
荆州市城市建设投资开发有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

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

截至 2023 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与上一期报告期所提示的风险相比没有重大变化。

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.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	14
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.....	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
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.....	18
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	19
六、 负债情况.....	20
七、 利润及其他损益来源情况.....	22
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.....	22
九、 对外担保情况.....	22
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	24
三、 发行人为绿色债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	25
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	25
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	25
八、 科技创新债或者双创债.....	25
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	25
十、 纾困公司债券.....	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

本公司、公司、发行人、荆州城投	指	荆州市城市建设投资开发有限公司
本报告、年度报告、年报	指	发行人根据有关法律、法规的要求，定期披露的《荆州市城市建设投资开发有限公司公司债券中期报告（2023年）》
债券持有人会议规则	指	发行人与债权人签署的《债券持有人会议规则》
主承销商、长江证券	指	长江证券股份有限公司
债权人代理人、监管银行	指	中国银行股份有限公司荆州长江大学支行或者中信银行股份有限公司荆州分行
17荆州城投专项债、PR荆投债	指	发行人公开发行的2017年荆州市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
偿债账户、专项偿债账户	指	发行人设立的用于本期债券偿债资金的接受、储存及划转的银行账户
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
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）
报告期、本期、当期	指	2023年1月1日至2023年6月30日
报告期末	指	2023年6月30日末
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	荆州市城市建设投资开发有限公司		
中文简称	荆州城投		
外文名称（如有）	Jingzhou Municipal Urban Development & Investment Co.,LTD		
外文缩写（如有）	JZMUDI		
法定代表人	吴亚东		
注册资本（万元）			536,530.00
实缴资本（万元）			363,916.53
注册地址	湖北省荆州市 沙市区园林北路 106 号		
办公地址	湖北省荆州市 沙市区园林北路 106 号		
办公地址的邮政编码	434000		
公司网址（如有）	www.jzsct.com		
电子信箱	jzscfjt@163.com		

二、信息披露事务负责人

姓名	周通
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	财务总监
联系地址	湖北省荆州市沙市区园林北路 106 号
电话	0716-8256721
传真	0716-8271031
电子信箱	-

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：荆州市城市发展控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：荆州市人民政府国有资产监督管理委员会

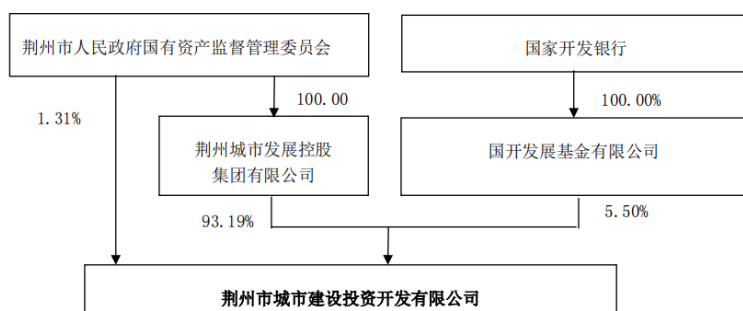
报告期末控股股东资信情况：良好

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：93.19%，无股权受限

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：94.50%，无股权受限

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

适用 不适用

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	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

董事	吴亚东	法定代表人、董事长、总经理	辞任	2023年3月	2023年3月
董事	黄军枝	法定代表人、董事长、总经理	聘任	2023年3月	2023年3月
董事	吴亚东	董事	聘任	2023年3月	2023年3月
董事	黄军枝	董事	辞任	2023年3月	2023年3月
董事	吴亚东	法定代表人、董事长、总经理	聘任	2023年6月	2023年6月
董事	黄军枝	法定代表人、董事长、总经理	辞任	2023年6月	2023年6月
董事	吴亚东	董事	辞任	2023年6月	2023年6月
董事	黄军枝	董事	聘任	2023年6月	2023年6月

（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：2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25%。

（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：吴亚东

发行人的董事长或执行董事：吴亚东

发行人的其他董事：陈子祥、黄军枝、倪敏、张电

发行人的监事：欧阳军、黄浩、朱洋海

发行人的总经理：吴亚东

发行人的财务负责人：周通

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

发行人是荆州市城市建设和国有资产运营主体，目前的主要职能是依托政府资源开展对外融资、投资建设城市基础设施；经市政府授权，实施荆州市的土地开发与经营；按照市政府要求，全力推进城区内重点棚户区改造、旧城改造项目以及负责荆州市大型文化旅游项目投资等。

