

---

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

公司债券年度报告

（2023 年）

二〇二四年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书等材料披露有关内容。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上一报告期相比未发生重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	20
七、 环境信息披露义务情况.....	22
第二节 债券事项.....	22
一、 公司信用类债券情况.....	22
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
四、 公司债券募集资金使用情况.....	24
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	27
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	28
七、 中介机构情况.....	28
第三节 报告期内重要事项.....	30
一、 财务报告审计情况.....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	31
四、 资产情况.....	31
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	33
六、 负债情况.....	34
七、 利润及其他损益来源情况.....	35
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	38
九、 对外担保情况.....	38
十、 重大诉讼情况.....	38
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	38
十二、 向普通投资者披露的信息.....	38
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	38
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	38
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	39
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	39
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	39
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	39
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	39
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	39
八、 科技创新债或者双创债.....	39
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	39
十、 纾困公司债券.....	39
十一、 中小微企业支持债券.....	39
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	39
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
附件一： 发行人财务报表.....	43

## 释义

本公司、公司	指	苏州城市建设投资发展（集团）有限公司
《公司章程》	指	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	苏州城市建设投资发展（集团）有限公司
中文简称	苏州城投
外文名称（如有）	Suzhou Urban Construction & Investment Development (Group) Co., Ltd
外文缩写（如有）	Suzhou Urban Construction & Investment Development
法定代表人	盛梦龙
注册资本（万元）	1,000,000
实缴资本（万元）	1,000,000
注册地址	江苏省苏州市 沧浪区杨枝塘路 116 号
办公地址	江苏省苏州市 杨枝塘路 116 号
办公地址的邮政编码	215002
公司网址（如有）	<a href="http://www.szct.org.cn/">http://www.szct.org.cn/</a>
电子信箱	szct@szct.org.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	丁建国
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	江苏省苏州市杨枝塘路 116 号
电话	0512-65235239
传真	0512-65248033
电子信箱	zw0390@sina.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：苏州市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：苏州市人民政府国有资产监督管理委员会

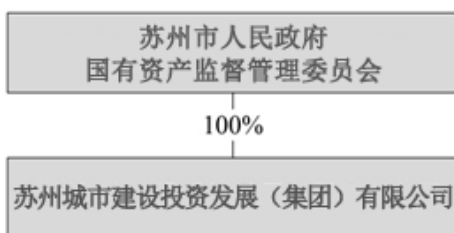
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限

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



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

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

董事	张涛	董事长	离任	2023年8月25日	2023年8月28日
董事	盛梦龙	董事长	新任	2023年8月25日	2023年8月28日
董事	陈实	董事	离任	2023年8月25日	2023年8月28日
董事	殷辉礼	董事	新任	2023年8月25日	2023年8月28日
高级管理人员	陈实	总经理	离任	2023年8月21日	2023年8月28日
高级管理人员	殷辉礼	总经理	新任	2023年8月21日	2023年8月28日
高级管理人员	钱程	副总经理	离任	2023年8月24日	-
高级管理人员	陈育军	副总经理	离任	2023年8月24日	-

## （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 27.78%。

## （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：盛梦龙

发行人的董事长或执行董事：盛梦龙

发行人的其他董事：殷辉礼、潘勇、胡德宝、武建军、董炳和、王金兴

发行人的监事：刘娇、张艳

发行人的总经理：殷辉礼

发行人的财务负责人：丁建国

发行人的其他非董事高级管理人员：洪师亮、孙强、杨亚萍

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

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

##### （1）燃气销售板块

公司燃气业务板块业务主要由子公司苏州市能源发展集团有限公司（以下简称“能源集团”）经营。能源集团是苏州地区集燃气、工程设计、管网建设、燃气经营管理于一体的大型国有企业，主要承担苏州姑苏区、工业园区一小部分及吴中区、相城区等几大城区的居民供气业务，在中心城区处于垄断经营地位。



目前，能源集团通过下属分公司、子公司开展燃气业务。在管道供气方面，2015 年公司“煤改气”工作已全部完成，能源集团全部供应管道天然气，不再销售管道煤气。能源集团在苏州市场零售燃气业务方面居领先地位。在管网建设方面，拥有苏州市政公用工程施工总承包二级资质和压力管道 GB2 安装许可证资质。在异地燃气业务拓展方面，能源集团与江苏天达投资有限公司相继在涟水、滨海、阜宁、盐城、射阳等地展开合作。目前，涟水、滨海、阜宁、盐城燃气公司均已正常运行。由于这些区域内拥有众多工矿企业，用气量较大，因此公司未来燃气业务具有较大的发展空间。

公司还承担“西气东输”苏州市支线输气管网的建设、天然气的接收和输送工作，输气范围包括苏州城区、新区、园区、吴中区、相城区、吴江区、以及常熟市和昆山市石牌镇，其管网已覆盖苏州 60%左右的区域，在苏州市天然气管网建设和天然气的接受与输送方面处于核心地位。

根据自 2011 年 3 月 1 日起施行的《城镇燃气管理条例》，国家对燃气经营实行许可证制度，符合从事燃气经营活动条件的企业，由县级以上地方人民政府燃气管理部门核发燃气经营许可证。截至报告期末，发行人已取得苏州主城区、苏州高新区、苏州工业园区、吴中区、相城区等主要区域中高压管道燃气特许经营权，经营权期限为 30 年，在此期间公司将作为该区域唯一一家燃气高压管网运营商。

公司主要通过销售燃气，收取燃气管输费用来获得利润。公司的特许经营模式具有较强的业务稳定性，经营风险较低。发行人天然气销售业务主要有以下三个环节：（1）天然气采购：集团定期与中石油等公司签订战略合作协议，与供应商保持长期良好的合作关系，获取充足的气源保障；（2）天然气生产加工：对采购回来的天然气，经过除杂、加臭、降压等生产环节之后对外销售；（3）天然气销售：经过生产加工的天然气通过高中低压管网输送到各工商用户和住宅用户，并通过调压装置调压和庭院低压管网输送至各用户天然气用具。

公司与天然气供气方签订长期“照付不议”总框架供气合同，以使双方建立长年稳定的合作关系。“照付不议”供气合同实质上通过约定实现上游承担资源开发风险，下游承担市场开发风险，达到上下游风险共担、利益共享的目的。该模式已成为从生产、运输到销售整个天然气产业链中不可或缺的一环，是天然气行业特有的经营模式。目前，发行人已分别与中国石油天然气股份有限公司和江苏省天然气有限公司签订了“照付不议”供气合同，保障了公司天然气的稳定供应。在实际操作过程中，中国石油天然气股份有限公司和江苏省天然气有限公司在每年年末根据发行人本年度实际用气量及发行人下一年度的用气量计划来最终确定下一年度的年度供气量，并签署供销协议。在现有的天然气价格管理体制下，公司的购气价格实行政府管制。2013 年 7 月以前，国家发改委分别制定天然气出厂基准价格及跨省长输管道的管输价格；2013 年 7 月国家发改委《关于调整天然气价格的通知》实施后，改为对门站价格（包括出厂价和管道运输价）执行政府指导价。在资金结算方面，公司一般预付部分款项，每周按供应商提供的销售结算表支付。

采购气源后，需经过储配、运输、气化、调压、输送等环节使产品达到最终销售状态。上游来气进入门站，经过滤、调压、计量、加臭后进入城市高压或次高压输气管线。LNG 储配站设置储罐用于存储 LNG，承担应急调峰作用，可通过高压水浴气化进入高压管网，或空温气化经调压后进入中压管网。低压气柜用于存储低压天然气并承担调峰作用。

从高压或次高压输管道输出的天然气，经调压后进入城市中低压管网，供给天然气用户。居民用户通过楼栋调压箱再次调压后至灶前压力供生活用气。对于工业、商业用户，则根据用气设备的技术参数要求，通过专用调压装置再次调压后供气。

在现有的天然气价格管理体制下，公司的购气价格实行政府管制。2013 年 7 月国家发改委《关于调整天然气价格的通知》实施后，公司对门站价格（包括出厂价和管道运输价）执行政府指导价。苏州市燃气销售价格主要是根据国家发改委、江苏省物价局等文件的规定，由苏州市发改委制定销售价格。

发行人向下游燃气经营企业（包括苏州燃气、苏州港华燃气有限公司、苏州华润燃气

有限公司、苏州市吴中区燃气有限公司、苏州市相城区燃气有限责任公司、苏州市吴中区角直天然气有限公司等）提供天然气高压管道输气服务。下游燃气经营企业按照前一期用气情况，向苏州天然气预付 7 至 10 天用量费用，并根据天然气管网要求对本期超过上期用量部分补缴预付款，实际发生费用为每周结算。发行人收到预缴气款时计入“预收账款”科目，每周根据读表数进行结算，确认为“营业收入”。

除了常规天然气用户之外，能源集团还着力推动车用天然气项目。截至报告期末，能源集团委托子公司苏州交投燃气有限公司经营冬青路加气站，并合资经营辛庄罐场天然气加气站、宝带西路加气站、横山罐场加气站和公交四场加气站等四个汽车加气站，其中辛庄罐场天然气加气站、宝带西路加气站、横山罐场加气站停止加气。

总体来看，燃气业务作为发行人主营业务收入的主要来源，其整体规模较大，在区域内具有一定的垄断经营优势，随着苏州市经济发展，其销售量、销售收入和利润规模将稳步提高。但公司客户群中居民用户占比较高，导致燃气板块主营业务利润率相对较低。未来几年，发行人燃气板块投资主要集中在 LNG、加气站建设、燃气配套服务扩容等方面，以促进燃气业务、持续稳定发展。

