
赣州城市投资控股集团有限责任公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

中兴华会计师事务所（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发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中风险提示章节没有重大变化。

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.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
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、 公司债券募集资金使用情况.....	14
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.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
七、 中介机构情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	16
一、 财务报告审计情况.....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	17
四、 资产情况.....	17
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	18
六、 负债情况.....	19
七、 利润及其他损益来源情况.....	21
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.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 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、 发行人为绿色债券发行人.....	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.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	错误!未定义书签。

释义

发行人、公司、本公司、赣州城控	指	赣州城市投资控股集团有限责任公司
本报告、年度报告	指	赣州城市投资控股集团有限责任公司公司债券年度报告（2022 年）
22 赣控 01、22 赣控债 01	指	2022 年第一期赣州城市投资控股集团有限责任公司公司债券
报告期	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年 12 月末
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	发行人现行适用的公司章程

备注：本年度报告中部分合计数与各分项数值之和，如存在尾数上的差异，均为四舍五入原因造成，并非计算错误。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	赣州城市投资控股集团有限责任公司
中文简称	赣州城控
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	刘晓方
注册资本（万元）	3,000,000.00
实缴资本（万元）	3,000,000.00
注册地址	江西省赣州市 章贡区长岗路 13 号盛汇城市中心 5 号楼第 6 层到第 14 层
办公地址	江西省赣州市 章贡区长岗路 13 号盛汇城市中心 5 号楼第 6 层到第 14 层
办公地址的邮政编码	341000
公司网址（如有）	无
电子信箱	154082228@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	刘晓方
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	江西省赣州市章贡区长岗路 13 号盛汇城市中心 5 号楼第 6 层到第 14 层
电话	0797-8169279
传真	0797-8169298
电子信箱	154082228@qq.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：赣州发展投资控股集团有限责任公司

报告期末实际控制人名称：赣州市国有资产监督管理委员会

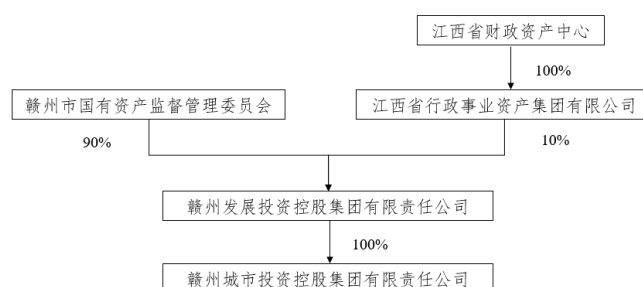
报告期末控股股东资信情况：良好

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¹受限情况：100%；无股权受限情况

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：90%；无股权受限情况

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



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

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（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：0 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 0%。

（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：

¹均包含股份，下同。

发行人的法定代表人：刘晓方

发行人的董事长或执行董事：刘晓方

发行人的其他董事：郭闽军、黄家伟、刘耀明、刘波、钟晓亮、邱建明

发行人的监事：陈孝荣、卓艳菁、郭雯婷、朱泳生、黄斌

发行人的总经理：郭闽军

发行人的财务负责人：刘熹

发行人的其他非董事高级管理人员：赖连洪、王远平

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）基础设施代建业务

融资人是赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体，在赣州市城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着赣州市城市基础设施建设和运营的重要任务。报告期内，融资人主要由子公司赣州城市开发投资集团有限责任公司、子公司赣州城投工程管理有限公司和赣州振兴实业有限责任公司运营。

融资人的基础设施代建业务板块主要有两类运作模式：第一类是委托代建模式，根据赣州市人民政府与融资人子公司赣州城市开发投资集团有限责任公司签订的《赣州市中心城区城市建设项目委托建设框架协议》（以下简称“《框架协议》”），赣州城市开发投资集团有限责任公司接受赣州市人民政府的委托，承接了赣州市中心城区大部分的建设项目；与一般的委托代建模式不同，赣州市政府根据城市规划发展需要，以下达城市建设项目计划的形式要求赣州城市开发投资集团有限责任公司承担中心城区的市政项目，政府通过提前拨付大量财政资金为项目开工建设提供前期支持，后竣工结算后形成项目收入；第二类是政府购买服务模式，融资人 2 个棚户区改造项目是通过参与政府市场化采购的方式，由子公司赣州振兴实业有限责任公司与政府签订政府购买服务协议分年度获得政府购买资金实现项目收入。

