄安集团生态建设投资有限公司	200,000.00	环境工程、生态工程、水利工程、农林业、旅游业等	100.00%		-投资设立
4	中国雄安集团数字城市科技有限公司	100,000.00	数据采集、存储、开发、处理、服务等	100.00%		-投资设立
5	中国雄安集团投资管理有限公司	100,000.00	投资管理、资产管理及相关咨询服务，受托管理股权投资基金等	100.00%		-投资设立
6	中国雄安集团公共服务管理有限公司	10,000.00	公共设施管理服务	100.00%		-投资设立
7	中国雄安集团交通有限公司	10,000.00	客运、货运、公路及相关基础设施建设等	51.00%	49.00%	投资设立
8	雄安城市规划设计研究院有限公司	5,000.00	规划设计、建筑设计、咨询等	100.00%		-投资设立
9	雄安雄商发展有限公司	500,000.00	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营、各类工程建设活动；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理	100.00%		-投资设立

2.2021 年发行人合并报表范围的变化

2021年末，合并范围一级子公司9家，较2020年末无变化。

表：2021年末发行人合并范围一级子公司情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例		取得方式
				直接	间接	
1	中国雄安集团基础建设有限公司	200,000.00	市政路桥、轨道交通、管网、综合管廊等基础设施建设等	100.00%		-投资设立
2	中国雄安集团城市发展投资有限公司	1,000,000.00	房地产开发经营、物业管理服务、自有资金对房地产业的投资等	100.00%		-投资设立
3	中国雄安集团生态建设投资有限公司	200,000.00	环境工程、生态工程、水利工程、农林业、旅游业等	100.00%		-投资设立
4	中国雄安集团数字城市科技有限公司	100,000.00	数据采集、存储、开发、处理、服务等	100.00%		-投资设立
5	中国雄安集团投资管理集团有限公司	100,000.00	投资管理、资产管理及相关咨询服务，受托管理股权投资基金等	100.00%		-投资设立
6	中国雄安集团公共服务管理有限公司	10,000.00	公共设施管理服务	100.00%		-投资设立
7	中国雄安集团交通有限公司	10,000.00	客运、货运、公路及相关基础设施建设等	51.00%	49.00%	投资设立
8	雄安城市规划设计研究院有限公司	5,000.00	规划设计、建筑设计、咨询等	100.00%		-投资设立
9	雄安雄商发展有限公司	500,000.00	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营、各类工程建设活动；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理	100.00%		-投资设立

3.2022年发行人合并报表范围的变化

2022年末，合并范围子公司11家，较2021年末增加了中国雄安集团智慧能源有限公司和中国雄安集团水务有限公司。

表：2022年末发行人合并范围一级子公司情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例		取得方式
				直接	间接	
1	中国雄安集团基础建设有限公司	200,000.00	市政路桥、轨道交通、管网、综合管廊等基础设施建设等	100.00%		-投资设立
2	中国雄安集团城市发展投资有限公司	1,000,000.00	房地产开发经营、物业管理服务、自有资金对房地产业的投资等	100.00%		-投资设立

序号	子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例		取得方式
				直接	间接	
3	中国雄安集团生态建设投资有限公司	500,000.00	环境工程、生态工程、水利工程、农林业、旅游业等	100.00%		-投资设立
4	中国雄安集团数字城市科技有限公司	100,000.00	数据采集、存储、开发、处理、服务等	100.00%		-投资设立
5	中国雄安集团投资管理有限公司	100,000.00	投资管理、资产管理及相关咨询服务，受托管理股权投资基金等	100.00%		-投资设立
6	中国雄安集团公共服务有限公司	10,000.00	公共设施管理服务	100.00%		-投资设立
7	中国雄安集团交通有限公司	10,000.00	客运、货运、公路及相关基础设施建设	51.00%	49.00%	投资设立
8	雄安城市规划设计研究院有限公司	10,000.00	规划设计、建筑设计、咨询等	100.00%		-投资设立
9	雄安雄商发展有限公司	500,000.00	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营、各类工程建设活动；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理	100.00%		-投资设立
10	中国雄安集团智慧能源有限公司	100,000.00	生物质燃气生产和供应；供暖服务；燃气经营；燃气汽车加气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务等	100.00%		-投资设立
11	中国雄安集团水务有限公司	100,000.00	建设工程施工；自来水生产与供应；天然水收集与分配；饮料生产等	100.00%		-投资设立

4.2023年1-9月发行人合并报表范围的变化

2023年9月末，发行人合并范围子公司13家，较2022年末增加河北雄安优采供应链有限公司、河北雄安人力资源服务有限公司（由二级子公司调整为一级子公司）。

表：2023年9月末发行人合并范围一级子公司情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例		取得方式
				直接	间接	
1	中国雄安集团基础建设有限公司	200,000.00	市政路桥、轨道交通、管网、综合管廊等基础设施建设等	100.00%		-投资设立
2	中国雄安集团城市发展投资有限公司	1,000,000.00	房地产开发经营、物业管理服务、自有资金对房地产业的投资等	100.00%		-投资设立

序号	子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例		取得方式
				直接	间接	
3	中国雄安集团生态建设投资有限公司	500,000.00	环境工程、生态工程、水利工程、农林业、旅游业等	100.00%		-投资设立
4	中国雄安集团数字城市科技有限公司	100,000.00	数据采集、存储、开发、处理、服务等	100.00%		-投资设立
5	中国雄安集团投资管理有限公司	100,000.00	投资管理、资产管理及相关咨询服务，受托管理股权投资基金等	100.00%		-投资设立
6	中国雄安集团公共服务有限公司	10,000.00	公共设施管理服务	100.00%		-投资设立
7	中国雄安集团交通有限公司	10,000.00	客运、货运、公路及相关基础设施建设	51.00%	49.00%	投资设立
8	雄安城市规划设计研究院有限公司	10,000.00	规划设计、建筑设计、咨询等	100.00%		-投资设立
9	雄安雄商发展有限公司	604,000.00	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营、各类工程建设活动；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理	82.78%		-投资设立
10	中国雄安集团智慧能源有限公司	100,000.00	生物质燃气生产和供应；供暖服务；燃气经营；燃气汽车加气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；建设工程施工；燃气燃烧器具安装、维修；特种设备安装改造修理；建设工程监理；建设工程勘察；建设工程设计；供电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；电气安装服务等	100.00%		-投资设立
11	中国雄安集团水务有限公司	100,000.00	建设工程施工；自来水生产与供应；天然水收集与分配；饮料生产等	100.00%		-投资设立
12	河北雄安优采供应链有限公司	5000.00	一般项目：供应链管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备销售；电子专用设备销售；日用百货销售；家居用品销售；劳动保护用品销售；采购代理服务；政府采购代理服务；工程管理服务；广告设计、代理；会议及展览服务；商务代理代办服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企		100.00%	投资设立

序号	子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例		取得方式
				直接	间接	
			业管理；大数据服务；互联网数据服务；信息技术咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：认证服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）			
13	河北雄安人力资源服务有限公司	2000.00	许可项目：职业中介活动；劳务派遣服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；呼叫中心；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；物业管理；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐厨垃圾处理；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市场调查（不含涉外调查）；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；数据处理服务；会议及展览服务；办公服务；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；自然生态系统保护管理；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；城市绿化管理；园区管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；创业空间服务；法律咨询（不包括律师事务所业务）；翻译服务；商务代理代办服	51.00%		-投资设立

序号	子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例		取得方式
				直接	间接	
			务；人工智能公共服务平台技术咨询；人工智能公共数据平台；税务服务；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；企业管理；安全系统监控服务；单位后勤管理服务；标准化服务；知识产权服务；固体废物治理；市政设施管理；城乡市容管理；城市公园管理；环境卫生公共设施安装服务；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）			

（四）会计师事务所变更情况

1.报告期内更换会计师事务所的情况

发行人 2020 年度及 2021 年度审计机构为中审华会计师事务所（特殊普通合伙），2022 年度审计机构为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），报告期内存在会计师事务所变更情况。

2.更换会计师事务所的理由

公司原会计师事务所中审华会计师事务所（特殊普通合伙）已连续五年为公司提供财务报告审计服务，并为公司出具了无保留意见的审计报告。鉴于原会计师事务所中审华会计师事务所（特殊普通合伙）任期届满，公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2022 年度财务报告及内部控制审计机构，此项变更于双方签署相关业务协议之日生效。

