

---

桐城市建设投资发展有限责任公司

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。

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

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述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《募集说明书》中的“风险因素”等有关章节。

发行人的风险与《募集说明书》中披露的“风险因素”无重大不利变化。

## 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	8
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	15
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	15
四、 公司债券募集资金使用情况	15
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	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	16
七、 中介机构情况	17
第三节 报告期内重要事项	18
一、 财务报告审计情况	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	18
三、 合并报表范围调整	18
四、 资产情况	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借	20
六、 负债情况	21
七、 利润及其他损益来源情况	23
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	25
一、 发行人为可交换债券发行人	25
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	25
三、 发行人为绿色债券发行人	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人	25
五、 其他特定品种债券事项	25
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

公司、本公司、发行人	指	桐城市建设投资发展有限责任公司
《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	《桐城市建设投资发展有限责任公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本报告	指	桐城市建设投资发展有限责任公司公司债券年度报告（2022年）
近三年	指	2020年度、2021年度及2022年度
报告期、本期	指	2022年1-12月
招商证券	指	招商证券股份有限公司
国元证券	指	国元证券股份有限公司
交易日	指	上海证券交易所营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
法定节假日	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）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
文都控股	指	安徽文都控股集团有限公司
开发区建设公司	指	桐城经开区建设投资集团有限公司
同远建设	指	桐城市同远建设有限公司
同远资源	指	桐城市同远资源开发有限公司
智慧农业	指	凯盛桐城现代智慧农业有限公司
住宅公司	指	桐城市住宅建设有限公司
紫来进出口	指	安徽紫来进出口有限公司

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	桐城市建设投资发展有限责任公司
中文简称	桐城建投
外文名称（如有）	Tongcheng Construction Investment And Development Co., Ltd.
外文缩写（如有）	TCCIDC
法定代表人	张津军
注册资本（万元）	153,100.00
实缴资本（万元）	149,815.95
注册地址	安徽省安庆市 文昌街道文二路
办公地址	安徽省安庆市 文昌街道文二路1号
办公地址的邮政编码	231400
公司网址（如有）	无
电子信箱	tcjstz@126.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	刘决炬
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、经营投资部部长
联系地址	安徽省桐城市龙眠东路261号
电话	0556-6181005
传真	0556-6181005
电子信箱	2594552567@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：安徽文都控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：桐城市国有资产管理中心

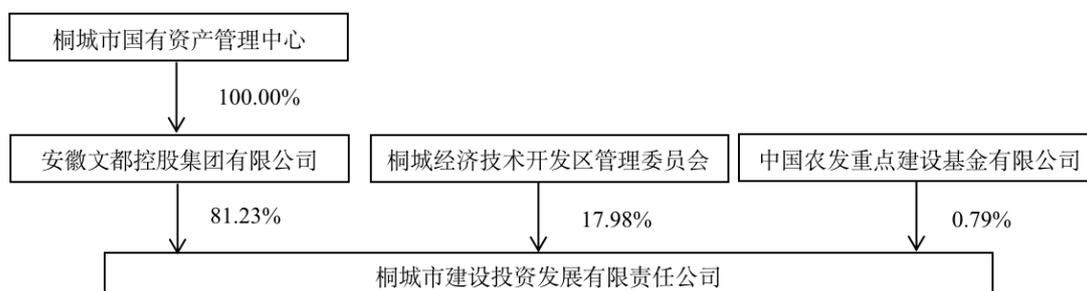
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：81.23%，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：81.23%，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

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

发行人的控股股东安徽文都控股集团有限公司成立于2021年10月28日，注册资本2亿元，为国有独资公司，股东为桐城市国有资产管理中心。该公司主要负责桐城市基础设施建设、国有资产经营管理等业务，其下辖10家公司，全资控股安徽桐城滨河投资建设发展有限公司，安徽桐城滨河置业有限公司、桐城市文化旅游投资发展有限责任公司、桐城市交通投资有限责任公司，安徽桐云科技发展有限公司等；控股桐城市建设投资发展有限责任公司和桐城商贸城有限责任公司等。

2022年末，安徽文都控股集团有限公司资产总额为190.00亿元，净资产为83.00亿元，2022年度，控股股东收入为9.80亿元，净利润为1.90亿元。前述数据未经审计。

截至2022年末，控股股东所持有的除发行人股权外的其他资产中，受限资产金额为1.07亿元，主要为桐城市交通投资有限责任公司的部分土地和房产抵押受限。

发行人的实际控制人桐城市国有资产管理中心为事业单位，故不适用。

#### （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

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 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：