## （2）房地产业务

发行人房地产业务运营主体为苏州城投地产发展有限公司（以下简称“城投地产”）和苏州城投保障房有限公司（以下简称“城投保障房”）。

城投地产具有江苏省住房和城乡建设厅颁发的房地产开发贰级资质，早期以定销商品房项目开发、销售为主，近年来在做好住宅地产项目开发基础上，积极寻求业务转型升级，稳步拓展商业地产、康养地产、产业园片区开发等新业态。

城投保障房承续原市保障房公司，始终围绕承担民生保障建设主责，立足“安居建设、安居服务、区域开发”三大业务板块，打造品质过硬的民生工程，为市民群众安居乐业提供基础保障。公司房地产销售业务主要业务模式为：公司通过公开市场招拍挂取得保障房项目开发所需土地使用权，自筹资金，按建筑工程开发程序进行开发，项目竣工并达到预售条件后办理销售手续，按市住建局确定的销售价格将保障房房源进行定向销售，在收到保障房购房款后确认收入并结转成本。

## （3）保理业务及贷款业务

公司保理业务主要为配合产业链布局开展的贸易性融资，由子公司苏州城投商业保理有限公司（以下简称“城投保理”）、吴都融资租赁（天津）有限公司（以下简称“吴都租赁”）和苏州保信商业保理有限公司（以下简称“保信保理”）开展。其中，城投保理、保信保理主要以受让应收账款的方式提供保理融资，吴都租赁主要开展融资租赁业务。

城投保理公司自成立以来依托苏州城投的资源优势打造了工程保理业务品牌，依托城投集团资源优势和产业优势，以产业链金融为核心，以工程保理为突破口，针对商贸物流、工业采购、城市建设、建筑施工、新能源、政府采购等链属企业开展全方位保理业务。2019 年度，城投保理成功受让了市工人文化宫、524 国道、吴中滨江新城等一系列苏州市内优质、重点项目项下应收款。公司目前为规模最大、成立时间最长的苏州商业保理协会（SCFA）会长单位。

未来，随着市场上同业竞争不断加剧，城投保理一是将不断深耕工程保理，深挖市场需求，不断开发新的金融产品，为苏州市场施工企业输出创新金融服务；二是将联合同业，共同开展机构保理业务（再保理、联合保理业务），做大保理市场的蛋糕；三是将谨慎外拓，逐步打开市场，谨慎拓展外地市场工程保理业务，进一步深造工程保理业务品牌。城投保理在工程建设领域之外，将探索如政府采购类、物业租金、高速公路收费权等成熟领域的保理业务，逐渐实现保理业务产品多样化发展。

吴都租赁成立于 2017 年，2018 年开始正式开展业务。公司自成立以来业务发展迅速，公司客户目前集中在基础设施建设行业和城市水务、城市公交等公共事业行业，未来将尝试开拓不动产、物流、医疗等新的融资租赁业务方向。随着公司的业务规模及业务领域不

断拓展，营业收入将不断增加。

#### （4）保安及押运服务

发行人保安及押运服务经营主体为苏州市保安服务有限公司和苏州市特种守押保安服务有限公司。根据苏国资【2018】6 号文《关于苏州特种守押公司和苏州保安服务公司整建制划归苏州城投公司的通知》，苏州市人民政府国有资产监督管理委员会将苏州市特种守押保安服务有限公司、苏州市保安服务有限公司整建制划归发行人，发行人自 2018 年起持有上述公司 100% 股权并纳入合并范围。

苏州市特种守押保安服务有限公司主要经营武装押运业务、金库守护业务和金融外包服务。公司于 2019 年 5 月开始推进代保管库项目，现已建设完成，于 2020 年正式对外运营，利用综合金库规模和管理优势，面向社会各界开展包括黄金、钻石、珠宝、首饰、机密文件、有价证券、电子文件等贵重物品的存放和保管业务。

苏州保安服务公司立足人防主营业务，着力提升安保服务专业化水平，主要为党政机关、企事业单位等重要敏感客户提供门卫、巡逻、守护等人力安保服务。同时顺应政府关于“平安城市”建设的号召，主动参与苏州市大型公共活动。公司除派驻员工为市政府、中级法院、信访局、汽车南站等重点单位提供安检服务外，还承接“超级杯足球赛”、“金鸡湖半程马拉松”、“四国青年男篮系列赛”、“CBA 联赛”、“李宗盛演唱会”等多场大型活动的安检服务。

#### （5）租赁及管理

公司工程项目管理业务主要由苏州城投项目投资管理有限公司（以下简称“项目管理公司”）负责实施。项目管理公司成立于 2004 年 11 月，是苏州市首家专业代建公司。公司下设 13 个部门及 1 个分公司（中天监理分公司），拥有工程房屋监理甲级、市政监理乙级、招标代理、政府采购等资质，主要从事政府、企业投资项目代建管理及工程监理、招标代理等业务。根据经双方确认的工程量，项目管理公司每年向项目业主收取管理费。

公司自持出租物业主要包括城市生活广场、站北商务楼、火车站配套商铺、停车场等自主开发的物业载体，可出租面积为 32.22 万平方米，已出租面积为 31.7 万平方米，出租情况良好。此外，代建业务结束或保障房项目完工交付后，公司以自有物业公司对代建项目以及城投保障房开发的保障房小区等进行物业管理，并收取相应的物业管理费。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1）燃气行业现状及发展前景

以天然气为最重要构成部分的城市燃气是城市发展不可或缺的重要能源。天然气输配系统是城市基础设施建设的重要组成部分，是城市现代化的重要标志之一。天然气在优化能源结构、改善城市环境、加速城市现代化建设和提高人民生活水平等方面的作用日益突出。

目前我国天然气消费用途以居民城镇燃气和工商业燃料为主，还有部分是天然气发电和化工用气。在持续推进城镇气化率增加传统的居民和工商业用户的基础上，我国未来将大力拓展天然气的应用领域，重点在热电联产、工业锅炉、煤改气工程、分布式能源和天然气汽车等领域进行积极推广和应用。在未来较长时间里，我国天然气消费用途将逐渐呈现更加多元化的趋势。根据中国石油经济技术研究院预测，我国 2035 年天然气消费总量可达 6,200 亿立方米。伴随着我国国民经济增长和城市化的进程的不断推进，我国对天然气的需求潜力将十分巨大。天然气市场化改革稳步推进，多地建立终端气价上下游联动机制；上海、重庆交易中心成功开展多种方式交易。国内天然气安全保供能力明显提升。2020 年后，随着我国天然气市场规模的扩大、市场化程度的不断提升，天然气产供储销体系建设仍需不断完善，进一步提高资源配置效率和供应保障能力。

我国持续实施大气污染防治行动，有利于城市燃气行业的可持续发展。近年来，我国政府高度重视环境保护工作，其中就包括了大力治理空气污染：2013 年 6 月，国务院召开常务会议确定了《大气污染防治十条措施》；2013 年 9 月，国务院发布《大气污染防治行动计划》指出要加强工业企业大气污染综合治理，全面整治燃煤小锅炉，加快推进集中供热和“煤改气”等工程建设；2014 年 7 月，环保部等六部委联合发布《大气污染防治行动计划实施情况考核办法(试行)实施细则》；2016 年 1 月，经全国人大常委会新修订的《大气污染防治法》正式生效，提出对大气环境质量改善目标、大气污染防治重点任务完成情况进行考核，把环境治理与经济发展提升到同等重要的水平；2016 年 12 月，环保部印发《关于实施工业污染源全面达标排放计划的通知》；2017 年 1 月我国官方月度宏观数据发布会上提出对地方党政领导考核官员时，对生态环境质量指标赋予高分值和权重，关于环境、能源资源的权重首次远超 GDP；2017 年 3 月，《政府工作报告》提出坚决打好“蓝天保卫战”；2017 年住建部、国家发改委分别联合多个部委又相继出台了《关于推进北方采暖地区城镇清洁供暖的指导意见》、《北方地区冬季清洁取暖规划（2017-2021 年）》和《关于北方地区清洁供暖价格政策的意见》等一系列文件；2018 年 6 月，生态环境部印发《2018-2019 年蓝天保卫战重点区域强化督查方案》，为进一步改善京津冀及周边地区、汾渭平原及长三角地区等重点区域环境空气质量，全面启动重点区域强化督查工作；2018 年 10 月，全国人大常委会对《大气污染防治法》再次进行了多处修订并予以发布。为了实现中国共产党十九大报告中提出的“加快生态文明体制改革，建设美丽中国”的伟大目标，可以预见，对大气污染防治的高压治理态势仍然将持续。

我国的能源政策和天然气市场化政策为城市燃气行业指明了发展方向。2016 年以来，中国相继出台《能源发展“十三五”规划》、《天然气发展“十三五”规划》、《加快推进天然气利用的意见》和《2018 年能源工作指导意见》等多项纲领性规划文件助推天然气推广利用，政策力度空前加强：我国已提出发展清洁低碳能源将成为优化能源结构的重要途径，未来逐步要将天然气培育成为我国现代清洁能源体系的主体能源之一。到 2020 年，我国天然气在一次性能源消费结构中占比力争达到 10%左右，地下储气库形成有效工作气量 148 亿立方米；到 2030 年，力争将天然气在一次性能源消费中的占比提高到 15%左右，地下储气库形成有效工作气量 350 亿立方米以上。我国将全力推进天然气基础设施互联互通，完善天然气储备调峰体系。此外，我国还将推动建立天然气产供销体系，增强油气储备应急能力，提高油气供给保障能力，加快推进油气管网建设。

2018 年 5 月 25 日，国家发改委下发《国家发展改革委关于理顺居民用气门站价格的通知》要求自 6 月 10 日起将我国居民用气由最高门站价格管理改为基准门站价格管理，民用与非民用天然气门站价格实现并轨，并且可在冬季进行上浮。这标志着近年来我国天然气终端价格市场化改革不断走向深入，价格机制逐渐理顺，从而有利于城市燃气行业的快速稳定发展。

