
梧州市城市建设投资开发有限公司

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。

亚太（集团）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

投资者在评价及购买本期债券之前，应认真考虑下述各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节的内容。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司报告期内董监高发生变动比例较大，除此之外，公司面临的风险因素与上一报告期所提示的风险无重大变化之处。

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.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
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.....	17
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	17
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 负债情况.....	21
六、 利润及其他损益来源情况.....	22
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.....	23
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十一、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
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.....	24
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 其他特定品种债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

发行人/梧州城投/公司	指	梧州市城市建设投资开发有限公司
报告期	指	2021 年（2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）
本报告	指	发行人根据有关法律、法规要求、定期披露的《梧州市城市建设投资开发有限公司公司债券年度报告（2021 年）》
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规制作的《2018 年第一期梧州市城市建设投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》、《2019 年第一期梧州市城市建设投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》
主承销商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	发行人现行有效的《梧州市城市建设投资开发有限公司章程》
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	上海证券交易所交易日
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	梧州市城市建设投资开发有限公司
中文简称	梧州城投
外文名称（如有）	Wuzhou City Construction Investment Development Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	黄远志（法定代表人报告期末为刘小靖，于 2022 年 3 月 4 日变更为黄远志）
注册资本（万元）	20,000
实缴资本（万元）	20,000
注册地址	广西壮族自治区梧州市 长洲区三龙大道 70 号
办公地址	广西壮族自治区梧州市 长洲区三龙大道 70 号
办公地址的邮政编码	543000
公司网址（如有）	http://www.wuzhoucj.com/
电子信箱	wzs_ct@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	黄远志
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	董事长
联系地址	梧州市长洲区三龙大道 70 号
电话	0774-6039976
传真	0774-6039976
电子信箱	dtzjglb@126.com

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

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

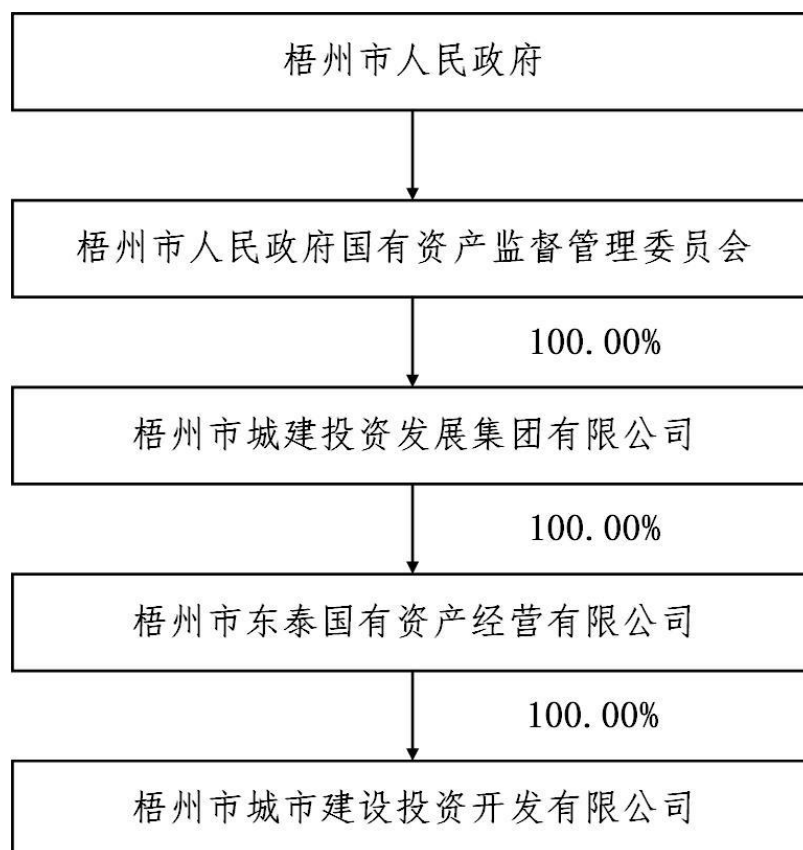
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：梧州市东泰国有资产经营有限公司

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：梧州市人民政府

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	陈再远	董事	2021-7-5	2021-7-9
董事	龙颖	董事	2021-7-5	2021-7-9
董事	李梓豪	董事	2021-7-5	2021-7-9
董事	傅庆东	董事	2021-7-5	2021-7-9
董事	聂宇	董事	2021-7-5	2021-7-9
监事	许毅	监事	2021-7-5	2021-7-9
监事	熊梓霏	监事	2021-7-5	2021-7-9
监事	邓森	监事	2021-7-5	2021-7-9
监事	莫础宁	监事	2021-7-5	2021-7-9
董事	莫间玲	董事、董事长	2021-7-5	2021-7-9
董事	刘小靖	董事、董事长	2021-7-5	2021-7-9
董事	刘小靖	董事长、总经理	2021-8-3（辞任）	2021-8-4
董事	刘小靖	董事长	2021-8-3（任职）	2021-8-4

