
潜江市城市建设投资开发有限公司

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。

北京兴华会计师事务所（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

2022 年度公司经营性现金流量净额为-15,244.82 万元，持续呈现净流出趋势。如果公司经营性现金流未得到改善，公司经营及盈利状况将进一步承压。

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.....	12
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.....	16
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.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
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.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
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.....	26
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、潜江城投、公司	指	潜江市城市建设投资开发有限公司
市政府	指	潜江市人民政府
市国资委	指	潜江市人民政府国有资产监督管理委员会
审计机构/北京兴华所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
长江证券	指	长江证券股份有限公司
国泰君安	指	国泰君安股份有限公司
恒丰银行	指	恒丰银行股份有限公司
22 潜江城投债 01、22 潜江城投债 02	指	发行规模为 10.00 亿元人民币的 2022 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券（品种一）、3.00 亿元人民币的 2022 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券（品种二）
20 潜江城投债	指	发行规模为 2.50 亿元人民币的 2020 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
19 潜江城投债 01、19 潜江城投债 02	指	发行规模为 8.00 亿元人民币的 2019 年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券、5.00 亿元人民币的 2019 年第二期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
15 潜江城投债	指	发行规模为 17.00 亿元人民币的 2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有公司债券的合格投资者
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
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
报告期	指	2022 年度
本期末	指	2022 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	潜江市城市建设投资开发有限公司
中文简称	潜江城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	金红文
注册资本（万元）	482,600
实缴资本（万元）	482,600
注册地址	湖北省省直辖县级行政区划（潜江市）泰丰办事处潜阳东路 62 号
办公地址	湖北省省直辖县级行政区划（潜江市）泰丰办事处潜阳东路 62 号
办公地址的邮政编码	433100
公司网址（如有）	无
电子信箱	32716949@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	赵珊
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	副总经理
联系地址	湖北省省直辖县级行政区划（潜江市）泰丰办事处潜阳东路 62 号
电话	0728-6234886
传真	0728-6234886
电子信箱	544869597@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：潜江市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：潜江市人民政府国有资产监督管理委员会

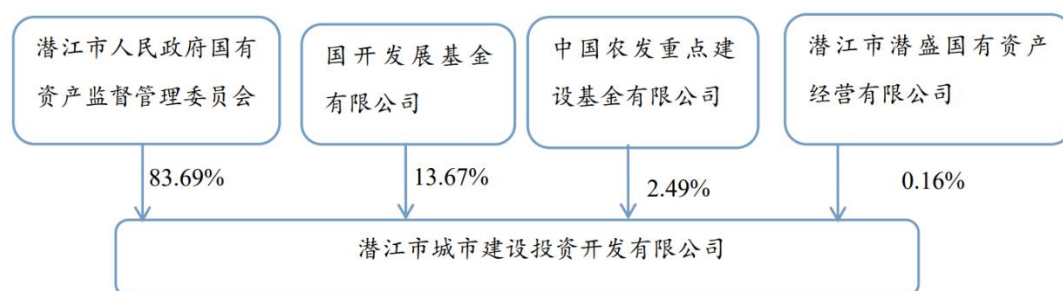
报告期末控股股东资信情况：良好

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：无

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：无

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
董事	金红文	董事长	任命	2022 年 1 月 26 日	2022 年 4 月 20 日

¹均包含股份，下同。

董事	朱俊	董事	任命	2022 年 2 月 11 日	2022 年 4 月 20 日
董事	陈华俊	董事	任命	2022 年 2 月 11 日	2022 年 4 月 20 日
监事	张爱兵	监事	任命	2022 年 2 月 11 日	2022 年 4 月 20 日
董事	王为军	董事	任命	2022 年 11 月 18 日	2022 年 12 月 7 日
董事	彭鹏	董事	任命	2022 年 11 月 18 日	2022 年 12 月 7 日
董事	章华	董事长	离任	2022 年 1 月 26 日	2022 年 4 月 20 日
董事	彭烈奎	董事	离任	2022 年 2 月 11 日	2022 年 4 月 20 日
监事	汪蜜	监事	离任	2022 年 2 月 11 日	2022 年 4 月 20 日
董事	朱俊	董事	离任	2022 年 11 月 18 日	2022 年 12 月 7 日
董事	卢胜军	董事	离任	2022 年 11 月 18 日	2022 年 12 月 7 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：5 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 35.71%。

