
枣阳市城市建设投资经营有限公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二二年四月

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。

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

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

1、利率风险

受国内外经济形势、物价水平变动趋势和国家宏观经济金融政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，2016 年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券、2021 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券和的 2022 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券（下称“已发债券”）投资收益水平可能会受到市场利率波动的影响。

2、偿付风险

在已发债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能无法带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响已发债券的按期偿付。

3、流动性风险

由于已发债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证已发债券能够按照预期上市交易，也无法保证已发债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

4、偿债保障措施相关的风险

发行人为已发债券的按期偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到已发债券偿债保障措施实施效果。

5、产业政策风险

发行人主要从事土地收购储备经营，城市基础设施建设的投融资，建设收益（以上有专项审批的需持有效许可证后方可经营），较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

6、政府规划风险

发行人土地整理开发业务易受国家政策和房地产市场的影响，存在一定的不确定性。

7、经济周期风险

发行人主要从事土地收购储备经营，城市基础设施建设的投融资，建设收益（以上有专项审批的需持有效许可证后方可经营），而城市基础设施的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。因此，经济增长速度的放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响已发债券的兑付。

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、 报告期内控股股东、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.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
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.....	14
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	14
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	15
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 负债情况.....	23
六、 利润及其他损益来源情况.....	25
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十一、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
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.....	27
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

发行人/本公司/公司/枣阳城投	指	枣阳市城市建设投资经营有限公司
我国/中国	指	中华人民共和国
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有已发公司债券的投资者
会计师事务所	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2021 年度
《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
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 41 项具体准则，及此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相关规定。
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
公司章程	指	枣阳市城市建设投资经营有限公司章程

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	枣阳市城市建设投资经营有限公司
中文简称	枣阳城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王大斌
注册资本（万元）	37,300
实缴资本（万元）	37,300
注册地址	湖北省襄阳市 枣阳市人民路东侧
办公地址	湖北省襄阳市 枣阳市人民路东侧
办公地址的邮政编码	441200
公司网址（如有）	无
电子信箱	381241741@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	周国辉
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总会计师
联系地址	枣阳市人民路东侧
电话	0710-6225513
传真	0710-6225513
电子信箱	无

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

√适用 □不适用

报告期初控股股东名称：枣阳市国有资产监督管理局

报告期末控股股东名称：枣阳市人民政府国有资产监督管理局

变更生效时间：2021 年 6 月 2 日

变更原因：控股股东名称变更

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

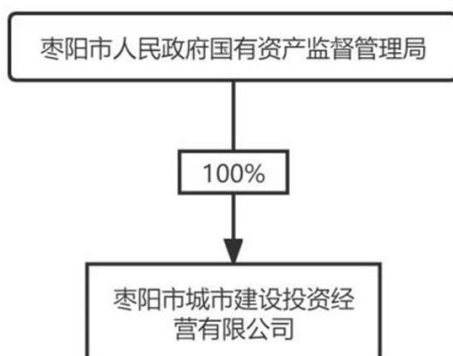
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：枣阳市人民政府国有资产监督管理局

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：枣阳市财政局

公司与控股股东、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、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□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	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	陈巍	董事、副总经理（新增）	2021 年 1 月 28 日	2021 年 1 月 28 日

董事	马全明	董事、副总经理 (离任)	2021 年 1 月 28 日	2021 年 1 月 28 日
----	-----	-----------------	--------------------	--------------------

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 10.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：王大斌

发行人的其他董事：周国辉、丁汉瑞、陈巍、张爱民

发行人的监事：周静波、张成毅、沈华强、王鸽、武亚飞

发行人的总经理：张爱民

发行人的财务负责人：张爱民

发行人的其他高级管理人员：陈巍

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

公司从事的主要业务：土地整理与开发、城市基础设施建设的投资及工程建设、房地产开发；主要产品及其用途：土地整理、城市基础设施、房地产；经营模式：实施以施工为主，兼顾城市污水处理、自来水销售的经营模式。

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

枣阳市国土资源和规划部门针对土地开发整理业务制定了严格的征地、土地整理和土地储备收购制度，既充分地发挥了土地资源的优势，又极大地发挥了土地资源的作用。枣阳市土地开发整理业务工作的主要重心在于提高土地利用效率，切实提高城镇土地利用率。在枣阳市委、市政府的高度重视下，枣阳市土地整理和开发业务具有广阔的前景。枣阳将围绕“优化东城新区功能，改善老城区环境，突出发展城南工业园区”，加大新区开发和旧城改造力度，加强城市交通、给排水、供电、供气等基础设施建设，完善防灾减灾和预警应急处理系统，加强城市公共设施建设，全面改善城市人居环境，推动城市亮化上台阶、上水平，不断增强城市的辐射力、带动力、服务力。因此，在基础设施方面，枣阳市有投入、有计划、有布局、有重点，有发展的需求，也有发展的动力，枣阳市也将借助基础设施建设的发展推动枣阳城建更上一个新台阶。