3.移交办理情况及影响分析

公司已就变更会计师事务所事项与新任会计师事务所进行了沟通，原会计师事务所与新任会计师事务所将按照中国注册会计师审计准则的相关规定，积极做好沟通及配合工作。变更前后的会计师事务所移交已办理完成，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）将按照主要职责完成相关审计工作。

上述会计师事务所变更事项属于公司日常经营需要，符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的相关规定，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1.合并资产负债表

表：发行人截至 2020-2022 年及 2023 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	3,573,209.84	4,769,425.37	4,413,594.74	3,708,674.86
交易性金融资产	306,000.00	1,202,000.00	912,000.00	780,200.00
应收票据	62.69	-	-	5,487.41
应收账款	627,414.58	587,888.21	200,496.79	70,085.60
应收款项融资	3,102.84	10,947.74	11,368.28	-
预付款项	616,988.26	458,474.79	549,692.85	670,727.43
其他应收款	254,329.27	152,863.27	31,655.85	107,811.76
存货	2,591,036.11	1,788,078.88	3,001,355.68	1,482,262.87
合同资产	254.14	510.79	-	-
其他流动资产	387,388.80	330,260.15	467,224.12	370,784.12
流动资产合计	8,359,786.52	9,300,449.19	9,587,388.32	7,196,034.05
非流动资产：				
长期应收款	392,229.83	103,952.92	147,648.09	78,534.96
长期股权投资	16,081.35	16,875.71	163,753.68	147,955.15
其他非流动金融资产	-	-	1,050.00	1,050.00
其他权益工具投资	164,950.80	160,250.00	-	-

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
投资性房地产	2,481,075.67	2,247,037.41	966,474.33	508,482.58
固定资产	503,201.07	495,664.10	203,231.81	55,314.89
在建工程	1,532,580.47	1,309,125.97	871,895.75	358,312.47
使用权资产	1,445.86	1,498.60	1,699.04	-
无形资产	443,344.66	89,739.04	10,894.36	10,094.69
开发支出	599.36	401.44	130.22	52.84
长期待摊费用	8,310.97	6,793.77	7,186.55	1,872.75
递延所得税资产	7,824.36	5,778.27	206.25	29.56
其他非流动资产	62,052.62	65,629.27	7,691.81	11,907.78
非流动资产合计	5,613,697.01	4,502,746.50	2,381,861.91	1,173,607.65
资产总计	13,973,483.54	13,803,195.69	11,969,250.22	8,369,641.70
流动负债：				
短期借款	429,301.25	498,188.62	533,199.85	86,788.89
应付票据	271,415.31	727,738.64	1,484,340.20	1,149,266.30
应付账款	4,731,748.58	4,463,668.72	3,408,467.31	909,487.70
预收款项	635.44	223.82	11,974.99	5,944.41
合同负债	158,670.55	189,312.72	1,084,356.44	900,000.00
应付职工薪酬	2,662.56	10,889.90	-	-
应交税费	10,984.93	11,003.72	14,685.17	25,165.88
其他应付款	170,715.18	151,203.19	214,393.75	434,948.38
一年内到期的非流动负债	14,785.43	14,585.22	5,144.24	310.00
其他流动负债	58,475.89	53,615.70	2,062.03	106,312.21
流动负债合计	5,849,395.12	6,120,430.25	6,758,623.98	3,618,223.77
非流动负债：				
长期借款	2,732,952.66	1,787,097.48	595,403.75	194,640.82
租赁负债	939.59	473.21	366.57	-
长期应付款	992,580.50	1,649,269.26	1,931,313.70	2,570,615.59
递延收益	146,341.76	136,959.06	654,442.46	446,856.92

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
递延所得税负债	209.93	211.36	397.33	603.97
非流动负债合计	3,873,024.44	3,574,010.36	3,181,923.81	3,212,717.31
负债合计	9,722,419.56	9,694,440.61	9,940,547.79	6,830,941.07
所有者权益：				
实收资本	1,843,000.00	1,843,000.00	1,741,000.00	1,300,000.00
其他权益工具	-	-	59,923.25	119,923.25
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	59,923.25	119,923.25
资本公积	1,569,517.07	1,554,562.35	21.31	-
盈余公积	5,669.86	5,670.90	14,968.22	8,181.74
未分配利润	130,536.46	121,786.74	87,171.76	57,999.76
归属于母公司所有者权益合计	3,548,723.40	3,525,019.99	1,903,084.53	1,486,104.74
少数股东权益	702,340.58	583,735.10	125,617.90	52,595.88
所有者权益合计	4,251,063.97	4,108,755.08	2,028,702.44	1,538,700.63
负债和所有者权益总计	13,973,483.54	13,803,195.69	11,969,250.22	8,369,641.70

2.合并利润表

表：发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
一、营业总收入	744,303.68	4,989,099.77	3,127,074.61	121,647.79
减：营业成本	686,466.58	4,940,029.76	3,056,312.60	92,323.36
税金及附加	5,355.53	3,762.00	5,430.28	877.03
销售费用	5,209.42	3,673.47	925.88	30.68
管理费用	47,063.96	63,320.37	49,650.32	25,558.03
研发费用	3,927.81	9,353.60	8,063.31	3,498.33
财务费用	-6,735.98	-24,918.29	-32,180.15	-47,528.26
加：其他收益	8,770.81	20,172.17	7,238.93	4,047.39
投资收益（损失以“－”号填列）	23,247.68	39,675.59	15,811.71	29,919.04

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-531.59	204.37	604.32	1,075.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,815.06	-1,858.39	-220.13	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-82.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,417.89	-0.55	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,637.68	51,867.68	61,702.88	80,772.30
加：营业外收入	4,451.26	7,334.03	4,690.35	900.90
减：营业外支出	31.34	17.99	6.46	25.68
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	37,057.60	59,183.72	66,386.76	81,647.52
减：所得税费用	18,983.67	16,954.00	9,886.77	26,668.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,073.93	42,229.72	56,499.99	54,979.10
归属于母公司所有者的净利润	15,120.41	33,642.27	42,323.92	50,027.90
少数股东损益	2,953.52	8,587.45	14,176.07	4,951.20
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	18,073.93	42,229.72	56,499.99	54,979.10

3.合并现金流量表

表：发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
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	590,993.08	3,840,342.13	3,182,419.11	244,898.83
收到的税费返还	70,214.56	4,373.50	5,020.20	1.84
收到其他与经营活动有关的现金	91,990.25	209,549.35	180,215.61	283,623.91
经营活动现金流入小计	753,197.90	4,054,264.97	3,367,654.92	528,524.58
购买商品、接受劳务支付的现金	1,759,605.54	3,669,693.91	2,256,190.50	48,558.89
支付给职工以及为职工支付的现金	47,521.89	47,606.13	31,003.64	16,697.73
支付的各项税费	59,310.13	38,554.08	39,069.41	77,099.72

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
支付其他与经营活动有关的现金	68,238.75	87,761.70	55,639.86	11,725.86
经营活动现金流出小计	1,934,676.31	3,843,615.83	2,381,903.41	154,082.20
经营活动产生的现金流量净额	-1,181,478.41	210,649.14	985,751.52	374,442.38
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	1,298,823.19	1,433,279.91	883,902.36	8,138,856.30
取得投资收益收到的现金	27,436.39	38,986.79	62,930.04	49,683.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,602.22	0.08	0.68	-
收到其他与投资活动有关的现金	896,299.07	2,617,871.90	1,952,603.58	3,545,546.76
投资活动现金流入小计	2,224,160.87	4,090,138.69	2,899,436.65	11,734,086.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	859,660.10	1,593,562.95	1,321,411.88	975,479.29
投资支付的现金	420,747.96	1,843,410.12	1,034,501.65	7,517,145.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	2,250.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,856,312.23	2,491,993.40	2,074,228.92	2,156,117.84
投资活动现金流出小计	3,136,720.29	5,928,966.46	4,430,142.44	10,650,993.08
投资活动产生的现金流量净额	-912,559.42	-1,838,827.78	-1,530,705.80	1,083,093.44
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	105,566.80	932,020.00	598,030.00	340,200.00
取得借款所收到的现金	2,550,819.57	2,443,202.71	1,019,270.13	464,658.10
收到其他与筹资活动有关的现金	680.29	216.60	1.87	134,993.39
筹资活动现金流入小计	2,657,066.66	3,375,439.32	1,617,302.00	939,851.48
偿还债务支付的现金	1,701,631.12	1,268,711.52	278,122.17	229,130.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,909.17	66,269.97	29,232.44	6,951.80
支付的其他与筹资活动有关的现金	1.09	60,000.31	60,845.57	28.95
筹资活动现金流出小计	1,762,541.39	1,394,981.81	368,200.18	236,110.80
筹资活动产生的现金流量净额	894,525.27	1,980,457.51	1,249,101.83	703,740.68
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	-1,199,512.57	352,278.87	704,147.55	2,161,276.50