城市燃气行业发展趋于规模化和品牌化。在过去多年以来随着市政公用事业改革的不断深入，我国城市燃气行业的投资和经营已积极稳妥地引入了市场机制。通过特许经营权公开招投标的形式，国有、民营和境外资本纷纷跑马圈地，不断地取得国内各省市县的燃气特许经营权。以华润燃气控股有限公司、新奥能源控股有限公司、港华燃气有限公司、中国燃气控股有限公司和昆仑能源有限公司等大型城市燃气运营商为代表，其凭借在行业内多年积累的品牌和资本等方面的优势通过多年积累已获得了全国众多城市的燃气特许经营权，并通过在行业内的收购重组整合，提升了行业内市场集中度，在国内实现了相当可观的规模经济效应。据统计，2017 年上述几个大型城市燃气运营商合计销售气量占全国天然气总消费量的比重超过 4 成。我国城市燃气行业内规模化和品牌化的发展趋势日益明显。

燃气行业的竞争压力主要来源于国内可替代能源的价格竞争以及国际市场供需情况两方面。首先，从国内市场来看，在工业和发电市场，煤炭作为我国天然气资源主要的替代对象，具有资源丰富、价格便宜的优势，从而造成天然气与煤炭之间存在较大的市场竞争压力。其次，在国际市场方面，现阶段大多数国家都希望在大量利用天然气资源、减少对进口石油依赖的同时缓解环境问题，这势必会导致国际市场对天然气需求长时期内保持较快增长，从而使得国际天然气市场竞争激烈，给我国大规模利用境外天然气资源带来较大

挑战。我国城市燃气行业自经营体制改革以来，行业竞争格局逐渐由地方垄断转向跨区域的市场竞争。民营资本、港资、外资等非国有资本逐步进入城市燃气行业的竞争，全国范围内争夺城市燃气项目的竞争日趋激烈。

由于燃气的输送和销售需要依赖管网来进行，而城市燃气管网建设属于城市的基础设施，为避免重复投资、提高资源利用效率、实现成本最低化和安全保障最大化的目标，我国城市燃气实行在同一城市或同一区域的独家特许经营制度。这使得城市管道燃气供应具有自然垄断的特性，在同一经营区域内，城市燃气运营企业具有垄断性。这种方式改变以往划地而治，由政府建设投资、承担亏损的传统方式，鼓励社会资金、外国资本采取多种形式参与城镇燃气建设，进一步促进我国城市管网的发展。

城市燃气行业具有对前期资产投入要求高、管网管理专业性强等特点。这使得投资者的资本实力、企业管理能力、经营业绩和信用等级成为进入管道燃气行业的重要条件。为了更好的引入合格的经营商，推进市政公用事业市场化，加强市场监管，保障社会公共利益和公共安全，《市政公用事业特许经营管理办法》规定对包括管道燃气供应在内的市政公用事业实行特许经营制度，同时允许跨地区、跨行业参与城镇燃气经营。该办法表明政府已逐步开放城镇燃气市场，在相同的市场准入条件下，将通过公开招标方式，择优选择城镇燃气经营单位。

我国城市燃气经营企业主要由两大类企业主导：一是在本地区依靠历史承袭而拥有燃气专营权的地方国企，如深圳、重庆等地均有该类型地方国有燃气公司；二是具有跨区域经营特征的燃气运营商，例如华润燃气控股有限公司、香港中华煤气有限公司等。截至目前，我国已有 400 多个城市开通管道燃气业务，这些城市的管道燃气运营商是该行业的主要企业。城市管道燃气供应具有以下特点：

#### A、具有自然垄断的特性，实行特许经营

城市管道燃气具有自然垄断性，在同一城市或同一区域实行独家特许经营。

#### B、固定资产投资大，边际成本较低

城市管道燃气企业的主要成本是建网、维护、折旧、摊销等固定费用，其成本结构与传统制造业有明显的差异。相对于其固定成本，每增加一个客户所要支出的边际成本较低。因此，城市管道燃气企业应该利用边际成本低的优势，大力发展用户，提升企业规模经济效益。

#### C、具有公用事业的特性

城市管道燃气是城市基础设施，为广大居民及工商业主提供燃气供应服务，属于公用事业类行业，销售价格受到政府一定的管制，但收益具有稳定性特征。

### （2）房地产行业现状及发展前景

房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。

2022 年，房地产市场处于深度调整周期，多数房企明显放缓拿地节奏，特别是民营房企明显均削减投资规模和力度，而大型央企及地方性城投公司投资力度仍较高。从销售端来看，2022 年全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。2022 年全年苏州市区商品住宅成交面积约 714.42 万平方米，同比下降 20.03%；成交均价

25,982 元/m<sup>2</sup>，与去年基本持平，整体同比量跌价稳。从土地端来看，据克而瑞研究中心发布的报告，2022 年全年，全国土地成交面积 14.6 亿平方米，同比下降 36%；成交金额 4.6 万亿元，同比下降 32%。其中，土地成交建面降至近十年新低；苏州年内共推出 5 批次集中供地，共成交商品住宅地块 69 宗，总成交建筑面积 644.2 万平方米，土地出让金额 943 亿元。2022 年全年苏州市区商品住宅的供应面积为 499.83 万平方米，同比下降 44.08%。

苏州市是长三角重要的中心城市之一，近年来大力发展战略新兴产业，经济结构持续优化，配套设施快速发展，使得城市具有很强的人口凝聚力。从人口结构来看，相较于区位相近的其他二线城市，苏州市外来人口占比较高，近年来苏州市外来人口占比均稳定在 30%~40%之间，显示较强的人口吸附能力，对苏州房地产市场发展形成支撑。同时，苏州地区将受到长三角高铁“网格化”的正面影响，加之经济发展方式逐渐向“苏州创造”转变，大批高端人才的引入将带来该地区人口结构转变，地区的住房需求也将随之提升。

### （3）保理及融资租赁行业现状及发展前景

#### 1）保理

保理，是一项以债权人转让其应收账款为前提，集贸易资金融通、信用风险担保、应收账款收取、销售账务管理为一体的综合性金融服务。保理业务在我国得到蓬勃发展，业务品种也是五花八门，不一而足。自 2012 年 6 月商务部发布《关于商业保理试点有关工作的通知》，同意在全国部分地区开展商业保理工作后，全国商业保理注册公司数量得到迅速提升。2012 年末商业保理公司注册家数尚不足 100 家，注册资本金约 25 亿元；2013 年末商业保理企业存量已达 322 家，增幅超 200%，注册资本金约 300 亿元。近年来保理行业延续迅猛发展趋势，据商业保理专委会测算，2022 年我国商业保理业务量达到 2.24 万亿元，同比增长 10.9%，占我国保理市场的份额达 34.6%，连续 5 年保持保理业务量全球第一，累计服务中小企业数量达 300 万户，预计到 2025 年我国商业保理业务量将在 2020 年基础上增 1 倍，年业务量将达到 3 万亿元。

为促进信用销售，发展信用服务业，更好地发挥商业保理在扩大出口、促进流通等方面的积极作用，支持中小商贸企业发展，商务部于 2012 年 6 月发布了《关于商业保理试点有关工作的通知》（商资函[2012]419 号），同意在全国部分地区开展商业保理试点工作，允许在试点地区设立商业保理公司，为企业提供贸易融资、销售分户账管理、客户资信调查与评估、应收账款管理与催收、信用风险担保等服务。2018 年 5 月 14 日，商务部发布《关于融资租赁公司、商业保理公司和典当行管理职责调整有关事宜的通知》（商办流通函〔2018〕165 号），明确将融资租赁、商业保理、典当行等“类金融”机构监管权划转银保监会。2019-2020 年国家出台支持行业健康发展的政策措施。2021 年开始施行的《中华人民共和国民法典》不仅确立了商业保理的基本法律框架，还解决了行业三大痛点。此外，为符合条件的商业保理公司接入央行征信数据，提升了其风险管理能力。

近年来国家及各地又陆续出台了一批相关政策，良好的外部环境为中国商业保理的发展创造了前所未有的机遇。

相对传统金融产品，商业保理更注重细分领域的深耕细作，为特定细分市场或者细分客户群体提供专业化应收账款管理服务。经过近几年的摸索和经验的积累，越来越多的商业保理公司开始走向专业化发展道路，一些公司已经取得了不俗的业绩。通过对细分行业的纵向挖掘和产业链的深度渗透，为特定客户群体提供综合性应收账款管理服务，不仅能够满足众多中小企业提升资产利用效率的诉求，也是未来大部分商业保理公司可持续发展的有效路径。

#### 2）融资租赁

融资租赁是与银行信贷、直接融资、信托、保险并列的五大金融形式之一，在拉动社会投资、加速技术进步、促进消费增长以及在完善金融市场、优化融资结构、降低金融风险方面具有自己的特点和优势，在国际上已发展成为仅次于证券市场、银行信贷的第三大融资方式。

目前我国有两类融资租赁公司：一类是由银监会批准成立的金融租赁公司，按出资人不同，可分为银行系金融租赁公司和非银行系金融租赁公司。另一类是由商务部批准成立的租赁公司，主要是由非金融机构设立，注册资本相对较小；按企业形式不同，该类租赁公司可分为内资、中外合资以及外资独资。

中国的融资租赁业起步较晚，自上世纪 80 年代开展租赁业以来，中国现代租赁业经历了四个时期：高速成长期(1981 年-1987 年)、行业整顿期(1988 年-1998 年)、法制建设期(1999 年-2003 年)和恢复活力及健康发展期(2004 年以后)。自 2002 年开始，随着融资租赁业法律不断完善、融资租赁理论与实践经验的积累及国外先进经验的借鉴，中国融资租赁业逐渐成熟，并开始走向规范、健康发展的轨道。2004 年后发生的三件大事更使得我国的租赁业恢复了活力。一是 2004 年 12 月商务部外资司宣布允许外商独资成立融资租赁公司；二是 2004 年 12 月，商务部和国税总局联合批准 9 家内资融资租赁试点公司，2006 年 5 月再次批准了 11 家试点公司；三是 2007 年 1 月银监会发布了经修订的《金融租赁公司管理办法》，重新允许国内商业银行介入金融租赁并陆续批准了其管辖的银行成立金融租赁子公司。以上三点，从外资、内资、银行三个方面全面促进了中国租赁行业的健康发展。