（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：7 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 100.00%。

（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：黄远志

发行人的其他董事：龙颖、黄秀琨、陈再远、李梓豪

发行人的监事：许毅、熊梓霏

发行人的总经理：无

发行人的财务负责人：黄桂枝

发行人的其他高级管理人员：无

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

（1）公司业务范围：

一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；住房租赁；房地产经纪；五金产品批发；五金产品零售；五金产品制造；管道运输设备销售；环境保护监测；非居住房地产租赁；物业管理；园林绿化工程施工；市政设施管理；工程管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；轻质建筑材料制造；建筑砌块制造；建筑砌块销售；机械设备销售；水泥制品制造；水泥制品销售；仓储设备租赁服务；礼品花卉销售；建筑装饰材料销售（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；各类工程建设活动；矿产资源（非煤矿山）开采；建筑劳务分包；林木种子生产经营（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）

（2）公司主要产品（或服务）：

发行人主要从事房地产开发、建材、房产租赁、土地转让等业务的经营。

（3）公司经营模式：

发行人是梧州市城区开发建设投资运营平台，也是梧州市的综合开发建设主体，采取市场化方式投资全市的路网建设、水系建设、景观工程建设，改善梧州市投资环境，积极招商引资，全力服务进驻企业，努力为梧州市财政创造税收，并通过市场化运营促进梧州市经济发展。发行人承担着梧州市部分保障房建设项目，主营业务主要集中在房地产开发、建材方面。

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

伴随着我国城镇化进程的加快，我国的城镇化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，其中环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加、可利用土地资源稀缺等一系列问题的解决都要依靠地方基础设施建设行业的发展带动。

为了更好地推进城镇化的发展进程，我国政府非常重视城市基础设施的建设和发展。2016年2月，国务院发布了《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发[2016]8号），提出“新型城镇化是现代化的必经之路，是最大的内需潜力所在，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程”。城镇化将带来大量的旧城改造、新城建设、拆迁安置、路网建设、管线铺设等工程，并推动城市基础设施建设投资规模不断增大。2016年3月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》颁布，明确指出今后五年经济社会发展的主要目标，到2020年我国国内生产总值达92.7万亿元，强调要加强城市基础设施建设、城镇棚户区和危房改造，完善综合防洪减灾体系，完善现代综合交通运输体系，更好发挥对经济社会发展的支撑引领作用。可以预见，未来我国对城市基础设施和公共服务的需求会进一步增加，城市基础设施建设行业将迎来良好的发展前景。

2020年梧州市经济增速回升，全年实现GDP1,081.34亿元，按可比价格计算，同比增长8.0%，增速较上年的4.2%显著回升。区域人均GDP为35,234元，人均GDP/全国人均GDP为48.63%，经济发展水平仍偏低。梧州市经济以第二产业和第三产业为主，2020年梧州市第二产业增速大幅提高，第三产业增速放缓。2020年梧州市三次产业结构由上年的16.3：34.5：49.2调整为16.1：35.4：48.5。分产业来看，2020年梧州市第一产业实现增加值173.84亿元，同比增长5.5%；第二产业实现增加值383.29亿元，同比增长14.0%，较上年的-0.3%大幅增长；第三产业实现增加值524.21亿元，同比增长4.5%，持续下降；对经济增长贡献率分别为13.1%、46.4%和40.5%。2020年梧州市固定资产投资增速较高，社会消费品零售总额负增长。从拉动地区经济增长的三大要素来看，梧州市经济主要依靠投资驱动，其次是消费，进出口规模总体不大。2020年梧州市固定资产投资增速为13.2%，较上年提高2.2个百分点且处于较高水平。分产业看，第一产业投资下降5.5%；第二产业投资增长12.6%，其中工业投资10.7%；第三产业投资增长14.5%。2020年梧州市社会消费品零售总额增速为-5.6%，较上年下降14.2个百分点，主要系疫情影响所致。

2020年梧州市实现一般公共预算收入76.00亿元，下降10.2%；实现政府性基金收入

102.75 亿元，下降 9.6%；实现上级补助收入 161.93 亿元。

在此背景下，发行人主要存在如下几点竞争优势。

第一，经营优势。发行人所在市场相对稳定，持续经营、盈利能力较强。随着梧州市经济建设的发展，发行人的经营能力将进一步提高，协同优势更加凸显，实力不断增强，未来发行人面临着良好的发展机遇。

第二，政策优势。梧州市政府为鼓励发行人积极服务于梧州市地域经济发展，向发行人提供了强有力的政策支持。梧州市政府积极协调财政、税务等部门，在符合国家政策法规的前提下，对发行人经营过程中所涉及的有关税费给予政策优惠，减轻发行人经营负担。在市政府高度重视和大力扶持下，近几年发行人的资本实力和经营能力不断增强，核心竞争力得到进一步提升。