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
额				
加：期初现金及现金等价物余额	4,765,101.28	4,412,822.41	3,708,674.86	1,547,398.36
六、期末现金及现金等价物余额	3,565,588.71	4,765,101.28	4,412,822.41	3,708,674.86

4. 母公司资产负债表

表：发行人母公司截至2020-2022年及2023年9月及末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	1,356,770.13	905,130.87	458,863.66	797,967.50
交易性金融资产	280,000.00	700,000.00	910,000.00	777,600.00
应收账款	-	375.03	662.19	1,222.39
预付款项	628.10	885.56	2,181.06	2,002.90
其他应收款	29,135.51	13,177.53	102,798.40	316,719.39
存货	-	-	-	1,038.68
其他流动资产	779.64	613.70	2,529.68	2,694.49
流动资产合计	1,667,313.37	1,620,182.69	1,477,034.98	1,899,245.35
非流动资产：				
长期应收款		-	55,840.00	55,840.00
长期股权投资	1,702,818.60	1,674,369.98	1,435,350.23	969,535.84
固定资产	653.05	959.70	1,427.81	2,277.87
无形资产	11,251.46	14,218.83	1,475.44	1,220.67
开发支出	141.77	185.67	140.59	52.84
长期待摊费用	-	-	2.10	41.35
递延所得税资产	0.85	0.85	0.65	-
非流动资产合计	1,714,865.75	1,689,735.04	1,494,236.82	1,028,968.56
资产总计	3,382,179.12	3,309,917.73	2,971,271.80	2,928,213.92
流动负债：				
短期借款	1,155,219.82	1,337,144.81	1,067,032.62	541,239.89

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
应付票据	-	-	-	-
应付账款	3,004.13	3,283.69	4,157.29	3,251.62
应付职工薪酬	194.53	2,183.99	-	-
应交税费	1,502.28	1,878.37	17.13	11.98
其他应付款	63,387.58	64,924.96	73,031.14	837,271.26
其他流动负债	-	-	-	104,981.21
流动负债合计	1,223,308.34	1,409,415.82	1,144,238.19	1,486,755.95
非流动负债：				
长期借款	258,062.00	8,062.00	-	-
递延收益	1,688.06	1,688.06	194.97	433.51
递延所得税负债	185.90	185.90	380.77	594.58
非流动负债合计	259,935.96	9,935.96	575.75	1,028.09
负债合计	1,483,244.30	1,419,351.78	1,144,813.94	1,487,784.04
所有者权益：				
实收资本	1,843,000.00	1,843,000.00	1,741,000.00	1,300,000.00
其他权益工具	-	-	59,923.25	119,923.25
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	59,923.25	119,923.25
资本公积	11,303.31	11,303.31	21.31	-
盈余公积	5,669.86	5,670.90	3,841.33	2,827.66
未分配利润	38,961.65	30,591.75	21,671.98	17,678.97
归属于母公司所有者权益合计	1,898,934.82	1,890,565.95	1,826,457.86	1,440,429.88
所有者权益合计	1,898,934.82	1,890,565.95	1,826,457.86	1,440,429.88
负债和所有者权益总计	3,382,179.12	3,309,917.73	2,971,271.80	2,928,213.92

5. 母公司利润表

表：发行人母公司 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
----	-----------	-------	-------	-------

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
一、营业总收入	-	178.91	227.59	702.81
减：营业成本	-2,071.34	404.61	479.78	514.59
税金及附加	59.97	60.70	158.16	108.92
管理费用	7,141.87	12,802.68	15,987.98	11,409.14
研发费用	-	6.91	262.85	43.09
财务费用	-9,273.19	-3,461.75	-13,132.84	11,563.48
加：其他收益	7.31	28.08	262.58	48.37
投资收益（损失以“—”号填列）	18,090.70	34,576.15	15,071.88	29,078.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	289.90	-70.96	268.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	44.33	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-0.80	-2.60	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	20,169.35	24,969.19	11,847.85	6,189.97
加：营业外收入	-	-	-	884.28
减：营业外支出	-	2.00	-	24.64
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	20,169.35	24,967.19	11,847.85	7,049.61
减：所得税费用	5,452.47	5,893.25	1,711.17	854.81
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	14,716.89	19,073.94	10,136.68	6,194.80
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	14,716.89	19,073.94	10,136.68	6,194.80

6. 母公司现金流量表

表：发行人母公司 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月内现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
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	375.03	383.06	578.32	472.94
收到的税费返还	7.75	2,417.12	2,710.00	-

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
收到其他与经营活动有关的现金	12,086.68	15,677.43	44,926.80	182,934.83
经营活动现金流入小计	12,469.46	18,477.61	48,215.12	183,407.77
购买商品、接受劳务支付的现金	1,589.45	2,772.98	2,619.63	1,007.88
支付给职工以及为职工支付的现金	6,657.49	8,188.28	7,991.86	6,054.89
支付的各项税费	5,926.10	4,699.03	4,586.84	8,323.37
支付其他与经营活动有关的现金	9,084.12	5,453.98	33,182.75	164,679.06
经营活动现金流出小计	23,257.17	21,114.27	48,381.07	180,065.20
经营活动产生的现金流量净额	-10,787.71	-2,636.66	-165.94	3,342.57
二、投资活动产生的现金流量	-			
收回投资收到的现金	650,000.00	1,405,840.00	1,127,635.51	969,236.67
取得投资收益收到的现金	20,457.67	38,237.04	69,423.01	32,315.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	909.35	16.10
收到其他与投资活动有关的现金	3,013.00	-	18,280.94	601,930.56
投资活动现金流入小计	673,470.67	1,444,077.04	1,216,248.81	1,603,498.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	38.65	606.00	475.25	2,459.80
投资支付的现金	256,000.00	1,285,862.00	1,494,000.00	1,352,454.47
支付其他与投资活动有关的现金	3,013.00	4,227.32	836,411.53	1,364,045.75
投资活动现金流出小计	259,051.65	1,290,695.31	2,330,886.78	2,718,960.02
投资活动产生的现金流量净额	414,419.02	153,381.72	-1,114,637.98	-1,115,461.36
三、筹资活动产生的现金流量	-			
吸收投资收到的现金	-	102,000.00	441,000.00	300,000.00
取得借款所收到的现金	3,101,283.93	3,427,502.40	1,953,701.11	1,382,188.34
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	134,993.39
筹资活动现金流入小计	3,101,283.93	3,529,502.40	2,394,701.11	1,817,181.73
偿还债务支付的现金	3,033,395.92	3,149,328.22	1,532,908.37	1,444,287.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,878.98	24,652.04	26,080.05	5,853.50
支付的其他与筹资活动有关的	1.09	60,000.00	60,012.62	28.95

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
现金				
筹资活动现金流出小计	3,053,275.99	3,233,980.25	1,619,001.04	1,450,169.88
筹资活动产生的现金流量净额	48,007.94	295,522.15	775,700.07	367,011.85
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	451,639.25	446,267.22	-339,103.85	-745,106.94
加：期初现金及现金等价物余额	905,130.87	458,863.66	797,967.50	1,543,074.44
六、期末现金及现金等价物余额	1,356,770.13	905,130.87	458,863.66	797,967.50