2018 年 5 月 8 日，商务部发布《商务部办公厅关于融资租赁公司、商业保理公司和典当行管理职责调整有关事宜的通知》，将制定融资租赁公司、商业保理公司、典当行业务经营和监管规则职责划给中国银行保险监督管理委员会，自 2018 年 4 月 20 日起，有关职责由银保监会履行。至此，融资租赁行业结束了多头监管的局面，金融租赁、内资租赁和外资租赁企业都由银保监会进行监管。2020 年 6 月 9 日，银保监会正式发布《融资租赁公司监督管理暂行办法》，对融资租赁公司的经营能力、风控能力提出了更高的要求，监管标准向金融租赁公司要求靠拢，在对租赁公司进行分析时，需要更加关注公司对新规定的适应能力，密切关注公司的杠杆率、资产质量和业务转型进展。

从行业竞争格局来看，银行系金融租赁公司和央企系融资租赁公司具有较强的竞争优势，占据市场主导地位，中小型融资租赁公司则面临资产端资产质量下滑以及资金端融资难度加大等问题，信用风险和流动性风险管理压力均有所上升。同时，随着后续统一监管细则的出台和实施，经营不规范、风险管理能力弱、资本实力弱的租赁公司可能面临整合或淘汰的风险。

未来，随着行业企业自身实力和竞争力的不断增强，及供给侧改革“一带一路”和《中国制造 2025》等国家政策的稳步推进，融资租赁行业仍有较大发展潜力。

#### （4）安保行业现状及发展前景

我国保安服务业是伴随着改革开放的浪潮而不断发展壮大的。多年来，我国保安服务业已经形成了集门卫、守护、巡逻、随身护卫、押运、安检、技防、安全风险评估、安全培训等于一体的现代新兴安全服务产业。

据前瞻产业研究院 2018 年发布的《保安服务行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》统计数据显示，保安产业属于现代服务业的重要组成部分。在现代市场经济中，服务业占 GDP 比重一般为 50%，发达国家更高，一般为 70%，而美国则高达 77%。除政府的安保力量外，全球有 2500 万人从事私人安保服务。2010 年全球保安服务市场规模仅仅为 1259.6 亿美元。到了 2013 年全球保安服务市场规模突破 1500 亿美元。

目前，人防服务仍是全球保安服务市场重点，市场占整体保安服务市场的 61.23%。武装押运服务为保安服务第二大市场，占据市场的 24.32%，物业保安服务在整体保安服务市场中占据比例最小，不足 3%。

我国的保安服务行业从 2013 年开始进入快速增长期。2010 年中国保安服务行业市场规模不足 300 亿元，2015 年行业市场规模突破 1000 亿元，2022 年我国保安服务行业市场规模达到 2709.0 亿元，同比增长 9.2%。其中人防服务需求占比 47%，武装押运服务占比 13%，电子保安服务占比 1%，特保服务 5%，物业保安服务占比 21%，其他保安服务需求占比 13%。推进保安服务业的发展不但可以优化服务产业结构，吸纳大量的剩余劳动力，缓解政府就业压力；更能完善新时期群防群治工作，增强社会治安防控能力，缓解公安机

关警力不足的矛盾，进而满足社会各界不同层次的安全服务需求，最终达到营造良好的社会环境和政治氛围的目的。

武装押运是保安业的一个重要子集，起步较晚、相对区域垄断、信息化水平低下，是一个有待开发和拓展的新型产业，存在市场空间巨大。以云计算、物联网、移动互联网、大数据为代表的新一代信息技术正在加速与传统产业融合发展，基于信息化、互联和的新兴商业模式正在重新构建。2014 年底《国务院关于促进服务外包产业加快发展的意见》（国发[2014]67 号）出台，服务外包产业上升为国家战略。保安服务业作为现代服务业体系的重要组成部分，正在探索转型路径，打造产业新格局。

#### （5）城市基础设施建设行业现状及发展前景

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会效率、发挥城市经济核心区域辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高，自 1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长。但与此同时，优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化，城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至 2019 年末，我国城镇化率（城镇人口占全社会人口比重）为 60.60%。根据国务院研究发展中心的成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，预计到 2030 年，我国城市化水平将达到 65% 左右。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，城市基础设施建设规模的不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，“十四五”期间仍是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，要加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平，推行城市楼宇、公共空间、地下管网等“一张图”数字化管理和城市运行一网统管。科学规划布局城市绿环绿廊绿楔绿道，推进生态修复和功能完善工程，优先发展城市公共交通，建设自行车道、步行道等慢行网络，发展智能建造，推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住宅，建设低碳城市。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，因此，城市基础设施建设行业未来一段时间仍将面临较大的发展机遇。

苏州位于太湖之滨，长江南岸的入海口处，京沪铁路、京沪高铁和多条高速公路贯穿全境，是我国的特大城市。苏州是中国经济发达地区，也是江苏省的经济中心、工商业和物流中心，也是重要的文化、艺术、教育和交通中心，下辖的常熟市、昆山市、吴江市、太仓市和张家港市五个县级市的 GDP 均列全国百强县（市）前十位。苏州东临上海、南临浙江，背靠无锡，隔湖遥望常州。所辖太湖水面紧邻湖州，东距上海市区 80 千米，是江苏省的东南门户，上海的咽喉，苏中和苏北通往浙江的必经之地，沪宁杭中心地带，地理位置十分优越。



苏州的经济社会发展势头良好，2020年苏州GDP总量达到2.02万亿元，位列全国城市第六，从经济结构看，全市计算机、通信和其他电子设备、通用设备制造业、电气机械和器材、汽车制造业、冶金和化工六大支柱行业实现规模以上工业产值2.25万亿元，占规模以上工业总产值的比重达64.5%。；2020年，苏州市全年实现一般公共预算收入2,303.0亿元，比上年增长3.7%，财政实力在国内地级市中位于前列，对城市建设发展资金的保障力度很强。

近年来，苏州基础设施建设取得重大进展，在“十三五”期间，苏州市将相继完成了城市轨道交通、城际高铁建设、地区综合改造和历史文化片区综合整治等一大批重点区域、重点规划建设项目，城市品位和综合环境大幅提升，城乡空间布局规划继续完善。虎丘地区综合改造和桃花坞历史文化片区综合整治保护利用工程正在开工建设。平江、沧浪、金阊三个新城的形态与功能不断优化。横山自来水厂迁建和苏州高新区第二自来水厂扩建任务顺利完成。500千伏玉山、锦丰输变电工程如期建成，投产110千伏及以上线路697公里。苏州市加快建设“数字城市”，4G网络和无线宽带覆盖范围明显扩大。气象灾害监测预报预警现代化工程完工启用，苏州市着力打造全国最干净城市，市区道路景观照明提升和市容环境综合整治年度任务全面完成。

在城市基础设施建设方面，苏州市将抢抓长三角建设世界级城市群的历史机遇，以城市化和城市现代化为动力，提高中心城市首位度，发展壮大县级市城区，增强城市的资源聚集度、辐射带动力和综合竞争力，把苏州整体打造成为长三角重要的核心区域城市群，科学实施城市规划建设，把城市功能做强、内涵做深、品质做优。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

## （二） 新增业务板块

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

是 否

## （三） 业务开展情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
燃气销售	437,916.75	389,089.51	11.15	44.04	417,932.81	372,657.22	10.83	52.57
房地产销售	174,269.89	160,554.95	7.87	17.53	140,356.86	126,457.72	9.90	17.66
租赁及管理费等	61,900.31	52,794.35	14.71	6.23	41,239.24	24,238.55	41.22	5.19
保理及贷款业务	75,128.50	37,303.87	50.35	7.56	56,834.57	29,080.87	48.83	7.15
保安及押运服务	43,179.34	30,288.43	29.85	4.34	37,710.39	26,337.01	30.16	4.74
工程施工	100,055.10	57,743.83	42.29	10.06	69,843.70	45,692.89	34.58	8.79

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
物业管理费	47,388.36	41,560.74	12.30	4.77	15,183.59	10,374.17	31.68	1.91
垃圾服务费 (环境综合服务 费)	19,862.16	15,555.70	21.68	2.00	5,804.64	4,956.33	14.61	0.73
餐饮旅游服 务	15,428.99	13,664.23	11.44	1.55	1,620.14	2,153.79	-32.94	0.20
商品销售	12,508.66	4,795.02	61.67	1.26	-	-	-	-
其他	6,642.10	1,935.09	70.87	0.67	8,451.97	8,179.99	3.22	1.06
合计	994,280.15	805,285.73	19.01	100.00	794,977.92	650,128.52	18.22	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