发行人的法定代表人：张津军

发行人的董事长或执行董事：程晋

发行人的其他董事：张津军、朱玉生、刘决炬、张启代

发行人的监事：方莉莉、汪燕舞、汪树强、吕生、杨帆

发行人的总经理：张津军

发行人的财务负责人：林国旗

发行人的其他非董事高级管理人员：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、主营业务开展情况

公司的经营范围包括：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；森林经营和管护；土地整治服务；生态恢复及生态保护服务；非金属矿及制品销售；对外承包工程；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；专业设计服务；城市绿化管理；商业综合体管理服务；市政设施管理；城乡市容管理；自然生态系统保护管理；环境卫生公共设施安装服务；人工造林（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：各类工程建设活动；矿产资源（非煤矿山）开采；建筑智能化工程施工；公路管理与养护（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）。

公司作为桐城市成立最早、实力最强的国有公司，其主营业务主要是市政基础设施业务和保障性安居工程业务。

###### （1）市政基础设施业务

公司作为桐城市基础设施的主要投资和建设主体之一，就基础设施项目建设与桐城市人民政府签订《城市基础设施项目委托代建协议》（以下简称“代建协议”）。根据代建协议，公司每年根据建设工程项目建设进度的需要向桐城市政府申请支付建设工程款，并于每年的12月份确认当年已验收合格的建设工程总价款，结算总价款为市政府审核确认的工程价款另加12%-15%的代建管理费。

###### （2）保障性安居工程业务

公司保障房业务目前由住宅建设公司负责，分为政府委托代建和市场化运作两类。其中，公司代建保障性安居工程的模式主要为，公司作为桐城市人民政府的代建主体，参照《委托代建协议》，由桐城市人民政府根据回迁户购买的安置房及商铺数量确定代建数量，并将确认的结算价款作为公司房地产业务的部分销售收入。市场化运作的模式主要为，发行人通过出让获得建设用地，建成项目后按政府指导价格对外销售，构成公司另一部分的销售收入。

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

公司所处行业为基础设施建设行业，是关系到国计民生，影响国民经济发展全局性的基础行业，为城市的进一步良性发展提供基础。发行人是桐城市当地资产规模最大的国有企业之一，在桐城市城市基础设施建设领域处于重要地位，主要从事城市基础设施建设和保障房建设等业务。

城市基础设施建设承担着提供城市公共服务的功能，具有社会性、公益性的特点，是城市发展水平和文明程度的衡量标志，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是一个国家发达与否的重要体现。基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证，为城市化进程提供了物质保障，长期以来一直受到中央和地方政府的高度重视。加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。目前，我国城市基础设施建设水平仍处于起步阶段，影响着城市综合服务能力的发挥，在一定程度上制约着我国的城市化进程；同时，由于基础设施建设投资周期长，资金投入量大，投资回收慢，因此投融资问题成为建设的最大障碍。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。

房地产行业因其产业关联度高、带动性强、与民众居住水平联系密切，其行业发展直接关系到整个国民经济的稳定性与持续性，已成为我国国民经济的支柱产业之一。改革开放以来，我国房地产行业取得了快速发展，与此同时，也出现了房价上涨过快、低收入家庭住房困难和住房保障制度相对滞后等问题。保障性住房建设是政府为解决低收入家庭住房困难、构建和谐社会而实施的一项重要举措。目前保障性住房包括廉租房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。为完善我国住房体制和供需格局，缓解供需矛盾，提高低收入家庭居住的整体水平，党中央、国务院相继出台了一系列政策，大力推进保障性住房工程建设。总体来看，保障性住房建设尤其是棚户区改造工作不仅有效改善了广大中低收入家庭的住房条件，对平抑房价、扩大消费和拉动经济增长起到了突出的作用，而且改善了民生，保证了社会和谐稳定，对促进经济增长与社会和谐发挥了重要作用。保障性住房建设计划的逐步实施将对行业的供需结构产生一定的影响，部分消费性需求会在政策的引导下被逐步分流至保障性住房市场，在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业势必迎来一个大力发展的历史阶段。

发行人作为桐城市当地资产规模最大的平台公司，在桐城市城市基础设施建设领域处于重要地位。发行人在政策方面历来受到地方政府的大力支持，在当地重大基础设施及公共项目建设领域占据着不可替代的重要地位。发行人自成立以来，建成了一批与桐城城市建设及老百姓生活息息相关的城市基础设施建设项目，包括市政道路、桥梁、污水管网、绿化等公建项目，大大提升了城市的综合功能，改善了投资环境，带动土地升值与资源深度开发，促进了经济又好又快发展，为城市的发展与和谐社会的构建作出了积极的贡献。