（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：金红文

发行人的董事长或执行董事：金红文

发行人的其他董事：汪孝斌、王为军、彭鹏、张劲、刘训金、陈华俊

发行人的监事：何安然、许可铭、张爱兵

发行人的总经理：-

发行人的财务负责人：汪孝斌

发行人的其他非董事高级管理人员：朱俊、冯敏、赵珊、唐文

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

主要业务：城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运，土石方工程服务、土地开发服务及房地产开发经营，政府公共资源的特许经营，本市城内企（事）业、产业及项目的融资、投资、委托贷款、咨询与评估服务；水利建设项目的投资。

经营模式：（1）公司是潜江市最大的基础设施投资建设主体，为市政府重要的基础设施建设公司，负责对城市国有土地规划和经营、商业用地的集体土地实行统一整理和开发；负责城建资金的筹措、融通、投入和偿还；实现城建资金、资本的集中营运、滚动发展。经过多年的发展，公司形成了以城市基础设施建设为基础、土地经营为支撑，涉及园林、水利、道路桥梁等多元化经营为辅助的经营模式。（2）城市基础设施建设业务：公司与潜江市政府通过签署一系列《潜江市基础设施建设管理协议》，规定工程建设期间，年末由相关部门按照相关规定对工程项目办理工程结算审计。在收入确认上，根据公司当年工程结算审核确定的工程实际造价成本加成 15%确定。工程结算金额经潜江市财政部门审核后，按审定的工程实际造价加约定的投资回报支付给公司。（3）土地整理开发业务：依据公司与潜江市土地收购储备供应中心签订的《委托经营合同》，公司作为土地整理开发业务的代建方，对土地项目进行整理开发，按照代建合同施工、验收和结算工程款。委托方和公司每年末协商确定具体项目的回报收益（一般为项目总成本的一定比例）。项目总成本与项目收益之和为项目的收入。

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）公司所在行业情况及周期性特点

城市基础设施是城市吸引投资、聚集产业、形成工业新区的物质基础，是城市赖以生存和发展的基本条件，也是衡量城市综合发展水平和文明程度的重要标志。完善的城市基础设施对提升城市综合服务功能、推动城市经济增长、提高人民生活水平、改善投资环境、加强区域交流与合作等具有重要的促进作用。该行业周期性表现为稳定上升状态。

（2）公司在行业中的地位和竞争优势

A、公司的地位

公司是潜江市人民政府授权范围内从事潜江市城区土地整理开发、城市基础设施以及相关配套设施建设等业务的最大建设主体，是潜江市城市化进程中重要的建筑施工公司。公司在土地整理与开发及城市基础设施建设等领域拥有政府政策导向上的优势，还在经营方面处于强势的垄断地位。

近年来，公司实力与规模不断壮大，在潜江市城市土地整理与开发及基础设施建设领域凸显出了显著的竞争力，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

公司是潜江市最重要的城市基础设施建设投融资主体和经营管理主体。公司主营业务发展稳定，营业收入逐年增长。

B、公司的竞争优势

（a）区位优势

潜江是湖北省省辖县级市，地处江汉平原腹地，又处在湖北省提出的“两圈一带”节点和长江经济发展带上，位于武汉“1+8”城市圈的核心圈层，地理位置优越，水陆交通便捷。潜江境内有十大油田之一的江汉油田和 16 个县团级国有农场。潜江北枕汉水，南接长江，东邻武汉通黄石，西接荆州达三峡。318 国道和宜黄（沪蓉）高速公路横穿东西，潜监和襄岳两条二级公路纵贯南北，潜江是全省平原湖区唯一的路网建设试点城市，交通基础设施密度和通达度居全省前列。

潜江市具有显著的区域优势，区域经济保持平稳快速增长。公司作为潜江市最重要的城市基础设施投资建设主体，区域经济的发展也将对其今后的发展起到积极作用。

（b）政策优势

国家赋予武汉城市圈“两型”社会建设综合配套改革试验区先行先试的权力，这为城市圈的发展改革注入了新的活力。潜江是武汉城市圈的重要成员之一，2023 年，省委立足大局全局，决定支持潜江建设四化同步发展示范区，这是省委在全面建设社会主义现代化阶段赋予潜江的精准定位和重大政治任务。