(二) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和指标				
项目	2023年1-9月 (末)	2022年(末)	2021年(末)	2020年(末)
总资产(亿元)	1,397.35	1,380.32	1,196.93	836.96
总负债(亿元)	972.24	969.44	994.05	683.09
全部债务(亿元)	344.85	302.76	261.81	143.1
所有者权益(亿元)	425.11	410.88	202.87	153.87
营业总收入(亿元)	74.43	498.91	312.71	12.16
利润总额(亿元)	3.71	5.92	6.64	8.16
净利润(亿元)	1.81	4.22	5.65	5.5
扣除非经常性损益后 净利润(亿元)	1.37	3.49	5.19	5.01
归属于母公司所有者的 净利润(亿元)	1.51	3.36	4.23	5
经营活动产生现金流量 净额(亿元)	-118.15	21.06	98.58	37.44
投资活动产生现金流量 净额(亿元)	-91.26	-183.88	-153.07	108.31
筹资活动产生现金流量 净额(亿元)	89.45	198.05	124.91	70.37
流动比率	1.43	1.52	1.42	1.99
速动比率	0.99	1.23	0.97	1.58
资产负债率(%)	69.58	70.23	83.05	81.62
债务资本比率(%)	44.79	42.42	56.34	48.19
营业毛利率(%)	7.77	0.98	2.26	24.11
平均总资产回报率 (%)	0.65	0.59	0.76	1.31
加权平均净资产收益 率(%)	0.58	1.38	3.17	4.09

主要财务数据和指标				
项目	2023年1-9月 (末)	2022年(末)	2021年(末)	2020年(末)
扣除非经常性损益后 加权平均净资产收益 率(%)	0.44	1.14	2.91	3.73
EBITDA(亿元)	8.60	10.79	8.88	8.81
EBITDA全部债务比 (%)	2.49	3.56	3.39	6.15
EBITDA利息倍数	1.58	2.3	3.96	22.89
应收账款周转率	1.63	12.66	23.11	3.35
存货周转率	0.42	2.06	1.36	0.12

注：(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算；

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；

(9) EBITDA全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

(10) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货；

(13) 2023年1-9月指标已年化。

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

资产结构分析								
项目	单位：万元、%							
	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,573,209.84	25.57	4,769,425.37	34.55	4,413,594.74	36.87	3,708,674.86	44.31
以公允价值计量且其变动计入当	-	-	-	-	-	-	-	-

期损益的金融资产								
交易性金融资产	306,000.00	2.19	1,202,000.00	8.71	912,000.00	7.62	780,200.00	9.32
应收票据	62.69	0.00	-	-	-	-	5,487.41	0.07
应收账款	627,414.58	4.49	587,888.21	4.26	200,496.79	1.68	70,085.60	0.84
应收款项融资	3,102.84	0.02	10,947.74	0.08	11,368.28	0.09	-	-
预付款项	616,988.26	4.42	458,474.79	3.32	549,692.85	4.59	670,727.43	8.01
其他应收款	254,329.27	1.82	152,863.27	1.11	31,655.85	0.26	107,811.76	1.29
存货	2,591,036.11	18.54	1,788,078.88	12.95	3,001,355.68	25.08	1,482,262.87	17.71
合同资产	254.14	0.00	510.79	0.00	-	-	-	-
其他流动资产	387,388.80	2.77	330,260.15	2.39	467,224.12	3.90	370,784.12	4.43
流动资产合计	8,359,786.52	59.83	9,300,449.19	67.38	9,587,388.32	80.10	7,196,034.05	85.98
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	392,229.83	2.81	103,952.92	0.75	147,648.09	1.23	78,534.96	0.94
长期股权投资	16,081.35	0.12	16,875.71	0.12	163,753.68	1.37	147,955.15	1.77
其他非流动金融资产	-	-	-	-	1,050.00	0.01	1,050.00	0.01
其他权益工具投资	164,950.80	1.18	160,250.00	1.16	-	-	-	-
投资性房地产	2,481,075.67	17.76	2,247,037.41	16.28	966,474.33	8.07	508,482.58	6.08
固定资产	503,201.07	3.60	495,664.10	3.59	203,231.81	1.70	55,314.89	0.66
在建工程	1,532,580.47	10.97	1,309,125.97	9.48	871,895.75	7.28	358,312.47	4.28
使用权资产	1,445.86	0.01	1,498.60	0.01	1,699.04	0.01	-	-
无形资产	443,344.66	3.17	89,739.04	0.65	10,894.36	0.09	10,094.69	0.12
开发支出	599.36	0.00	401.44	0.00	130.22	0.00	52.84	0.00
长期待摊费用	8,310.97	0.06	6,793.77	0.05	7,186.55	0.06	1,872.75	0.02
递延所得税资产	7,824.36	0.06	5,778.27	0.04	206.25	0.00	29.56	0.00
其他非流动资产	62,052.62	0.44	65,629.27	0.48	7,691.81	0.06	11,907.78	0.14
非流动资产合计	5,613,697.01	40.17	4,502,746.50	32.62	2,381,861.91	19.90	1,173,607.65	14.02
资产总计	13,973,483.54	100.00	13,803,195.69	100.00	11,969,250.22	100.00	8,369,641.70	100.00

1.货币资金

发行人货币资金主要由银行存款构成。近三年及一期末，货币资金余额分别为 3,708,674.86 万元、4,413,594.74 万元、4,769,425.37 万元和 3,573,209.84 万元，占流动资产的比重分别为 51.54%、46.04%、51.28%和 42.74%%。

2021年末，发行人货币资金较2020年末增加704,919.88万元，增幅19.01%。2022年末，发行人货币资金较2021年末增加355,830.63万元，增幅8.06%。2023年9月末，发行人货币资金较2022年末减少1,196,215.53万元，降幅25.08%。

2023年9月末，发行人货币资金中受限金额为4,106.29万元，主要为履约保证金、土地复垦保证金。发行人货币资金不存在其他使用受限，抵押、冻结等对变现有限制及潜在回收有风险的款项。

2.交易性金融资产

2021年末发行人根据新金融工具准则将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产调整至交易性金融资产，调整后发行人2020年末、2021年末及2022年末交易性金融资产分别为780,200.00万元、912,000.00万元和1,202,000.00万元，占流动资产的比例分别为10.84%、9.51%和12.92%。2022年末，公司交易性金融资产较2021年末增长290,000.00万元，增幅31.80%，主要系购买的结构性存款增加。2023年9月末，公司交易性金融资产较2022年末下降74.54%，主要系发行人购买的结构性存款减少所致。

3.应收票据

近三年及一期末，发行人应收票据账面价值分别为5,487.41万元、0.00万元、0.00万元和62.69万元，占流动资产的比重分别为0.08%、0.00%、0.00%和0.00%。2021年末发行人应收票据较2020年末减少5,487.41万元，降幅为100.00%，主要系发行人执行新金融工具准则，调整列示至应收款项融资所致。2023年9月末，发行人新增应收票据62.69万元。

4.应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为70,085.60万元、200,496.79万元、587,888.21万元和627,414.58万元，占流动资产的比重分别为0.97%、2.09%、6.32%和7.51%。2021年末发行人应收账款较2020年末增长130,411.19万元，增幅为186.07%，主要系混凝土业务进一步发展，销售额进一步增加所致。2022年末发行人应收账款较2021年末增长387,391.42万元，增幅为193.22%，主要系安置房和混凝土销量增大。2023年9月末发行人应收账款

较 2022 年末增加 39,526.37 万元，增幅为 6.72%。

表：2022 年末应收账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	金额	账龄	占应收账款总额的比例
河北雄安新区管理委员会	货款	316,964.37	1 年以内	53.73
中国建筑第八工程局有限公司	货款	24,528.08	1 年以内	4.16
中国建筑第二工程局有限公司	货款	16,107.35	1 年以内	2.73
中铁十一局集团有限公司	货款	9,142.08	1 年以内	0.13
中铁十八局集团有限公司	货款	8,871.45	1 年以内	0.12
合计		375,613.32		60.87

表：2023 年 9 月末应收账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	金额	账龄	占应收账款总额的比例
河北雄安新区管理委员会	货款	213,521.92	1 年以内	34.03
中国建筑第八工程局有限公司	货款	29,498.23	1 年以内	4.70
中国建筑第二工程局有限公司	货款	21,773.22	1 年以内	3.47
中交建筑集团有限公司	货款	14,342.13	1 年以内	2.29
中建三局集团有限公司	货款	13,195.81	1 年以内	2.10
合计		292,331.32		46.59