桐城市正处于经济加速发展阶段，未来几年也将是桐城市基础设施建设项目集中实施的阶段，城市基础设施升级和改造的需求十分迫切。随着桐城市城市基础设施建设量的日益加大，发行人的业务量和效益将同步增加。同时，发行人资产质量优良，持续盈利能力较好，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。作为桐城市城市主要的基础设施投资和建设主体，公司的投资范围涵盖了桐城市基础设施建设和公用事业建设行业的多个方面，居于区域内行业主导地位。

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

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

## （二） 新增业务板块

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

是 否

### （三） 主营业务情况

#### 1. 分板块、分产品情况

##### （1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
市政基础设施	75,764.41	64,207.13	15.25	88.39	49,539.84	44,232.00	10.71	58.79
保障房销售	3,024.63	2,406.33	20.44	3.35	23,118.18	18,245.53	21.08	27.43
劳务代理	731.48	725.68	0.79	0.85	2,494.01	2,474.32	0.79	2.96
砂石开采	5,123.75	6,889.33	-34.46	5.98	5,576.25	5,837.91	-4.69	6.62
智慧农业种植	1,070.72	1,768.06	-65.13	1.25	527.85	663.93	-25.78	0.63
商品贸易业务	-	-	-	-	3,015.76	2,992.01	0.79	3.58
其他	0.11	0.05	53.11	0	-	-	-	-
合计	85,715.11	75,996.57	11.34	100.00	84,271.89	74,445.70	11.66	100.00

##### （2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

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。

（1）公司 2022 年度保障房销售业务的营业收入较上年同期减少 86.92%，营业成本较上年减少 86.81%，主要系原因翰林府项目将于 2023 年 5 月达到预售条件，集中确认收入，导致报告期保障房销售收入降幅较大，该板块的收入和成本变动情况一致。

（2）公司 2022 年度市政基础设施业务的营业收入较上年同期增加 52.94%，主要系该期间代建项目龙眠棚户区和荣康院工程项目集中结算确认收入所致，营业成本较上年增加 45.16%，该板块的收入和成本变动情况一致。

（3）公司 2022 年度劳务代理业务的营业收入较上年同期减少 70.67%，主要系该期间当地新建项目略有减少所致，营业成本较上年减少 70.67%，该板块的收入和成本变动情况一致。

（4）公司 2022 年度智慧农业种植业务的营业收入较上年同期增加 102.85%，营业成本较上年增加 166.3%。主要系产品西红柿的销售渠道拓宽，销售规模大幅增长所致。

（5）公司商品贸易业务规模较小，今年该业务营业收入为 0。该板块未来将根据公司整体发展战略进行统筹安排。

#### （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

公司将积极利用桐城市经济迅速发展的好时机，以桐城市基础设施建设为依托，集中企业自身实力与政策扶持，努力扩展业务规模，加快资产经营和项目运作，通过银行贷款、发行各类债券等直接和间接途径，为桐城市基础设施建设筹措必要资金，逐步完善桐城市内基础设施建设，努力实现城市资产的滚动发展和良性循环。

公司将不断提高经营管理水平，使公司逐步发展成为现代化的市场经营主体；挖掘融资项目，储备或开发一批品质优良、效益良好、可持续发展的优质资产和资源，通过资产营运和项目运作，增强公司经济实力和“造血功能”，筹措市政基础设施建设资金，将公司发展成为覆盖基础设施、城市配套、项目管理、项目代建、保障房建设等业务领域的多元化经营的大型国有控股公司。

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

公司所从事的基础设施和保障房建设为资本密集型行业，对资金的需求较大，且公司的业务结构和收入来源相对单一，产业政策的变动可能对公司的经营活动和盈利能力产生较大影响。目前，公司已采取如下措施避免上述可能面临的风险。

（1）不断拓宽融资渠道，为公司发展提供有力的资金支持

公司将一方面继续稳步推进与各大商业银行和政策性银行的业务合作关系，按照桐城市城市基础设施建设的需求合理规划未来的融资方案；另一方面积极地拓宽和丰富融资渠道，完善和优化自身融资结构，有效利用发行各类债券进行资本市场融资，逐步做强做大公司主营业务。

（2）突出主业，多业并举，向多元化发展

经过多年运营，公司在长期的项目投资、融资、建设和运营中积累了丰富的管理经验，未来将通过对公司自有人才培训和引进外部专业人士的方式做大做强基础设施建设及保障房建设等主打业务，并形成品牌优势，向其他产业领域延伸。

