

---

# 钟祥市城市建设投资公司

## 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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、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有关章节内容。

截至 2022 年末，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险与对策”等有关章节相比没有重大变化。

## 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.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
四、 公司债券募集资金使用情况.....	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.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
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.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
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.....	26
三、 发行人为绿色债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

## 释义

发行人/钟祥城投/本公司/公司	指	钟祥市城市建设投资公司
钟祥市政府/市政府	指	钟祥市人民政府
市国资局	指	钟祥市国有资产监督管理局
长江证券	指	长江证券股份有限公司
国融证券	指	国融证券股份有限公司
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	钟祥市城市建设投资公司
中文简称	钟祥城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	冯道付
注册资本（万元）	200,000.00
实缴资本（万元）	200,000.00
注册地址	湖北省荆门市 钟祥市郢中镇莫愁大道 58 号
办公地址	湖北省荆门市 钟祥市郢中镇莫愁大道 58 号
办公地址的邮政编码	431900
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	王洋
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经理
联系地址	湖北省钟祥市王府大道 25 号
电话	0724-6301238
传真	0724-6301238
电子信箱	554334588@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：钟祥市国有资产监督管理局

报告期末实际控制人名称：钟祥市国有资产监督管理局

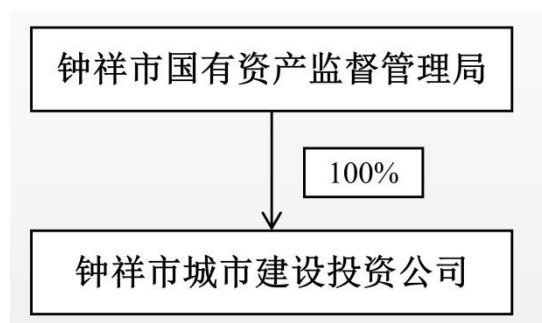
报告期末控股股东资信情况：信用良好

报告期末实际控制人资信情况：信用良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100.00，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：100.00，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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	周移	副总经理	辞任	2022 年 3 月 22 日	2022 年 3 月 22 日
高级管理人员	程大勇	副总经理	辞任	2022 年 3 月	2022 年 3 月

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

员				9 日	9 日
高级管理人员	古立新	副总经理	新任	2022 年 3 月 9 日	2022 年 3 月 9 日
高级管理人员	王洋	总经理	新任	2022 年 3 月 9 日	2022 年 3 月 9 日
高级管理人员	罗大林	副总经理	新任	2022 年 4 月 11 日	2022 年 4 月 11 日
董事	张琳娜	董事长	辞任	2022 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日

## （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 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 60%。

## （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：冯道付

发行人的董事长或执行董事：无

发行人的其他董事：无

发行人的监事：无

发行人的总经理：王洋

发行人的财务负责人：蒋京芹

发行人的其他非董事高级管理人员：古立新、罗大林

## 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

公司的业务范围包括综合开发项目、土地开发及房产销售，其中最主要的业务是综合开发项目。公司是钟祥市最主要的城市基础设施建设主体，承担了钟祥市的城市基础设施建设任务。公司与钟祥市瑞城基础设施建设有限公司及钟祥市交通投资有限公司签订《综合开发建设协议》，并根据协议要求对已完成项目向委托方申报产值，确认该项收入。《综合开发建设协议》约定：钟祥市瑞城基础设施建设有限公司及钟祥市交通投资有限公司委托公司建设的基础设施项目内容包括但不限于安置房、道路工程、土地整理、拆迁安置等基础设施建设项目。委托方对公司在委托建设的综合开发项目中支付的建设费用并加计一定的委托建设酬劳支付。综合开发收入（委托建设管理费）按照发生的建设费用的 20%计算，于每个会计年度末按实际工程投资支付情况等与公司进行结算。

#### 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

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极



的作用，其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的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力，面临着较好的发展前景。

公司是钟祥市成立时间最长的城市基础设施投资建设主体，长期承担市政基础设施建设、产业园区开发、土地开发整理等职能，在上述领域具有不可替代的地位，各项业务具有良好的发展前景。拥有如下的竞争优势：