（2）工程建设业务

融资人工程建设业务由子公司赣州建工集团有限公司（以下简称“建工集团”）负责。建工集团在 2019 年 1 月首次取得建筑工程施工总承包壹级和市政公用工程施工总承包壹级；2020 年 4 月，增项环保工程专业承包叁级和地基基础工程专业承包叁级；2020 年 7 月，增项建筑装饰装修工程专业承包贰级。

建工集团以总承包或专业承包的形式对外承接工程，承接的工程均通过公开招标和议标两种方式。建工集团内部已制定有严格的合同评审制度，投标阶段分为标前评审、招标文件评审、投标文件评审、参与投标；中标后对总包合同进行评审和签订。签订完成后，组织各业务部门进行合同交底。

（3）房屋销售业务

报告期内，融资人房屋销售业务主要由子公司赣州星洲房地产开发有限公司（以下简称“星洲地产”）负责。星洲地产拥有赣州经济技术开发区住房和建设局授予的房地产开发企业暂定资质证书（证书编号：赣建房开字 3146 号）。

融资人房屋销售业务中商品房的经营模式为自主开发，完全按照市场化运作模式，通过政府土管部门组织的“招、拍、挂”等方式获得出让土地进行投资开发建设，通过“招、拍、挂”等方式获得的土地产权清晰，便于房地产企业快速进入开发运作。拿地后自行进行房地产开发建设，并在完工后进行销售。融资人的房屋销售业务由于房屋销售周期较长，销售多采取预售模式，销售收入确认是在开发完成后，竣工决算时确认。融资人房屋销售业务板块下的收入均为住宅类销售收入，无类住宅、保障房、商业地产、工业地产或一级土

地开发收入。

（4）商品销售及其他业务

融资人商品销售业务板块主要是混凝土销售收入，具体由赣州城投混凝土有限公司实施，主要为提供建设使用混凝土等原材料给融资人负责建设的部分工程项目实现的收入。融资人的其他业务板块年度间有变动，主要来源于公租房租金收入、耕地占补平衡指标收入、设计服务收入等零星收入。

房屋租金主要来源于子公司赣州振兴实业有限责任公司持有的部分商业资产对外出租及赣州市保障性住房建设运营有限公司公租房对外出租收入，融资人房屋出租主要采用自主运营的工程建设模式。耕地占补平衡指标收入主要来源于融资人向章贡区人民政府出售耕地平衡占补指标取得的收入。设计服务收入主要来源于子公司赣州城投工程管理有限公司提供道路测绘设计等服务取得的收入。

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）基础设施建设行业现状

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，具有投资规模大、项目周期长的特征。近几年随着我国“城镇化”迅猛发展，城镇化比率预计将由 2005 年年底的 43% 上升至 2022 年的 65.2%，全国各地区城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。城市基础设施建设行业的发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策和地方财政的重点扶持。

根据国家统计局发布数据，截至 2022 年末，我国城市化率已达到 65.2%，城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要区域。为提升我国城市基础设施建设水平，未来几年内我国仍将保持基础设施建设的投资规模。2014 年 3 月 16 日，国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60% 左右，户籍人口城镇化率达到 45% 左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。目前，我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。“十二五”时期，我国城市基础设施建设取得了突出成绩，但总体而言，投资总量仍然偏少，城市化率低于发达国家 75% 的平均水平，城市基础设施建设仍落后于社会经济发展的需要。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中提出在“十三五”时期全面建成小康社会，拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。加快开放电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等自然垄断行业的竞争性业务。

按照目前城镇建设和区域经济发展的需求以及国家对于城市基础设施建设的政策导向，预计未来 10-20 年间，我国城市化进程将步入快速发展阶段，基础设施的规模将不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，城市基础设施建设行业在城市经济发展中将会扮演更加重要的角色。

赣州位于江西省南部，东接福建省三明市和龙岩市，南临广东省梅州市、河源市和韶关市，西靠湖南省郴州市，北连本省吉安、抚州两市，处于我国东南沿海地区向中部内地延伸的过渡地带，也是内地通向东南沿海的重要通道之一。赣州市交通便捷，京九铁路、韶赣龙铁路在赣州十字交叉，赣粤高速、厦蓉高速及赣州绕城高速、赣州外环快速通道形成了赣