## (2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

公司为城投类企业，收入成本主要按业务划分，无法对应至产品或服务。

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

(1) 租赁及管理费收入增长 50.10%，成本增长 117.81%，毛利率下降 64.32%：

新增赁及管理费收入，对应新增资产的折旧成本增加，且折旧成本增长高于收入的增长导致毛利率下降。

(2) 保理及贷款业务收入增长 32.19%：

主要是融资租赁、保理融资业务量的提升。

(3) 工程施工收入增长 43.26%：

主要是环境工程收入增长。

(4) 物业管理费收入增长 212.10%，成本增长 300.62%，毛利率下降 61.18%：

增加的物业管理项目成本增长高于收入的增长所致。

(5) 垃圾服务费（环境综合服务费）收入增长 242.18%，成本增长 213.86%，毛利率增长 48.36%：

回收网点及分拣中心的增加，垃圾服务费（环境综合服务费）收入增长，毛利增加。

(6) 餐饮旅游服务收入增长 852.32%，成本增长 534.43%，毛利率增长 134.73%：

旅游业复苏，餐饮旅游服务收入增长且高于成本增长幅度。

(7) 新增商品销售业务：

本期新增合并时尚舞台公司及子公司新增销售业务所致。

(8) 其他业务成本下降 76.34%，毛利率增长 2102.23%：

部分毛利率较低或亏损的其他业务萎缩、清理，导致营收、成本下降，毛利率增加。

## (四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

围绕苏州市委、市政府部署，苏州城投集团将牢记嘱托、砥砺奋进，始终坚持全面服务国家战略和苏州城市发展全局，“做更多事、担更大责，以服务千万级人口大都市为己任”，立足做好“为全市发展大局挑担子、作贡献的事，对苏州未来发展具有牵引力、撬动

力的事，让全市人民更有幸福感、获得感的事”，当好城市建设主力军，做好城市运行守护者。到“十四五”期末全面打造更高能级开放平台的龙头标杆，争取成为全国一流、省内领先的新型多元化城市运营主体、长三角区域内重要的现代化综合性国有企业集团。

#### （1）实施重大项目，服务苏州大市建设

以组织重大项目实施为抓手，认真落实好市政府重点工程、实事工程项目、重大经营性项目建设，加快推进存量项目实施进度，实现工作项目化、项目目标化、目标节点化、节点责任化。落实重大基础设施建设任务，实施跨区域、骨架性重大工程，友联运河大桥拆除重建工程等 11 个项目开工，桐泾路北延延伸段工程、盘胥路改造新市桥节点工程等 13 条道路完工通车。落实重点代建任务，全年实施各类项目 120 个，总建筑面积 552.32 万平方米，有力推进中国中医科学院大学东区主体结构封顶，苏大附一院总院二期西区交付使用，市中级人民法院、昆山杜克大学二期等 26 个项目竣工。推动市域管廊一体化发展，桐泾路北延综合管廊工程完工，建设、代建的管廊总里程达 46.8 公里，入廊管线总里程 592.5 公里，国家试点管廊安全运维超 2200 天。提升资产运营水平和效益，突出为民服务，提升火车站广场、城投文体中心、停车场等运营质效。丰富“苏享家”人才公寓产品线，累计收储租赁房源超 6000 间，在运营房源近 5000 间，覆盖苏州 6 个板块。扩大生态环保产业布局，太仓城东水质净化厂竣工投运，阳澄湖水生植被修复试点项目完成验收，加快城投环境 2026 年上市申报进程。完善再生资源网络体系，新建成回收网点 29 个、分拣中心 3 个，创新开展“三网融合”收运模式。

#### （2）优化产业布局，整合拓展业务市场

把握发展第一要务，做深做专四大产业板块，明确突出各板块、各子企业功能定位，实现资源、资本向优势产业、核心企业的聚集，重点培育扶持科技实力突出、创新能力强、业绩增长快的企业，积极储备上市资源，全面提升集团产业综合实力。对外充分拓展，一是以市场化方式加快推进市域范围内国资联动，充分加强与苏州各县（市、区）合作联系，推进更多项目落地。二是积极对接周边城市、融入长三角一体化发展，对标顶尖、追求卓越，提升企业经营管理能力，与“大伙伴”合作，延伸发展空间。三是加大与央企合作力度，拓展项目维度、提升质量标准，在天然气供应、产业开发、环境治理、城市建设等领域加强合作，实现共赢。

#### （3）完善现代企业治理，提升集团战略管控

聚焦战略管理、资产配置、资本运作、公司治理等核心职能，发挥“引领、发展、服务、监管”的作用，打造战略导向、管控科学、决策高效的价值创造型集团总部。对子公司采取战略管控为主、财务管控为辅的集团管控模式，把好企业发展方向。出台集团权责清单，厘清集团与各子公司权责边界，构建差异化授权管理体系。同时探索子企业差异化管理和监管考核，实施“一企一策”，逐步形成“分层管理、分级运作、分业经营”的架构，构建完善的集团管控体系，有效防范风险，提高经营效率，引领企业高质量发展。

#### （4）拓展多元化融资渠道，增强资金保障能力

一是充分发挥信用评级 AAA 最高等级优势，依托集团直接融资实力，利用传统资本市场进行贷款融资，同时积极尝试绿色金融体系、专项债等方式降低融资成本、提高投资效率和可持续融资能力。二是在符合条件板块积极探索经营性资产证券化，深入研究类 REITs、公募 REITs、CMBS 等资产证券化路径，通过资产支持专项计划、收益权证券化等新模式进一步提升项目投资规模，盘活存量资产，提升资本利用效率。三是有力推进政府和社会资本合作模式，充分利用特许经营、财政补贴、政府购买服务等方式，参与投资建设运营纯公益性或公益性、经营性混合项目，实现经济社会效益统一。

#### （5）推进数字化建设，实现高效智能治理

以企业数字化、智能化升级转型为主线，消灭信息孤岛，大力推进综合管理数字平台建设。建立重大投资决策、应用决策、成效评价及绩效考核的数字化治理体系，不断激发企业转型活力。统一集团数字标准，充分挖掘、整合、共享利用已有的资源和数据，加快

建设“一屏看城投”，最大限度服务经营管理。探索建立重点工作线上督察督办功能，进一步提升工作效率。建设覆盖全面、层次分明的经营和 risk 管控信息平台，实现信息及时准确的共享与传递，对企业生产经营进行动态管控，实现信息技术与生产经营深度融合。有效采集整合数据，构建企业动态数据模型，在业务的关键环节进行科学的数据分析，服务企业发展。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### （1）公司运营风险

公司作为苏州市最主要的城市基础设施及公用事业投资建设和运营主体，承担着城市建设和国有资产经营管理的重任，这些都对公司的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求。如若公司市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策：公司将不断改革和优化公司的管理制度，进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，合理保证公司的规范健康发展。同时，公司将通过进一步加强与地方政府的沟通与协商，争取地方政府部门和股东更大的扶持和政策支持。此外，公司还将进一步加强与商业银行、政策性银行以及其他金融机构的业务合作，充分利用资本市场筹集运营资金，有效降低融资成本，提高运营效率。

### （2）项目投资风险

在建项目对公司未来发展前景具有决定性作用，公司现有大量在建项目处于推进阶段。虽然项目已获得国家发改委等有权部门的批准，并在技术、环保、市场前景、建设资金筹措等方面进行了充分论证，但基础设施建设和公用事业运营属于周期性行业，受宏观经济影响较大。同时，由于基础设施建设和公用事业运营项目建设规模大、建设周期长，项目建设能否按计划完成、能否如期达产、项目产品质量和市场销售能否达到预期等存在一定的不确定性，可能会对公司的经营效益和未来发展造成影响。

对策：公司已制定《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司建设项目管理办法》，规范项目建设程序，提高项目管理水平。目前公司承接的市政项目均已取得相关管理部门批准，是苏州市政府重点推进的项目。所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。公司具有完善的项目管理和财务管理制度，分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

### （3）持续融资风险

公司所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。随着公司主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对公司的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：一方面，公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉和良好的信用记录，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，保持着稳健的金融机构贷款融资能力；另一方面，公司未来计划进一步涉足资本市场，继续通过企业债券等形式筹措运营资金，拓宽融资渠道，不断提高持续融资能力。

## 六、公司治理情况

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

是 否

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

#### 1、业务独立情况

发行人是由苏州市国资委全资控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负

盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

#### 2、人员独立情况

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司董事、财务总监及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生；公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均属专职，在公司领取薪酬。

#### 3、资产独立情况

公司与控股股东之间产权明晰，资产独立登记、建帐、核算和管理；控股股东、实际控制人不存在占用公司资金、资产和其他资源的情况。

#### 4、机构独立情况

公司具有完善的法人治理结构，设有董事会、监事会等机构。公司有独立的管理决策机构和完整的生产单位，与控股股东及其职能部门完全分开，各自独立运行。

#### 5、财务独立情况

公司建立了独立的会计核算系统和财务管理制度，公司独立运作、独立核算、独立纳税；公司不存在与控股股东和实际控制人共用银行账户的情况。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；未经履行出资人职责的机构同意，不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或向高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。为规范自身关联交易行为，发行人根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《关于苏州城投系统关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易遵循“公平、公正、公开”的原则，保证公司关联各方交易的合规性和合法性。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	2,808.55
出售商品/提供劳务	29,270.44

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	38,090.00
资金拆借，作为拆入方	20,000.00

#### 3. 担保情况

适用 不适用

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

为 1,057,351.69 万元人民币。

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

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

是 否

#### （六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

### 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### 公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	苏州城市建设投资发展有限责任公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
2、债券简称	21 苏城 01
3、债券代码	188033.SH
4、发行日	2021 年 4 月 23 日
5、起息日	2021 年 4 月 27 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 27 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.78
10、还本付息方式	按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
1、债券名称	苏州城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 苏城 01
3、债券代码	185418.SH
4、发行日	2022 年 2 月 21 日
5、起息日	2022 年 2 月 23 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 2 月 23 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.39
10、还本付息方式	按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	22 苏城 02
3、债券代码	185785.SH
4、发行日	2022 年 5 月 18 日
5、起息日	2022 年 5 月 20 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 5 月 20 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.28
10、还本付息方式	按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2023年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	23 苏城投债 01、23 苏城 01
3、债券代码	2380023. IB、184690. SH
4、发行日	2023年1月16日
5、起息日	2023年1月18日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2030年1月18日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.86
10、还本付息方式	到期一次还本，每年付息一次，最后一年利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	185418.SH
债券简称	22 苏城 01
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺、救济措施、调研发行人
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按《募集说明书》约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