（3）强化项目资金的管理，提高资金效率

公司将根据桐城市的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调整政府基础设施投资结构和资金投向，将资金优先安排功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。

## 六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人报告期内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：

报告期内，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、业务上完全分开，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

（一）资产独立

发行人与股东之间在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备等资产拥有独立完整的产权，该项资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

（二）人员独立

公司与股东之间在劳动、人事及工资管理等方面已实现独立，并设立了独立的劳动人事职能部门。公司高级管理人员均在公司领取报酬，且未在控股股东单位兼职或领取报酬

。

（三）机构独立

发行人与股东之间在机构方面已经分开，不存在与出资人合署办公的情况；发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（四）财务独立

发行人与股东之间在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；发行人拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

（五）业务独立

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的生产和经营活动；发行人根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

（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

总经理、董事会依据《公司内部控制制度》规定，在各自权限范围内对公司的关联交易进行审议和表决，并遵守有关回避制度的规定。

公司关联方交易定价政策为：各会计期间公司与关联方的购销交易价格参照市场价格制定；在有市场可比价格的情况下，参照市场价格制定，在无市场可比价格的情况下，以成本加成或协商方式定价。

持续信息披露安排：根据法律法规及相关市场自律组织的自律规则要求进行信息披露

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
出售商品/提供劳务	75,764.41
购买商品/接受劳务	0

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	4,174.75
资金拆借，作为拆入方	35,409.00
资产或股权收购	0
资产或股权出售	0

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 28.52 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 100%以上的

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	2017年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	PR 桐建 01（上交所）、17 桐建投专项债 01（银行间）
3、债券代码	127736.SH、1780402.IB
4、发行日	2017年12月15日
5、起息日	2017年12月18日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年12月18日
8、债券余额	1.60
9、截止报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。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个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%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	国元证券股份有限公司
13、受托管理人	债权代理人为徽商银行股份有限公司安庆桐城支行
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
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

施	
1、债券名称	桐城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 桐建 01
3、债券代码	196365.SH
4、发行日	2022 年 1 月 25 日
5、起息日	2022 年 1 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 1 月 27 日
8、债券余额	2
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司、国元证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	PR 桐建 02（上交所）、18 桐建投专项债 01（银行间）
3、债券代码	1880140.IB、127832.SH
4、发行日	2018 年 7 月 20 日
5、起息日	2018 年 7 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 7 月 23 日
8、债券余额	4.80
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。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 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 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	国元证券股份有限公司
13、受托管理人	债权代理人为徽商银行股份有限公司安庆桐城支行

14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

## 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：196365.SH

债券简称	22 桐建 01
募集资金总额	2
使用金额	2
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	本期债券设立了募集资金专项账户，募集资金已根据募集说明书约定的募集资金用途使用完毕，募集资金的使用及履行的程序符合相关法律法规及公司内部的规定。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次债券的募集资金将在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务及其利息。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还公司有息债务及其利息
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）	不适用

## 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

## 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

## （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

## （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：127736.SH

债券简称	PR 桐建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	由重庆兴农融资担保集团有限公司提供不可撤销的连带责任担保。发行人已按照要求在监管银行设立了偿债专户，偿债专户设立后，与公司其他账户分开管理，作为专户管理，仅作为债券偿债使用，并在还本付息前按要求将偿债资金存入偿债专户，通过偿债专户及时足额偿付本息。
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）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行。

债券代码：196365.SH

债券简称	22 桐建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	由安徽省信用融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人已按照要求在监管银行设立了偿债专户，偿债专户设立后，与公司其他账户分开管理，作为专户管理，仅作为债券偿债使用，并在还本付息前按要求将偿债资金存入偿债专户，通过偿债专户及时足额偿付本息。
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）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：127832.SH

债券简称	PR 桐建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	由重庆进出口融资担保有限公司提供不可撤销的连带责任担保。发行人已按照要求在监管银行设立了偿债专户，偿债专户设立后，与公司其他账户分开管理，作为专

	户管理，仅作为债券偿债使用，并在还本付息前按要求将偿债资金存入偿债专户，通过偿债专户及时足额偿付本息。
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）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	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	李志强、罗建平

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	196365.SH
债券简称	22桐建01
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区博航路68号招商局上海中心5层
联系人	张鸿莉、张瑜
联系电话	021-23519173

债券代码	127832.SH、1880140.IB
债券简称	PR桐建02（上交所）、18桐建投专项债01（银行间）
名称	徽商银行股份有限公司安庆桐城支行
办公地址	安徽省桐城盛唐路与龙眠路交叉口盛唐国际大厦
联系人	刘决胜
联系电话	0556-6216838