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

否

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

□是 √否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

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（%）
市政工程收入	79,348.66	66,123.89	16.67	85.05	72,414.92	62,969.50	13.04	79.12
房产销售收入	-	-	-	-	6,461.66	4,736.71	26.70	7.06
砂石销售收入	4,261.96	2,015.27	52.71	4.57	3,620.41	1,510.41	58.28	3.96
污水处理收入	1,831.00	1,999.78	-9.22	1.96	1,967.98	372.84	81.05	2.15
供水收入	7,860.22	6,845.45	12.91	8.42	7,061.22	6,080.52	13.89	7.71
合计	93,301.85	76,984.39	17.49	100.00	91,526.19	75,669.98	17.32	100.00

（2）各业务板块分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

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

2021 年房屋销售模块在本期营业收入为 0。主要是房产销售业务 2020 年由枣阳市房地产投资开发公司负责，枣阳市城市建设投资经营有限公司 2021 年内出售了枣阳市房地产投资开发有限公司，故 2021 年房屋销售模块收入为 0。

（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

发行人作为枣阳市城市基础设施建设的投融资主体和授权范围内国有资产的运营主体，在枣阳市基础设施建设中发挥着主力作用。近年来，发行人经营规模不断扩大，经济收益持续增长，竞争能力不断提升，发展前景良好，在枣阳市城市基础设施建设与国有资产经营管理方面处于行业垄断地位，为枣阳市的快速发展提供了重要支持。

枣阳市提出了发展目标“持之以恒美城市靓乡村，以统筹的办法改善人居环境”，提出加快城区扩容提质。在基础设施方面，枣阳市有投入、有计划、有布局、有重点，有发展的需求，也有发展的动力，枣阳市也将借助基础设施建设的发展推动枣阳城建更上一个新台阶。

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）利率风险与对策

风险：受国内外经济形势、物价水平变动趋势和国家宏观经济金融政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，已发债券的投资收益水平可能会受到市场利率波动的影响。

对策：在设计存续债券的发行方案时，发行人充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿，合理确定已发债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高已发债券的流动性，降低或分散已发债券可能面临的利率风险。

（2）偿付风险与对策

风险：在已发债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能无法带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响已发债券的按期偿付。

对策：发行人经营状况和盈利状况良好，预期未来收益可以满足已发债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理与运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。此外，发行人还制定了具体的、切实可行的偿债计划，设置了提前还本条款等有效的偿债保障措施，为已发债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护投资者的利益。

（3）流动性风险与对策

风险：由于已发债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证已发债券能够按照预期上市交易，也无法保证已发债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：已发债券发行结束后，发行人将尽快申请已发债券在经国家批准的证券交易场所上市或交易流通，以提高已发债券的流动性。另外，随着公司债券市场的发展，公司债券的交易也会日趋活跃，未来的流动性风险可能会有所降低。

（4）偿债保障措施相关的风险与对策

风险：发行人为已发债券的按期偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到已发债券偿债保障措施实施效果。

对策：总体来看，公司为已发债券还本付息方式设置合理，公司良好的经营业绩及稳健的财务结构、已发债券募集资金投资项目较为良好的收益性、政府对公司的支持可对已发债券偿还起到较好的保障作用。同时，公司也会不断建立完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才。目前，具有一批具有专业技能和丰富管理经验的优秀人才，将不断提升发行人的内控管理水平，有效保证已发债券各项偿债保障措施的落实。

（5）产业政策风险与对策

风险：发行人主要从事土地收购储备经营，城市基础设施建设的投融资，建设收益（以上有专项审批的需持有效许可证后方可经营），较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，同时针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

（6）政府规划风险与对策

风险：发行人土地整理开发业务易受国家政策和房地产市场的影响，存在一定的不确

定性。

对策：随着枣阳市城市化进程的推进，未来枣阳市土地开发整理的力度将不断加大，发行人也将继续得到各级政府的大力支持，政府规划风险相对较低。此外，发行人将对政府规划的变化进行跟踪研究，积极收集研究行业动态信息，及时调整自身的发展战略，以适应新的市场环境，从而降低政府规划与市场环境变动对公司经营造成的不利影响。