公司将紧跟核心政策，把握实时机会，充分发挥潜江市独有的自然资源，加强区域协作，努力实现公司经营业绩新一轮的腾飞。

（c）行业垄断性及稳定性优势

公司在其所在行业中具备较强的区域垄断优势。目前潜江的平台公司主要有：潜江市城市建设投资开发有限公司、潜江市高新技术产业投资开发有限公司、潜江市交通投资集团有限公司，其中潜江市高新技术产业投资开发有限公司成立于 2016 年 5 月 25 日，注册资本 1 亿元，主要负责潜江经济开发区相关基础设施建设工作；潜江市交通投资集团有限公司成立于 2015 年 2 月 9 日，注册资本 1 亿元。

可见，与当地其他平台、类平台公司相比，潜江城投在资本体量、运营管理能力、业务经验等方面具有较大优势，是潜江市进行城市基础设施建设最重要的投融资及建设运营主体。由此可见，具有区域垄断地位的公司将长期保持稳定可期、平稳增长的经营规模。

（d）良好的融资能力

公司作为潜江市重点国有企业，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。公司自成立以来，得到了各大银行的大力支持，并保持了长期良好的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为其开展资本市场融资提供了有效的保证。

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

报告期内公司的主营业务、经营情况以及所处行业情况等均未发生重大变化。

（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

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

1、还迁房板块：主要系 2022 年度公司与潜江市住房保障建设管理有限公司签订了《房屋买卖协议书》，将公司的 492 套房屋出售给潜江市住房保障建设管理有限公司作为保障性租赁住房，相关收入于 2022 年确认为还迁房收入。

2、耕地占补平衡指标板块：主要系公司通过湖北省自然资源厅、湖北省公共资源交易中心交易了 407.07 亩耕地占补平衡指标，相关收入于 2022 年确认为耕地占补平衡指标销售收入。

（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（%）
工程建设项目	14.50	11.68	19.45	62.34	19.45	14.48	25.55	94.05
还迁房销售收入	2.72	1.67	38.60	11.69	0.00	0.00	0.00	0.00
土地整理销售收入	3.04	2.28	25.00	13.07	1.01	0.26	73.87	4.88
耕地占补平衡指标销售收入	2.44	2.01	17.62	10.49	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.56	0.24	57.14	2.41	0.22	0.09	59.23	1.07
合计	23.26	17.88	23.13	100.00	20.69	14.84	28.27	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

公司各业务板块不适用产品（或服务）情况。

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。

2022 年工程建设项目收入较 2021 年度下降 4.95 亿元，降幅为 25.45%，主要系 2022 年已完工项目结转收入较少导致收入降幅较大。

2022 年土地整理销售收入较 2021 年度新增 2.03 亿元，增幅为 200.99%，主要系土地整理业务规模扩大导致收入增幅较大。

2022 年新增还迁房收入，主要系 2022 年度公司与潜江市住房保障建设管理有限公司签订了《房屋买卖协议书》，将公司的 492 套房屋出售给潜江市住房保障建设管理有限公司作为保障性租赁住房，相关收入于 2022 年确认为还迁房收入。

2022 年新增耕地占补平衡指标销售收入，主要系公司通过湖北省自然资源厅、湖北省公共资源交易中心交易了 407.07 亩耕地占补平衡指标，相关收入于 2022 年确认为耕地占补平衡指标销售收入。

(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

逐步转型，目前有特许经营权经营，还有面向市场化的充电桩经营、停车场经营等业务。未来，我公司将以企业高质量发展为目标，以提高国有资本效率为核心，以企业改革发展为主线，以企业提质增效为抓手，紧紧围绕基础设施代建、建材贸易、砂石开采销售、智慧城市、新能源产业、苗木生产销售、医疗康养等经营领域，切实增强城投的企业发展活力、核心竞争力、效益创造力、社会影响力、抗风险能力、投融资实力，实现“市场化运营、多元化发展、精细化管理”的目标，坚定不移做大做强做优城投，全面打造城市综合运营服务商，在服务城市建设、保障和改善民生、推进经济社会发展彰显城投更大担当、实现城投更大作为、作出城投更大贡献。