债券代码	127736.SH、1780402.IB
债券简称	PR桐建01（上交所）、17桐建投专项债01（银行间）
名称	徽商银行股份有限公司安庆桐城支行
办公地址	安徽省桐城盛唐路与龙眠路交叉口盛唐国际大厦
联系人	刘决胜
联系电话	0556-6216838

**（三） 资信评级机构**

√适用 □不适用

债券代码	127832.SH、1880140.IB
债券简称	PR 桐建 02（上交所）、18 桐建投专项债 01（银行间）
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街 23 号平安大厦 1006 室

债券代码	127736.SH、1780402.IB
债券简称	PR 桐建 01（上交所）、17 桐建投专项债 01（银行间）
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街 23 号平安大厦 1006 室

**（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
196365.SH、 127832.SH、 1880140.IB、 127736.SH、 1780402.IB	会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	2023 年 4 月 27 日	因公司经营和业务发展需要，经管理层综合各方面考虑，决定改聘	已经本公司董事会审议通过	不存在重大不利影响

**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
应收账款	主要是对桐城市人民政府、河北建设集团股份有限公司、舒城华恒新城建材有限公司、彭泽县鸿福建材有限公司和安徽华恒新型建材有限公司的应收款项合计 20.43 亿元
存货	主要包括土地成本、市政基础设施、开发成本、开发产品和其他合计 55.19 亿元
无形资产	包括林地使用权以及资源开采权，合计 25.96 亿元

##### 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：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（%）
货币资金	28,484.02	1.98	70,774.12	-59.75
无形资产	259,605.78	18.05	146,263.15	77.49%

发生变动的的原因：

- 1、货币资金期末余额变动比例超 30%主要系资金用作公司正常运营所致；
- 2、无形资产期末余额变动比例超 30%主要系该期间新增桐城市青草镇沙铺村宗地地下弃砂利用项目采矿权 11.59 亿元；

##### （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（%）
货币资金	28,484.02	3,410.62		11.97
应收账款	204,626.31	100,000		48.87
存货	551,867.36	216,855.58		39.29
无形资产	259,605.78	258,979.85		99.76
投资性房地产	142,803.05	41,291.93	50,321.92	28.92
合计	1,187,386.52	620,537.98	—	—

##### 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

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
应收账款	204,626.31	-	100,000	借款质押	无
存货	551,867.36	-	216,855.58	借款抵押	无
无形资产	259,605.78	-	258,979.85	项目借款抵押	无

## 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：74,143.74 万元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：18,267.28 万元，收回：21,000.00 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：71,411.03 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：10.00 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：10.3%，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：

截止报告期末，发行人未收回的非经营性往来占款和资金拆借主要为与当地政府和国有企业的借出款项。

## 2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：万元 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		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	2,000.00	2.80%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	69,411.02	97.20
合计	71,411.02	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：万元 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
桐城经开区建设 投资发展有限公 司	-	55,902.52	无失信记 录	借出款项	预计未来 4- 3 年收回	3-4 年
桐城市孔 城镇人民政 府	-	8,495.98	无失信记 录	借出款项	预计未来 3- 4 年收回	3-4 年
桐城市东 部新城建设 发展有限公 司	-	7,002.53	无失信记 录	借出款项	预计未来 3- 4 年收回	3-4 年
桐城市交 通投资集 团有限公 司	-	10.00	无失信记 录	借出款项	预计未来 1 年内收回	1 年以内

### （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 406,688.62 万元和 329,774.04 万元，报告期内有息债务余额同比变动-18.91%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（ 不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年 （不含）		
公司信用 类债券	0	0.00	24,000.00	160,000.00	184,000.00	55.80%
银行贷款	0	17,020.77	6,630.77	61,379.5	85,031.04	25.78%
非银行金 融机构贷 款	0		5,609.20	52,458.8	58,068.00	17.61%
其他有息 债务	0	145.00	0.00	2,530.00	2,675.00	0.81%

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 20,000.00 万元，企业债券余额 64,000.00 万元，非金融企业债务融资工具余额 100,000.00 万元，且共有 24,000.00 万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 544,390.11 万元和 601,910.04 万元，报告期内有息债务余额同比变动 10.57%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	24,000.00	160,000.00	184,000.00	30.57%
银行贷款	-	21,940.77	25,450.77	285,659.50	333,051.04	55.33%
非银行金融机构贷款	-	11,450.00	7,359.20	61,178.80	79,988.00	13.29%
其他有息债务	-	2,341.00	-	2,530.00	4,871.00	0.81%