（7）经济周期风险与对策

风险：发行人主要从事土地收购储备经营，城市基础设施建设的投融资，建设收益（以上有专项审批的需持有效许可证后方可经营），而城市基础设施的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。经济增长速度的放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响已发债券的兑付。

对策：发行人从事的行业虽在一定程度上受经济周期的影响，但随着国民经济尤其是枣阳市经济的快速增长，发行人所在区域对城市建设的需求日益增长，政府在基础建设投资方面的财政投入将进一步增加。发行人作为枣阳市重要的城市开发建设主体和资本运营实体，有较强的抵御经济周期风险的能力。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现企业的可持续发展。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司已根据相关法律法规制定了关联交易管理的相关制度，并遵照执行。

1. 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 0 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

（四） 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

（五） 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

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 1,031,538.91 万元，其中公司信用类债券余额 122,253.64 万元，占有息债务余额的 11.85%；银行贷款余额 772,352.96 万元，占有息债务余额的 74.87%；非银行金融机构贷款 136,932.21 万元，占有息债务余额的 13.28%；其他有息债务余额 0.00 万元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行贷款	0.00	37,411.20	77,645.77	102,299.43	554,996.56	772,352.96
公司信用类债券	0.00	33,000.00	3,283.00	34,933.00	51,037.64	122,253.64
非银行金融机构贷款	0.00	11,746.59	27,547.35	32,100.51	65,537.86	136,932.31
合计	0.00	82,157.79	108,476.12	169,332.95	671,572.05	1,031,538.91

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 万元，企业债券余额 122,253.64 万元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 万元，且共有 30,000.00 万元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 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：万元 币种：人民币

1、债券名称	2016 年枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券
2、债券简称	PR 枣阳债、16 枣阳城投债
3、债券代码	139036.SH、1680113.IB
4、发行日	2016 年 3 月 22 日
5、起息日	2016 年 3 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 3 月 22 日
7、到期日	2023 年 3 月 22 日
8、债券余额	30,000.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置提前偿付本金条款，在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金

	的 20%，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2021 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券
2、债券简称	21 枣投 01、21 枣阳城投债 01
3、债券代码	184044.SH、2180365.IB
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 14 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 9 月 14 日
7、到期日	2028 年 9 月 14 日
8、债券余额	67,000.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.95
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置提前偿付本金条款，在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2022 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券
2、债券简称	22 枣投 01、22 枣阳城投债 01
3、债券代码	184255.SH、2280074.IB
4、发行日	2022 年 3 月 2 日
5、起息日	2022 年 3 月 4 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2029 年 3 月 4 日
7、到期日	2029 年 3 月 4 日
8、债券余额	63,000.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置提前偿付本金条款，在本期债

	券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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 □ 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

√ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：139036.SH、1680113.IB

债券简称	PR 枣阳债、16 枣阳城投债
募集资金总额	15.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	专项账户运作政策。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	枣阳市张湾社区安居工程建设项目、湖北省枣阳市 2014 年第一批棚户区改造项目、枣阳市经济开发区标准厂房及市政基础设施建设项目
是否调整或改变募集资金用途	□是 √否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无

截至报告期末实际的募集资金使用用途	枣阳市张湾社区安居工程建设项目、湖北省枣阳市 2014 年第一批棚户区改造项目、枣阳市经济开发区标准厂房及市政基础设施建设项目
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184044.SH、2180365.IB

债券简称	21 枣投 01、21 枣阳城投债 01
募集资金总额	6.70
募集资金报告期内使用金额	6.70
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	专项账户运作情况正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	4.1 亿元用于枣阳市城市综合停车场建设项目；2.6 亿用于补充营运资金。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	4.1 亿元用于枣阳市城市综合停车场建设项目；2.6 亿用于补充营运资金。停车场项目未暂未完工。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	4.1 亿元用于枣阳市城市综合停车场建设项目；2.6 亿用于补充营运资金。停车场项目未暂未完工。

五、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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：139036.SH、1680113.IB