5. 预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项账面价值分别为 670,727.43 万元、549,692.85 万元、458,474.79 万元和 616,988.26 万元，占流动资产的比重分别为 9.32%、5.73%、4.93%和 7.38%。2021 年末发行人预付款项较 2020 年末减少 121,034.58 万元，降幅为 18.05%。2022 年末，发行人预付款项较 2021 年末减少 91,218.06 万元，降幅为 16.59%。2023 年 9 月末发行人预付款项较 2022 年末增长 158,513.47 万元，增幅为 34.57%，主要系项目建设工程预付款增加。

表：2022 年末预付款项金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	发生时间	款项性质
雄县征迁安置办公室	100,000.00	21.81	1 年以内	工程款
雄安新区至北京大兴国际机场快线（廊坊段）建设指挥部	85,000.00	18.54	1 年以内	工程款
中建三局集团有限公司	19,005.00	4.15	1 年以内	工程款
中冶建工集团有限公司	18,778.00	4.10	1 年以内	工程款
中铁建工集团有限公司	17,422.00	3.80	1 年以内	工程款

合计	240,205.00	52.39		
----	------------	-------	--	--

表：2023年9月末预付款项金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	发生时间	款项性质
雄县征迁安置办公室	150,000.00	24.31	1年以内及1-2年	征迁款
雄安新区至北京大兴国际机场快线（廊坊段）建设指挥部	85,000.00	13.78	1年以内及1-2年	工程款
中铁北京工程局集团有限公司	22,643.16	3.67	1年以内	工程款
中冶建工集团有限公司	18,778.00	3.04	1-2年	工程款
中交建筑集团有限公司	18,000.00	2.92	1年以内	工程款
合计	294,421.16	47.72	-	-

6.其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为107,811.76万元、31,655.85万元、152,863.27万元和254,329.27万元，占流动资产的比重分别为1.50%、0.33%、1.64%和3.04%。2022年末，发行人其他应收款较2021年末增加121,207.42万元，增幅为382.89%，主要系雄商公司对河北建投交通投资公司出资款尚未完成股权确认程序暂计其他应收款。2023年9月末发行人其他应收款较2022年末增长101,466.00万元，增幅为66.38%，主要系其他经营性往来及应收利息增加所致。

7.存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为1,482,262.87万元、3,001,355.68万元、1,788,078.88万元和2,591,036.11万元，占流动资产的比重分别为20.60%、31.31%、19.23%和30.99%。

2021年末，发行人存货较2020年底增加1,519,092.81万元，增幅为102.48%，主要系容东、雄东、容西安置房的建设进一步推进，开发成本不断增加所致。

2022年末，发行人存货较2021年底减少1,213,276.80万元，降幅为40.42%，主要系安置房销售导致。

2023年9月末，发行人存货较2022年底增加802,957.23万元，增幅为44.91%，主要系房产类存货增加导致。

表：2023年9月末发行人存货情况

单位：万元

项目名称	账面原值（不含税）	账面净值
雄东安置房项目	22,828.03	22,828.03
雄东 B 单元安置房项目	412,745.41	412,745.41
容西安置房项目	323,444.47	323,444.47
容西片区二期安置房项目	457,852.90	457,852.90
容东 2 号地项目	966,459.10	966,459.10
容东片区 F 组团安置房项目	1,474.63	1,474.63
安州特色小镇南部安置房	383.58	383.58
启动区 XAQD-24/XAQD-25 项目	169,522.14	169,522.14
启动区 XACR-2022-001 宗地	111,129.69	111,129.69
国贸中心项目	54,698.48	54,698.48
金融岛项目	64,559.55	64,559.55
其他生产性存货	5,938.13	5,938.13
合计	2,591,036.11	2,591,036.11

8.其他流动资产

发行人其他流动资产主要是待抵扣进项税及预缴税金。近三年及一期末，发行人其他流动资产账面价值分别为 370,784.12 万元、467,224.12 万元、330,260.15 万元和 387,388.80 万元，占流动资产的比重分别为 5.15%、4.87%、3.55%和 4.63%。

9.长期应收款

发行人的长期应收款主要为承担政府投资项目发生的支出归集。近三年及一期末，发行人长期应收款余额分别为 78,534.96 万元、147,648.09 万元、103,952.92 万元和 392,229.83 万元，占非流动资产的比重分别为 6.69%、6.20%、2.31%和 6.99%。2021 年末长期应收款较 2020 年末大幅增长，主要系归集的政府投资项目投入增加所致。2022 年末，发行人长期应收款较 2021 年年底减少 43,695.17 万元，降幅为 29.59%。2023 年 9 月末，发行人长期应收款较 2022 年年底增加 288,276.91 万元，增幅为 277.31%，主要系政府投资项目验工计价结算增加所致。

10.长期股权投资

发行人长期股权投资主要核算联营企业及合营企业相关投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 147,955.15 万元、163,753.68 万元、

16,875.71 万元和 16,081.35 万元，占非流动资产的比重分别为 12.61%、6.88%、0.37% 和 0.29%。2022 年末长期股权投资较 2021 年年末大幅减少，减少 146,877.97 万元，降幅 89.69%，主要系调整列报到其他权益工具投资。

11.其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资余额分别为 0 万元、0 万元、160,250.00 万元和 164,950.80 万元，占非流动资产的比重分别为 0、0、3.56% 和 2.94%。2022 年末其他权益工具投资较 2021 年末大幅增加，主要系对股权投资进行了重分类。

12.投资性房地产

发行人的投资性房地产主要为新区商务服务中心项目。近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 508,482.58 万元、966,474.33 万元、2,247,037.41 万元和 2,481,075.67 万元，占非流动资产的比重分别为 43.33%、40.58%、49.90% 和 44.20%。2021 年末发行人投资性房地产较 2020 年末增长 457,991.75 万元，增幅为 90.07%，主要系商务服务中心项目建设进一步推进所致。2022 年末发行人投资性房地产较 2021 年末增长 1,280,563.08 万元，增幅为 132.50%，主要系项目建设价值增大。2023 年 9 月末较 2022 年末增长 234,038.26 万元，增幅为 10.42%。

表：2023 年 9 月末发行人投资性房地产情况

单位：万元

项目名称	账面原值（不含税）	累计摊销	账面净值
容东底商	211,655.11	8,036.63	203,618.48
雄东底商	17,503.87	276.04	17,227.83
容西底商	126,660.89	1,646.66	125,014.23
商务服务中心项目	1,054,857.84	23,077.32	1,031,780.52
雄安国际酒店项目	380,290.25	735.61	379,554.64
高质量建设实验区（生活）项目	6,600.08	992.47	5,607.61
东部社区服务中心项目	8,618.98	-	8,618.98
容东安置房配套地下车位	688,990.83	12,272.65	676,718.18
启动区西北部社区服务中心项目	7,731.20	-	7,731.20
容西片区集中商业项目	25,204.00	-	25,204.00
小计	2,528,113.05	47,037	2,481,075.67

13.固定资产

发行人固定资产主要由房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公和电子设

备等构成，与发行人生产经营活动紧密相关。近三年及一期末，发行人固定资产余额分别为 55,314.89 万元、203,231.81 万元、495,664.10 万元和 503,201.07 万元，占非流动资产的比重分别为 4.71%、8.53%、11.01%和 8.96%。2021 年末固定资产较 2020 年末大幅增长，主要系绿博园、昝岗混凝土公司房屋及建筑物转固定资产所致。2022 年末固定资产较 2021 年末增长 292,432.29 万元，增幅为 143.89%，主要系转固资产增多。2023 年 9 月末固定资产较 2022 年末增加 7,536.97 万元，增幅为 1.52%。

14.在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 358,312.47 万元、871,895.75 万元、1,309,125.97 万元和 1,532,580.47 万元，占非流动资产的比重分别为 30.53%、36.61%、29.07%和 27.30%。2021 年末较 2020 年末增加 513,582.00 万元，增幅为 143.33%，主要系生态公司植树造林项目、垃圾综合处理设施一期工程 and 绿博园公司郊野公园项目建设投资增加所致。2022 年末较 2021 年末增加 437,230.22 万元，增幅为 50.15%，主要系工程建设量增多。2023 年 9 月末较 2022 年末增加 223,454.50 万元，增幅为 17.07%。