债券代码	185785.SH
债券简称	22 苏城 02
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺、救济措施、调研发行人
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按《募集说明书》约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无



## 四、公司债券募集资金使用情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：184690.SH

债券简称：23 苏城 01

## （一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券																																									
是否为专项品种公司债券	□ 是 √ 否																																									
专项品种公司债券的具体类型	不适用																																									
募集资金总额							10.00																																			
报告期末募集资金余额							1.50																																			
报告期末募集资金专项账户余额							1.50																																			
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本期债券计划发行规模 10 亿元，其中 4.90 亿元用于生物医药产业园七期工程项目一期工程建设，2.50 亿元用于苏州工业园区元禾鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“元禾鼎盛”）出资，2.60 亿元用于补充营运资金。本期债券募集资金投向具体情况如下：</p> <p style="text-align: right;">单位：万元、%</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>募集资金投向</th> <th>项目实施主体</th> <th>企业持股比例</th> <th>项目总投资额</th> <th>拟使用募集资金金额</th> <th>募集资金占项目总投资比例</th> <th>募集资金占本期债券发行金额比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生物医药产业园七期工程项目一期工程</td> <td>苏州城投产业发展有限公司</td> <td>100.00</td> <td>99,616.50</td> <td>49,000.00</td> <td>49.19</td> <td>49.00</td> </tr> <tr> <td>苏州工业园区元禾鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）出资</td> <td>苏州城市建设投资发展（集团）有限公司</td> <td>-</td> <td>50,000.00</td> <td>25,000.00</td> <td>50.00</td> <td>25.00</td> </tr> <tr> <td>补充营运资金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>26,000.00</td> <td>-</td> <td>26.00</td> </tr> <tr> <td><b>合计</b></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td><b>100,000.00</b></td> <td>-</td> <td><b>100.00</b></td> </tr> </tbody> </table>							募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例	生物医药产业园七期工程项目一期工程	苏州城投产业发展有限公司	100.00	99,616.50	49,000.00	49.19	49.00	苏州工业园区元禾鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）出资	苏州城市建设投资发展（集团）有限公司	-	50,000.00	25,000.00	50.00	25.00	补充营运资金	-	-	-	26,000.00	-	26.00	<b>合计</b>	-	-	-	<b>100,000.00</b>	-	<b>100.00</b>
募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例																																				
生物医药产业园七期工程项目一期工程	苏州城投产业发展有限公司	100.00	99,616.50	49,000.00	49.19	49.00																																				
苏州工业园区元禾鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）出资	苏州城市建设投资发展（集团）有限公司	-	50,000.00	25,000.00	50.00	25.00																																				
补充营运资金	-	-	-	26,000.00	-	26.00																																				
<b>合计</b>	-	-	-	<b>100,000.00</b>	-	<b>100.00</b>																																				
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	公司将本期债券募集资金 4.90 亿元用于生物医药产业园七期工程项目一期工程建设，1.00 亿元用于元禾鼎盛出资，2.60 亿元用于补充营运资金																																									
实际用途与约定用途是否一致	√ 是 □ 否																																									

专项账户运作情况	公司在建设银行苏州分行开立了募集资金专项监管账户用于存放募集资金，监管账户受监管银行监管
----------	--

## （二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

## （三）募集资金实际使用情况（不含临时补充）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	8.50
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	2.60
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	公司按约定将 2.60 亿元募集资金用于公司日常经营支出
3.4.1 固定资产项目投资金额	4.90
3.4.2 固定资产项目投资情况	公司将 4.90 亿元募集资金用于生物医药产业园七期工程项目一期工程建设
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	1.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	公司将 0.50 亿元用于元禾鼎盛出资，0.50 亿元用于置换基金前期出资
3.6.1 其他用途金额	0
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

## （四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	生物医药产业园七期工程项目一期工程建设期为 24 个月，已于 2022 年 10 月开工建设，预计于 2024 年 10 月完工。该项目处于主体施工阶段；元禾鼎盛已根据基金投资计划，投资多只子基金和直投项目
4.1.2 项目运营效益	截至本报告出具日，募投项目正按计划施工，尚未完工，暂未实现运营收益；截至本报告出具日，元禾鼎盛基金投资项目暂未退出产生收益

4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

**（五）临时补流情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

**（六）募集资金合规使用情况**

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

**五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况**适用 不适用

## 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：188033.SH

债券简称	21 苏城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券期限为 5 年，每年付息一次，到期一次还本。最后一期的利息随本金的兑付一起支付
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：185418.SH

债券简称	22 苏城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券期限为 5 年，每年付息一次，到期一次还本。最后一期的利息随本金的兑付一起支付
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：185785.SH

债券简称	22 苏城 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券期限为 5 年，每年付息一次，到期一次还本。最后一期的利息随本金的兑付一起支付
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：2380023.IB、184690.SH

债券简称	23 苏城投债 01、23 苏城 01
增信机制、偿债计划及其他	本期债券期限为 7 年，每年付息一次，到期一次还本。最

偿债保障措施内容	后一期的利息随本金的兑付一起支付
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	苏州市竹辉路 477 号咨询大厦六楼
签字会计师姓名	柳志伟、缪晓丽

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	188033.SH、185418.SH、185785.SH
债券简称	21 苏城 01、22 苏城 01、22 苏城 02
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼
联系人	魏欣辰
联系电话	0512-62936343

债券代码	2380023.IB、184690.SH
债券简称	23 苏城投债 01、23 苏城 01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼
联系人	魏欣辰
联系电话	0512-62936343

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	188033.SH、185418.SH、185785.SH
债券简称	21 苏城 01、22 苏城 01、22 苏城 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

债券代码	2380023.IB、184690.SH
债券简称	23 苏城投债 01、23 苏城 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

**（四）报告期内中介机构变更情况**

□适用 √不适用

**第三节 报告期内重要事项****一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

**1、重要会计政策变更**

（1）执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对本公司财务报表无重大影响。

（2）为加强公司资产管理，防范资产损失风险，保障国有资产安全。本公司子公司根据《企业会计准则》并结合公司实际情况，将风险资产分类及贷款损失准备政策进行如下变更：

变更前		变更后	
分类	计提比例	分类	计提比例
正常类	0%	正常类	1%
非正常类	20%	关注类	2%
损失类	100%	次级类	25%
		可疑类	50%
		损失类	100%

（3）在资产证券化业务中，当已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，予以终止确认该金融资产。在此情况下，本公司子公司为保证对应业务手续费会计处理的适配性，将该等业务形成的手续费由在业务期间内分期确认变更为在对应金融资产终止确认时一次性确认。

上述两项会计政策变更，本公司子公司予以追溯调整，其累计影响如下：

单位：元

变更内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
风险资产贷款损失准备调整及金融业务形成的手续费确认方法变更	发放贷款及垫款	-37,513,953.60
	长期应收款	-20,756,420.67
	一年内到期的非流动资产	-3,797,602.72
	递延所得税资产	15,516,994.25
	递延收益	-57,444,806.63
	年初未分配利润	22,692,024.58
	应交税费	14,361,201.66
	主营业务收入	-18,943,553.39
	信用减值损失	5,642,580.12
	所得税费用	-6,146,533.38
	少数股东损益	1,676,131.56
	少数股东权益	-9,395,933.78

## 2、重要会计估计变更

报告期内本公司主要会计估计未发生变更。

## 3、前期会计差错更正

因本公司原联营企业在以前年度未按照权益法核算其具有重大影响的长期股权投资，本期予以追溯调整，其累计影响如下：

单位：元

更正内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
追溯调整原联营企业账面投资金额	长期股权投资	980,920,180.96
	资本公积	36,391,165.99
	其他综合收益	68,990,995.37
	投资收益	94,492,733.76
	年初未分配利润	693,491,483.88
	盈余公积	87,553,801.96

## 三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 四、资产情况

### （一）资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
------	-------	-----------	---------	-------------------

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	990,994.23	678,897.47	45.97	子公司年末银行存款余额同比增加所致
交易性金融资产	132,925.04	170,907.51	-22.22	
应收票据	2,384.95	1,060.69	124.85	子公司收取的应收票据增加
应收账款	100,478.38	107,230.80	-6.30	
预付款项	44,206.28	29,317.95	50.78	能源集团预付账款增加
其他应收款	639,102.25	719,693.90	-11.20	
存货	1,530,059.74	1,572,144.95	-2.68	
合同资产	30,189.75	26,753.18	12.85	
一年内到期的非流动资产	161,033.26	81,385.66	97.86	融资租赁、保理融资业务一年内到期增加
其他流动资产	225,368.66	116,078.55	94.15	主要是市政建设项目收到的专项资金增加
发放贷款和垫款	622,141.83	496,367.86	25.34	
债权投资	10,952.02	40,755.35	-73.13	主要是债权到期收回
长期应收款	495,469.09	464,398.43	6.69	
长期股权投资	1,179,834.46	1,015,296.79	16.21	
其他权益工具投资	484,368.02	496,895.82	-2.52	
其他非流动金融资产	463,835.11	224,085.50	106.99	主要是本期回购国寿基金份额
投资性房地产	430,285.63	342,985.83	25.45	
固定资产	417,279.11	446,174.06	-6.48	
在建工程	2,139,827.90	2,158,325.24	-0.86	
使用权资产	18,258.49	3,818.31	378.18	子公司租入的使用权资产增加
无形资产	45,127.59	25,238.96	78.80	子公司新增取得土地使用权
开发支出	142.21	9.44	1,406.73	科研创新投入增加所致
商誉	18,563.29	27,244.12	-31.86	本期计提商誉减值及商誉转出所致
长期待摊费用	31,398.25	28,217.58	11.27	
递延所得税资产	26,384.69	27,714.68	-4.80	
其他非流动资产	2,829,246.26	2,324,192.34	21.73	