#### （1）经营优势

公司是钟祥市主要的城市基础设施建设和投资主体，统筹管理城市建设资金，参与城市综合开发，负责市政府指定城市基础设施和重点项目的投资、建设，代表市政府进行市区土地一级市场的开发和经营业务，受市政府委托开展保障性住房建设等工作。在其经营领域和投资范围内，具有垄断性经营优势，其经营市场相对稳定，企业持续经营、盈利能力较强。随着钟祥高新区、柴湖经济开发区、胡集经济开发区三个省级开发区的深入建设和钟祥市整体经济加快发展，城市综合开发、基础设施投资建设市场空间较大，公司发展潜力巨大。

#### （2）当地政策优势

公司与钟祥市政府签订了《综合开发建设协议》，按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，代表钟祥市政府对市区大型基础设施和重点建设项目进行投资并实施管理，对钟祥市地方经济发展做出了重要的贡献。为使公司具有可持续性经营和发展实力，地方政府持续将其所拥有的土地资产、国有股权、国有经营性资产整合投向公司，并在公司项目投融资以及公司税收和项目开发等事宜上给予多方面政策扶持。

#### （3）区位优势

钟祥市位于湖北省中北部、汉江中游，距省会武汉市 218 公里，东接京山县、南连天门、西邻荆门，汉江由北向南贯通市内，交通便利，旅游、矿产资源丰富。境内有高速公路和铁路穿过，汉江黄金水道可直抵武汉。全市公路通车里程 4,100 公里武（汉）荆（门）高速公路在 2010 年 5 月 28 日建成通车，钟祥市城区距高速公路入口约 20 分钟车程，至武汉 140 公里，驾车仅需 1 个半小时。焦柳铁路和长荆铁路过境而过，焦柳铁路是贯穿中国南北的第二条重要铁路干线，长荆铁路横贯东西，是鄂西山区的主要交通要道。钟祥境内河流纵横，有航道 295.5 公里。全市水运常年通航里程 210 公里，其中汉江航道 144 公里，为三级航道，常年通航 500 吨级船队。钟祥港纳入《湖北长江经济带“十二五”规划》计划打造的装卸、仓储、配送一体化的地区物流中心。

#### （4）国家战略支持

国务院于 2015 年 3 月 26 日批复同意《长江中游城市群发展规划》（以下简称《长江规划》），长江中游城市群是以武汉城市圈、环长株潭城市群、环鄱阳湖城市群为主体形成的特大型城市群，规划范围包括：湖北省武汉市、黄石市、鄂州市、黄冈市、孝感市、咸宁市、仙桃市、潜江市、天门市、襄阳市、宜昌市、荆州市、荆门市，湖南省长沙市、株洲市、湘潭市、岳阳市、益阳市、常德市、衡阳市、娄底市，江西省南昌市、九江市、景德镇市、鹰潭市、新余市、宜春市、萍乡市、上饶市及抚州市、吉安市的部分县（区）。长江中游城市群承东启西、连南接北，是长江经济带的重要组成部分，也是实施促进中部地区崛起战略、全方位深化改革开放和推进新型城镇化的重点区域，在我国区域发展格局中占有重要地位。钟祥市将对照国家战略要求，加速推进地区城镇化，特别是加强交通、文化等基础设施建设投入，严格落实国家保障性住房建设任务，提升城市综合经济实力，共建长江经济带。公司作为钟祥市的城市建设投资主体，在基础设施建设、土地整理业务及保障性住房建设等优势领域有望趁势而上，开拓出更广阔的发展空间。

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（%）
综合开发项目	4.07	3.39	16.71	94.87	3.02	2.52	16.56	99.67
土地销售	0.20	0.20	-	4.66	-	-	-	-
其他业务	0.02	0.01	50.00	0.47	0.01	-	100.00	0.33
合计	4.29	3.60	16.08	100.00	3.03	2.52	16.83	100.00