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

公司核心业务所属的基础设施建设行业与宏观经济运行情况密切相关，行业发展与国民经济的景气程度呈显著的正相关性。近几年我国 GDP 增速放缓，经济下行压力显现，我国经济发展进入转型时期。公司的业务经营也将同样受到经济下行压力的冲击，若公司未能及时对经营方针做出适当调整，将会对未来的盈利能力产生负面影响。

作为潜江市最大的城市基础设施建设主体，公司承担着经营城市、管理城市和建设城市的职能。公司的市场地位相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着潜江市经济的快速发展，潜江市政府对公司的支持力度不断加大，公司将可获取更多的城市基础设施及土地整理开发业务。

总体上看，政府给予公司很大的支持力度，公司外部经营环境宽松，有利于公司未来的发展。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人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：

否

（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

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易决策制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序和决策机制、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、非公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

发行人信息披露工作由董事会统一领导和管理，副总经理为信息披露事务负责人，下属各部门负责协调和组织发行人信息披露工作和投资者关系管理，处理投资者关系、准备相关监管机构及自律协会要求的信息披露文件，并通过相关监管机构及自律协会认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

（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

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 90.82 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 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券(品种二)
2、债券简称	22 潜江城投债 02、22 潜江 02
3、债券代码	2280441.IB、184600.SH
4、发行日	2022 年 10 月 20 日
5、起息日	2022 年 10 月 24 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 10 月 24 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.98
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券(品种一)
2、债券简称	22 潜江城投债 01、22 潜江 01
3、债券代码	2280414.IB、184578.SH
4、发行日	2022 年 9 月 23 日
5、起息日	2022 年 9 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 9 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2019 年第二期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	19 潜江城投债 02、19 潜江 02
3、债券代码	1980372.IB、152350.SH
4、发行日	2019 年 12 月 16 日
5、起息日	2019 年 12 月 16 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 16 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.78
10、还本付息方式	本期每年付息一次，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，在本期债券存续期的第 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	无

14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2019 年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	19 潜江城投债 01、19 潜江 01
3、债券代码	1980008.IB、152089.SH
4、发行日	2019 年 1 月 16 日
5、起息日	2019 年 1 月 16 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 1 月 16 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	5.67
10、还本付息方式	本期每年付息一次，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，在本期债券存续期的第 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	无
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2020 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	20 潜江城投债、20 潜江债
3、债券代码	2080409.IB、152695.SH
4、发行日	2020 年 12 月 15 日
5、起息日	2020 年 12 月 15 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 12 月 15 日
8、债券余额	2.50
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5 个计息年度末分别按照债券发行总额 30%、30%、40%的比例偿还债券本金，最后三个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付

	。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利。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。
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	无
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

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：2280414.IB

债券简称	22 潜江城投债 01
募集资金总额	10.00
使用金额	6.00
批准报出日前余额	4.00
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）	本期债券发行规模为 10.00 亿元，其中不超过 7.00 亿元用于潜江市小龙虾产业园建设项目，3.00 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）	-
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）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
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）	-
截至批准报出日实际的募集资	按约定的募集资金使用用途使用

金使用用途	
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）	处于项目建设阶段，工程进度为 23%，尚未开始运营

单位：亿元币种：人民币

债券代码：2280441.IB

债券简称	22 潜江城投债 02
募集资金总额	3.00
使用金额	1.00
批准报出日前余额	2.00
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）	本期债券发行规模为 3.00 亿元 2.00 亿元用于潜江市小龙虾产业园建设项目，1.00 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）	-
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）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
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）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	按约定的募集资金使用用途使用
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）	处于项目建设阶段，工程进度为 23%，尚未开始运营

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

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	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

签字会计师姓名	代文静、朱宏
---------	--------

（二）受托管理人/债权代理人

√适用 □不适用

债券代码	2280441.IB、184600.SH
债券简称	22 潜江城投债 02、22 潜江 02
名称	中国农业发展银行潜江市支行
办公地址	潜江市园林办事处章华南路 24 号
联系人	李瑞
联系电话	0728-6493331

债券代码	2280414.IB、184578.SH
债券简称	22 潜江城投债 01、22 潜江 01
名称	中国农业发展银行潜江市支行
办公地址	潜江市园林办事处章华南路 24 号
联系人	李瑞
联系电话	0728-6493331