表：截至 2022 年末发行人在建工程情况

单位：万元

项目	2022 年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
垃圾综合处理设施一期工程项目	236,785.20	-	236,785.20
雄安新区 2020 年植树造林项目	87,923.06	-	87,923.06
雄安新区 2019 年植树造林项目（秋季）	104,367.84	-	104,367.84
雄安新区 2019 年植树造林项目（春季）苗景兼用林部分	66,474.06	-	66,474.06
雄安郊野公园雄安园建设工程及配套设施项目	44,766.94	-	44,766.94
雄安新区至北京大兴国际机场快线（R1 线）项目	553,244.00	-	553,244.00
容东片区临时土方堆存场	10,254.06	-	10,254.06
容东片区公共交通场站	12,298.00	-	12,298.00
容东片区再生水厂二期工程	19,005.00	-	19,005.00
南张水资源再生中心工程（一期）	16,777.54	-	16,777.54
容城县地表水厂工程（二期）	5,808.20	-	5,808.20
起步区 2#水资源再生中心工程	20,666.40	-	20,666.40
南水北调雄安新区调蓄库弃渣综合利用项目	31,038.54	-	31,038.54

项目	2022 年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
寨里混凝土搅拌站建设项目	9,204.87	-	9,204.87
容东综合运动馆项目	12,667.76	-	12,667.76
雄安新区燃气干线二期工程	10,941.65	-	10,941.65
雄安新区高铁站片区供热（冷）工程	3,519.92	-	3,519.92
雄安新区高铁站片区配套燃气工程	2,207.86	-	2,207.86
容东片区供热（冷）工程	56,084.63	-	56,084.63
雄东 A 社区供热（冷）工程	1,781.02	-	1,781.02
其他	3,309.43	-	3,309.43
合计	1,309,125.98		1,309,125.98

15.长期待摊费用

近三年及一期末，发行人长期待摊费用余额分别为 1,872.75 万元、7,186.55 万元、6,793.77 万元和 8,310.97 万元，占非流动资产的比重分别为 0.16%、0.30%、0.15%和 0.15%。2021 年末长期待摊费用较 2020 年末大幅增长，主要系南水北调中线调蓄库公司修建临时道路所致。2022 年末较 2021 年减少 392.78 万元，降幅为 5.47%。2023 年 9 月末较 2022 年增加 1,517.20 万元，增幅为 22.33%。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

负债结构分析								
项目	单位：万元、%							
	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	429,301.25	4.42	498,188.62	5.14	533,199.85	5.36	86,788.89	1.27
应付票据	271,415.31	2.79	727,738.64	7.51	1,484,340.20	14.93	1,149,266.30	16.82
应付账款	4,731,748.58	48.67	4,463,668.72	46.04	3,408,467.31	34.29	909,487.70	13.31
预收款项	635.44	0.01	223.82	0.00	11,974.99	0.12	5,944.41	0.09
合同负债	158,670.55	1.63	189,312.72	1.95	1,084,356.44	10.91	900,000.00	13.18
应付职工薪酬	2,662.56	0.03	10,889.90	0.11	-	-	-	-
应交税费	10,984.93	0.11	11,003.72	0.11	14,685.17	0.15	25,165.88	0.37
其他应付款	170,715.18	1.76	151,203.19	1.56	214,393.75	2.16	434,948.38	6.37
一年内到期的非流动负债	14,785.43	0.15	14,585.22	0.15	5,144.24	0.05	310.00	0.00

负债结构分析

单位：万元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动负债	58,475.89	0.60	53,615.70	0.55	2,062.03	0.02	106,312.21	1.56
流动负债合计	5,849,395.12	60.16	6,120,430.25	63.13	6,758,623.98	67.99	3,618,223.77	52.97
长期借款	2,732,952.66	28.11	1,787,097.48	18.43	595,403.75	5.99	194,640.82	2.85
租赁负债	939.59	0.01	473.21	0.00	366.57	0.00	-	-
长期应付款	992,580.50	10.21	1,649,269.26	17.01	1,931,313.70	19.43	2,570,615.59	37.63
递延收益	146,341.76	1.51	136,959.06	1.41	654,442.46	6.58	446,856.92	6.54
递延所得税负债	209.93	0.00	211.36	0.00	397.33	0.00	603.97	0.01
非流动负债合计	3,873,024.44	39.84	3,574,010.36	36.87	3,181,923.81	32.01	3,212,717.31	47.03
负债合计	9,722,419.56	100.00	9,694,440.61	100.00	9,940,547.79	100.00	6,830,941.07	100.00

1.短期借款

发行人短期借款全部为信用借款，无抵押及质押借款。截至2020-2022年及2023年9月末，发行人短期借款余额分别为86,788.89万元、533,199.85万元、498,188.62万元和429,301.25万元，占流动负债的比例分别2.40%、7.89%、8.14%和7.34%。2021年末发行人短期借款较2020年末增长446,410.96万元，增幅为514.36%，主要系雄安新区建设进一步推进和集团业务进一步开展所致；2022年末发行人短期借款较2021年末减少35,011.23万元，降幅为6.57%；2023年9月末发行人短期借款较2022年末减少68,887.37万元，降幅为13.83%。

2.应付票据

截至2020-2022年及2023年9月末，发行人应付票据余额分别为1,149,266.30万元、1,484,340.20万元、727,738.64万元和271,415.31万元，占流动负债的比例分别为31.76%、21.96%、11.89%和4.64%。应付票据为银行承兑汇票。2021年末应付票据较2020年末大幅增长，主要系城发公司容东、雄东、容西安置房项目，商务服务中心项目票据支付增加所致。2022年末应付票据较2021年末减少756,601.56万元，降幅50.97%，主要系前期办理票据到期支付。2023年9月末应付票据较2022年末减少456,323.33万元，降幅为62.70%，主要系应付票据到期支付所致。

3.应付账款

截至 2020-2022 年及 2023 年 9 月末，发行人应付账款余额分别为 909,487.70 万元、3,408,467.31 万元、4,463,668.72 万元和 4,731,748.58 万元，占流动负债的比例分别为 25.14%、50.43%、72.93%和 80.89%，应付账款主要为电子信用凭证、合同预留金及工程款等，2021 年末应付账款较 2020 年末增长 2,498,979.61 万元，增幅 274.77%，主要系随着新区建设的大规模开展，发行人投资项目的进一步增加所致。2022 年末应付账款较 2021 年末增长 1,055,201.41 万元，增幅 30.96%，主要系工程建设量增多。2023 年 9 月末应付账款较 2022 年末增加 268,079.86 万元，增幅为 6.01%。

4.预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 5,944.41 万元、11,974.99 万元、223.82 万元和 635.44 万元，占流动负债的比例分别为 0.16%、0.18%、0.00%和 0.01%，发行人预收款项主要为安置房项目预收款。2021 年末预收款项较 2020 年末增长 6,030.58 万元，增幅为 101.45%，主要系新增新区土储中心拨付项目建设工程款。2022 年末预收款项较 2021 年末减少 11,751.17 万元，降幅 98.13%，主要系按新准则规定减少预收账款科目使用。2023 年 9 月末预收款项较 2022 年末增加 411.62 万元，增幅为 183.91%，主要系预收基金管理费增加。

5.合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为 900,000.00 万元、1,084,356.44 万元、189,312.72 万元和 158,670.55 万元，占负债合计的比例分别为 13.18%、10.91%、1.95%和 1.63%，发行人合同负债主要为安置房项目款项。2020 年发行人执行新收入准则，将安置房项目款项调整列示至“合同负债”。2022 年末合同负债较 2021 年末减少 895,043.72 万元，降幅 82.54%，主要系安置房销售。2023 年 9 月末合同负债较 2022 年末减少 30,642.17 万元，降幅为 16.19%。

6.应付职工薪酬

近三年及一期末，发行人应付职工薪酬余额分别为 0 万元、0 万元、10,889.90 万元和 2,662.56 万元，占流动负债的比例分别为 0%、0%、0.18%、0.05%。2022 年末应付职工薪酬较 2021 年末大幅增加，主要系年末计提尚未支