债券简称	PR 枣阳债、16 枣阳城投债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）发行人拥有大量可变现资产 发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。总体来说，发行人流动资产中货币资金较为充足，能为本期债券提供有效支撑。本期债券发行后，发行人有足够的货币资金应对偿债的资金缺口。 （二）设定土地使用权抵押担保为债券偿还提供保障 对于发行人本期拟发行的不超过 1 亿元人民币企业债券，发行人与本期债券全体投资者及湖北银行襄阳分行签订了《土地使用权抵押协议》；与湖北银行襄阳分行签订了《企业债券抵押资产监管协议》，约定湖北银行襄阳分行为发行人抵押权代理人及抵押资产监管人。发行人同意将本次提供的抵押资产共 16 宗合计 1,825,232.38 平方米国有土地使用权抵押给债券投资者，并由湖北银行襄阳分行依照《债权代理协议》及《土地使用权抵押协议》约定代表债券投资者行使在该土地使用权上设立的抵押权。经中京民信（北京）资产评估有限公司评估，抵押土地使用权的评估价值为 32.56 亿元，为本期债券本金金额的 2.17 倍足以覆盖本期债券本息偿还。 （三）良好的外部融资能力增强了本期债券偿付能力 发行人经营情况良好，财务状况优良，在枣阳市乃至襄阳市拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与枣阳市及襄阳市多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。由于公司的土地资源丰富，升值空间较大，公司未来仍存在较大的银行融资空间，在很大程度上将增强自身偿债及债务周转的能力，有效保障了公司营运资金正常周转，降低集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。 （四）湖北银行襄阳分行为本期债券提供流动性支持 发行人与湖北银行襄阳分行签订了《流动性贷款支持协议》，此协议内容约定“本期债券存续期内，当甲方对本期债券付息和本金兑付出现困难时，乙方承诺在每次付息和本金兑付首 5 个工作日给予甲方不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款（具体金额依据每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款仅用于为本期债券偿付本息，以解决发行人对本期债券本息偿付的困难。”湖北银行的流动性支持为本期债券提供了进一步的保障。 （五）发行人已签订公司债券资金账户监管协议 湖北银行襄阳分行作为本期债券的资金监管人，将代理债券投资人监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，并负责本期债券到期利息及本金的归集和兑付。发行人建立

	了偿债资金专户，专门用于接收募集资金及归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。 （六）签订债权代理协议及制定债券持有人会议规则 公司与湖北银行襄阳分行签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权人受债券持有人委托，监督公司经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有人的权利。
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期债券偿债计划的执行与募集说明书约定的一致

债券代码：184044.SH、2180365.IB

债券简称	21 枣投 01、21 枣阳城投债 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保与偿债保障： 1、本期债券由主体长期信用等级为 AAA 级的第三方担保公司提供担保增信。 本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。当公司自身偿债措施不能满足本期债券还本付息要求时，湖北担保将为本期债券按期还本付息履行不可撤销的连带担保责任。 2、良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑。 公司作为枣阳市国有资产运营和城市投资建设企业，伴随近年来公司业务增长，盈利能力一直较强。2019 年-2021 年发行人净利润分别为 15599.73 万元、25025.85 万元和 14693.71 万元，最近三年平均净利润为 18439.76 万元，足以支付本期债券一年的利息。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。 3、良好的募集资金投向为本期债券本息偿还提供了基本保障。 本次债券拟募集资金人民币 130,000.00 万元，79,600.00 万元用于枣阳市城市综合停车场建设项目，50,400.00 万元用于补充流动资金。本期债券募集资金规模为 67,000.00 万元，41,000.00 万元用于枣阳市城市综合停车场建设项目，26,000.00 万元用于补充营运资金。根据《枣阳市城市综合停车场建设项目可行性研究报告》，枣阳市城市综合停车场建设项目项目建设前 7 年，可实现净收益 118,973.11 万元，应偿还的用于本项目的融入资金本次债券本息为 109,450.00 万元（按照 7.5%利率），覆盖倍数为 1.09，存续期净收益能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息；项目运营期净收益能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.99。在假设停车位收费、充电桩充

	电服务费、广告位收费价格运营期内保持不变的压力测试下，存续期净收益仍能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息，本息覆盖倍数为 1.08；项目运营期净收益仍能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.69。综上，在正常条件及压力测试条件下该项目皆具有较强的获利能力，财务表现良好。 偿债计划： 1、偿债计划的制度安排 本期债券发行总规模为人民币 6.3 亿元，7 年期，为固定利息品种，每年付息一次。发行人将在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个付息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本期债券本金。提前偿还本金的安排将利于减少债券本息按时偿付的不确定因素，切实保障债券本息的按时偿付。 为了更加充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协助等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。 2、本期债券偿债计划的人员安排 发行人将安排专门人员管理本次债务的付息、兑付工作，在本期债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理兑付后的有关事宜。 3、本期债券偿债计划的财务安排 针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人日常经营活动所产生的现金收入。 4、聘请债权代理人 由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行作为债权代理人，并签署了《债权代理协议》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期债券偿债计划的执行与募集说明书约定的一致