债券代码	2080409.IB、152695.SH
债券简称	20 潜江城投债、20 潜江债
名称	湖北潜江农村商业银行股份有限公司
办公地址	潜江市江汉路 36 号
联系人	周小军
联系电话	0728-6232660

债券代码	1980372.IB、152350.SH
债券简称	19 潜江城投债 02、19 潜江 02
名称	湖北潜江农村商业银行股份有限公司
办公地址	潜江市江汉路 36 号
联系人	周小军
联系电话	0728-6232660

债券代码	1980008.IB、152089.SH
债券简称	19 潜江城投债 01、19 潜江 01
名称	湖北潜江农村商业银行股份有限公司
办公地址	潜江市江汉路 36 号
联系人	周小军
联系电话	0728-6232660

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2280441.IB、184600.SH
债券简称	22 潜江城投债 02、22 潜江 02
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 1 幢 60101

债券代码	2280414.IB、184578.SH
债券简称	22 潜江城投债 01、22 潜江 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 1 幢 60101

债券代码	2080409.IB、152695.SH
债券简称	20 潜江城投债、20 潜江债
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

债券代码	1980372.IB、152350.SH
债券简称	19 潜江城投债 02、19 潜江 02
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

债券代码	1980008.IB、152089.SH
债券简称	19 潜江城投债 01、19 潜江 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号，以下简称“解释 15 号”）。

（1）关于将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售

根据解释 15 号相关规定，固定资产达到预计可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。试运行销售属于日常活动的，在营业收入、营业成本项目列示，属于非日常活动的，在资产处置收益等项目列示。

该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。

经审批，本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）关于亏损合同的判断

根据解释 15 号相关规定，企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数应当调整首次施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

经审批，本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

（1）关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。本解释自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照本解释进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。

执行本解释未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。本解释自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照本解释进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照本解释进行处理的，应当进行追溯调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行本解释未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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
货币资金	银行存款 2,773,049,957.32 元
应收账款	账龄 1 年以内 105,686,101.25 元, 1-2 年 2,646,197.80 元
其他应收款	代收代付款 35,600,000.00 元、单位往来款 1,260,502,864.68 元、担保保证金 56,100,000.00 元、融资租赁保证金 51,469,000.00 元、其他 64,047.72 元
持有待售资产	-
长期待摊费用	装修改造支出 274,982.50 元
递延所得税资产	预期信用损失准备可抵扣暂时性差异 74,463,563.09 元, 递延所得税资产 18,615,890.79 元
其他非流动资产	项目借款 606,974,966.75 元、不动产产权 41,667,300.00 元、耕地占补平衡指标 2,708,931,792.00 元
其他流动资产	待抵扣进项税额 34,946,201.01 元
存货	工程施工 16,241,442,837.17 元、土地 14,428,740,594.86 元、土地整理支出 727,160,231.57 元、低值易耗品 33,485.38 元
投资性房地产	房屋、建筑物 112,945,501.67 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：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	27.73	6.73	21.08	31.55
应收账款	1.08	0.26	2.67	-59.55
其他应收款	13.30	3.22	9.69	37.25
持有待售资产	0.00	0.00	29.10	-100.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.01	-100.00
递延所得税资产	0.19	0.05	0.14	35.71
其他非流动资产	33.58	8.14	6.35	428.82
其他流动资产	0.35	0.08	0.02	1,650.00

发生变动的原因：

- 1、货币资金增加主要系报告期内银行存款增加 7.25 亿元所致。
- 2、应收账款减少主要系对潜江市财政局应收账款减少 1.80 亿元。
- 3、其他应收款增加主要系单位往来款增加 4.21 亿元所致。
- 4、持有待售资产减少主要系发行人上期由潜江市人民政府国有资产监督管理委员会划转的市人民政府监管系统中 7,653 亩耕地占补平衡指标转出所致。
- 5、长期待摊费用减少主要系装修改造支出在本期摊销所致。

- 6、递延所得税资产增加主要系可抵扣暂时性差异增加所致。
 7、其他非流动资产增幅较大主要系发行人不动产权及耕地占补平衡指标转入所致。
 8、其他流动资产增幅较大主要系待抵扣进项税额增加 0.33 亿元所致。