付的人工成本。2023年9月末应付职工薪酬较2022年末减少8,227.34万元，降幅75.55%，主要系2022年末计提数含2022年度全年绩效工资，三季度末仅为常规滚动发生尚未完成支付的人工成本。

7.应交税费

近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为25,165.88万元、14,685.17万元、11,003.72万元和10,984.93万元，占流动负债的比例分别为0.70%、0.22%、0.18%和0.19%。2021年末应交税费较2020年末减少10,480.71万元，降幅为41.65%，主要系2020年度子公司企业所得税金额较大。2022年末应交税费较2021年末减少3,681.45万元，降幅为25.07%。2023年9月末应交税费较2022年末减少18.79万元，降幅为0.17%。

8.其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为434,948.38万元、214,393.75万元、151,203.19万元和170,715.18万元，占流动负债的比重分别为12.02%、3.17%、2.47%和2.92%。2021年末较2020年末减少220,554.63万元，降幅50.71%，主要系政府投资项目拨款调整至长期应付款所致。2022年末其他应付款较2021年末减少63,190.56万元，降幅29.47%。2023年9月末其他应付款较2022年末增加19,511.99万元，增幅为12.90%。

9.其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为106,312.21万元、2,062.03万元、53,615.70万元和58,475.89万元，占流动负债的比重分别为2.94%、0.03%、0.88%和1.00%。2021年末其他流动负债较2020年末大幅减少，主要系偿还短期应付债券所致；2022年末其他流动负债较2021年末增加51,553.67万元，增幅2,500.14%，主要系待转销项税增加。2023年9月末其他流动负债较2022年末增加4,860.19万元，增幅为9.06%。

10.长期借款

发行人长期借款全部为银行信用借款，无抵押及质押借款。近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为194,640.82万元、595,403.75万元、1,787,097.48万元和2,732,952.66万元，占非流动负债的比例分别为6.06%、

18.71%、50.00%和 70.56%。2021 年末长期借款较 2020 年末增长 400,762.93 万元，增幅为 205.90%，主要系随着雄安新区建设的进一步推进和集团业务的进一步开展所致。2022 年末长期借款较 2021 年末增长 1,191,693.73 万元，增幅为 200.15%，主要系新增借款。2023 年 9 月末长期借款较 2022 年末增长 945,855.18 万元，增幅 52.93%，主要系自有项目融资增加所致。

11.长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 2,570,615.59 万元、1,931,313.70 万元、1,649,269.26 万元和 992,580.50 万元，占非流动负债的比例分别为 80.01%、60.70%、46.15%和 25.63%。2021 年末长期应付款较 2020 年末减少 639,301.89 万元，降幅 24.87%，主要系代收代付政府拨款支出增加所致。2022 年末长期应付款较 2021 年末减少 282,044.44 万元，降幅为 14.60%。2023 年 9 月末长期应付款较 2022 年末减少 656,688.76 万元，降幅为 39.82%，主要系政府投资项目付款增加所致。

12.递延收益

近三年及一期末，发行人递延收益余额分别为 446,856.92 万元、654,442.46 万元、136,959.06 万元和 146,341.76 万元，占非流动负债的比例分别为 13.91%、20.57%、3.83%和 3.78%。发行人递延收益主要为政府补贴。2021 年末递延收益较 2020 年末增加 207,585.54 万元，增幅 46.45%，主要是承担的政府补贴项目增加，收到的政府补贴增加所致。2022 年末递延收益较 2021 年末减少 517,483.40 万元，降幅 79.07%，主要系安置房项目完工交付。2023 年 9 月末递延收益较 2022 年末增加 9,382.70 万元，增幅为 6.85%。

13.发行人有息负债情况

(1) 截至 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人有息负债余额分别为 50.67 亿元、119.37 亿元、229.99 亿元及 317.70 亿元，占同期末总负债的比例分别为 7.42%、12.01%、23.72%及 32.68%。截至 2023 年 9 月末，发行人银行借款余额为 317.70 亿元，占有息负债余额的比例为 100%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 317.70 亿元，占有息负债余额的比例为 100%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含1年）		2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	44.40	100	317.70	100	228.77	99.47	112.47	94.20	28.16	55.58
其中担保贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：政策性银行	0.12	0.27	44.53	14.02	16.28	7.08	8.10	6.78	4.30	8.49
国有六大行	44.28	99.73	273.16	85.98	212.49	92.39	104.37	87.44	23.86	47.09
股份制银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方城商行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方农商行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	-	-	-	-	-	-	6.00	5.02	22.50	44.40
其中：公司债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	6.00	5.02	22.50	44.40
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	1.22	0.53	0.90	0.76	0.01	0.03
其中：归集合营/联营企业资金	-	-	-	-	0.30	0.13	0.76	0.64	0.01	0.03
农发基金	-	-	-	-	0.81	0.35	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-	0.11	0.05	0.14	0.12	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	44.40	100.00	317.70	100.00	229.99	100.00	119.37	100.00	50.67	100.00

（2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书摘要“第五节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况				
项目	单位：万元			
	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	753,197.90	4,054,264.97	3,367,654.92	528,524.58
经营活动现金流出小计	1,934,676.31	3,843,615.83	2,381,903.41	154,082.20
经营活动产生的现金流量净额	-1,181,478.41	210,649.14	985,751.52	374,442.38
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	2,224,160.87	4,090,138.69	2,899,436.65	11,734,086.52

投资活动现金流出小计	3,136,720.29	5,928,966.46	4,430,142.44	10,650,993.08
投资活动产生的现金流量净额	-912,559.42	-1,838,827.78	-1,530,705.80	1,083,093.44
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	2,657,066.66	3,375,439.32	1,617,302.00	939,851.48
筹资活动现金流出小计	1,762,541.39	1,394,981.81	368,200.18	236,110.80
筹资活动产生的现金流量净额	894,525.27	1,980,457.51	1,249,101.83	703,740.68
现金及现金等价物净增加额	-1,199,512.57	352,278.87	704,147.55	2,161,276.50
期末现金及现金等价物余额	3,565,588.71	4,765,101.28	4,412,822.41	3,708,674.86

1.经营活动产生的现金流量

2020年，经营活动产生的现金流量净额为374,442.38万元；2021年，经营活动产生的现金流量净额为985,751.52万元；2022年，经营活动产生的现金流量净额为210,649.14万元。2023年1-9月，经营活动产生的现金流量净额为-1,181,478.41万元。2021年，发行人合并口径经营活动产生的现金流量净额985,751.52万元，较2020年374,442.38万元增长明显，主要是安置房项目收款增加所致。2022年，发行人合并口径经营活动产生的现金流量净额210,649.14万元，较2021年985,751.52万元大幅减少，主要系安置房建设资金流量增大。2023年1-9月，发行人合并口径经营活动产生的现金流量净额为-1,181,478.41万元，主要系安置房项目前期预收购房款，本期支付工程款增加所致。

2.投资活动产生的现金流量

近三年及一期发行人投资活动产生的现金流量净额分别为1,083,093.44万元、-1,530,705.80万元、-1,838,827.78万元及-912,559.42万元，整体波动较大，主要为财政投资项目资金变动。目前，投资活动现金流出的具体投向主要有三个方面：财政投资项目、自建项目投资、理财产品投资等。

3.筹资活动产生的现金流量

2021年，发行人筹资活动产生的净现金流1,249,101.83万元，较2020年度增加的主要原因是取得的借款增加；2022年，发行人筹资活动产生的净现金流1,980,457.51万元。2023年1-9月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为894,525.27万元。

综合来看，发行人的现金流量虽有所波动但总体水平良好，公司具有较强的获取现金能力。

（四）偿债能力分析

1.主要偿债能力指标

表：发行人近三年及一期偿债能力指标表

单位：倍，%

主要财务指标	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动比率	1.43	1.52	1.42	1.99
速动比率	0.99	1.23	0.97	1.58
资产负债率	69.58	70.23	83.05	81.62
EBITDA 利息保障倍数	1.58	2.30	3.96	22.89
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

从长期偿债能力指标看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为81.62%、83.05%、70.23%和69.58%，公司资产负债率处于较高水平。

从短期偿债能力指标看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为1.99、1.42、1.52和1.43，速动比率分别为1.58、0.97、1.23和0.99。因公司当前以流动资产为主，短期偿债能力较强。