州中心城区的快速交通网，105 国道、323 国道及多条省道在此交汇，是我国东南部沿海地区通向中西部的重要交通枢纽。

“十二五”期间，赣州市新型城镇化步伐加快，推进旧城改造，拓展中心城区规模，拉大城市框架，城市规模和基础设施建设成效明显，城市功能增强。“四桥九路”2 等重大城建项目顺利实施，中心城区扩容提质，南康撤市设区，中心城区建成区面积扩大到 141 平方公里，城市人口达 141 万人，全市常住人口城镇化率达 45.51%，年均提高 1.59 个百分点。昌赣客运专线开工，高铁建设实现零的突破，赣韶铁路、赣瑞龙铁路建成通车，开通赣州到厦门动车，新增铁路运营里程 178 公里，高速公路通车里程达 1,116 公里，新增 473 公里，实现县县通高速。赣州黄金机场开辟国内航线 13 条，与国内直辖市及热点城市通航实现无缝对接，旅客吞吐量突破 90 万人次。电力总装机容量达 212 万千瓦，最大供电能力达 340 万千瓦，实现五年翻番。

根据《赣州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，赣州市将在强化主体功能区战略指引下，统筹谋划生产力布局、经济布局、国土开发和城镇化发展，构建主体功能清晰、发展导向明确、区域优势互补、国土空间高效利用、人与自然和谐相处的区域发展格局。随着经济的进一步发展，经济结构进一步优化，赣州市的基础设施建设将迈上新台阶。

（2）公司所在行业地位

公司是赣州市城区城市基础设施建设的业主人，是代表赣州市政府进行城市投资开发建设的载体，是赣州市城市建设国有资产的运营主体。公司是赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体，在赣州市城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着赣州市城市基础设施建设和运营的重要任务，居于区域内行业垄断地位。

公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势。同时，随着赣州市经济的快速发展，融资人具备着良好的发展前景。

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

未发生重大变化

（二） 新增业务板块

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

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
市政基础设施业务	16.17	13.33	17.59	36.17	15.85	13.54	14.58	47.91
工程建设	11.41	9.55	16.30	25.50	5.35	4.47	16.44	16.17
商品销售	6.45	5.30	17.71	14.42	7.05	6.20	12.07	21.31
房屋销售	5.75	4.11	28.48	12.86	0.00	0.00	-	0.00
其他业务	4.94	4.34	12.25	11.05	4.83	2.51	48.03	14.61

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（%）
合计	44.72	36.63	18.09	100.00	33.08	26.72	19.23	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

不适用理由：按业务板块统

2. 收入和成本分析

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

（1）工程建设业务收入和成本增加原因：子公司赣州建工集团有限公司 2022 年度完工项目较多，业务成本随着业务收入增加而增加，毛利率保持稳定。

（2）商品销售业务毛利率增加原因：发行人商品销售业务板块主要是混凝土销售收入，2022 年度混凝土成本降低，因此毛利率增幅较大。

（3）房屋销售业务收入、成本和毛利率增加原因：发行人房屋销售业务收入在竣工决算时确认，发行人 2021 年度房屋销售业务未确认收入，因此 2022 年度收入、成本和毛利率增幅较大。

（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

公司以承担重大项目和民生工程建设，勇当中心城区“五区一体化”建设主力军为社会使命，突出城市基础设施建设及土地开发，为城市基础设施融资、投资、建设、运营、管理主体，区域土地开发投资运营主体。通过投融资管理、工程建设管理和资产运营三个子平台，打造成集融资、投资、建设、运营、管理为一体，城市基础设施建设及区域土地开发功能兼具的大型国有投资运营集团。

公司将以服务城市建设为目标、市场化为导向、多元化发展为途径，立足城市基础设施建设与土地开发主业，拓展土地置业、建筑工程设计咨询和施工、生态环境工程、新型建材、健康医疗和教育等城市产业及民生实业投资运营板块，成为主业突出的城市基础设施建设、土地开发及建筑施工龙头企业，最终成为市场化程度高、竞争力强的大型国有投资运营集团。

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

与募集说明书一致。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

发行人为具有独立法人资格，独立承担民事责任，依法进行自主经营、独立核算自负盈亏

的经济实体，融资人在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

（1）业务独立情况

发行人是赣州发展投资控股集团有限责任公司全资控股的企业，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）资产独立情况

发行人的资金、资产和其他资源由融资人自身独立控制并支配，不存在控股股东违规占用发行人资金、资产和其他资源的情况。发行人依法对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。

（3）人员独立情况

发行人已建立劳动、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。发行人的董事、监事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。

（4）机构独立情况

发行人根据相关法律法规及《公司章程》建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构。同时发行人也建立起了完善健全的组织结构，控股子公司、发行人各职能部门在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。

（5）财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税，发行人根据经营需要在授权范围内独立作出财务决策，不存在与出资人共用银行账户的情况，出资人未干预发行人的会计活动，公司独立运作，独立核算。