（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（%）
货币资金	27.73	0.55	—	1.98
存货	313.97	96.40	—	30.70
合计	341.70	96.95	—	—

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：亿元币种：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
潜国用（2014）第 0110281 号	24.20	—	24.40	企业债抵押	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：3.54 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.31 亿元，收回：0 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

报告期内非经营性往来占款或资金拆借不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情形。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：5.85 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 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：3.34%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

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 62.64 亿元和 72.36 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 15.52%。

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	1.6	9.25	22.55	33.4	46.16
银行贷款	0	2.00	0.00	21.39	23.39	32.32
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0.00
其他有息债务	0	2.22	0.78	12.57	15.57	21.52

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 亿元，企业债券余额 25.9 亿元，非金融企业债务融资工具余额 7.5 亿元，且共有 9.25 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 168.74 亿元和 211.7 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 25.46%。

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	1.6	9.25	22.55	33.4	15.78
银行贷款	0	10.94	0.41	143.35	154.70	73.08
非银行金融机构贷款	0	0.36	0.86	5.42	6.64	3.14
其他有息债务	0	2.22	0.78	13.96	16.96	8.01

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 0 亿元，企业债券余额 25.9 亿元，非金融企业债务融资工具余额 7.5 亿元，且共有 9.25 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（%）
短期借款	1.74	0.01	0.00	100.00
应付账款	0.11	0.00	0.00	100.00
合同负债	13.65	0.06	0.01	136,400.00
应付职工薪酬	0.01	0.00	0.04	-75.00
应交税费	0.06	0.00	0.01	500.00
应付债券	28.55	0.12	19.73	44.70
长期应付款	3.37	0.01	5.24	-35.69

发生变动的原因：

- 1、短期借款增加主要系报告期内抵押借款增加 1.4 亿元、保证借款增加 0.34 亿元，且上年末余额为 0 所致。
- 2、应付账款增幅较大主要系上年末余额为 0 所致。
- 3、合同负债增幅较大主要系上年末余额较小所致。
- 4、应付职工薪酬降幅较大主要系上年末余额较小所致。
- 5、应交税费增幅较大主要系增值税、所得税等各类税款增加，且上年末余额较小所致。
- 6、应付债券增幅较大主要系新增发行 22 潜江城投债 01、22 潜江城投债 02 所致。
- 7、长期应付款降幅较大主要系融资租赁减少 1.87 亿元所致。

（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：3.15 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.07 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

（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
潜江市水乡园林投资有限公司	是	100%	城乡基础设施投资建设；城乡土地整理	31.73	8.31	4.15	0.90

（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

存在重大差异的原因：

主要系本期存货增加，尚未转换为收入，同时，本期购买商品、接受劳务支付的现金相对较多所致。

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：20.19 亿元

报告期末对外担保的余额：19.74 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.45 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

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，为潜江市城市建设投资开发有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)



潜江市城市建设投资开发有限公司

2023 年 4 月 19 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:潜江市城市建设投资开发有限公司

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	2,773,049,957.32	2,107,821,857.69
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	108,064,160.98	267,395,490.24
应收款项融资	-	-
预付款项	-	-
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	1,329,540,487.38	969,452,362.73
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	31,397,377,148.98	27,483,922,752.47
合同资产	-	-
持有待售资产	-	2,910,187,200.00
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	34,946,201.01	2,386,520.81
流动资产合计	35,642,977,955.67	33,741,166,183.94
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
其他权益工具投资	376,261,770.00	373,181,770.00

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	112,945,501.67	101,723,866.47
固定资产	1,540,912,662.55	1,412,137,811.21
在建工程	55,117,643.76	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	128,940,000.00	136,676,400.00
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	274,982.50	680,634.46
递延所得税资产	18,615,890.79	14,274,169.94
其他非流动资产	3,357,574,058.75	634,908,501.98
非流动资产合计	5,590,642,510.02	2,673,583,154.06
资产总计	41,233,620,465.69	36,414,749,338.00
流动负债：		
短期借款	174,000,000.00	-
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	10,660,060.00	-
预收款项	-	-
合同负债	1,364,849,887.15	1,333,162.25
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	721,396.70	3,764,316.75
应交税费	6,405,567.18	1,490,069.05
其他应付款	2,964,927,831.18	2,359,047,785.71
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	2,232,190,664.14	2,284,631,007.58
其他流动负债	-	-
流动负债合计	6,753,755,406.35	4,650,266,341.34