在基础设施建设方面，发行人与荆州市财政局签订的工程项目委托代建（管）协议，

在项目建设期内，由发行人组织对基建项目进行建设。项目建设完成后，由荆州市财政局进行竣工验收并指定经有资质的审计机构对项目成本进行审计，之后按经审计的工程造价加成一定比例代建管理费与发行人进行结算，发行人据此确认基础设施代建收入。

在保障房建设方面，发行人承担了多项荆州市保障房项目的建设。发行人承建的保障房采取代建模式。发行人的保障房项目与荆州市政府授权市财政局签订代建协议，建设前期建设资金来源为公司自有资金、外部融资和财政拨款。由荆州市财政局进行竣工验收并指定经有资质的审计机构对项目成本进行审计，之后按经审计的工程造价加成一定比例代建管理费与发行人进行结算，发行人按此确认保障房建设收入，同时结转相应成本。此外，安置后剩余的住宅将由发行人对外销售，并确认房屋销售收入。

在土地及土地开发方面，发行人在荆州市土地开发市场处于垄断地位，承担土地的一级开发任务，整治完毕后的土地经验收合格后交由土地行政主管部门统一组织招标、拍卖和挂牌出让，荆州城投按照土地出让/转让收入的一定比例获取收入。

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、发行人所处行业情况

发行人是荆州市重要的城市基础设施投资建设和国有资产运营主体，主要从事荆州市土地开发整理、保障房建设、基础设施建设、停车场建设和国有资产经营管理等业务。

① 土地开发整理行业

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用现状进行调整、改造、综合整治、提高土地利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。城市土地整理盘活了存量土地，增加了城市土地的供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的机遇，运用市场经济手段，城市土地整理有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。土地开发整理行业是一个开放度很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。

随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。土地开发整理能够增加可利用土地面积、集中并节约使用土地，能够满足当前城市化加速的宏观背景下对土地资源的需求，具有较为广阔的行业发展前景。

② 保障房建设行业

我国房地产业是国民经济的支柱产业，因其产业相关度高、带动性强、与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。其中保障性住房建设作为政府扶持的以经济、适用为特征的微利商品房，是带保障性质的政策性商品房，是政府为创立和谐社会，解决弱势群体住房难问题实施的一项重要举措。我国已经提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

随着市场化改革地不断深入和国家支持力度的增强，土地开发利用制度和城市基础设施经营管理体制逐步完善，我国保障房建设规模将进一步扩大。而区域协调发展，城镇化进程加快也将有利于增强完善安置房的中小城市产业功能、公共服务和居住功能等。预计具有规划科学、环境保护、节能减排等综合特征的保障房建设将是未来我国城市建设的重点，有着巨大的发展空间和潜力。

③ 公共交通运输行业

公共交通运输行业是满足人民群众基本出行需求的社会公益性事业，与人民群众生产生活息息相关，是政府应当提供的基本公共服务和重大民生工程。

路桥行业是交通运输行业的重要组成部分，大桥通行费业务属于广义的公共交通运输业务。收取大桥通行费的目的在于更好的维护桥梁，使桥梁更好地发挥交通枢纽的作用。因此，要科学规范的做好大桥通行费的收管工作，从而维护大桥的社会信誉，创造良好的经济效益和社会效益。路桥建设对维持社会生产、流通、分配、消费各环节正常运转、保障国民经济持续快速健康发展、改善人民生活水平和促进国防现代化建设都具有重要的作用。随着我国各大国家战略的深入开展，交通基础设施的投资需求将持续增加，未来大桥通行收费收入预计将稳步上升。

④ 基础设施建设行业

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会效率、发挥城市经济核心区域辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点，增强经济和人口承载能力，带动全国经济效率整体提升。以京津冀、长三角、粤港澳大湾区为重点，提升创新策源能力和全球资源配置能力，加快打造引领高质量发展的第一梯队。在中西部有条件的地区，以中心城市为引领，提升城市群功能，加快工业化城镇化进程，形成高质量发展的重要区域。因此，城市基础设施建设行业未来一段时间仍将面临较大的发展机遇。