债券代码：184255.SH、2280074.IB

债券简称	22 枣投 01、22 枣阳城投债 01
担保、偿债计划及其他偿债	担保与偿债保障：

保障措施内容	1、本期债券由主体长期信用等级为 AAA 级的第三方担保公司提供担保增信。 本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。当公司自身偿债措施不能满足本期债券还本付息要求时，湖北担保将为本期债券按期还本付息履行不可撤销的连带担保责任。 2、良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑。 公司作为枣阳市国有资产运营和城市投资建设企业，伴随近年来公司业务增长，盈利能力一直较强。2019 年-2021 年发行人净利润分别为 15599.73 万元、25025.85 万元和 14693.71 万元，最近三年平均净利润为 18439.76 万元，足以支付本期债券一年的利息。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。 3、良好的募集资金投向为本期债券本息偿还提供了基本保障。 本次债券拟募集资金人民币 130,000.00 万元，79,600.00 万元用于枣阳市城市综合停车场建设项目，50,400.00 万元用于补充流动资金。本期债券募集资金规模为 63,000.00 万元，39,000.00 万元用于枣阳市城市综合停车场建设项目，24,000.00 万元用于补充营运资金。根据《枣阳市城市综合停车场建设项目可行性研究报告》，枣阳市城市综合停车场建设项目项目建设前 7 年，可实现净收益 118,973.11 万元，应偿还的用于本项目的融入资金本次债券本息为 109,450.00 万元（按照 7.5%利率），覆盖倍数为 1.09，存续期净收益能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息；项目运营期净收益能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.99。在假设停车位收费、充电桩充电服务费、广告位收费价格运营期内保持不变的压力测试下，存续期净收益仍能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息，本息覆盖倍数为 1.08；项目运营期净收益仍能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.69。综上，在正常条件及压力测试条件下项目皆具有较强的获利能力，财务表现良好。 偿债计划： 1、偿债计划的制度安排 本期债券发行总规模为人民币 6.3 亿元，7 年期，为固定利息品种，每年付息一次。发行人将在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个付息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本期债券本金。提前偿还本金的安排将利于减少债券本息按时偿付的不确定因素，切实保障债券本息的按时偿付。 为了更加充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协助等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。 2、本期债券偿债计划的人员安排 发行人将安排专门人员管理本次债务的付息、兑付工
--------	---

	作，在本期债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理兑付后的有关事宜。 3、本期债券偿债计划的财务安排 针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人日常经营活动所产生的现金收入。 4、聘请债权代理人 由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行作为债权代理人，并签署了《债权代理协议》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期债券偿债计划的执行与募集说明书约定的一致

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	139036.SH、184044.SH、184255.SH
债券简称	PR 枣阳 01、21 枣投 01、22 枣投 01
名称	湖北银行股份有限公司襄阳分行
办公地址	湖北省襄阳市长虹北路 5 号
联系人	孙显军
联系电话	0710-6325166

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	139036.SH
------	-----------

债券简称	PR 枣阳 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	184044.SH、184255.SH
债券简称	21 枣投 01、22 枣投 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
139036.SH 、 184044.SH 、 184255.SH	会计师事务所	亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 4 月 23 日	合同义务履行完成	公告	无

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，并说明是否涉及到追溯调整或重述，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，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行下述新金融工具相关准则、新收入准则、新租赁准则，并依据新准则的规定对相关会计政策进行变更。包括：财政部于 2017 年度修订了《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》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《企业会计准则第 14 号——收入》，财政部于 2018 年修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。上述修订后的准则自 2021 年 1 月 1 日起施行。

①新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及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本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。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。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，适用于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

在新金融工具准则施行日，本公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具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，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的上期期末留存收益或其他综合收益。

②财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。执行新金融工具准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响：

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

合并资产负债表

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
可供出售金融资产	14,000,000.00	-	-14,000,000.00
其他非流动金融资产	-	14,000,000.00	14,000,000.00

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） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
其他流动资产	5.47	0.00	290.54	-98.12
投资性房地产	513,403.14	18.45	0	100.00
长期待摊费用	5.88	0.00	10.28	-42.86
递延所得税资产	21.71	0.00	170.53	-87.27

发生变动的原因：

- 1.其他流动资产减少 98.12%，主要系预缴税费和预付设备款减少所致。
- 2.投资性房地产增加 100%，主要系将部分存货金额转入投资性房地产科目所致。
- 3.长期待摊费用减少 42.86%，主要系租赁费摊销金额减少所致。