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	13,791,683,209.00	11,909,620,471.00
应付债券	2,855,368,442.42	1,972,519,610.54
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	336,932,464.06	524,291,404.05
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	16,983,984,115.48	14,406,431,485.59
负债合计	23,737,739,521.83	19,056,697,826.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,826,000,000.00	4,826,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	11,005,899,756.07	10,965,715,656.07
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	315,385,785.66	303,078,001.84
一般风险准备	-	-
未分配利润	805,075,846.57	776,068,488.17
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	16,952,361,388.30	16,870,862,146.08
少数股东权益	543,519,555.56	487,189,364.99
所有者权益（或股东权益）合计	17,495,880,943.86	17,358,051,511.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,233,620,465.69	36,414,749,338.00

公司负责人：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：潜江市城市建设投资开发有限公司

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	1,175,257,826.83	710,291,727.00

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	93,839,401.28	261,949,050.17
应收款项融资	-	-
预付款项	-	-
其他应收款	2,938,014,630.35	3,066,191,323.20
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	15,872,806,835.61	14,817,744,958.95
合同资产	-	-
持有待售资产	-	2,910,187,200.00
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	20,079,918,694.07	21,766,364,259.32
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	5,685,051,310.67	4,521,577,970.67
其他权益工具投资	376,261,770.00	373,181,770.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	--	-
固定资产	805,559,013.56	694,975,003.70
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	16,175,267.16	14,150,745.73
其他非流动资产	3,315,906,758.75	634,908,501.98
非流动资产合计	10,198,954,120.14	6,238,793,992.08
资产总计	30,278,872,814.21	28,005,158,251.40
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	-	-
预收款项	-	-
合同负债	819,199,000.00	-
应付职工薪酬	639,905.93	2,279,978.76
应交税费	1,090.26	1,384.58
其他应付款	6,941,828,126.44	6,370,868,644.38
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	792,263,640.79	963,013,863.01
其他流动负债	-	-
流动负债合计	8,553,931,763.42	7,336,163,870.73
非流动负债：		
长期借款	1,947,570,000.00	1,765,000,000.00
应付债券	2,855,368,442.42	1,972,519,610.54
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	4,802,938,442.42	3,737,519,610.54
负债合计	13,356,870,205.84	11,073,683,481.27
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,826,000,000.00	4,826,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	10,965,715,656.07	10,965,715,656.07
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	315,385,785.66	303,078,001.84
未分配利润	814,901,166.64	836,681,112.22

所有者权益（或股东权益）合计	16,922,002,608.37	16,931,474,770.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,278,872,814.21	28,005,158,251.40

公司负责人：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

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	2,325,798,467.28	2,068,615,881.47
其中：营业收入	2,325,798,467.28	2,068,615,881.47
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	2,255,601,557.48	2,009,194,889.77
其中：营业成本	1,787,961,104.22	1,483,739,783.38
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	45,139,829.46	13,272,141.88
销售费用	14,860.00	-
管理费用	105,298,577.76	107,514,616.88
研发费用	-	-
财务费用	317,187,186.04	404,668,347.63
其中：利息费用	309,836,171.71	395,175,511.28
利息收入	14,209,341.17	14,964,099.24
加：其他收益	252,154,480.32	252,527,688.95
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
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	-	-
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)	-6,707,783.35	1,714,895.01
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列)	-38,411.50	-19,964.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	315,605,195.27	313,643,611.66
加：营业外收入		60,784.32
减：营业外支出	414,080.36	2,246.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	315,191,114.91	313,702,149.70
减：所得税费用	84,995,782.12	89,760,036.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	230,195,332.79	223,942,113.62
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	230,195,332.79	223,942,113.62
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)	173,865,142.22	242,656,602.20
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	56,330,190.57	-18,714,488.58
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	230,195,332.79	223,942,113.62
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	173,865,142.22	242,656,602.20
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	56,330,190.57	-18,714,488.58
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：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