2、发行人的行业地位

发行人是荆州市人民政府批准成立的地方国有控股公司，是荆州市市政基础设施建设、土地经营开发及国有资产运营主体。自成立以来，在荆州市委、市政府的大力支持下，公司经营规模和经营实力不断壮大。公司在城市基础设施建设及土地经营开发等行业都处于垄断地位，各项业务具有良好的发展前景。

3、发行人的竞争优势

① 区域竞争优势

发行人是荆州市主要的城市基础设施的投资建设和运营主体，主要职能是从事政府授权范围内的城市基础设施建设、土地一级开发与经营、城市公交、棚户区改造、大型文化旅游项目投资等领域。荆州城投自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在荆州市具有竞争性经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强，有着较强的竞争优势。

② 优越的区位优势

荆州交通便利，全国国土开发一级轴线（长江）和二级轴线（京广、焦枝铁路）在此交汇，连东西、贯南北；荆州已跨入全国 139 个公路运输枢纽城市行列，207 国道、二（连浩特）广（州）、随（州）岳（阳）等高速公路纵贯南北，318 国道、沪蓉高速公路横跨东西，并与京珠高速公路和全国高速公路网连接；荆州港是长江中游重要港口和国家一类口岸，开办了国际船代、国际货代和综合物流业务，实现了水铁联运、保税入库、全球直达；航空便利，毗邻的三峡国际机场距中心城区仅 40 分钟车程，开辟有通往国内主要城市的多条航线。

独特的区位优势，使荆州成为“长三角”和“珠三角”两大经济发达区域与大西北之间最重要的交通枢纽，长江经济带上的“钢腰”。随着国家西部大开发和中部崛起战略的实施，荆州日益成为各类产业资本转移的重点城市。

③ 地方政府支持优势

发行人自成立以来，政府对其支持力度不断加大，将优质资产注入发行人，做大做实发行人资产实力，提升盈利能力。在荆州市委、市政府的领导下，发行人全面推进新区开发、保障房建设以及棚户区改造等工程项目，经营性收益稳定。

④ 管理优势

发行人具备完善的法人治理结构和体制机制，董事会和监事会各司其职，决策层和执行层职能分离。凡涉及发行人的重要决策、重大项目建设等重大经营活动必须经领导层集体决议。同时，发行人拥有一批具有长期从事政府投资项目市场化运作经验的管理团队，管理团队在开发建设等领域有着丰富成熟的工作经验，已经形成了一套适合城市建设的工程建设管理办法，并在实践中得到了有效的运用。

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，发行人业务、经营情况及所在行业情况未发生重大变化，对发行人生产经营和偿债能力无重大不利影响。

（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 (%)
基础设施建设项目	2.90	2.73	6.04	11.40	0.42	0.40	4.76	1.85
保障房、棚改房	11.70	11.19	4.35	45.99	7.68	7.55	1.65	34.13
土地及土地开发	7.34	7.26	1.03	28.83	11.50	10.95	4.76	51.09
公共交通运输	0.46	0.88	-90.22	1.81	0.52	1.03	-98.46	2.30
大桥通行费	1.78	1.28	28.16	7.00	1.64	0.73	55.50	7.31
文化旅游、广告、停车费	0.16	0.16	0.00	0.62	0.11	0.09	18.90	0.51
高速公路通行费	0.62	0.28	54.95	2.45	0.45	0.42	5.45	1.98
其他	0.48	0.42	12.74	1.90	0.19	0.12	38.07	0.85
合计	25.44	24.20	4.89	100.00	22.50	21.29	5.40	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