第三，管理优势。发行人已建立健全的内部各项管理制度，实行公司决策层和执行层分离，具有完善法人治理结构，董事会和监事会各司其职，凡涉及发行人的重要决策、重大项目建设和大额度资金运作等具体事项，必须经发行人领导层集体决议。同时，发行人拥有一批具有长期从事政府投资项目市场化运作经验的管理团队，管理团队在梧州市城市基础设施建设、市政建设、房地产开发等领域有着丰富成熟的工作经验，形成了一套行之有效的管理办法。

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

报告期内公司经营情况及公司所在行业情况没有发生重大变化，经营业务方面新增土地转让收入板块。报告期内，该新增业务能够提升发行人的经营能力和偿债能力。但由于该业务预计不具有可持续性，对公司生产经营和偿债能力未产生重大影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

√是 □否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

具体业务来看，发行人报告期内新增土地转让收入板块，占收入比重为 95.74%，毛利率为 5.84%，整体毛利率较小。土地转让收入主要系因梧州市城市规划建设需要，梧州市国土资源储备中心收回发行人子公司广西梧州金鼎实业有限公司所持有的，位于奥奇丽路 1 号及 1 号东共 24,831.31 平方米国有建设用地土地使用权，总补偿金额为 3.16 亿元。其中土地及地上建筑物（未改扩建部分）补偿金额为 1.55 亿元，改扩建工程的补偿金额为 1.61 亿元（未进行竣工决算）。

发行人土地转让业务主要与其土地使用权相关，与原主营业务不具有关联性。

（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 (%)
工程建设	-	-	-	-	5,651.43	4,850.81	14.17	23.35
房地产开发	893.05	825.99	7.51	2.28	1,235.21	1,138.32	7.84	5.10

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 (%)
建材收入	325.84	297.79	8.61	0.83	8,603.89	8,524.74	0.92	35.55
拆迁收入	-	-	-	-	7,664.47	5,386.84	29.72	31.67
房产租赁	442.11	-	100.00	1.13	797.79	-	100.00	3.30
土地转让收入	37,496.92	35,305.65	5.84	95.74	-	-	-	-
其他收入	6.02	111.67	(1,754.82)	0.02	248.85	52.17	79.04	1.03
合计	39,163.95	36,541.11	6.70	100.00	24,201.64	19,952.88	17.56	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。

报告期内，发行人营业收入较上年增加 61.82%，营业成本较上年增加 83.14%，主要系发行人营业收入主要来源的土地转让收入业务在报告期内业务开展较多所致。2021 年发行人毛利率为 6.70%，较上期下降了 10.86%。

其中，发行人工程建设、拆迁板块营业收入、营业成本、毛利率均为 0，对应指标较上年减少了 100%。其中工程建设板块主要系疫情影响，部分工程业务未进行竣工结算，因此未确认相关收入，结转相应成本。拆迁板块主要系报告期内发行人未新增拆迁板块项目，故营业收入、营业成本均为 0。

建材开发板块营业收入较上年下降 96.21%，营业成本较上年下降 96.51%，毛利率较上年上升 835.59%，主要系发行人报告期内业务开展较少、成本支出较少，且营业收入下降比例小于营业成本所致。

房产租赁营业收入较上年下降 44.58%，主要系发行人报告期内业务开展较少所致。

其他收入板块营业成本较上期有较大幅度的增长，营业收入、毛利率较上期有较大幅度的下降，但改板块业务收入占比较小，对公司运营影响较小。

(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

发行人将以融通资金为先导，开发建设为主线，经营板块为龙头，按照市政府对公司发展的要求，围绕四大方面的功能定位，担负梧州市市域经济发展“开发主体、融资载体、经营实体”的角色。努力探索“公共项目、市场化融资、企业化运作”的新机制，成为具有较强区域影响力、市场竞争力和创新活力的公司主体。

(1) 融资方面

目前，公司融资比较困难且渠道比较单一，绝大部分资金是通过银行贷款获取。因此，公司将积极创新融资方式，拓展融资渠道，不断探索融资租赁、资产证券化、PPP 等融资模式来丰富融资渠道。这一方面可以解决公司的融资困难问题，另一方面也能有效降低公

司的融资成本。

（2）城市建设方面

公司作为梧州市城市基础设施建设的主体，将更好地发挥投融资平台职能。通过地下综合管廊建设、道路建设等市政路网建设以及景观工程建设，改善城镇居民的居住环境及条件，完善城市基础设施配套功能，同时为公司实现实体化发展夯实基础。

（3）资产经营方面

公司将加大资产储备力度，坚持市场导向，多维度慎重考虑各业务单元的管理模式和新吸纳企业的管控方式。针对具体业务属性，通过差异化组织绩效与报酬挂钩的模式，激励各业务单元全面提升经营业绩，鼓励创收，实现市场化转型。