（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

发行人对于关联交易的管理，按照《关联交易管理制度》中相关条款执行。相关条款对关联方、关联交易、关联交易信息披露、关联交易的决策程序、关联交易信息披露等作了明确规定，该制度对规范公司的关联交易发挥了重要作用，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，同时符合国家有关会计制度及监管部门的相关要求。具体规定如下：

公司拟与关联自然人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产（合并口径）5%以上的关联交易，应当提交董事会审议。公司在连续 12 个月内发生的交易标的相关的同类关联交易，应当按照累计计算。公司拟与关联法人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产（合并口径）10%以上的关联交易，应当提交董事会审议。公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额占公司最近一期经审计净资产（合并口径）20%以上的关联交易，应当提交股东会审议。公司为关联人提供担保的，单笔担保额超过最近一期经审计的净资产（合并口径）10%的担保，应当在董事会审议通过后提交股东会审议；如未超出上述范围，应当由董事会审批；公司及其控股子公司之间的内部担保均由董事会审批。非关联方资金拆借参照关联交易管理制度进行管理。关联交易定价机制均按照市场定价原则。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方应收	14.52
关联方应付	44.58

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 333.11 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

□适用 √不适用

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

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2022 年第一期赣州城市投资控股集团有限责任公司公司债券
2、债券简称	22 赣控 01、22 赣控债 01
3、债券代码	184581.SH、2280421.IB
4、发行日	2022 年 9 月 23 日
5、起息日	2022 年 9 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 23 日
7、到期日	2029 年 9 月 23 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、还本付息方式	每年付息一次，债券提前偿还：在每期债券存续期第 3，第 4，第 5，第 6，第 7 个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值的 20%，20%，20%，20%，20%的比例逐年偿还债券本金；调整票面利率：在债券存续期的第 5 年末，发行人有权选择在每期债券原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面

	利率调整权,本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变;回售:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;或选择继续持有本期债券。投资者行使回售选择权后,自债券存续期第 5 年起,未被回售部分债券逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为接受上述调整并继续持有。
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	兴业银行股份有限公司赣州分行
14、投资者适当性安排	公开发行
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

债券代码: 184581.SH、2280421.IB

债券简称: 22 赣控 01、22 赣控债 01

债券约定的选择权条款名称:

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况:

☐ 是 ☒ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

债券代码: 184581.SH、2280421.IB

债券简称: 22 赣控 01、22 赣控债 01

债券约定的投资者保护条款名称:

与募集说明书一致

投资者保护条款的触发和执行情况:

☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
☒ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位: 亿元 币种: 人民币

债券代码: 184581.SH、2280421.IB

债券简称	22 赣控 01、22 赣控债 01
------	--------------------

募集资金总额	20.00
使用金额	20.00
批准报出日前余额	0.00
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）	本期债券计划发行规模为 20 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 10 亿元。如未使用弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10 亿元，其中 7.50 亿元用于赣州高铁新区凤岗嘉苑住宅小区项目，2.50 亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 20 亿元，其中 15 亿元用于赣州高铁新区凤岗嘉苑住宅小区项目，5 亿元用于补充营运资金
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（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	☒ 是 ☐ 否 ☐ 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
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券发行规模为 20 亿元，其中 15 亿元用于赣州高铁新区凤岗嘉苑住宅小区项目，5 亿元用于补充营运资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	本期债券募投项目“赣州高铁新区凤岗嘉苑住宅小区项目”总投资 23.29 亿元，募投项目于 2020 年 11 月开工，预计 2023 年下半年完工。募投项目如期开工建设，项目进度符合预期，目前尚未实现收益。

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：184581.SH、2280421.IB

债券简称	22 赣控 01、22 赣控债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：无。2、偿债计划：公司将以良好的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系为本期债券的到期偿付提供保障。同时，公司将把兑付本期债券的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益。本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步

	加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。
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	顺利执行

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	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层
签字会计师姓名	刘熹

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	184581.SH、2280421.IB
债券简称	22 赣控 01、22 赣控债 01
名称	兴业银行股份有限公司赣州分行
办公地址	江西省赣州市章贡区长冈路 13 号盛汇城市中心 7 号楼
联系人	曾斐
联系电话	0797-8456659

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184581.SH、2280421.IB
债券简称	22 赣控 01、22 赣控债 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOH06 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

三、合并报表范围调整

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	基础设施代建项目和土地使用权
长期应收款	对赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司和赣州市下辖的于都县、宁都县等县级地方国有企业的往来款项