报告期内发行人主营业务主要是基础设施建设、保障房、棚改房及土地开发，不涉及产业类业务。

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。

基础设施建设业务收入增加 590.48%、成本增加 582.50%，毛利率增加 26.89%，主要系发行人部分工程项目已达到收入确认条件，2023 年上半年结转收入导致收入成本大幅增加；保障房、棚改房业务报告期内营业收入增加 52.34%。营业成本增加 48.21%，毛利率增加 163.64%，主要系主营业务收入中包含确认的商品房开发项目收入，商品房开发项目毛利率为 10.94%，远高于棚改项目，造成今年 1-6 月综合毛利率较去年同期有较大幅度上升；土地及土地开发业务营业收入减少 36.17%，营业成本减少 33.70%，毛利率减少 78.36%，主要系报告期内该行业较为平稳，土地出让价格波动较为缓慢，相应投资也对应减少所致；发行人文化旅游、广告、停车费业务收入上涨 45.45%，成本上涨 77.78%，毛利率下降 118.20%，主要系报告期内维护成本有所增加，从而导致毛利率下降；高速公路通行费营业收入增加 37.78%，成本减少 33.33%，毛利率增加 908.26%，襄荆高速公路至荆州长江公路大桥连接线工程是重点工程，是湖北省高速公路骨架网的重要枢纽，该业务受财政补贴运营，该段高速公路客流量的增加对该业务的运营带来积极影响。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人对未来的发展做了科学规划，将进一步理顺管理体制，健全现代企业制度；创新和完善城建投融资运作模式；强化资产经营和资源开发利用；进一步规范和完善项目建设管理，全面提升建设管理水平等。

荆州市的城市基础设施建设行业目前发展良好，有足够的项目支撑，政策支持力度较大，作为荆州市经济发展的重要支柱力量，本公司基础设施建设业务未来发展看好；荆州市的保障房建设行业目前发展良好，随着荆州市保障性住房工作的推进、棚户区改造计划的逐步实施，本公司的保障性住房建设业务有望进一步发展；随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程的加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期将保持升值趋势，公司土地整理业务将持续稳定的发展。公司是荆州市市政基础设施建设、土地经营开发及国有资产运营主体。自成立以来，在荆州市市委、市政府的大力支持下，公司经营规模和经营实力不断壮大。荆州市范围内，公司在城市基础设施建设及土地经营开发等行业都处于绝对优势地位，各项业务具有良好的发展前景。

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、财务风险及对策

风险：城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大。因此，发行人将面临安排融资结构、加强财务管理等多方面的压力。

对策：针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人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，发行人将加强在建项目的管理和已建项目应收账款的回收，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。

2、经营管理风险及对策

风险：发行人承担着荆州市城市基础设施投资建设任务，随着公司规模扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

对策：发行人将针对经营环境的变化，进一步完善法人治理结构，健全完善发行人内部管理和风险控制制度，加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

3、项目建设风险及对策

风险：由于发行人募集资金投资项目具有投资规模大、强度高、建设周期长的特点，建设期内的施工成本不可避免会受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能超出预算、遇到不可抗力因素或者不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

4、持续投融资风险及对策

风险：发行人所从事的基础设施和保障房建设对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目盈利能力相对较低，且项目周期长，可能资金的投入和回收周期不能完全符合预期，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：发行人与国家开发银行、农业发展银行、交通银行、浦发银行、湖北银行等金融机构保持着良好的合作关系，在融资方面得到其大力支持，授信充足，抗风险能力较强。未来，随着公司募投项目回购款项的流入以及经营能力的持续增强，偿付能力将不断提高。发行人亦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调整长短期债务结构，使之与募投项目资金的使用相匹配，以降低财务及融资风险。

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：

发行人报告期内与控股股东、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。

（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

公司的关联交易遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。其中，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（四） 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

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

第二节 债券事项**一、公司债券情况（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年荆州市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	17荆州城投专项债、PR荆投债
3、债券代码	1780159.IB、127517.SH
4、发行日	2017年7月19日
5、起息日	2017年7月20日
6、2023年8月31日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024年7月20日
8、债券余额	5.96
9、截止报告期末的利率(%)	5.68
10、还本付息方式	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的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的利息随当年兑付的本金部分一起支付。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	中信银行股份有限公司荆州分行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市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	1780159.IB、127517.SH
债券简称	17荆州城投专项债、PR荆投债

债券约定的投资者保护条款名称	持有人会议制度和本期债券的债权代理人制度
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

四、公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内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：1780159.IB、127517.SH