公司下一年度将继续加大梧州市基础设施和社会民生项目建设投入，并开始建设募投项目南岸城市管廊，公司将通过多渠道融资方式实现自身融资、投资、盈利循环稳健发展。发行人下一年主要面临的风险为产业政策风险、经济周期风险和经营管理风险，发行人将根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对发行人经营和盈利造成的不利影响，同时依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现可持续发展，并不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织架构和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作，加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证自身的健康发展。

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）与债券相关的风险

①利率风险及对策

利率风险：受国际国内经济运行状况、经济周期和国家宏观经济政策以及债券市场供求等因素的影响，市场利率将可能随之产生波动。而且，由于公司发行的债券采用固定利率形式，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期。因此，在债券的存续期间内，利率的波动将可能会使债券的投资收益水平具有一定不确定性。

对策：债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，如获得批准上市或交易流通，债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的渠道。同时，债券主承销商及其他承销商将积极促进场外交易的进行。另外，债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。

②债券偿付风险及对策

债券偿付风险：发行人主要业务范围包括城市基础设施、公用事业、基础产业的建设与营运以及房地产开发，其建设周期和回收期都比较长，业务经营可能受到市场、政策等不可控因素的影响。因此，在债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对债券的按期还本付息造成一定影响。

对策：发行人具有良好的偿债能力，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，资信状况良好。发行人将加强对债券募资金使用的监控与管理，确保募集资金投入项目的有效运行，提高管理和营运水平，尽可能降低债券的偿付风险。发行人也将在现有经营状况良好、现金流量充裕的基础上进一步提高经营管理效率和持续发展能力，以提升发行人债券的偿付能力。

（2）与行业相关的风险

①产业政策风险及对策

产业政策风险：发行人主要从事城市基础设施建设等业务，易受国家调控政策、宏观市场环境的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方在固定资产投资、环境保护、城市规划、城市建设投融资、政府支持度等方面也有不同程度的影响，这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，因此，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：针对未来可能出现的政策变动风险，发行人将与主管部门保持及时的沟通，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略

，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对发行人经营和盈利造成的不利影响。

②经济周期风险及对策

经济周期风险：发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区梧州市经济规模持续增长，地方财政实力较强，但梧州市公共财政收入增速放缓，政府性基金收入大幅下滑，这会对公司的经济效益产生影响。

对策：发行人在梧州市城市基础设施建设等方面具有较强的区域优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，发行人将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现可持续发展。

（3）与发行人相关的风险

①经营管理风险及对策

经营管理风险：发行人主营的基础设施建设项目建设周期较长，在项目建设周期内，可能会受到自然灾害、意外事故等不可抗力因素的影响，以及劳动力成本、原材料价格等因素上涨的影响，这将导致总成本的上升，从而影响盈利水平。发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力也对盈利情况有着比较重要的影响，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。此外，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些市政建设项目可能存在政策性亏损，对公司正常的盈利能力产生一定的不利影响。

对策：发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织架构和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作，加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证自身的健康发展。对于承担社会职能而造成的政策性亏损部分，发行人将与梧州市政府加强沟通，争取相关政策补偿。

②持续融资的风险及对策

持续融资的风险：发行人投资项目建设周期长、需要资金量大、投资回收周期较长。随着发行人大批项目进入建设期，将面临持续性融资需求以及一定的筹资压力。此外，发行人外部融资中银行贷款占比较大，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。同时，发行人后续可能面临较大利息支出。

对策：发行人针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了以概算管理、招投标管理、工程质量管理为核心的基建管理体系，将有效地控制投资规模和投资成本。同时，发行人之前基本未采用直接融资渠道进行融资，未来直接融资空间较大。

（4）与投资项目有关的风险

①工程建设风险及对策

工程建设风险：公司债券募集资金拟投入项目投资规模较大，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。项目组也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异，从而影响投资项目的社会和经济效益。

对策：在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的公司承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目运营风险，使项目实际运行效果达到预期。

②环境与意外伤害风险及对策

环境与意外伤害风险：项目在建设过程中有可能造成对环境的污染和生态环境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的

意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等；除此之外，风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害可能也会给项目造成严重的影响，存在潜在风险。

对策：在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的污染，严格把好环境关。同时将考虑对停电、停水和可能事故的预防措施，还将充分考虑洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范做好消防建设。

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

1、为加强资金管理，规范资金运作与管理行为，防范经营风险，提高资金运作效益，发行人制定了资金管理办法，对公司各类资金流出的管理作出了明确规定。根据拆借金额的不同分别由财务总监审批、总经理办公会审批和由董事会授权董事长进行审核批准，并由公司党委和监事会安排专员进行监督检查，确保公司资金拆借决策的合法合规。

2、相关的占款定价原则按照不偏离市场独立第三方的价格或标准制定，并由公司财务部统一管理。

3、与此同时，公司在发生相应经济行为时，将按照决策程序及相关法律法规的规定，对非经营性往来占款或资金拆借事项进行严格把控，公司非经营占款及拆借事项将定期在每年的年度报告中进行披露，以符合监管机构的要求，并切实保障投资者的合法权益。