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 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（%）
货币资金	51.40	3.42	79.90	-35.67
应收票据	0.03	0.00	0.19	-87.09
预付款项	5.66	0.38	11.44	-50.51
合同资产	16.27	1.08	8.89	83.11
其他流动资产	5.98	0.40	11.66	-48.74
其他权益工具投资	9.68	0.64	14.90	-35.05
投资性房地产	60.94	4.05	21.38	185.12
使用权资产	0.01	0.00	0.03	-63.16
开发支出	0.00	0.00	0.00	-100.00
递延所得税资产	0.18	0.01	0.10	78.44
其他非流动资产	1.24	0.08	15.50	-92.00

发生变动的原因：

- （1）货币资金减少主要原因：还本付息和支付工程款较多。
- （2）应收票据减少主要原因：票据到期承兑。
- （3）预付款项减少主要原因：预付款项转项目成本。
- （4）合同资产增加主要原因：应收项目工程款增加。
- （5）其他流动资产减少主要原因：进项税退税。
- （6）其他权益工具投资减少主要原因：对外投资股权退出。
- （7）投资性房地产增加主要原因：在建工程完工转入投资性房地产以及人才住房注入。

- (8) 使用权资产减少主要原因：经营性租赁摊销。
 (9) 开发支出减少主要原因：全部费用化。
 (10) 递延所得税资产增加主要原因：计提减值准备形成递延所得税资产增加。
 (11) 其他非流动资产减少主要原因：科目调整，入项目成本。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	51.40	12.08	-	23.50
存货	982.93	5.69	-	0.58
投资性房地产	60.94	9.90	-	16.25
固定资产	45.43	3.74	-	8.23
无形资产	39.39	1.08	-	2.74
合计	1180.09	32.49	—	—

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：80.85 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：25.37 亿元，收回：20.40 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：85.82 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：12.45 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：14.72%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

公司未收回的非经营性往来占款及资金拆借主要为发行人与地方国有企业及当地政府单位等形成的往来款

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	8.11	9.45%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	11.39	13.27%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	66.32	77.28%
合计	85.82	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
赣州市章贡区建设投资集团有限公司	7.85	39.44	良好	政府统一协调	2023-2025 年逐步回款	协调中
赣州发展投资控股集团有限责任公司	0.00	7.36	良好	政府统一协调	2026 年后逐步回款	协调中
赣州蓉江新区财政局	-5.11	6.59	良好	政府统一协调	2023 年内完成回款	协调中
赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司	-0.22	5.09	良好	政府统一协调	2023-2026 年逐步回款	协调中
赣州星州润达集团有限公司	0.14	5.09	良好	政府统一协调	2023-2025 年逐步回款	协调中

（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 54.80 亿元和 107.94 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 96.97%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	20.00	20.00	18.53%
银行贷款	-	4.50	2.76	20.16	27.41	25.39%
非银行金融机构贷款	-	7.50	-	17.00	24.50	22.70%
其他有息债务	-	8.00	1.24	26.79	36.03	33.38%

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 0.00 亿元，企业债券余额 20.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 664.09 亿元和 570.07 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-14.16%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	0.00	22.20	216.38	238.58	41.85%
银行贷款	-	10.66	18.53	168.51	197.70	34.68%
非银行金融机构贷款	-	12.00	17.50	63.86	93.36	16.38%
其他有息债务	-	12.40	1.24	26.79	40.43	7.09%

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 51.86 亿元，企业债券余额 40.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 146.72 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 26.79 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 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	10.47	1.14	3.64	187.57
应付票据	2.33	0.25	6.95	-66.51
应付账款	28.55	3.10	19.80	44.18
合同负债	1.94	0.21	6.37	-69.60
应付职工薪酬	0.34	0.04	0.25	33.73
应付债券	299.64	32.54	225.83	32.68
租赁负债	0.01	0.00	0.04	-65.26
递延所得税负债	1.39	0.15	0.37	276.13

发生变动的的原因：

- （1）短期借款增加主要原因：补充流动资金。
- （2）应付票据减少主要原因：票据到期兑付。
- （3）应付账款增加主要原因：应付材料款和工程款增加。
- （4）合同负债减少主要原因：预收房款确认收入。
- （5）应付职工薪酬增加主要原因：计提年终工资。
- （6）应付债券增加主要原因：发行债券。
- （7）租赁负债减少主要原因：租金正常支付。
- （8）递延所得税负债增加主要原因：投资性房地产评估价值增加。