2.主要贷款银行的授信情况

雄安新区设立后，各金融机构均表示将大力支持新区建设，截至2023年9月末已有工、农、中、建、交等多家银行在雄安新区设立分支机构。发行人作为雄安新区开发建设的主要载体和运作平台，得到了多家金融机构的支持。目前发行人金融机构授信额度充足，可以较好地满足当前及未来的融资需求。

截至募集说明书签署日，发行人获得的银行授信额度和未使用授信额度未发生重大不利变化。

综上所述，公司偿债能力良好，具备较强的偿债能力和抗风险能力。

（五）盈利能力分析

表：发行人盈利情况表

单位：万元，%

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	744,303.68	4,989,099.77	3,127,074.61	121,647.79

项目	2023年 1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
营业成本	686,466.58	4,940,029.76	3,056,312.60	92,323.36
税金及附加	5,355.53	3,762.00	5,430.28	877.03
销售费用	5,209.42	3,673.47	925.88	30.68
管理费用	47,063.96	63,320.37	49,650.32	25,558.03
研发费用	3,927.81	9,353.60	8,063.31	3,498.33
财务费用	-6,735.98	-24,918.29	-32,180.15	-47,528.26
资产减值损失	-	-	-	-82.75
投资收益	23,247.68	39,675.59	15,811.71	29,919.04
资产处置收益	1,417.89	-0.55	-	-
营业利润	32,637.68	51,867.68	61,702.88	80,772.30
营业外收入	4,451.26	7,334.03	4,690.35	900.9
营业外支出	31.34	17.99	6.46	25.68
利润总额	37,057.60	59,183.72	66,386.76	81,647.52
所得税费用	18,983.67	16,954.00	9,886.77	26,668.43
净利润	18,073.93	42,229.72	56,499.99	54,979.10
归属于母公司股东的净利润	15,120.41	33,642.27	42,323.92	50,027.90
少数股东损益	2,953.52	8,587.45	14,176.07	4,951.20
毛利率	7.77	0.98	2.26	24.11
平均总资产回报率	0.65	0.59	0.76	1.31
加权平均净资产收益率	0.58	1.38	3.17	4.09

注：2023年 1-9月指标已年化。

1.营业收入

近三年及一期，发行人营业收入分别为 121,647.79 万元、3,127,074.61 万元、4,989,099.77 万元和 744,303.68 万元。2021 年较 2020 年营业收入大幅增长，主要为安置房项目收入增加。2022 年较 2021 年营业收入增长 59.55%，主要系安置房项目收入增加。

2.营业成本

近三年及一期，发行人营业成本分别为 92,323.36 万元、3,056,312.60 万元、

4,940,029.76 万元和 686,466.58 万元。营业成本主要是安置房业务成本、混凝土销售成本、人力资源服务成本等。2022 年较 2021 年营业成本增加 61.63%，主要系安置住房业务成本增加。

3.期间费用

近三年及一期，公司期间费用构成情况如下：

表：近三年及一期期间费用明细表

单位：万元，%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	与营业收入的比值	金额	与营业收入的比值	金额	与营业收入的比值	金额	与营业收入的比值
销售费用	5,209.42	0.70	3,673.47	0.07	925.88	0.03	30.68	0.03
管理费用	47,063.96	6.32	63,320.37	1.27	49,650.32	1.59	25,558.03	21.01
研发费用	3,927.81	0.53	9,353.60	0.19	8,063.31	0.26	3,498.33	2.88
财务费用	-6,735.98	-0.91	-24,918.29	-0.50	-32,180.15	-1.03	-47,528.26	-39.07
合计	49,465.21	6.65	51,429.15	1.03	26,459.36	0.85	-18,441.23	-15.16

发行人期间费用主要是管理费用。近三年及一期，发行人期间费用合计分别为-18,441.23 万元、26,459.36 万元、51,429.15 万元和 49,465.21 万元。随着经营规模的扩大，期间费用也随之相应增加。

4.投资收益

发行人投资收益主要来源于结构性存款等保本产品收益。近三年及一期，发行人投资收益分别为 29,919.04 万元、15,811.71 万元、39,675.59 万元和 23,247.68 万元。

5.营业利润、利润总额和净利润

近三年及一期，发行人营业利润分别为 80,772.30 万元、61,702.88 万元、51,867.68 万元和 32,637.68 万元；利润总额分别为 81,647.52 万元、66,386.76 万元、59,183.72 万元和 37,057.60 万元；净利润分别为 54,979.10 万元、56,499.99 万元、42,229.72 万元和 18,073.93 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 50,027.90 万元、42,323.92 万元、33,642.27 万元及 15,120.41 万元。报告期内发

行人主要利润来自于发行人控股的三级子公司开展的混凝土产品销售业务，因河北雄安容西混凝土有限公司、河北雄安管岗混凝土有限公司非全资子公司存在归属于少数股东的利润，故归属于母公司股东的净利润与合并口径净利润存在差异。发行人经营状况良好，预计 2023 年度归属于母公司股东的净利润仍然为正。

（六）关联交易

1.关联方认定标准

发行人按照企业会计准则和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制或共同控制的，构成关联方。

控制：是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

共同控制：是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响：是指对一个公司的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

发行人在判断是否存在关联方关系时遵守实质重于形式的原则。

2.关联方情况简介

（1）发行人的实际控制人

截至 2023 年 9 月末，发行人的股东情况如下表所示：

表：发行人股东情况表

股东名称	股东对本企业的控 股比例	股东对本企业的表 决权比例	本企业最终控制方
河北省人民政府	100.00%	100.00%	河北省人民政府

（2）发行人的子公司情况

发行人的子公司情况见本募集说明书摘要“第二节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

（3）发行人合营和联营企业情况

发行人的合营和联营企业情况见本募集说明书摘要“第二节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

（4）发行人其他关联方情况

无。

3.关联担保情况

无。

4.关联方交易

无。

5.关联方往来余额

无。

6.关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

（1）关联交易制度

发行人关联交易制度正在制定中。

（2）决策权限及程序

公司关联交易遵循公平、公正、公允的定价原则，关联交易的定价应不偏离市场独立第三方于相同或同类交易中所收取的价格或收费的标准。发行人应对关联交易的定价依据予以充分披露，采取有效措施防止股东及其关联人士以各种形式转移公司的资金、资产及其它资源。

（七）对外担保

截至 2023 年 9 月末，发行人无对外担保事项。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2023 年 9 月末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至 2023 年 9 月末，发行人受限资产情况如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日
履约保证金	33.22
土地复垦保证金	4,073.07
合计	4,106.29

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级情况及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，根据《中国雄安集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该主体信用等级代表的涵义为受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

- 1、部分业务经营效益尚未完全释放；
- 2、资产负债率虽下降但仍相对较高。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

雄安新区设立后，各金融机构均表示将大力支持新区建设，截至 2023 年 9 月末已有工、农、中、建、交等多家银行在雄安新区设立分支机构。发行人作

为雄安新区开发建设的主要载体和运作平台，得到了多家金融机构的支持。目前发行人金融机构授信额度充足，可以较好地满足当前及未来的融资需求。

截至募集说明书签署日，发行人获得的银行授信额度和未使用授信额度未发生重大不利变化。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1.报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 3 只/13.50 亿元，累计偿还债券 13.50 亿元。

2.截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 0.00 亿元。

3.截至 2023 年 9 月 30 日，发行人不存在存续可续期债。

4.截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	中国雄安集团有限公司	小公募	上海证券交易所	2023-10-24	25.00	-	25.00
合计		-	-	-	25.00	-	25.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第六节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下：

（一）发行人 2020-2022 年的财务报告及审计报告，2023 年 1-9 月财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债权代理协议；

（六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点或访问上海证券交易所网站查阅募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：中国雄安集团有限公司

住所：中国（河北）自由贸易试验区雄安片区容城县雄安市民服务中心雄安集团办公楼

法定代表人：田金昌

联系人：邱晨、侯玖杰、王恺

联系地址：中国（河北）自由贸易试验区雄安片区容城县雄安市民服务中心雄安集团办公楼

邮政编码：070001

联系电话：0312-5670718

传真：0312-5670011

主承销商/簿记管理人/债权代理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、王婧玉、随笑鹏、李依亭

联系电话：010-60833220

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、
律师、专业会计师或其他专业顾问。