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 20,000.00 万元，企业债券余额 64,000.00 万元，非金融企业债务融资工具余额 100,000.00 万元，且共有 24,000.00 万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 0 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 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：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（%）
应付票据	0	0.00	2,000.00	-100
应付账款	1,211.74	0.16	3,035.60	-60.08
合同负债	13,113.31	1.76	5,487.25	138.98
应付职工薪酬	7.07	0.00	1.69	317.5
其他应付款	122,281.36	16.41	68,125.90	79.49
其他流动负债	630.67	0.08	374.26	68.51

发生变动的的原因：

- 1、应付票据期末余额变动比例超 30%主要系中信银行 2000 万承兑汇票已到期支付；
- 2、应付账款期末余额变动比例超 30%主要系上期购买废弃砂石的尾款和砂石材料运输款大部分已付清；
- 3、合同负债期末余额变动比例超 30%主要系预收房款大量增加所致；
- 4、应付职工薪酬期末余额变动比例超 30%主要系子公司同远资源的薪酬发放略推迟所致；
- 5、其他应付款期末余额变动比例超 30%主要系借入的拆借款增加；

6、其他流动负债期末余额变动比例超 30%主要系待转销项税增加；

#### （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：10,240.71 万元

报告期非经常性损益总额：-435.07 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	-455.02	处置长期股权投资产生的投资收益	-455.02	不具有可持续性
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	11.65	蔬菜办补助、政府发放的稳岗补贴	11.65	不具有可持续性
营业外支出	16.3	用于帮扶乡镇基础设施建设等的支出	8.30	稳定，其中 8.30 万元为一次性支出，不具有可持续性
其他收益	12,288.47	市政建设专项补助	0	稳定

#### （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

#### （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：391,705.90 万元

报告期末对外担保的余额：328,369.97 万元

报告期对外担保的增减变动情况：-63,335.93 万元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：8,700.00万元

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：万元 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
桐城经开区产城一体化建设投资有限公司	非关联方	28,200.00	基础设施建设、土地综合整治、拆迁及安置房建设等	无失信记录	保证担保	23,790.00	2025年1月26日	被担保人资信情况良好，违约风险较低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响
					保证担保	30,000.00	2039年6月16日	
					保证担保	29,700.00	2029年12月29日	
桐城市乡村振兴实业发展有限公司	非关联方	50,000.00	基础设施、农村道路、公共事业、农业产业化等	无失信记录	保证担保	80,000.00	2031年6月1日	被担保人资信情况良好，违约风险较低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	163,490.00	—	—

#### 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

不适用

#### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

因发行人部分土地资产披露不完整及部分土地资产披露不准确，公司及相关人员毛福祥、刘决炬分别收到中国证券监督管理委员会安徽监管局 2022 年 12 月 28 日出具的《关于对桐城市建设投资发展有限责任公司采取责令改正措施的决定》（中国证券监督管理委员会安徽监管局行政监管措施决定书（2022）39 号）和《关于对毛福祥、刘决炬采取出具警示函措施的决定》（中国证券监督管理委员会安徽监管局行政监管措施决定书（2022）41 号）。

公司及全体董事、监事、高级管理人员等对上述监管措施高度重视，已完成自查和整改工作，组织相关人员专题学习相关文件，严格杜绝此类时间再次发生。

目前，公司经营情况和财务情况正常，上述行政监管措施不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影响。

## 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://bond.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

---

(以下无正文，为桐城市建设投资发展有限责任公司 2022 年公司债券年报盖章页)

桐城市建设投资发展有限责任公司



2023 年 4 月 27 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：桐城市建设投资发展有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	284,840,230.98	707,741,208.48
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	2,046,263,148.27	1,654,507,821.40
应收款项融资		
预付款项	60,247,017.40	60,273,623.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,243,618,828.73	1,114,609,176.54
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,518,673,583.91	5,763,148,687.73
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	89,581,090.72	71,863,281.54
流动资产合计	9,243,223,900.01	9,372,143,799.11
<b>非流动资产：</b>		
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	485,999,811.45	490,000,000.00
其他权益工具投资	466,897,451.99	466,897,451.99