（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：10.05 亿元

报告期非经常性损益总额：6.14 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

单位：亿元 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	0.09	其他权益工具投资在持有期间的投资收益	0.09	不可持续
公允价值变动损益	0.41	按公允价值计量的投资性房地产	0.41	不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.16	与日常活动无关的政府补助；罚没收入；其他	0.16	不可持续
营业外支出	0.04	对外捐赠；罚款、罚金、滞纳金支出	0.04	不可持续
其他收益	5.53	政府补助	5.53	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 20%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
赣州城市投资集团有限责任公司	是	100.00%	经营范围：土地整理及土地开发与运营；市政道路工程、堤防工程、供水供气工程、通信线路及配套设施项目开发建设；企业项目投资与管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融、证券、期货及财政信用业务）；房地产开发。（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）	1,317.36	458.72	24.26	8.06
赣州振兴实业有限责任公司	是	100.00%	经营范围：土地整理及房地产开发、销售；道路、桥梁、供水、园林绿化	579.33	228.63	14.19	2.69

			工程施工；旅游项目开发；设计、制作、发布国内各类广告；企业项目投资与管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融、证券、期货及财政信用业务）；授权范围内的国有经营性资产管理运营；住房租赁；建筑材料销售；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）				
--	--	--	---	--	--	--	--

（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

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：31.33 亿元

报告期末对外担保的余额：23.59 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-7.74 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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼
☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券
☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

（以下无正文，为《赣州城市投资控股集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》之盖章页）

赣州城市投资控股集团有限公司
2023年4月28日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：赣州城市投资控股集团有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,139,858,748.33	7,989,842,020.74
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	2,504,969.84	19,402,892.83
应收账款	1,568,387,903.31	1,320,781,127.99
应收款项融资		
预付款项	566,079,586.56	1,143,780,714.95
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,581,672,879.24	8,085,392,094.13
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	98,293,277,917.43	87,157,275,608.11
合同资产	1,627,363,484.09	888,754,332.38
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	597,585,217.99	1,165,771,453.42
流动资产合计	116,376,730,706.79	107,771,000,244.55
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	15,412,567,921.61	14,504,556,166.48
长期股权投资	2,493,977,365.29	2,334,883,324.76
其他权益工具投资	967,790,000.00	1,489,954,845.50
其他非流动金融资产	75,300,000.00	105,454,000.00
投资性房地产	6,094,412,568.32	2,137,524,441.01
固定资产	4,542,643,630.41	4,650,876,602.19
在建工程	272,444,164.56	232,898,697.77
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	1,251,276.48	3,396,321.87
无形资产	3,938,667,037.38	3,738,407,995.76
开发支出		310,957.38
商誉	10,000,000.00	10,000,000.00
长期待摊费用	18,221,820.20	16,300,006.58
递延所得税资产	17,667,380.92	9,900,808.05
其他非流动资产	124,002,675.09	1,550,286,197.21
非流动资产合计	33,968,945,840.26	30,784,750,364.56
资产总计	150,345,676,547.05	138,555,750,609.11
流动负债：		
短期借款	1,046,750,000.00	364,000,000.00
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	232,773,613.46	694,958,767.12
应付账款	2,854,906,636.74	1,980,162,520.19
预收款项	8,590,249.14	6,915,825.52
合同负债	193,756,620.20	637,326,298.48
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	33,623,976.01	25,142,876.87
应交税费	627,888,185.76	538,641,032.50
其他应付款	6,363,066,046.18	6,473,356,001.40
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	11,908,501,967.53	13,301,258,877.55
其他流动负债	10,261,163.59	10,824,014.62
流动负债合计	23,280,118,458.61	24,032,586,214.25
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	21,640,866,765.06	23,346,047,544.69
应付债券	29,963,766,424.60	22,583,089,255.76
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,248,628.02	3,594,380.51
长期应付款	16,477,723,270.33	15,698,519,254.53
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,727,394.56	4,235,675.68
递延所得税负债	138,930,111.59	36,936,866.70

其他非流动负债	528,921,600.00	528,921,600.00
非流动负债合计	68,755,184,194.16	62,201,344,577.87
负债合计	92,035,302,652.77	86,233,930,792.12
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	18,215,005,640.83	13,414,374,386.46
减：库存股		
其他综合收益	519,633,854.36	50,239,270.01
专项储备		
盈余公积	288,854,873.11	288,783,187.67
一般风险准备		
未分配利润	6,895,677,943.78	6,134,214,910.78
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	55,919,172,312.08	49,887,611,754.92
少数股东权益	2,391,201,582.20	2,434,208,062.07
所有者权益（或股东权益）合计	58,310,373,894.28	52,321,819,816.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计	150,345,676,547.05	138,555,750,609.11