债券简称	17 荆州城投专项债、PR 荆投债
债券全称	2017 年荆州市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	-
募集资金总额	14.9
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本期债券涉及募集资金用途变更。本期债券募集资金用途变更已履行规定程序向荆州市发改委请示，由荆州市发改委转报湖北省发改委；并于 2018 年 10 月 31 日通过上海证券交易所向投资者进行拟变更募集资金用途的公告。公告在 15 个工作日内未受到反对与质疑。本期债券募集资金用途变更情况具体如下：1. 补充营运资金调整后募集资金中 9 亿元将用于荆州市中心城区停车场项目建设工程，5.9 亿元将用于补充营运资金。2. 停车场项目调整发行人取消本期债券募集资金中原计划用于沙隆达广场停车场、寅宾门停车场、大赛巷停车场、梅台巷停车场。洪城停车场、楚源大道停车场、荆襄植物园停车场等七个停车场的投资 34,972 万元。拟使用本期债券募集资金 34,972 万元用于投资石闸门停车场、学苑路停车场、临江仙停车场、海洋世界停车场、学苑路城南停车场、新三中停车场、火车站停车场。沙北实验学校停车场、一医停车场、地面公共停车场充电桩建设工程和中心城区停车智能化综合管理平台建设项目（包括大数据平台、路内停车系统、三四级诱导系统、控制指挥中心等四个子项目）。本期债券募集资金中未涉及上述募集资金用途变更的部分，严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。公司聘请中信银行股份有限公司荆州分行作为本期债券的监管银行，按照《资金账户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。发行人设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门对募集资金使用情况进行日常监督。</p>
是否变更募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	本期债券募集资金用途变更已履行规定程序向荆州市发改委请示，由荆州市发改委转报湖北省发改委；并于2018年10月31日通过上海证券交易所向投资者进行拟变更募集资金用途的公告。公告在15个工作日内未受到反对与质疑。
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	正常
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	本期债券募集资金共14.9亿元，9亿元用于荆州市中心城区停车场项目建设工程，5.9亿元用于补充营运资金。
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	0.02
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	0.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	-
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	-
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.02
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	用于荆州市中心城区停车场项目建设工程项目
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	-
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	-
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	专项账户运作合规
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	-
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	-
募集资金违规的，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	<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）	-

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：1780159.IB 、 127517.SH

债券简称	17 荆州城投专项债、 PR 荆投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、担保情况</p> <p>公司良好的财务状况、投资项目收益、土地资产和资信情况为本期债券还本付息提供了保障。</p> <p>二、偿债计划</p> <p>（一）偿债计划概况</p> <p>本期债券发行总规模 14.9 亿元，期限为 7 年，每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年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。发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。</p> <p>（二）设置偿债资金专户</p> <p>公司聘请中信银行股份有限公司荆州分行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。</p> <p>（三）偿债计划的人员安排</p> <p>公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。</p> <p>（四）偿债计划的财务安排</p> <p>结合公司未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整</p> <p>三、本期债券的偿债保障措施</p> <p>（一）公司良好的财务状况是本期债券还本付息的基础；</p> <p>（二）投资项目收益是本期债券还本付息的重要来源；</p> <p>（三）公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障；</p> <p>（四）公司的资信情况为本期债券还本付息提供进一步保障；</p> <p>（五）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督；</p>

	（六）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	已按募集说明书相关承诺执行。

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 未经审计

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	对荆州市财政局的应收账款
存货	主要为开发成本

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	6.90	12.23	-43.56	主要系报告期内构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及偿还债务等支付的

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				现金大幅增加所致
应收账款	65.20	41.59	56.78	主要系报告期内完成政府购买服务的棚改项目增加所致
预付款项	5.82	8.62	-32.50	主要系报告期内对荆州市市政建设集团有限公司的预付款项减少所致
在建工程	1.01	1.83	-44.70	主要系报告期内部分工程项目确认完工转固定资产所致
无形资产	0.31	0.69	-53.94	主要系报告期内合并范围发生变化，荆州市公共交通集团有限责任公司进行工商变更，不再由发行人持股所致

（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 (包含该类别资产 非受限部分)	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值(如有)	资产受限部分账 面价值占该类别 资产账面价值的 比例(%)
货币资金	6.90	0.39	-	5.65
存货	432.15	0.17	-	0.04
合计	439.05	0.56	—	—

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：5.35亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.33 亿元，收回：2.73 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：4.95 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：0.35 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：2.54%，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 83.13 亿元和 73.22 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-11.92%。

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	-	2.98		30.19	33.17	45.30%
银行贷款	-	1.90	1.86	30.41	34.17	46.67%
非银行金融机构贷款	-	-	1.67	3.71	5.38	7.35%
其他有息债务	-	-		0.50	0.50	0.68%
合计	-	4.88	3.53	64.81	73.22	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 5.96 亿元，非金融企业债务融资工具余额 27.21 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 273.75 亿元和 267.16 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.41%。