4.递延所得税资产减少 87.27%，主要系该报告期内减少了资产减值准备所带来的递延所得税资产

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	1,721,649.83	75,101.21	—	4.36
固定资产	116,126.88	11,274.49	—	9.71
投资性房地产	513,403.14	513,403.14	—	100.00
合计	2,351,179.84	599,778.83	—	—

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百分之十

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
投资性房地产	513,403.14	—	513,403.14	借款抵押	发行人正常经营所致，对公司经营无影响。

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	11,000.00	0.75	3,000.00	266.67
应付账款	1,432.87	0.10	591.47	142.25
预收款项	136.64	0.01	2,292.48	-94.04

应付职工薪酬	5.49	0.00	13.22	-58.43
应交税费	7,645.12	0.52	14,817.49	-48.40
其他应付款	415,177.99	28.40	188,464.96	120.29
一年内到期的非流动负债	158,983.99	10.88	102,608.68	54.94
其他流动负债	1,487.88	0.10	8,791.14	-83.08
应付债券	92,253.64	6.31	59,832.71	54.19
长期应付款	96,260.69	6.58	45,638.06	110.92

发生变动的的原因：

- 1.短期借款新增 266.67%，主要系新增银行借款所致。
- 2.应付账款增加 142.25%，主要系新增设备款与工程款所致。
- 3.预收账款减少 96.04%，主要系履行相关合同义务减少所致。
- 4.应付职工薪酬减少 58.43%，主要系相关计提的奖金及时发放所致。
- 5.应交税费减少 48.40%，主要系增值税和企业所得税减少所致。
- 6.其他应付款增加 120.29%，主要 2021 年新增融资租赁所致。
- 7.一年内到期的非流动负债增加 54.94%，主要系一年内到期的银行借款与融资租赁款增加所致。
- 8.其他流动负债减少 83.08%，主要系偿还远东宏信融资租赁所致。
- 9.应付债券增加 54.19%，主要系 PR 枣阳债依据还款计划还款 3 亿元，以及新发 21 枣投 01 债融资 6.7 亿元所致。
- 10.长期应付款增加 110.92%，主要系企业间借款增加所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：804,504.31 万元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 122,253.64 万元，有息债务同比变动 28.22%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：30,000.00 万元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 122,253.64 万元，占有息债务余额的 11.85%；银行贷款余额 772,352.96 万元，占有息债务余额的 74.87%；非银行金融机构贷款 136,932.31 万元，占有息债务余额的 13.27%；其他有息债务余额 0.00 万元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行贷款	0	37,411.20	77,645.77	102,299.43	554,996.56	772,352.96
公司信用类债券	0	33,000.00	3,283.00	34,933.00	51,037.64	122,253.64
非银行金融机构贷款	0	11,746.59	27,547.35	32,100.51	65,537.86	136,932.31

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 万元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 万元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：17,788.87 万元

报告期非经常性损益总额：10,729.32 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	88.18	长期股权投资收益	88.18	具有可持续性
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	11.88	罚没收入、其他	11.88	不可持续
营业外支出	272.08	罚款、对外捐赠	272.08	不可持续
其他收益	10,359.97	基建运营补贴、稳岗补贴	10,359.97	不可持续
信用减值损失	541.37	其他应收款坏账损失	541.37	不可持续

（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 10%以上

☐适用 ☒不适用

（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的，请说明原因

☒适用 ☐不适用

报告期公司经营活动产生的现金净流量为-181,876.11 万元，报告期净利润为 14,693.71 万元，差异的原因主要与发行人所处行业性质以及公司主营业务的模式有关。发行人主要从事城市基础设施建设，工程项目建设投资金额较大，投资周期长，现金流回款较慢，并且发行人当期在建及拟建项目较多，因此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较大差异。

七、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

1. 非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 万元，收回：0 万元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 万元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

八、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：16.64 亿元

报告期末对外担保的余额：13.97 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.67 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 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

九、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、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

（本页无正文，为《枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券 2021 年年度报告》盖章页）

枣阳市城市建设投资经营有限公司

2022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

2021 年 12 月 31 日

编制单位：枣阳市城市建设投资经营有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	685,890,258.02	533,375,193.34
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,457,475,315.86	1,185,341,099.33
应收款项融资		
预付款项	1,167,310.69	988,842.09
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,879,196,003.06	2,622,620,710.59
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,216,498,268.65	13,392,488,014.56
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	54,717.14	2,905,446.34
流动资产合计	21,240,281,873.42	17,737,719,306.25
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	23,950,000.00	