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用



单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例 (%)
货币资金	990,994.23	25,890.09	-	2.61
固定资产	417,279.11	1,321.00	-	0.32
长期应收款	495,469.09	285,810.65	-	57.68
存货	1,530,059.74	546,087.08	-	35.69
投资性房地产	430,285.63	31,089.50	-	7.23
合计	3,864,087.80	890,198.33	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

## (一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：21.15 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.33 亿元，收回：9.37 亿元；

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

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：12.11 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：12.11 亿元。

## (二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.79%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

## (三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 1,069,904.72 万元和 1,252,900.48 万元，报告期内有息债务余额同比变动 17.10%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		200,000.00		600,000.00	800,000.00	63.85
银行贷款		4,900.00	14,900.00	89,300.00	109,100.00	8.71
非银行金融机构贷款				10,000.00	10,000.00	0.80
其他有息债务				333,800.48	333,800.48	26.64
合计		204,900.00	14,900.00	1,033,100.48	1,252,900.48	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 300,000.00 万元，企业债券余额 100,000.00 万元，非金融企业债务融资工具余额 400,000.00 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

#### 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 3,364,820.19 万元和 4,721,106.80 万元，报告期内有息债务余额同比变动 40.31%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		200,000.00		670,000.00	870,000.00	18.43
银行贷款		388,242.21	514,253.53	1,885,792.02	2,788,287.76	59.06
非银行金融机构贷款				10,000.00	10,000.00	0.21
其他有息债务		1,563.22	335,561.24	715,694.58	1,052,819.04	22.30
合计		589,805.43	849,814.77	3,281,486.60	4,721,106.80	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 300,000.00 万元，企业债券余额 100,000.00 万元，非金融企业债务融资工具余额 470,000.00 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

#### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 80,784.95 万元人民币，且

在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 万元人民币。

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

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	448,957.71	369,698.68	21.44	
应付票据	27,211.67	46,266.01	-41.18	本期兑付了部分应付票据
应付账款	252,922.06	239,654.28	5.54	
预收款项	4,083.83	3,798.75	7.50	
合同负债	94,151.33	137,666.30	-31.61	本期预收合同资金结转
应付职工薪酬	22,212.03	20,368.76	9.05	
应交税费	24,173.89	16,952.39	42.60	本期计提的企业所得税增加
其他应付款	555,411.87	579,645.52	-4.18	
一年内到期的非流动负债	1,072,130.78	541,816.38	97.88	一年内到期的有息负债增加
其他流动负债	6,631.20	11,297.66	-41.30	待转销项税减少所致
长期借款	1,903,742.03	1,063,305.39	79.04	本期银行借款融资增加
应付债券	983,068.78	1,184,800.61	-17.03	
租赁负债	15,394.67	2,700.52	470.06	使用权资产增加对应的租赁负债增加
长期应付款	642,813.24	427,086.81	50.51	城投资本公司的融资租赁业务投放增加
预计负债	772.52	68.48	1,028.15	未决诉讼导致的预计负债增加
递延收益	24,304.59	21,070.48	15.35	
递延所得税负债	21,928.83	25,800.82	-15.01	
其他非流动负债	205,979.24	205,522.90	0.22	

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：9.94 亿元

报告期非经常性损益总额：0.30 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

## （二）投资状况分析

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

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
苏州市能源发展集团有限公司	是	100%	石油、天然气管道储运；燃气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；建设工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：热力生产和供应；智能输配电及控制设备销售；储能技术服务；新能源技术研发；新能源原动设备销售；合同能源管理；节能管理服务；市政设施管理；城乡市容管理；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动	862,932.97	543,222.44	445,999.43	51,887.15
苏州城融产业投资集团有限公司	是	100%	一般项目：创业投资（限投资未上市企业）；股权投资；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；科技推广和应用服务；信息系统集成服务；贸易经纪；国内贸易代理；经济贸易咨询；环境保护专用设备销售；销售代理	1,344,493.75	806,082.69	121,283.70	39,298.75

			；节能管理服务；融资咨询服务；园区管理服务；信息技术咨询服务；工程管理服务；企业管理；企业管理咨询				
苏州市高速公路管理有限公司	否	40.1233%	高速公路建设、管理、养护及按章对通行车辆收费；受托进行公路收费及收费站管理；普通货物仓储服务；高等级公路管理；工程管理服务；设计、制作、代理、发布各类广告业务；自有房屋、场地、机械设备租赁服务；物流信息咨询；道路货运经营；旅游信息咨询；交通信息咨询；汽车清障服务；汽车维修与养护；会务服务；餐饮服务；物业管理；文化艺术交流活动组织策划；住宿服务；洗浴服务；销售：日用百货、食品、食品农产品、文化体育用品、电子产品、服装鞋帽、工艺礼品、竹木制品、玩具、针纺织品、五金交电、汽车配件、建材；零售：成品油、图书、出版物、卷烟、音像制品。	1,282,003.41	847,863.67	189,989.46	81,369.03
苏州中财团控股股份有限公司	否	23.08%	实业投资，货物仓储，投资咨询服务。自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定经营的14种进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务（钢材、胶合板、木材进口经营权已批准）；承办中外合资经营、合作生产业务；开展“三来一补”的国内贸易。	4,481,131.81	2,293,670.78	394,041.01	200,447.10

### （三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

#### 存在重大差异的原因

公司从事的安置房建设业务为资金密集型业务，项目大多处于建设期，项目结算和资金回流周期较长，报告期内项目持续投入，且公司报告期内因开展保理融资业务客户贷款及垫款净增加额规模较大，导致经营活动现金流量表现为大额净流出。

此外，公司报告期内实现权益法核算的长期股权投资收益规模较大，该部分未在经营活动现金流量中体现，导致经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在显著差异。

#### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

#### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：3.11 亿元

报告期末对外担保的余额：8.20 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.09 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：8.20 亿元

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

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

**二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**

适用 不适用

**三、发行人为绿色公司债券发行人**

适用 不适用

**四、发行人为可续期公司债券发行人**

适用 不适用

**五、发行人为扶贫债券发行人**

适用 不适用

**六、发行人为乡村振兴债券发行人**

适用 不适用

**七、发行人为一带一路债券发行人**

适用 不适用

**八、科技创新债或者双创债**

适用 不适用

**九、低碳转型（挂钩）公司债券**

适用 不适用

**十、纾困公司债券**

适用 不适用

**十一、 中小微企业支持债券**

适用 不适用

**十二、 其他专项品种公司债券事项**

无

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无



## 第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，或前往下列地点查阅：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司，地址：苏州市杨枝塘路 116 号。

（以下无正文）

(以下无正文，为苏州城市建设投资发展（集团）有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司  
2024年4月29日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	9,909,942,304.52	6,788,974,660.02
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,329,250,350.75	1,709,075,141.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	23,849,495.94	10,606,872.21
应收账款	1,004,783,798.78	1,072,308,047.15
应收款项融资		
预付款项	442,062,782.42	293,179,497.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,391,022,548.64	7,196,938,973.80
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	15,300,597,371.28	15,721,449,459.48
合同资产	301,897,505.62	267,531,754.59
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,610,332,649.17	813,856,639.01
其他流动资产	2,253,686,576.74	1,160,785,470.53
流动资产合计	38,567,425,383.86	35,034,706,515.59
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	6,221,418,343.21	4,963,678,570.23
债权投资	109,520,150.02	407,553,499.97
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	4,954,690,917.86	4,643,984,297.87
长期股权投资	11,798,344,592.40	10,152,967,853.75
其他权益工具投资	4,843,680,188.85	4,968,958,226.46

其他非流动金融资产	4,638,351,097.44	2,240,855,003.79
投资性房地产	4,302,856,271.25	3,429,858,274.63
固定资产	4,172,791,120.83	4,461,740,629.09
在建工程	21,398,278,978.07	21,583,252,374.63
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	182,584,874.84	38,183,111.79
无形资产	451,275,915.05	252,389,567.44
开发支出	1,422,146.95	94,386.06
商誉	185,632,910.39	272,441,168.59
长期待摊费用	313,982,541.14	282,175,800.12
递延所得税资产	263,846,921.26	277,146,770.67
其他非流动资产	28,292,462,648.93	23,241,923,436.12
非流动资产合计	92,131,139,618.49	81,217,202,971.21
资产总计	130,698,565,002.35	116,251,909,486.80
<b>流动负债：</b>		
短期借款	4,489,577,072.29	3,696,986,790.56
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	272,116,698.55	462,660,055.60
应付账款	2,529,220,578.91	2,396,542,788.03
预收款项	40,838,320.04	37,987,544.65
合同负债	941,513,258.01	1,376,662,993.91
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	222,120,264.34	203,687,575.15
应交税费	241,738,890.66	169,523,892.40
其他应付款	5,554,118,697.27	5,796,455,168.69
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,721,307,813.70	5,418,163,831.91
其他流动负债	66,312,029.89	112,976,568.05
流动负债合计	25,078,863,623.66	19,671,647,208.95

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	19,037,420,264.83	10,633,053,924.83
应付债券	9,830,687,838.80	11,848,006,100.82
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	153,946,677.28	27,005,233.21
长期应付款	6,428,132,393.41	4,270,868,053.69
长期应付职工薪酬		
预计负债	7,725,194.82	684,768.91
递延收益	243,045,852.57	210,704,783.38
递延所得税负债	219,288,315.14	258,008,173.62
其他非流动负债	2,059,792,361.91	2,055,228,979.71
非流动负债合计	37,980,038,898.76	29,303,560,018.17
负债合计	63,058,902,522.42	48,975,207,227.12
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	37,436,698,437.42	37,200,950,280.35
减：库存股		
其他综合收益	91,621,002.77	295,139,325.56
专项储备	43,964,992.79	63,344,972.67
盈余公积	463,658,410.55	433,920,299.48
一般风险准备	101,954,205.04	65,710,359.66
未分配利润	5,878,498,122.46	5,462,986,490.03
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	54,016,395,171.03	53,522,051,727.75
少数股东权益	13,623,267,308.90	13,754,650,531.93
所有者权益（或股东权益）合计	67,639,662,479.93	67,276,702,259.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	130,698,565,002.35	116,251,909,486.80