公司负责人：刘晓方 主管会计工作负责人：刘熹 会计机构负责人：彭巍

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：赣州城市投资控股集团有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	200,245,508.07	122,240,093.16
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		
应收款项融资		
预付款项	4,470,103.19	4,470,103.19
其他应收款	10,248,658,591.26	6,733,952,120.48
其中：应收利息		
应收股利		
存货	272,523,091.88	153,359,288.84
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	1,634,575.61	
流动资产合计	10,727,531,870.01	7,014,021,605.67
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	1,437,200,000.00	
长期股权投资	43,316,150,956.23	42,885,853,442.61
其他权益工具投资	192,400,000.00	160,000,000.00
其他非流动金融资产	30,300,000.00	14,000,000.00
投资性房地产	115,096,300.00	114,219,900.00
固定资产	608,982.12	986,744.52
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,745,117.78	1,950,426.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,170,458.78	1,839,292.34
递延所得税资产	117,177.76	117,106.36
其他非流动资产		
非流动资产合计	45,094,788,992.67	43,178,966,912.45
资产总计	55,822,320,862.68	50,192,988,518.12
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	2,830.19	104,069.13
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,849,479.23	3,188,587.83
应交税费	41,264,867.17	41,619,240.71
其他应付款	1,160,920,854.71	922,623,857.87
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	2,436,455,589.63	1,418,800,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,642,493,620.93	2,386,335,755.54
非流动负债：		
长期借款	3,677,750,000.00	2,178,550,000.00
应付债券	4,825,190,812.55	1,882,972,124.06
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	9,706,987.27	9,483,851.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,512,647,799.82	4,071,005,975.08
负债合计	12,155,141,420.75	6,457,341,730.62
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	13,707,856,126.23	13,707,856,126.23
减：库存股		
其他综合收益	23,093,377.50	23,093,377.50
专项储备		
盈余公积	1,574,697.34	1,503,011.90
未分配利润	-65,344,759.14	3,194,271.87
所有者权益（或股东权益）合计	43,667,179,441.93	43,735,646,787.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	55,822,320,862.68	50,192,988,518.12

公司负责人：刘晓方 主管会计工作负责人：刘熹 会计机构负责人：彭巍

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	4,472,300,371.40	3,308,165,857.58
其中：营业收入	4,472,300,371.40	3,308,165,857.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,080,867,559.41	2,900,983,342.74
其中：营业成本	3,663,442,479.31	2,671,909,942.87
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	194,246,787.97	29,359,992.49
销售费用	49,962,865.90	46,485,174.61
管理费用	195,904,289.17	171,190,013.29
研发费用	1,445,462.93	
财务费用	-24,134,325.87	-17,961,780.52
其中：利息费用	52,413,784.77	31,837,937.20
利息收入	59,521,693.22	70,065,625.46

加：其他收益	552,777,820.07	520,885,479.23
投资收益（损失以“－”号填列）	8,879,429.90	102,677,210.98
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）	40,909,075.16	46,327,770.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-565,110.61	672,727.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-14,726.93	8,803.01
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	993,419,299.58	1,077,754,506.49
加：营业外收入	15,797,557.02	11,705,934.66
减：营业外支出	3,889,454.59	7,020,487.73
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,005,327,402.01	1,082,439,953.42
减：所得税费用	127,741,580.88	106,221,281.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	877,585,821.13	976,218,671.76
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	877,585,821.13	976,218,671.76
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）	836,902,307.45	934,296,471.92
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	40,683,513.68	41,922,199.84
六、其他综合收益的税后净额	522,633,238.17	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	470,478,284.35	
1.不能重分类进损益的其他综合收益	1,083,700.00	
（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	1,083,700.00	
2.将重分类进损益的其他综合收益	469,394,584.35	

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	469,394,584.35	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	52,154,953.82	
七、综合收益总额	1,400,219,059.30	976,218,671.76
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,307,380,591.80	934,296,471.92
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	92,838,467.50	41,922,199.84
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:刘焘方 主管会计工作负责人:刘熹 会计机构负责人:彭巍

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	556,415.33	57,523,091.81
减:营业成本	988,815.40	47,658,226.54
税金及附加	11,910,419.29	989,869.16
销售费用		
管理费用	36,122,594.96	32,086,088.93
研发费用		
财务费用	-22,570,424.60	10,648,123.52
其中:利息费用		
利息收入	2,831,114.58	1,622,539.24
加:其他收益	47,138,892.54	40,301,547.68
投资收益(损失以“-”号填列)	-21,179,043.94	-6,972,826.14
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)		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	876,400.00	979,459.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-285.61	56,146.36
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)	940,973.27	505,110.56
加: 营业外收入	4,517.64	0.18
减: 营业外支出	5,571.63	95,344.00
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	939,919.28	409,766.74
减: 所得税费用	223,064.85	254,865.09
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	716,854.43	154,901.65
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	716,854.43	154,901.65
(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		
(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	716,854.43	154,901.65
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: 刘晓方 主管会计工作负责人: 刘熹 会计机构负责人: 彭巍