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	973,773,294.29	1,898,104,758.34
减：营业成本	749,536,066.37	1,438,709,816.24
税金及附加	27,627,765.95	8,186,843.88
销售费用		
管理费用	40,615,477.57	42,846,486.14
研发费用		
财务费用	236,502,726.95	267,046,681.79
其中：利息费用	233,588,800.35	262,867,036.00
利息收入	8,485,835.52	9,335,996.54
加：其他收益	250,048,421.65	201,402,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-
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）	-8,098,085.75	7,429,027.10
资产减值损失（损失以“-”号 填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-” 号填列）	-37,162.50	-19,964.00
二、营业利润（亏损以“-”号填 列）	161,404,430.85	350,125,993.39
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	8.43	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）	161,404,422.42	350,125,993.39
减：所得税费用	38,326,584.18	89,388,755.12
四、净利润（净亏损以“-”号填 列）	123,077,838.24	260,737,238.27
（一）持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	-	-
（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	123,077,838.24	260,737,238.27
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：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

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	3,246,779,337.39	1,865,859,765.68
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,500,800,660.11	251,336,824.55
经营活动现金流入小计	4,747,579,997.50	2,117,196,590.23
购买商品、接受劳务支付的现金	3,498,139,030.31	3,260,593,862.26

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	24,970,727.49	20,057,229.73
支付的各项税费	87,043,708.18	14,047,739.18
支付其他与经营活动有关的现金	1,289,874,770.65	327,893,605.27
经营活动现金流出小计	4,900,028,236.63	3,622,592,436.44
经营活动产生的现金流量净额	-152,448,239.13	-1,505,395,846.21
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	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	526.00
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	-	526.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	194,920,865.08	599,649.30
投资支付的现金	3,080,000.00	7,550,000.00
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	337,060,000.00	-
投资活动现金流出小计	535,060,865.08	8,149,649.30
投资活动产生的现金流量净额	-535,060,865.08	-8,149,123.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	1,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,200,000.00
取得借款收到的现金	4,074,949,300.00	2,388,177,200.00

发行债券收到的现金	1,289,600,000.00	750,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	667,610,007.22	110,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,032,159,307.22	3,249,377,200.00
偿还债务支付的现金	2,273,951,895.35	1,556,020,349.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,008,747,146.76	895,924,054.45
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	1,391,933,061.27	515,926,154.59
筹资活动现金流出小计	4,674,632,103.38	2,967,870,558.36
筹资活动产生的现金流量净额	1,357,527,203.84	281,506,641.64
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	670,018,099.63	-1,232,038,327.87
加：期初现金及现金等价物余额	2,047,821,857.69	3,279,860,185.56
六、期末现金及现金等价物余额	2,717,839,957.32	2,047,821,857.69

公司负责人：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

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	2,960,457,264.61	1,636,155,708.17
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	536,188,893.30	761,132,100.00
经营活动现金流入小计	3,496,646,157.91	2,397,287,808.17
购买商品、接受劳务支付的现金	1,154,055,885.75	60,059,988.58
支付给职工及为职工支付的现金	14,129,407.11	11,807,951.90
支付的各项税费	42,148,872.12	7,170,887.98
支付其他与经营活动有关的现金	267,299,411.67	563,591,624.83
经营活动现金流出小计	1,477,633,576.65	642,630,453.29
经营活动产生的现金流量净额	2,019,012,581.26	1,754,657,354.88

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	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	526.00
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	-	526.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	152,238,218.00	103,122.00
投资支付的现金	1,166,553,340.00	1,511,020,000.00
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	337,060,000.00	-
投资活动现金流出小计	1,655,851,558.00	1,511,123,122.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,655,851,558.00	-1,511,122,596.00
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	562,570,000.00	340,000,000.00
发行债券收到的现金	1,289,600,000.00	750,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	467,610,007.22	-
筹资活动现金流入小计	2,319,780,007.22	1,090,000,000.00
偿还债务支付的现金	851,200,000.00	743,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	430,372,412.22	365,174,100.03
支付其他与筹资活动有关的现金	936,402,518.43	54,301,553.82
筹资活动现金流出小计	2,217,974,930.65	1,163,075,653.85
筹资活动产生的现金流量净额	101,805,076.57	-73,075,653.85
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	464,966,099.83	170,459,105.03
加：期初现金及现金等价物余额	710,291,727.00	539,832,621.97
六、期末现金及现金等价物余额	1,175,257,826.83	710,291,727.00

公司负责人：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