公司负责人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

### 母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	1,608,759,473.68	1,070,676,876.48
交易性金融资产	269,450,404.60	280,737,559.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,927,512.66	2,212,343.46
其他应收款	6,657,881,892.95	8,100,903,603.83
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	27,500,000.00	
其他流动资产	2,254,984.21	
流动资产合计	8,567,774,268.10	9,454,530,383.69
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	383,000,000.00	
长期股权投资	46,513,836,166.98	44,780,310,612.85
其他权益工具投资	3,783,236,382.15	4,227,666,872.70
其他非流动金融资产	3,365,472,825.02	1,169,872,241.00
投资性房地产	195,631,619.94	201,339,687.90
固定资产	6,598,193.10	6,769,374.85
在建工程	30,599,478.39	2,858,503,795.21
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,806,846.21	2,579,100.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	7,422,025,442.80	4,734,200,000.00
非流动资产合计	61,704,206,954.59	57,981,241,684.95
资产总计	70,271,981,222.69	67,435,772,068.64
<b>流动负债：</b>		

短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,604,237.85	3,609,237.85
预收款项	702,179.76	
合同负债		
应付职工薪酬	5,083,670.50	5,017,815.67
应交税费	1,488,266.38	1,539,111.13
其他应付款	5,275,623,032.26	5,366,715,451.22
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,650,091,610.68	2,357,399,184.73
其他流动负债		
流动负债合计	11,036,592,997.43	7,834,280,800.60
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	993,000,000.00	136,000,000.00
应付债券	6,000,000,000.00	8,486,047,200.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,471,266,039.97	1,697,145,435.73
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,464,266,039.97	10,319,192,635.73
负债合计	20,500,859,037.40	18,153,473,436.33
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	37,084,122,197.85	36,610,062,047.79
减：库存股		
其他综合收益	88,854,776.14	298,504,201.52
专项储备		
盈余公积	463,658,410.55	433,920,299.48

未分配利润	2,134,486,800.75	1,939,812,083.52
所有者权益（或股东权益）合计	49,771,122,185.29	49,282,298,632.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	70,271,981,222.69	67,435,772,068.64

公司负责人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

**合并利润表**  
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	9,942,801,508.25	7,949,779,180.04
其中：营业收入	9,942,801,508.25	7,949,779,180.04
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,881,422,402.57	7,676,214,533.12
其中：营业成本	8,052,857,263.51	6,501,285,233.05
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	111,620,193.57	103,500,348.65
销售费用	361,152,231.72	325,974,221.67
管理费用	731,237,065.98	472,376,716.50
研发费用	10,971,954.02	2,099,197.07
财务费用	613,583,693.77	270,978,816.18
其中：利息费用	663,136,447.19	330,265,957.24
利息收入	71,861,830.94	73,285,937.29
加：其他收益	64,082,899.76	62,406,286.41
投资收益（损失以“-”号填列）	902,583,992.74	534,605,929.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	737,469,948.88	378,367,232.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		



填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	62,219,640.45	85,345,905.60
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-82,206,861.62	-8,255,850.93
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-47,353,376.88	-10,774,782.60
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	30,327,537.16	117,900,364.32
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	991,032,937.29	1,054,792,499.48
加: 营业外收入	15,948,864.21	15,220,879.14
减: 营业外支出	12,571,229.48	19,102,679.80
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	994,410,572.02	1,050,910,698.82
减: 所得税费用	254,123,329.75	220,259,619.73
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	740,287,242.27	830,651,079.09
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	740,287,242.27	830,651,079.09
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	554,461,871.31	615,134,591.94
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	185,825,370.96	215,516,487.15
六、其他综合收益的税后净额	45,797,492.11	159,713,362.27
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	43,057,992.81	162,458,841.44
1.不能重分类进损益的其他综合收益	43,057,992.81	162,458,841.44
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	-9,653,607.91	-44,419,254.70
(3)其他权益工具投资公允价值变动	52,711,600.72	206,878,096.14
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	2,739,499.30	-2,745,479.17
七、综合收益总额	786,084,734.38	990,364,441.36
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	597,519,864.12	777,593,433.38
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	188,564,870.26	212,771,007.98
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

**母公司利润表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	7,092,394.58	1,704,719.56
减：营业成本	5,708,067.96	2,787,836.28
税金及附加	4,902,784.55	5,068,316.14
销售费用		
管理费用	51,330,279.49	55,877,018.51
研发费用		
财务费用	164,339,220.65	118,428,953.60
其中：利息费用	393,583,383.08	335,320,226.33
利息收入	243,605,054.97	227,220,233.71
加：其他收益	31,163.08	38,276.83
投资收益（损失以“—”号填列）	502,634,252.13	435,799,024.75

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	277,189,880.30	246,074,046.26
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	14,113,428.70	19,344,229.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	296,226.59	-38,447.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	297,887,112.43	274,685,677.99
加：营业外收入	0.92	50,000.00
减：营业外支出	506,002.62	521,191.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	297,381,110.73	274,214,486.53
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	297,381,110.73	274,214,486.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	297,381,110.73	274,214,486.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	36,926,890.22	184,777,602.46
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	36,926,890.22	184,777,602.46
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		2,716,901.64
3.其他权益工具投资公允价值变动	36,926,890.22	182,060,700.82
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	334,308,000.95	458,992,088.99
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

### 合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,796,671,605.02	8,590,322,294.38
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	561,588,192.92	606,035,110.51
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	73,566,292.87	109,095,751.86
收到其他与经营活动有关的现金	519,565,154.00	1,091,470,756.84
经营活动现金流入小计	11,951,391,244.81	10,396,923,913.59
购买商品、接受劳务支付的现金	8,378,540,639.45	10,167,110,170.63
客户贷款及垫款净增加额	3,585,554,383.13	1,144,255,688.30
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	291,905,168.78	242,174,661.63
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,284,388,933.75	820,772,585.40

支付的各项税费	662,502,201.94	558,483,259.36
支付其他与经营活动有关的现金	835,999,698.88	2,051,789,898.24
经营活动现金流出小计	15,038,891,025.93	14,984,586,263.56
经营活动产生的现金流量净额	-3,087,499,781.12	-4,587,662,349.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	3,752,427,246.98	6,530,413,382.99
取得投资收益收到的现金	672,329,859.34	304,952,630.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,860,658.47	382,664,105.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	350,425,728.07	
收到其他与投资活动有关的现金	1,746,143,034.65	3,837,902,189.75
投资活动现金流入小计	6,525,186,527.51	11,055,932,307.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,401,311,252.72	1,865,488,663.09
投资支付的现金	7,916,991,074.20	5,663,166,190.20
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	271,263,903.35	
支付其他与投资活动有关的现金	2,959,705,484.88	2,835,236,351.54
投资活动现金流出小计	15,549,271,715.15	10,363,891,204.83
投资活动产生的现金流量净额	-9,024,085,187.64	692,041,103.11
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	83,298,600.00	74,228,750.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	30,557,126,436.81	20,345,782,514.36
收到其他与筹资活动有关的现金	1,260,369,520.85	1,110,435,560.63
筹资活动现金流入小计	31,900,794,557.66	21,530,446,824.99
偿还债务支付的现金	15,143,812,066.22	14,653,643,548.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,447,235,502.55	951,573,407.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	319,104,011.70	173,145,556.45
筹资活动现金流出小计	16,910,151,580.47	15,778,362,512.23
筹资活动产生的现金流量净额	14,990,642,977.19	5,752,084,312.76
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-42.05	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	2,879,057,966.38	1,856,463,065.90

加：期初现金及现金等价物余额	6,920,983,392.35	5,064,520,326.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>9,800,041,358.73</b>	<b>6,920,983,392.35</b>

公司负责人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

### 母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,220,118.01	1,807,002.73
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	26,469,520.24	79,330,147.13
经营活动现金流入小计	34,689,638.25	81,137,149.86
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	39,476,292.41	33,146,931.65
支付的各项税费	6,190,567.68	13,216,027.12
支付其他与经营活动有关的现金	34,289,607.76	50,712,360.11
经营活动现金流出小计	79,956,467.85	97,075,318.88
经营活动产生的现金流量净额	-45,266,829.60	-15,938,169.02
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	85,048,109.59	2,700,000,000.00
取得投资收益收到的现金	233,122,556.70	270,269,612.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	5,312,499,606.66	6,615,738,894.87
投资活动现金流入小计	5,630,670,272.95	9,586,008,507.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,061,244.95	54,377,737.85
投资支付的现金	3,361,278,003.54	3,810,257,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,115,240,600.00	7,501,740,000.00
投资活动现金流出小计	7,490,579,848.49	11,366,375,237.85
投资活动产生的现金流量净额	-1,859,909,575.54	-1,780,366,730.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,080,000,000.00	11,982,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,326,152,090.85	381,825,897.58
筹资活动现金流入小计	7,406,152,090.85	12,363,825,897.58

偿还债务支付的现金	4,450,042,400.00	10,496,718,003.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	512,850,688.51	539,706,385.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	4,962,893,088.51	11,036,424,388.20
筹资活动产生的现金流量净额	2,443,259,002.34	1,327,401,509.38
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	538,082,597.20	-468,903,390.24
加：期初现金及现金等价物余额	1,070,676,876.48	1,539,580,266.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,608,759,473.68	1,070,676,876.48

公司负责人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