##### （2）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

无

#### 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）综合开发项目收入增加幅度超过 30%主要系公司 2022 年完工确认收入的综合开发项目有所增长导致，属于正常变动；

（2）土地销售收入增加幅度超过 30%主要系公司去年土地销售业务为零而 2022 年新确认收入导致；

### （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

公司暂无拓展业务的计划。

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）行业周期风险

基础设施建设的经营状况与国民经济发展状况息息相关，宏观经济周期的波动和地方经济形势的变化会直接影响城市基础设施建设的需求，因此宏观经济周期对行业影响显著，公司存在行业周期性风险。

对策：公司将进一步优化产业投资布局，从而减少行业景气周期、宏观经济波动等不可控因素对企业盈利能力的影响。此外，公司将保持对经济周期的敏感性，前瞻性的安排项目投资计划，保留充足的流动资金，从而提高企业在不利经济环境下的竞争力。

#### （2）财务风险

随着公司业务多元化发展和投资项目及规模的增加，公司在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目

建设。因此，公司将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。

对策：公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。针对较大的拟建、在建项目资金需求，公司将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，公司将加强在建项目的管理和已建项目款项的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

## 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：

存在

### （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

为规范公司的公司行为，确保公司的公司行为不损害公司和非关联股东的合法权益，保证公司与各关联方的公司符合公平、公正、公开的原则，确保公司行为不损害公司和相关各方的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则》等的相关规定，并结合公司实际，明确了公司的原则和一般规定、关联关系的认定、公司的决策权限和程序、定价机制、信息披露等情形。公司与关联方之间的交易由有权机构审批，并按照规定进行信息披露。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

#### 2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

#### 3. 担保情况

☐适用 ☒不适用

#### 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	2017 年钟祥市城市建设投资公司企业债券
2、债券简称	PR 钟祥债、17 钟城投债
3、债券代码	139400.SH、1780269.IB
4、发行日	2017 年 9 月 1 日
5、起息日	2017 年 9 月 1 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 9 月 1 日
8、债券余额	3.20
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
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 年末逐年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	长江证券股份有限公司
13、受托管理人	中国农业发展银行钟祥市支行
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	竞价、报价、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

1、债券名称	2019 年钟祥市城市建设投资公司企业债券
2、债券简称	19 钟祥债、19 钟城投债
3、债券代码	152232.SH、1980203.IB
4、发行日	2019 年 7 月 5 日
5、起息日	2019 年 7 月 5 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 5 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年末逐年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	长江证券股份有限公司
13、受托管理人	湖北钟祥农村商业银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	竞价、报价、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

1、债券名称	钟祥市城市建设投资公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 钟投 01
3、债券代码	196036.SH
4、发行日	2022 年 1 月 7 日
5、起息日	2022 年 1 月 7 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 1 月 7 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	本期公司债券按年计息，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。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国融证券股份有限公司
13、受托管理人	国融证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	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

1、债券名称	钟祥市城市建设投资公司 2022 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 钟投 01

3、债券代码	196371.SH
4、发行日	2022 年 1 月 27 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	0.75
9、截止报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	本期公司债券按年计息，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。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国融证券股份有限公司
13、受托管理人	国融证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	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

债券代码：196036.SH、196371.SH

债券简称：21 钟投 01、22 钟投 02

债券约定的投资者保护条款名称：

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

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：196036.SH

债券简称	21 钟投 01
募集资金总额	4.00
使用金额	3.92
批准报出日前余额	0.0797
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 4.75 亿元拟用于偿还有息债务（实际发行金额为 4.00 亿元）。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体明细、金额。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。
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）	无
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）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	公司实际使用了 3.92 亿元募集资金用于临时补流
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）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196371.SH

债券简称	22 钟投 01
募集资金总额	0.75
使用金额	0.74
批准报出日前余额	0.0075
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请	本期债券募集资金 0.75 亿元拟用于偿还存续企业债券

全文列示)	17 钟城投债。17 钟城投债 2022 年应付本息合计 19,120.00 万元，其中 11,620.00 万元通过发行 21 钟投 01 进行偿付，剩余 7,500.00 万元拟通过本期债券进行偿付。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还还有息负债的具体明细、金额。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）
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）	无
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）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金 0.74 亿元用于偿还存续企业债券 17 钟城投债。
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）	无