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,428,030,518.50	1,473,904,959.88
固定资产	155,992,501.47	163,216,411.10
在建工程	7,827,372.82	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,596,057,766.11	1,462,631,537.41
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		
非流动资产合计	5,140,805,422.34	4,056,650,360.38
资产总计	14,384,029,322.35	13,428,794,159.49
<b>流动负债：</b>		
短期借款	182,041,795.50	223,071,050.00
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		20,000,000.00
应付账款	12,117,353.71	30,356,015.64
预收款项	1,615,376.78	
合同负债	131,133,140.85	54,872,495.27
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	70,663.98	16,925.58
应交税费	5,318,667.28	5,534,446.43
其他应付款	1,222,813,641.05	681,258,988.87
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	743,517,400.00	794,585,760.63
其他流动负债	6,306,689.94	3,742,620.31
流动负债合计	2,304,934,729.09	1,813,438,302.73

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	2,856,595,000.00	2,257,638,857.52
应付债券	1,577,402,091.94	1,644,858,536.41
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	710,488,000.00	880,156,503.97
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	5,144,485,091.94	4,782,653,897.90
负债合计	7,449,419,821.03	6,596,092,200.63
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,498,159,500.00	1,498,159,500.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,166,525,661.56	4,166,525,661.56
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	150,472,874.10	132,702,576.41
一般风险准备		
未分配利润	1,119,451,465.66	1,035,314,220.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,934,609,501.32	6,832,701,958.86
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,934,609,501.32	6,832,701,958.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,384,029,322.35	13,428,794,159.49

公司负责人：张津军 主管会计工作负责人：汪燕舞 会计机构负责人：蒋秋芳

### 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：桐城市建设投资发展有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	162,654,823.52	651,432,600.92
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	2,089,724,929.71	1,705,019,513.92
应收款项融资		
预付款项	44,947,916.40	44,989,522.42
其他应收款	1,380,854,292.19	1,211,019,724.74
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,905,206,645.25	5,257,995,736.90
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	71,831,784.32	66,485,684.41
流动资产合计	8,655,220,391.39	8,936,942,783.31
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,599,421,120.67	1,314,108,520.67
其他权益工具投资	466,897,451.99	466,897,451.99
其他非流动金融资产		
投资性房地产	630,174,867.64	647,433,821.53
固定资产	4,013,821.33	4,258,078.05
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,259,262.16	6,366,410.76
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		
非流动资产合计	2,706,766,523.79	2,439,064,283.00
资产总计	11,361,986,915.18	11,376,007,066.31
<b>流动负债：</b>		

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	3,062,468.54	7,683,308.35
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	1,372,315,100.60	1,002,969,589.73
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	352,157,400.00	599,907,384.62
其他流动负债		
流动负债合计	1,727,534,969.14	1,610,560,282.70
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	613,795,000.00	792,538,857.52
应付债券	1,577,402,091.94	1,605,348,536.41
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	623,288,000.00	725,295,512.49
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	2,814,485,091.94	3,123,182,906.42
负债合计	4,542,020,061.08	4,733,743,189.12
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,498,159,500.00	1,498,159,500.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,940,495,252.37	3,940,495,252.37
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	150,472,874.10	132,702,576.41

未分配利润	1,230,839,227.63	1,070,906,548.41
所有者权益（或股东权益）合计	6,819,966,854.10	6,642,263,877.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,361,986,915.18	11,376,007,066.31

公司负责人：张津军 主管会计工作负责人：汪燕舞 会计机构负责人：蒋秋芳

**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	871,287,579.50	864,537,654.60
其中：营业收入	871,287,579.50	864,537,654.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	880,577,951.49	862,713,794.06
其中：营业成本	824,754,933.12	808,155,445.21
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	3,473,200.97	6,165,976.36
销售费用	6,086,702.50	4,734,665.09
管理费用	8,995,272.36	9,087,772.73
研发费用		
财务费用	37,267,842.54	34,569,934.67
其中：利息费用	35,583,438.43	37,017,828.18
利息收入	43,181,117.13	6,530,825.82
加：其他收益	122,884,678.78	115,468,276.03
投资收益（损失以“-”号填列）	-4,550,188.55	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,550,188.55	
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)	-6,587,912.11	-10,050,129.02
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-2,639.78	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	102,453,566.35	107,242,007.55
加: 营业外收入	116,534.69	1,375.62
减: 营业外支出	163,022.00	300,387.76
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	102,407,079.04	106,942,995.41
减: 所得税费用	261,494.01	13,702,783.38
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	102,145,585.03	93,240,212.03
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
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)	102,145,585.03	93,240,212.03
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
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	102,145,585.03	93,240,212.03
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	102,145,585.03	93,240,212.03
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
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：张津军 主管会计工作负责人：汪燕舞 会计机构负责人：蒋秋芳