其他非流动金融资产		14,000,000.00
投资性房地产	5,134,031,357.00	
固定资产	1,161,268,808.99	1,212,193,622.42
在建工程	152,321,748.07	137,061,155.39
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	110,527,851.58	112,508,149.06
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	58,762.70	102,834.66
递延所得税资产	217,092.12	1,705,310.80
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,582,375,620.46	1,477,571,072.33
资产总计	27,822,657,493.88	19,215,290,378.58
流动负债：		
短期借款	110,000,000.00	30,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	14,328,707.20	5,914,741.32
预收款项	1,366,410.35	22,924,774.44
合同负债	44,308,522.86	
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	54,942.50	132,180.00
应交税费	76,451,202.99	148,174,891.37
其他应付款	4,166,658,674.48	1,884,649,609.45
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,589,839,927.90	1,026,086,843.64
其他流动负债		87,911,350.00
流动负债合计	6,003,008,388.28	3,205,794,390.22

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,730,405,951.86	5,932,699,949.86
应付债券	922,536,367.22	598,327,114.82
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	962,606,873.40	456,380,635.98
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	8,615,549,192.48	6,987,407,700.66
负债合计	14,618,557,580.76	10,193,202,090.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	327,000,000.00	327,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,980,602,241.08	6,608,922,875.57
减：库存股		
其他综合收益	2,851,590,622.38	
专项储备		
盈余公积	212,315,101.10	194,886,605.50
一般风险准备		
未分配利润	1,824,785,683.54	1,695,421,707.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,196,293,648.10	8,826,231,188.21
少数股东权益	7,806,265.02	195,857,099.49
所有者权益（或股东权益）合计	13,204,099,913.12	9,022,088,287.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,822,657,493.88	19,215,290,378.58

公司负责人：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：枣阳市城市建设投资经营有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	325,358,765.60	324,660,415.85
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,440,821,938.64	1,173,057,362.28
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,266,473,412.77	1,290,444,537.08
其中：应收利息		
应收股利		
存货	15,906,494,560.23	13,239,872,200.61
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	18,939,148,677.24	16,028,034,515.82
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,342,863,724.55	869,536,656.87
其他权益工具投资	23,950,000.00	
其他非流动金融资产		23,950,000.00
投资性房地产	5,134,031,357.00	
固定资产	1,246,260,379.89	498,868.52
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	110,349,494.97	112,246,820.70
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	209,235.44	1,683,915.68
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,857,664,191.85	1,007,916,261.77
资产总计	27,796,812,869.09	17,035,950,777.59
流动负债：		

短期借款		
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	902,437.85	512,165.82
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	68,697,456.62	138,047,595.88
其他应付款	13,072,645,733.05	8,164,931,972.81
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	315,030,000.00	300,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	13,457,275,627.52	8,603,491,734.51
非流动负债：		
长期借款	134,657,000.00	66,687,000.00
应付债券	922,536,367.22	598,327,114.82
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,057,193,367.22	665,014,114.82
负债合计	14,514,468,994.74	9,268,505,849.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	327,000,000.00	327,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,980,602,241.08	5,491,578,873.40
减：库存股		
其他综合收益	2,851,590,622.38	
专项储备		
盈余公积	212,315,101.10	194,886,605.50

未分配利润	1,910,835,909.79	1,753,979,449.36
所有者权益（或股东权益）合计	13,282,343,874.35	7,767,444,928.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,796,812,869.09	17,035,950,777.59

公司负责人：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

合并利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	954,781,841.20	929,228,010.76
其中：营业收入	954,781,841.20	929,228,010.76
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	884,186,336.34	867,671,792.45
其中：营业成本	784,634,714.16	765,318,023.58
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	27,175,621.82	19,172,092.87
销售费用	75,943.48	23,092,364.62
管理费用	75,361,322.30	63,032,666.07
研发费用		
财务费用	-3,061,265.42	-2,943,354.69
其中：利息费用		90,999.99
利息收入	3,203,871.46	3,204,010.40
加：其他收益	103,599,673.22	218,878,109.35
投资收益（损失以“－”号填列）	881,779.38	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,413,660.99	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-6,512,508.73
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	180,490,618.45	273,921,818.93
加：营业外收入	118,837.80	9,181,078.59
减：营业外支出	2,720,788.05	5,333,798.06
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	177,888,668.20	277,769,099.46
减：所得税费用	30,951,519.08	27,510,565.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	146,937,149.12	250,258,533.72
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	146,937,149.12	250,258,533.72
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）	146,792,472.00	251,661,669.74
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	144,677.12	-1,403,136.02
六、其他综合收益的税后净额	2,851,590,622.38	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,851,590,622.38	
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	2,851,590,622.38	
（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	2,851,590,622.38	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,998,527,771.50	250,258,533.72
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,998,383,094.38	251,661,669.74
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	144,677.12	-1,403,136.02
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:王大斌 主管会计工作负责人:张爱民 会计机构负责人:周静波