## 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：139400.SH、1780269.IB

债券简称	PR 钟祥债、17 钟城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 其他偿债保障措施：1、公司良好财务状况是本期债券本息偿付的坚实基础；2、投资项目收益是本期债券本息偿付的重要来源；3、公司的土地是本期债券还本付息的重要保障



	；4、公司良好的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障；5、外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督；6、公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息。
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）	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	执行正常。

债券代码：152232.SH、1980203.IB

债券简称	19 钟祥债、19 钟城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：发行人以其合法拥有的 17 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。 其他偿债保障措施：1、公司良好财务状况是本期债券本息偿付的坚实基础；2、投资项目收益是本期债券本息偿付的重要来源；3、公司的土地是本期债券还本付息的重要保障；4、公司良好的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障；5、外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督；6、公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息。
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）	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	执行正常。

债券代码：196036.SH

债券简称	21 钟投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：湖北省融资担保集团有限责任公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 偿债保障承诺：1、发行人承诺：本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：在每期债券每次付息、兑付日(含分期偿还、赎回)20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额 20%；在每期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解，监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。3、发行人于本息偿付日前定期跟踪，监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现，催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日

	前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照募集说明书的约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照募集说明书“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。
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	执行正常。

债券代码：196371.SH

债券简称	22 钟投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：湖北省融资担保集团有限责任公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>偿债保障承诺：1、发行人承诺：本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日(含分期偿还、赎回)20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解，监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。3、发行人于本息偿付日前定期跟踪，监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现，催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照募集说明书的约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照募集说明书“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。</p>
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	执行正常。
-----------------------------	-------

## 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	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 22 层 2206
签字会计师姓名	李朝鸿、罗刚

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	139400.SH、1780269.IB
债券简称	PR 钟祥债、17 钟城投债
名称	中国农业发展银行钟祥市支行
办公地址	钟祥市郢中镇王府大道 46 号
联系人	郭平
联系电话	0724-4281632

债券代码	152232.SH、1980203.IB
债券简称	19 钟祥债、19 钟城投债
名称	湖北钟祥农村商业银行股份有限公司
办公地址	湖北省钟祥市莫愁大道 55 号
联系人	杨忠诚
联系电话	0724-4283576

债券代码	196036.SH
债券简称	21 钟投 01
名称	国融证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 1196 号世纪汇办公楼二座 11 层
联系人	蒋秋林
联系电话	13776102476

债券代码	196371.SH
债券简称	22 钟投 01
名称	国融证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 1196 号世纪汇办公楼二座 11 层
联系人	蒋秋林
联系电话	13776102476

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	139400.SH、1780269.IB
------	----------------------

债券简称	PR 钟祥债、17 钟城投债
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 号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	152232.SH、1980203.IB
债券简称	19 钟祥债、19 钟城投债
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 号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	196036.SH
债券简称	21 钟投 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 号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	196371.SH
债券简称	22 钟投 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 号阳光高尔夫大厦三楼

#### （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	土地成本、开发成本、合同履约成本

##### 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（%）
长期待摊费用	0.00004	0.00	0.0011	-96.50

发生变动的的原因：

2022 年，各项费用的摊销金额降低导致。

##### （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（%）
存货-土地成本	34.61	17.60	-	50.85
固定资产-房屋建筑物	4.00	1.60	-	40.00
存货-开发成本	3.76	0.20	-	5.32
合计	42.37	19.40	—	—

##### 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：10.42 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：3.08 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：7.34 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：4.43 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：11.09%，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：

公司与其他公司形成的非经营性其他应收款主要为与第三方的资金往来款项，相关审批决策程序合法合规；大额非经营性往来款单位主要包括湖北钟瑞祥产业投资集团有限公司、钟祥市财政局、钟祥市坤龙供水有限公司等，债务人无法及时偿还欠款的风险较低。