（三） 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 4.50 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

（四） 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

（五） 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

（六） 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 21.71 亿元，其中公司信用类债券余额 9.00 亿元，占有息债务余额的 41.45%；银行贷款余额 9.22 亿元，占有息债务余额的 42.47%；非银行金融机构贷款 2.49 亿元，占有息债务余额的 11.47%；其他有息债务余额 1.00 亿元，占有息债务余额的 4.61%。

单位：亿元 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）	
公司信用类债券	0.00	0.45	0.50	0.95	7.10	9.00
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	9.22	9.22
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	2.49	2.49
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00

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 亿元，企业债券余额 9.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.95 亿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：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2018 年第一期梧州市城市建设投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券
2、债券简称	PR 梧州 01、18 梧州城投债 01
3、债券代码	152010.SH、1880234.IB
4、发行日	2018 年 11 月 27 日
5、起息日	2018 年 11 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2028 年 11 月 28 日
8、债券余额	4.50
9、截止报告期末的利率(%)	7.95

10、还本付息方式	本期债券每年付息 1 次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7、8、9、10 年末逐年分别按照债券发行总额 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金，当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，到期兑付款项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	天风证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
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	2019 年第一期梧州市城市建设投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券
2、债券简称	PR19 梧州、19 梧州城投债 01
3、债券代码	152136.SH、1980076.IB
4、发行日	2019 年 3 月 25 日
5、起息日	2019 年 3 月 26 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2029 年 3 月 26 日
8、债券余额	4.50
9、截止报告期末的利率(%)	7.90
10、还本付息方式	本期债券每年付息 1 次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7、8、9、10 年末逐年分别按照债券发行总额 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金，当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，到期兑付款项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	天风证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
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

债券代码：152010.SH、1880234.IB

债券简称：PR 梧州 01、18 梧州城投债 01

债券约定的投资者保护条款：

（一）债权代理协议

2017 年 3 月 9 日，发行人与天风证券股份有限公司签订了《债权代理协议》，主要内容
包括发行人的权利和义务、债权代理人的权利和义务、债券代理人的变更和违约责任。投
资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

（二）募集和偿债资金专项账户监管协议

2018 年 10 月 24 日，发行人与桂林股份有限公司梧州分行签订了《募集和偿债资金专
项账户监管协议》，主要内容包括监管账户的开立、监管账户的用途、当事人的权利和义务、
费用支付条款、监管人的变更及违约责任等。投资者在作出相关决策时，请查阅《募集和
偿债资金专项账户监管协议》全文。

（三）债券持有人会议规则

2017 年 3 月 9 日，发行人与天风证券股份有限公司签订了《债券持有人会议规则》，主
要内容包括会议的召集、提案和通知、会议的召开、会议的表决和决议等。投资者在作出
相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》。

其他具体条款请详见本期债券募集说明书。

投资者保护条款的触发和执行情况：

已按照募集说明书的约定执行。

债券代码：152136.SH、1980076.IB

债券简称：PR19 梧州、19 梧州城投债 01

债券约定的投资者保护条款：

投资者保护条款请见 18 梧州城投债 01 相关内容。

投资者保护条款的触发和执行情况：

已按照募集说明书的约定执行。

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

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：152010.SH(上海),1880234.IB(银行间债券)

债券简称	PR 梧州 01、18 梧州城投债 01
担保、偿债计划及其他偿债	本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无

保障措施内容	条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券发行总规模为 9.50 亿元，每年付息一次，在债券存续期的第 3、4、5、6、7、8、9、10 年末逐年分别按照债券本金总额 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%和 15%的比例偿还债券本金，当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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。具体内容请详见本期债券募集说明书。
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	与募集说明书相关条款要求一致。

债券代码：152136.SH(上海),1980076.IB(银行间债券)

债券简称	PR19 梧州、19 梧州城投债 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券发行总规模为 9.50 亿元，每年付息一次，在债券存续期的第 3、4、5、6、7、8、9、10 年末逐年分别按照债券本金总额 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%和 15%的比例偿还债券本金，当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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。具体内容请详见本期债券募集说明书。
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	与募集说明书相关条款要求一致。

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	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001
签字会计师姓名	郑泽麟、胡春平

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152010.SH、1880234.IB，152136.SH、1980076.IB
债券简称	PR 梧州 01、18 梧州城投债 01，PR19 梧州、19 梧州城投债 01
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	湖北省武汉市武昌区中北路 217 号天风大厦 2

	号楼 21 层
联系人	韩冰、张光兴
联系电话	027-87263065

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152010.SH、1880234.IB, 152136.SH、1980076.IB
债券简称	PR 梧州 01、18 梧州城投债 01, PR19 梧州、19 梧州城投债 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 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，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。

1. 重要会计政策变更

（1）本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《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》《企业会计准则第 24 号——套期保值》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）以及《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益（处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益），且该选择不可撤销。

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、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。