合并现金流量表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,764,896,518.62	2,504,256,887.84
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	918,182,668.03	109,509.26
收到其他与经营活动有关的现金	7,663,376,161.85	15,499,094,785.33
经营活动现金流入小计	11,346,455,348.50	18,003,461,182.43
购买商品、接受劳务支付的现金	6,898,266,063.30	9,685,754,693.82
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	229,822,879.01	210,214,090.68
支付的各项税费	295,735,868.17	260,183,529.78
支付其他与经营活动有关的现金	3,810,856,983.76	7,223,479,999.40
经营活动现金流出小计	11,234,681,794.24	17,379,632,313.68
经营活动产生的现金流量净额	111,773,554.26	623,828,868.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		332,372,000.00
取得投资收益收到的现金	31,498,831.58	70,507,603.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	437,763.00	1,629,889.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-802,485.76
收到其他与投资活动有关的现金	109,132,647.83	1,604,604.33
投资活动现金流入小计	141,069,242.41	405,311,611.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	329,729,541.37	291,900,040.87
投资支付的现金	648,308,939.78	5,949,201,244.92
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	100,018,461.28	1,016,837,328.59
投资活动现金流出小计	1,078,056,942.43	7,257,938,614.38
投资活动产生的现金流量净额	-936,987,700.02	-6,852,627,003.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	389,767,185.00	674,393,232.53
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	19,045,110,144.20	21,299,417,361.74
收到其他与筹资活动有关的现金	2,125,075,000.00	4,301,545,478.33
筹资活动现金流入小计	21,559,952,329.20	26,275,356,072.60
偿还债务支付的现金	14,752,904,588.82	10,457,884,377.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,376,516,638.24	2,726,073,040.71
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	5,556,630,803.19	7,291,480,933.85
筹资活动现金流出小计	23,686,052,030.25	20,475,438,352.47
筹资活动产生的现金流量净额	-2,126,099,701.05	5,799,917,720.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	676,073.01	-12,253,834.51
五、现金及现金等价物净增加额	-2,950,637,773.80	-441,134,248.71
加：期初现金及现金等价物余额	6,882,451,900.59	7,323,586,149.30
六、期末现金及现金等价物余额	3,931,814,126.79	6,882,451,900.59

公司负责人：刘晓方 主管会计工作负责人：刘熹 会计机构负责人：彭巍

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	535,013.73	702,402.68
收到的税费返还	591,490.19	10,941.14
收到其他与经营活动有关的现金	5,608,561,418.67	3,621,886,860.01
经营活动现金流入小计	5,609,687,922.59	3,622,600,203.83
购买商品、接受劳务支付的现金	128,396.00	2,226,750.05
支付给职工及为职工支付的现金	28,581,709.30	26,641,072.68
支付的各项税费	18,177,408.79	2,399,564.64
支付其他与经营活动有关的现金	8,374,375,558.45	5,565,081,472.59
经营活动现金流出小计	8,421,263,072.54	5,596,348,859.96
经营活动产生的现金流量净额	-2,811,575,149.95	-1,973,748,656.13
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	98,742.21	
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		
投资活动现金流入小计	98,742.21	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		609,390.00
投资支付的现金	466,005,189.78	1,113,400,000.00
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		2,000,000.00
投资活动现金流出小计	466,005,189.78	1,116,009,390.00
投资活动产生的现金流量净额	-465,906,447.57	-1,116,009,390.00
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	6,750,155,753.40	3,202,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	360,000,000.00	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,110,155,753.40	3,702,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,447,300,000.00	345,150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	359,344,813.98	336,617,916.24
支付其他与筹资活动有关的现金	1,948,700,000.00	22,467,959.40
筹资活动现金流出小计	3,755,344,813.98	704,235,875.64
筹资活动产生的现金流量净额	3,354,810,939.42	2,997,764,124.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	676,073.01	-12,253,834.51
五、现金及现金等价物净增加额	78,005,414.91	-104,247,756.28
加：期初现金及现金等价物余额	122,240,093.16	226,487,849.44
六、期末现金及现金等价物余额	200,245,508.07	122,240,093.16

公司负责人：刘晓方 主管会计工作负责人：刘熹 会计机构负责人：彭巍