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	1.64	22.34%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	0.60	8.22%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	5.10	69.43%
合计	7.34	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
湖北钟瑞祥投资有限责任公司	-0.45	2.47	良好	往来款	未来三年逐步回款	
钟祥市财政局	-0.05	1.68	良好	往来款	无	
钟祥市坤龙供水有限公司		0.72	良好	往来款	无	
钟祥市交通投资有限公司	-0.16	0.70	良好	往来款	未来三年逐步回款	
湖北大柴湖城市建设有限责任公司		0.54	良好	往来款	无	

**（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 13.30 亿元和 15.01 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 12.86%。

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	-	2.80	-	9.95	12.75	84.94
银行贷款	-	-	1.50	-	1.50	9.99
非银行金融机构贷款	-	0.24	-	0.52	0.76	5.06
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 4.75 亿元，企业债券余额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 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 39.12 亿元和 41.61 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.37%。

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	-	2.80	-	9.95	12.75	30.64
银行贷款	-	-	1.50	25.39	26.89	64.62
非银行金融机构贷款	-	0.62	-	1.35	1.97	4.73
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 4.75 亿元，企业债券余额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 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 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：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（%）
应付账款	0.22	0.41	0.38	-41.77
合同负债	0.20	0.38	0.10	101.34
其他应付款	6.66	12.43	1.17	468.96
一年内到期的非流动负债	6.43	11.99	3.34	92.24
长期应付款	1.97	3.68	5.97	-66.98

发生变动的的原因：

2022 年末公司应付账款相比 2021 年末减少 41.77%，主要系一年以上的应付款项减少。2022 年末公司合同负债相比 2021 年末增加 101.34%，主要系本期预收的房屋合同款增加。2022 年末公司其他应付款相比 2021 年末增加 468.96%，主要系与相关企业的其他往来款增加。2022 年末公司一年内到期的非流动负债相比 2021 年末增加 92.24%，主要系一年内到期的债券本金及利息增加。2022 年末公司长期应付款相比 2021 年末减少 66.98%，主要系本期偿还了部分融资租赁款项。

**（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：1.48 亿元

报告期非经常性损益总额：1.79 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	0.03	投资收益	0.03	不具有可持续性
公允价值变动损益	0.0001	公允价值变动收益	0.0001	不具有可持续性
资产减值损失	-0.02	-	-0.02	
营业外收入	0.00	-	0.00	不具有可持续性
营业外支出	0.11	-	0.11	不具有可持续性



科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
其他收益	1.67	与收益相关的政府补助	1.67	具有可持续性

## （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：40.23 亿元

报告期末对外担保的余额：20.34 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-19.89 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 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

不适用

#### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

不适用

## 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，以及在中国债券信息网站上进行查询。

（以下无正文）

（以下无正文，为《钟祥市城市建设投资公司公司债券年度报告（2022年）》之盖章页）



## 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：钟祥市城市建设投资公司

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	393,053,008.27	455,451,689.74
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	916,053.81	904,236.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,188,100,278.27	1,077,828,394.48
应收款项融资		
预付款项	65,521,460.00	
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	893,720,909.95	1,048,050,649.26
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,974,138,398.54	6,491,610,241.82
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	21,959,401.81	16,377,181.64
流动资产合计	9,537,409,510.65	9,090,222,393.26
<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	653,761,399.40	676,044,174.06
长期股权投资		
其他权益工具投资	985,712,127.90	787,712,127.90

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	401,770,895.19	374,629,756.31
在建工程	3,808,168.63	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	212,929,699.50	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,000.00	114,401.40
递延所得税资产		
其他非流动资产	182,421,491.53	180,273,700.69
非流动资产合计	2,440,407,782.15	2,018,774,160.36
资产总计	11,977,817,292.80	11,108,996,553.62
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
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	22,019,550.39	37,814,077.21
预收款项		
合同负债	20,447,938.13	10,156,095.95
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	63,186.81	56,188.06
应交税费	28,539,141.86	24,963,184.45
其他应付款	666,128,307.30	117,078,472.75
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	642,596,485.65	334,267,554.90
其他流动负债	101,500,000.00	101,500,000.00
流动负债合计	1,481,294,610.14	625,835,573.32