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

（2）执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表未产生影响。

本报告期主要会计政策未发生变更。

2. 重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

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（%）
应收账款	96.77	0.01	2,227.55	-95.66
预付款项	13,275.95	1.27	9,208.67	44.17
其他流动资产	4,903.28	0.47	1,176.39	316.81
可供出售金融资产	-	-	358.00	-100.00
其他权益工具投资	358.00	0.03	-	-
投资性房地产	53,701.75	5.12	83,237.07	-35.48
其他非流动资产	-	-	2,200.00	-100.00

发生变动的的原因：

报告期内，发行人应收账款相较上年下降 95.66%，主要系 2020 年 1 年以内的应收账款在 2021 年收回所致。预付款项相较上年增加 44.17%，主要系预付项目款增加所致。其他流动资产相较上年增加 316.81%，主要系预交税费大幅增加所致。可供出售金融资产相较上年减少 358 万元，其他权益工具投资相较上期增加 358 万元，主要系会计准则变更所致。投资性房地产相较上年减少 35.48%，主要系房屋及房屋建筑物在报告期内处置减少所致。其他非流动资产相较上期减少 100%，主要系梧州粤桂合作特别试验区基金一号投资中心（有限合伙）回购款减少所致。

（二） 资产受限情况**1. 资产受限情况概述**

□适用 √不适用

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

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	-	0.00	40,000.00	-100.00
应付账款	12,307.46	1.72	5,570.68	120.93
预收款项	3,002.12	0.42	876.39	242.55
应付职工薪酬	27.55	0.00	1.26	2,093.80
应交税费	214.12	0.03	659.90	-67.55
其他应付款	30,668.66	4.29	58,140.47	-47.25
长期借款	169,590.00	23.72	121,300.00	39.81

发生变动的的原因：

报告期内，发行人短期借款相较上年下降 100%，主要系保证借款于 2021 年到期还款所致。应付账款相较上年上升 120.93%，主要系 1 年以内、1 至 2 年的应付账款大幅增加所致。预收款项相较上年增加了 242.55%，主要系 1 年以内的预收账款大幅增加所致，其中 2021 年预收账款余额较大的客户为梧州市安鹏建设有限公司，款项为预收拆迁款。应付职工薪酬相较上年增加了 2,093.80%，主要系报告期内发行人发放的工资、奖金、津贴和补贴大幅增加所致。应交税费相较上年下降了 67.55%，主要系报告期企业所得税大幅下降所致。其他应付款相较上年下降了 47.25%，主要系部分其他应付款结算所致。长期借款相较上期增加了 39.81%，主要系报告期内保证借款大幅增加所致。

（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：27.53 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 30.35 亿元，有息债务同比变动 10.25%。2022 年内到期或回售的有息

债务总额：0.95 亿元。

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 9.00 亿元，占有息债务余额的 29.65%；银行贷款余额 16.96 亿元，占有息债务余额的 55.88%；非银行金融机构贷款 3.39 亿元，占有息债务余额的 11.17%；其他有息债务余额 1.00 亿元，占有息债务余额的 3.30%。

单位：亿元 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）	
公司信用类债券	0.00	0.45	0.50	0.95	7.10	9.00
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	16.96	16.96
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	3.39	3.39
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00

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 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（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：4,873.54 万元

报告期非经常性损益总额：7,748.85 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.39	-	-	-
公允价值变动损益	0.00	-	-	-
资产减值损失	0.00	-	-	-
营业外收入	100.67	营业外偶然所得	100.67	不可持续
营业外支出	80.20	营业外偶然支出	80.20	不可持续
其他收益	7,827.00	政府补助	7,827.00	可持续
信用减值损失	-99.01	坏账损失	99.01	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与报告期净利润存在重大差异，主要系报告期内发行人存货和经营性应收项目出现较大幅度的增加；且经营性应付项目虽出现增加，但其增加金额小于存货增加金额所致。其中，存货增加主要系开发成本和工程施工项目出现较大幅度的增长。

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

八、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：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：8.00 亿元

报告期末对外担保的余额：4.88 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-3.12 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：4.50 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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
梧州市东泰国国有资产经营有限公司	系发行人控股股东	5.06	保障房销售、换向器、工程、餐饮住宿、建材销售及自来水业务等	良好	保证担保	4.50	2029 年 8 月 1 日	无重大影响
合计	—	—	—	—	—	4.50	—	—

十、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

十一、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，上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn/>、中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn/>、中国货币网 <https://www.chinamoney.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为梧州市城市建设投资开发有限公司 2021 年公司债券年报盖章页)

梧州市城市建设投资开发有限公司
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：梧州市城市建设投资开发有限公司

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	368,805,703.20	508,977,888.76
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	967,665.77	22,275,511.45
应收款项融资		
预付款项	132,759,546.33	92,086,746.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,636,712,876.69	2,757,108,224.49
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,199,532,435.38	4,636,667,159.42
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	49,032,768.38	11,763,916.72
流动资产合计	8,387,810,995.75	8,028,879,447.17
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		3,580,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	30,564,900.00	30,564,900.00
长期股权投资	55,173,618.20	55,169,713.91
其他权益工具投资	3,580,000.00	