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	794,673,465.04	788,765,835.80
减:营业成本	661,238,874.09	677,062,057.69
税金及附加	24,740,689.47	17,470,722.70
销售费用		113,701.00
管理费用	16,095,834.83	9,984,964.04
研发费用		
财务费用	-2,507,148.05	-2,719,658.77
其中:利息费用		
利息收入		2,730,986.65
加:其他收益	103,290,000.00	218,776,332.00
投资收益(损失以“—”号填列)	-672,124.45	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,506,270.53	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,950,761.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	202,229,360.78	301,679,619.27
加：营业外收入		6,972.44
减：营业外支出	2,313,179.09	2,517,720.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	199,916,181.69	299,168,871.54
减：所得税费用	25,631,225.66	21,442,059.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	174,284,956.03	277,726,811.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	174,284,956.03	277,726,811.65
（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	2,851,590,622.38	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	2,851,590,622.38	
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	2,851,590,622.38	
六、综合收益总额	3,025,875,578.41	277,726,811.65
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：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	744,665,007.40	521,889,290.30
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,089,026,622.62	1,929,956,834.47
经营活动现金流入小计	1,833,691,630.02	2,451,846,124.77
购买商品、接受劳务支付的现金	1,229,988,589.09	466,299,006.73
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	57,569,600.37	30,743,360.82
支付的各项税费	172,151,969.55	38,008,775.97
支付其他与经营活动有关的现金	2,192,742,593.08	2,105,583,825.07
经营活动现金流出小计	3,652,452,752.09	2,640,634,968.59

经营活动产生的现金流量净额	-1,818,761,122.07	-188,788,843.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	-672,124.45	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-441,082.58	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,685,272.51	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,572,065.48	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,047,284.07	78,288,249.21
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	17,047,284.07	78,288,249.21
投资活动产生的现金流量净额	-15,475,218.59	-78,288,249.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	392,609.00	50,000.00
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	2,860,648,066.69	2,053,870,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,454,867.00	402,776,383.93
筹资活动现金流入小计	2,862,495,542.69	2,456,696,383.93
偿还债务支付的现金	818,119,707.61	2,019,323,632.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,624,429.74	411,071,678.17
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		105,587,998.89
筹资活动现金流出小计	875,744,137.35	2,535,983,309.06
筹资活动产生的现金流量净额	1,986,751,405.34	-79,286,925.13
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	152,515,064.68	-346,364,018.16
加：期初现金及现金等价物余额	533,362,223.77	879,726,241.93
六、期末现金及现金等价物余额	685,877,288.45	533,362,223.77

公司负责人：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	566,642,561.96	258,280,416.86
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	653,610,996.52	2,836,032,023.40
经营活动现金流入小计	1,220,253,558.48	3,094,312,440.26
购买商品、接受劳务支付的现金	1,163,965,111.30	379,503,121.16
支付给职工及为职工支付的现金	11,605,699.96	20,021,744.91
支付的各项税费	158,245,849.14	30,738,887.69
支付其他与经营活动有关的现金	4,336,007.54	2,489,177,096.75
经营活动现金流出小计	1,338,152,667.94	2,919,440,850.51
经营活动产生的现金流量净额	-117,899,109.46	174,871,589.75
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	-672,124.45	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	20,000,000	
投资活动现金流入小计	19,327,875.55	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	315,239.00	53,220.00
投资支付的现金	250,000,000.00	14,950,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		13,834,986.00
投资活动现金流出小计	250,315,239.00	28,838,206.00
投资活动产生的现金流量净额	-230,987,363.45	-28,838,206.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	407,209,252.40	38,740,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		190,611,637.06
筹资活动现金流入小计	407,209,252.40	229,351,637.06
偿还债务支付的现金		303,313,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,624,429.74	67,671,418.16
支付其他与筹资活动有关的现金		98,281,287.98

筹资活动现金流出小计	57,624,429.74	469,265,706.14
筹资活动产生的现金流量净额	349,584,822.66	-239,914,069.08
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	698,349.75	-93,880,685.33
加：期初现金及现金等价物余额	324,660,415.85	418,541,101.18
六、期末现金及现金等价物余额	325,358,765.60	324,660,415.85

公司负责人：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