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	2,689,005,000.00	2,338,050,000.00
应付债券	992,604,845.33	1,078,149,507.73
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	197,046,951.73	596,719,286.42
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	3,878,656,797.06	4,012,918,794.15
负债合计	5,359,951,407.20	4,638,754,367.47
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,311,402,509.81	3,311,402,509.81
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	133,803,918.38	117,130,966.80
一般风险准备		
未分配利润	1,172,659,457.41	1,041,708,709.54
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,617,865,885.60	6,470,242,186.15
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,617,865,885.60	6,470,242,186.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,977,817,292.80	11,108,996,553.62

公司负责人：冯道付 主管会计工作负责人：蒋京芹 会计机构负责人：季虹霞

### 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：钟祥市城市建设投资公司

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	153,821,082.82	324,623,973.01

交易性金融资产	916,053.81	904,236.32
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	992,451,251.10	1,029,656,104.46
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,718,353,956.02	1,130,022,113.43
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,859,616,895.11	4,017,022,816.57
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,725,159,238.86	6,502,229,243.79
<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	1,019,859,229.42	979,859,229.42
其他权益工具投资	747,712,127.90	787,712,127.90
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	359,417,405.73	373,616,386.36
在建工程		
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		
非流动资产合计	2,126,988,763.05	2,141,187,743.68
资产总计	8,852,148,001.91	8,643,416,987.47
<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	2,538,528.59	5,414,077.21
预收款项		
合同负债	1,846,339.95	10,156,095.95
应付职工薪酬	63,186.81	56,188.06
应交税费	7,770,582.06	16,247,789.11
其他应付款	528,239,515.68	288,495,437.80
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	356,161,485.65	56,707,554.90
其他流动负债	101,500,000.00	101,500,000.00
流动负债合计	998,119,638.74	478,577,143.03
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	150,000,000.00	150,000,000
应付债券	992,604,845.33	1,078,149,507.73
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	118,972,951.73	510,969,286.42
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,261,577,797.06	1,739,118,794.15
负债合计	2,259,697,435.80	2,217,695,937.18
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,266,691,739.23	3,266,691,739.23
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	133,803,918.38	117,130,966.80
未分配利润	1,191,954,908.50	1,041,898,344.26

所有者权益（或股东权益）合计	6,592,450,566.11	6,425,721,050.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,852,148,001.91	8,643,416,987.47

公司负责人：冯道付 主管会计工作负责人：蒋京芹 会计机构负责人：季虹霞

**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	428,677,330.43	302,824,740.71
其中：营业收入	428,677,330.43	302,824,740.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本		
其中：营业成本	360,781,739.19	252,018,280.83
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	9,576,594.67	7,562,627.52
销售费用	2,953,718.21	58,715.60
管理费用	34,177,150.10	19,506,845.78
研发费用		
财务费用	29,893,031.66	28,476,118.86
其中：利息费用	61,403,145.68	58,176,145.71
利息收入	31,552,896.72	29,723,391.96
加：其他收益	166,960,000.00	153,980,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	3,460,778.44	243,470.00
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	11,817.49	15,438.49

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-2,434,693.25	-1,268,913.77
资产减值损失（损失以“－”号填列)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)		
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	159,292,999.28	148,172,146.84
加：营业外收入	0.13	60,144.76
减：营业外支出	11,168,020.98	5,006,388.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	148,124,978.43	143,225,903.60
减：所得税费用	501,278.98	
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	147,623,699.45	143,225,903.60
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	147,623,699.45	143,225,903.60
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)	147,623,699.45	143,225,903.60
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	147,623,699.45	143,225,903.60
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	147,623,699.45	143,225,903.60
（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：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

公司负责人：冯道付 主管会计工作负责人：蒋京芹 会计机构负责人：季虹霞

**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	269,860,851.70	254,260,306.89
减：营业成本	226,391,290.25	211,883,589.07
税金及附加	7,584,605.13	6,367,869.46
销售费用		
管理费用	20,325,699.05	18,143,555.70
研发费用		
财务费用	8,036,668.00	6,858,395.78
其中：利息费用	13,072,034.48	8,550,000.00
利息收入	5,057,668.53	1,702,958.65
加：其他收益	166,960,000.00	148,510,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	3,460,778.44	243,470.00
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）	11,817.49	15,438.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-273,412.11	-2,170,824.87
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）	177,681,773.09	157,604,980.50
加：营业外收入		
减：营业外支出	10,633,541.15	5,006,388.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	167,048,231.94	152,598,592.50
减：所得税费用	318,716.12	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	166,729,515.82	152,598,592.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	166,729,515.82	152,598,592.50
（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	166,729,515.82	152,598,592.50
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: 冯道付 主管会计工作负责人: 蒋京芹 会计机构负责人: 季虹霞