其他非流动金融资产		
投资性房地产	537,017,456.58	832,370,708.00
固定资产	12,005,511.40	13,887,157.08
在建工程	1,457,054,856.05	1,304,907,081.97
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	-	-
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	-	22,000,000.00
非流动资产合计	2,095,396,342.23	2,262,479,560.96
资产总计	10,483,207,337.98	10,291,359,008.13
流动负债：		
短期借款	-	400,000,000.00
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	123,074,641.13	55,706,823.43
预收款项	30,021,226.92	8,763,948.05
合同负债		
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	275,486.16	12,557.48
应交税费	2,141,210.95	6,598,984.37
其他应付款	306,686,554.46	581,404,727.32
其中：应付利息	30,435,625.00	30,800,000.00
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		
其他流动负债	-	-
流动负债合计	462,199,119.62	1,052,487,040.65

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,695,900,000.00	1,213,000,000.00
应付债券	1,000,000,000.00	1,050,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,980,010,456.58	3,654,940,527.65
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	12,382,217.22	12,382,217.22
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,688,292,673.80	5,930,322,744.87
负债合计	7,150,491,793.42	6,982,809,785.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,767,267,652.73	1,790,282,334.57
减：库存股		
其他综合收益	389,360,417.98	389,360,417.98
专项储备		
盈余公积	70,912,159.58	68,860,499.40
一般风险准备		
未分配利润	894,149,151.61	847,839,502.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,321,689,381.90	3,296,342,754.02
少数股东权益	11,026,162.66	12,206,468.59
所有者权益（或股东权益）合计	3,332,715,544.56	3,308,549,222.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,483,207,337.98	10,291,359,008.13

公司负责人：黄远志 主管会计工作负责人：黄桂枝 会计机构负责人：香伟汉

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

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	180,187,537.27	183,527,820.33
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	37,665.77	39,758.31
应收款项融资		
预付款项	132,642,025.45	91,019,225.45
其他应收款	2,587,431,916.92	2,572,635,315.26
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,984,538,861.90	2,755,054,878.85
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	25,054,348.84	5,249,800.37
流动资产合计	5,909,892,356.15	5,607,526,798.57
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		3,580,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	103,291,618.20	142,838,842.33
其他权益工具投资	3,580,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	237,499,184.80	237,499,184.80
固定资产	3,494,706.48	4,864,243.71
在建工程	1,457,054,856.05	1,304,907,081.97
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
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		22,000,000.00
非流动资产合计	1,804,920,365.53	1,715,689,352.81
资产总计	7,714,812,721.68	7,323,216,151.38
流动负债：		

短期借款		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	78,238,351.45	49,806,920.04
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	124,788.33	
应交税费	515,103.34	425,784.83
其他应付款	75,279,967.63	390,214,100.74
其中：应付利息	30,435,625.00	30,800,000.00
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	154,158,210.75	540,446,805.61
非流动负债：		
长期借款	921,900,000.00	383,000,000.00
应付债券	1,000,000,000.00	1,050,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,045,010,456.58	2,739,940,527.65
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,983,425.00	4,983,425.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,971,893,881.58	4,177,923,952.65
负债合计	5,126,052,092.33	4,718,370,758.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,591,432,602.39	1,625,683,730.81
减：库存股		
其他综合收益	79,537,214.00	79,537,214.00
专项储备		
盈余公积	70,912,159.58	68,860,499.40

未分配利润	646,878,653.38	630,763,948.91
所有者权益（或股东权益）合计	2,588,760,629.35	2,604,845,393.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,714,812,721.68	7,323,216,151.38

公司负责人：黄远志 主管会计工作负责人：黄桂枝 会计机构负责人：香伟汉

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	391,639,465.43	242,016,443.68
其中：营业收入	391,639,465.43	242,016,443.68
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	420,392,573.25	261,778,433.78
其中：营业成本	365,411,106.63	199,528,767.18
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	5,187,134.86	1,566,440.91
销售费用	961,673.30	2,160,719.63
管理费用	6,846,531.96	4,322,024.51
研发费用		
财务费用	41,986,126.50	54,200,481.55
其中：利息费用	37,375,934.05	60,764,227.60
利息收入	4,513,510.89	9,353,045.67
加：其他收益	78,270,000.00	152,739,700.00
投资收益（损失以“－”号填列）	3,904.29	18,402.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,904.29	18,402.39
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)	-990,076.41	11,145,290.14
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		918.00
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	48,530,720.06	144,142,320.43
加: 营业外收入	1,006,694.60	1,247,134.34
减: 营业外支出	802,041.02	134,329.02
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	48,735,373.64	145,255,125.75
减: 所得税费用	469,596.26	-6,386,760.18
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	48,265,777.38	151,641,885.93
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	48,265,777.38	151,641,885.93
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)	48,361,309.72	152,687,764.33
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-95,532.34	-1,045,878.40
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
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		
(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		
七、综合收益总额	48,265,777.38	151,641,885.93
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	48,361,309.72	152,687,764.33
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-95,532.34	-1,045,878.40
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：黄远志 主管会计工作负责人：黄桂枝 会计机构负责人：香伟汉