**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	757,773,781.23	495,414,697.99
减：营业成本	666,234,133.40	467,037,595.56
税金及附加	508,937.25	201,555.57
销售费用		
管理费用	4,704,854.58	5,044,100.86
研发费用		
财务费用	25,643,058.75	16,494,120.08
其中：利息费用	42,940,968.57	26,669,288.57
利息收入	43,173,991.55	6,665,528.09
加：其他收益	122,846,100.00	115,058,318.24
投资收益（损失以“－”号填		21,317,000.00

列)		
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）	-5,741,747.93	-9,640,519.83
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）	177,787,149.32	133,372,124.33
加：营业外收入	13,628.93	
减：营业外支出	97,801.34	295,198.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	177,702,976.91	133,076,925.57
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	177,702,976.91	133,076,925.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	177,702,976.91	133,076,925.57
（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	177,702,976.91	133,076,925.57
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：张津军 主管会计工作负责人：汪燕舞 会计机构负责人：蒋秋芳

#### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	575,792,233.96	1,393,466,533.15
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	1,198,156.87	11,804.89
收到其他与经营活动有关的现金	559,396,516.62	288,717,921.29
经营活动现金流入小计	1,136,386,907.45	1,682,196,259.33

购买商品、接受劳务支付的现金	358,129,114.81	319,622,941.77
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	9,246,989.48	8,152,576.52
支付的各项税费	15,974,120.54	44,517,226.88
支付其他与经营活动有关的现金	512,550,530.78	149,653,053.29
经营活动现金流出小计	895,900,755.61	521,945,798.46
经营活动产生的现金流量净额	240,486,151.84	1,160,250,460.87
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
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	116,300,000.00	31,350,000.00
投资活动现金流入小计	116,300,000.00	31,350,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,168,656,685.40	1,477,708,159.14
投资支付的现金	550,000.00	490,000,000.00
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	174,600,000.00	223,444,134.59
投资活动现金流出小计	1,343,806,685.40	2,191,152,293.73
投资活动产生的现金流量净额	-1,227,506,685.40	-2,159,802,293.73
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
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	1,580,615,494.94	2,511,956,342.65
收到其他与筹资活动有关的现金	634,551,000.00	453,049,800.00
筹资活动现金流入小计	2,215,166,494.94	2,965,006,142.65
偿还债务支付的现金	1,307,855,137.05	978,676,038.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	321,313,958.77	273,974,201.76
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	40,671,703.82	120,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,669,840,799.64	1,372,650,240.13
筹资活动产生的现金流量净额	545,325,695.30	1,592,355,902.52
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-441,694,838.26	592,804,069.66
加：期初现金及现金等价物余额	692,428,839.20	99,624,769.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	250,734,000.94	692,428,839.20

公司负责人：张津军 主管会计工作负责人：汪燕舞 会计机构负责人：蒋秋芳

#### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	435,889,643.76	1,140,013,929.10
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	836,861,954.37	461,321,344.30
经营活动现金流入小计	1,272,751,598.13	1,601,335,273.40
购买商品、接受劳务支付的现金	124,916,670.30	61,609,679.69
支付给职工及为职工支付的现金	2,931,710.70	3,206,410.33
支付的各项税费	508,937.25	201,555.57
支付其他与经营活动有关的现金	1,076,625,788.17	64,541,929.99
经营活动现金流出小计	1,204,983,106.42	129,559,575.58

经营活动产生的现金流量净额	67,768,491.71	1,471,775,697.82
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
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	103,300,000.00	31,050,000.00
投资活动现金流入小计	103,300,000.00	31,050,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,321,338.35	
投资支付的现金	285,312,600.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,065,165,800.00
支付其他与投资活动有关的现金	174,600,000.00	200,000,000.00
投资活动现金流出小计	466,233,938.35	1,265,165,800.00
投资活动产生的现金流量净额	-362,933,938.35	-1,234,115,800.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	241,515,494.94	1,223,956,342.65
收到其他与筹资活动有关的现金	557,551,000.00	352,000,000.00
筹资活动现金流入小计	799,066,494.94	1,575,956,342.65
偿还债务支付的现金	791,648,604.62	798,114,373.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	191,973,617.27	251,082,759.68
支付其他与筹资活动有关的现金	9,056,603.81	120,000,000.00
筹资活动现金流出小计	992,678,825.70	1,169,197,132.97
筹资活动产生的现金流量净额	-193,612,330.76	406,759,209.68
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-488,777,777.40	644,419,107.50
加：期初现金及现金等价物余额	651,432,600.92	7,013,493.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	162,654,823.52	651,432,600.92

公司负责人：张津军 主管会计工作负责人：汪燕舞 会计机构负责人：蒋秋芳