### 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	338,621,858.82	206,271,941.35
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	2,062,601.40	
收到其他与经营活动有关的现金	1,922,509,102.66	1,153,044,781.10
经营活动现金流入小计	2,263,193,562.88	1,359,316,722.45
购买商品、接受劳务支付的现金	673,807,459.46	179,211,999.91
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	3,760,863.30	2,666,122.81
支付的各项税费	22,935,262.33	30,494,950.36
支付其他与经营活动有关的现金	1,410,177,833.18	537,301,498.44
经营活动现金流出小计	2,110,681,418.27	749,674,571.52
经营活动产生的现金流量净	152,512,144.61	609,642,150.93

额		
<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	3,460,778.44	100,000.00
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	3,460,778.44	100,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	267,068,010.16	198,780,169.44
投资支付的现金	198,000,000.00	1,280,000.00
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		
投资活动现金流出小计	465,068,010.16	200,060,169.44
投资活动产生的现金流量净额	-461,607,231.72	-199,960,169.44
<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	545,450,000.00	216,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	472,937,000.00	250,934,063.04
筹资活动现金流入小计	1,018,387,000.00	466,934,063.04
偿还债务支付的现金	465,620,000.00	355,360,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	251,390,827.32	217,723,537.41
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	54,679,767.04	37,500,000.00
筹资活动现金流出小计	771,690,594.36	610,583,537.41
筹资活动产生的现金流量净额	246,696,405.64	-143,649,474.37
<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>	-62,398,681.47	266,032,507.12
加：期初现金及现金等价物余额	455,451,689.74	189,419,182.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	393,053,008.27	455,451,689.74

公司负责人：冯道付 主管会计工作负责人：蒋京芹 会计机构负责人：季虹霞

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	299,982,504.93	204,103,626.09
收到的税费返还	2,062,601.40	
收到其他与经营活动有关的现金	1,583,502,494.83	1,477,431,691.03
经营活动现金流入小计	1,885,547,601.16	1,681,535,317.12
购买商品、接受劳务支付的现金	27,250,944.94	15,923,109.29
支付给职工及为职工支付的现金	3,478,685.60	2,065,529.21
支付的各项税费	16,154,207.53	29,838,438.72
支付其他与经营活动有关的现金	2,037,642,574.36	1,304,705,625.40
经营活动现金流出小计	2,084,526,412.43	1,352,532,702.62
经营活动产生的现金流量净额	-198,978,811.27	329,002,614.50
<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	3,460,778.44	100,000.00
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	3,460,778.44	100,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	214,510.00	17,651,350.00
投资支付的现金	40,000,000.00	52,010,000.00
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		
投资活动现金流出小计	40,214,510.00	69,661,350.00
投资活动产生的现金流量净额	-36,753,731.56	-69,561,350.00
<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		
收到其他与筹资活动有关的现金	472,937,000.00	201,388,765.37
筹资活动现金流入小计	472,937,000.00	201,388,765.37
偿还债务支付的现金	280,000,000.00	160,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	110,827,580.32	93,662,330.00
支付其他与筹资活动有关的现金	17,179,767.04	
筹资活动现金流出小计	408,007,347.36	253,662,330.00



筹资活动产生的现金流量净额	64,929,652.64	-52,273,564.63
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	-170,802,890.19	207,167,699.87
加：期初现金及现金等价物余额	324,623,973.01	117,456,273.14
六、期末现金及现金等价物余额	153,821,082.82	324,623,973.01

公司负责人：冯道付 主管会计工作负责人：蒋京芹 会计机构负责人：季虹霞