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	354,772,015.88	63,073,853.50
减：营业成本	354,173,219.38	49,029,741.06
税金及附加	3,142,358.26	695,988.20
销售费用	80,222.90	644,826.82
管理费用	2,913,341.74	1,966,052.07
研发费用		
财务费用	24,786,259.31	42,772,311.91
其中：利息费用	19,336,809.72	36,391,188.81
利息收入	3,648,772.87	2,243,634.12
加：其他收益	50,270,000.00	90,071,400.00
投资收益（损失以“－”号填	3,904.29	18,402.39

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,904.29	18,402.39
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）	-31,706.42	13,312,945.30
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）	19,918,812.16	71,367,681.13
加：营业外收入	833,563.25	1,020,000.00
减：营业外支出	235,773.62	15,633.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,516,601.79	72,372,047.94
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	20,516,601.79	72,372,047.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	20,516,601.79	72,372,047.94
（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		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.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	20,516,601.79	72,372,047.94
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：黄远志 主管会计工作负责人：黄桂枝 会计机构负责人：香伟汉

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	421,570,018.83	243,367,761.30
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	11,905,108.26	
收到其他与经营活动有关的现金	652,649,352.39	765,362,382.24
经营活动现金流入小计	1,086,124,479.48	1,008,730,143.54

购买商品、接受劳务支付的现金	846,096,375.96	981,554,524.47
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	1,812,386.33	1,863,033.54
支付的各项税费	15,383,919.91	2,303,511.00
支付其他与经营活动有关的现金	395,914,990.67	180,631,070.69
经营活动现金流出小计	1,259,207,672.88	1,166,352,139.70
经营活动产生的现金流量净额	-173,083,193.40	-157,621,996.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	66,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		448,494.65
投资活动现金流入小计	66,000,000.00	448,494.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	129,138,774.31	891,627,966.05
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	1,291,635.07	
投资活动现金流出小计	130,430,409.38	891,627,966.05
投资活动产生的现金流量净额	-64,430,409.38	-891,179,471.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		308,172,121.74
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	970,000,000.00	648,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	147,019,828.38	490,389,022.30
筹资活动现金流入小计	1,117,019,828.38	1,447,061,144.04
偿还债务支付的现金	687,699,578.73	256,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	166,150,392.91	193,681,890.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	99,828,439.52	12,727,110.00
筹资活动现金流出小计	953,678,411.16	463,109,000.93
筹资活动产生的现金流量净额	163,341,417.22	983,952,143.11
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	-74,172,185.56	-64,849,324.45
加：期初现金及现金等价物余额	442,977,888.76	507,827,213.21
六、期末现金及现金等价物余额	368,805,703.20	442,977,888.76

公司负责人：黄远志 主管会计工作负责人：黄桂枝 会计机构负责人：香伟汉

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	355,058,327.71	65,163,715.27
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	281,097,952.21	532,391,995.33
经营活动现金流入小计	636,156,279.92	597,555,710.60
购买商品、接受劳务支付的现金	519,988,385.63	544,769,653.00
支付给职工及为职工支付的现金	613,205.20	768,362.39
支付的各项税费	3,144,461.08	882,694.54
支付其他与经营活动有关的现金	543,709,526.45	316,180,355.90
经营活动现金流出小计	1,067,455,578.36	862,601,065.83

经营活动产生的现金流量净额	-431,299,298.44	-265,045,355.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	66,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		308,620,616.39
投资活动现金流入小计	66,000,000.00	308,620,616.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	129,141,490.83	833,077,268.85
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		48,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	129,141,490.83	881,077,268.85
投资活动产生的现金流量净额	-63,141,490.83	-572,456,652.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		308,172,121.74
取得借款收到的现金	970,000,000.00	348,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	147,019,828.38	390,389,022.30
筹资活动现金流入小计	1,117,019,828.38	1,047,061,144.04
偿还债务支付的现金	331,699,578.73	182,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	128,391,303.92	103,816,256.27
支付其他与筹资活动有关的现金	99,828,439.52	2,727,110.00
筹资活动现金流出小计	559,919,322.17	289,243,366.27
筹资活动产生的现金流量净额	557,100,506.21	757,817,777.77
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	62,659,716.94	-79,684,229.92
加：期初现金及现金等价物余额	117,527,820.33	197,212,050.25
六、期末现金及现金等价物余额	180,187,537.27	117,527,820.33

公司负责人：黄远志 主管会计工作负责人：黄桂枝 会计机构负责人：香伟汉