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	-	2.98		30.19	33.17	12.42%

银行贷款	-	5.48	5.26	215.53	226.27	84.69%
非银行金融机构贷款	-	-	1.67	4.70	6.37	2.38%
其他有息债务	-	-	-	1.35	1.35	0.51%
合计	-	8.46	6.93	251.77	267.16	—

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 0.00 亿元，企业债券余额 5.96 亿元，非金融企业债务融资工具余额 27.21 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

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

适用 不适用

（三）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.00	1.20	-100.00	主要系报告期内合并范围变化，荆州市公共交通集团有限责任公司划出合并范围所致
应付票据	0.00	0.01	-100.00	主要系报告期内合并范围变化，荆州市公共交通集团有限责任公司划出合并范围所致
应付职工薪酬	0.07	0.19	-60.73	主要系报告期内合并范围变化，荆州市公共交通集团有限责任公司划出合并范围所致
一年内到期的非流动负债	25.38	18.58	36.59	主要系报告期内一年内到期债券增加所致
其他流动负债	4.41	2.37	85.77	主要系报告期内待转销项税额增加所致
应付债券	20.16	39.42	-48.86	主要系报告期内应付债券到期还款所致

（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：1.14 亿元

报告期非经常性损益总额：0.03 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
湖北省荆房投资开发有限公司	是	83.84365%	房地产投资、房地产开发、物业管理服务	328.57	37.5	11.72	0.52

（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

报告期经营活动产生的现金流量净额为 4.51 亿元，净利润为 1.15 亿元，相差 3.36 亿元，主要原因在于发行人部分销售收入未取得现金，且经营性现金流出包括与净利润无关的资金往来款。

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：40.16 亿元

报告期末对外担保的余额：46.12 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.96 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：30.79 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%： 是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
荆州市城市发展控股集团有限公司	控股股东	58.00	基础设施建设、保障房、大桥通行、土地开发整理等业务	良好	保证	2.00	2024年9月12日	无重大不利影响
荆州市城市发展控股集团有限公司	控股股东	58.00	基础设施建设、保障房、大桥通行、土地开发整理等业务	良好	保证	6.05	2030年1月5日	无重大不利影响
荆州市城市发展控股集团有限公司	控股股东	58.00	基础设施建设、保障房、大桥通行、土地开发整理等业务	良好	保证	2.00	2025年6月26日	无重大不利影响
荆州市城市发展控股集团有限公司	控股股东	58.00	基础设施建设、保障房、大桥通行、土地开发整理等业务	良好	保证	3.90	2023年7月26日	无重大不利影响
荆州市城市发展控股集团有限公司	控股股东	58.00	基础设施建设、保障房、大桥通行、土地开发整理等业务	良好	保证	0.84	2024年3月19日	无重大不利影响
荆州市城市发展控股集团有限公司	控股股东	58.00	基础设施建设、保障房、大桥通行、土地开发整理等业务	良好	保证	0.42	2024年3月29日	无重大不利影响

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
荆州市城市发展控股集团有限公司	控股股东	58.00	基础设施建设、保障房、大桥通行、土地开发整理等业务	良好	保证	4.80	2026年6月12日	无重大不利影响
荆州市城市发展控股集团有限公司	控股股东	58.00	基础设施建设、保障房、大桥通行、土地开发整理等业务	良好	保证	3.00	2030年2月27日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	23.01	—	—

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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

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中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在相关网站上进行查询，上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn/>、中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn/>、中国货币网 <https://www.chinamoney.com.cn/>。

（以下无正文）

(本页无正文，为《荆州市城市建设投资开发有限公司公司债券中期报告（2023年）》之盖章页)

荆州市城市建设投资开发有限公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年06月30日

编制单位：荆州市城市建设投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	690,291,496.26	1,223,037,458.61
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	6,520,360,259.48	4,158,908,925.02
应收款项融资		
预付款项	582,140,436.34	862,480,556.74
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,229,655,992.16	5,558,743,904.83
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	43,215,163,831.32	43,053,359,809.89
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	485,964,357.31	416,289,853.50
流动资产合计	56,723,576,372.87	55,272,820,508.59
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	2,842,024,113.63	2,840,328,061.91
其他权益工具投资	506,184,596.64	506,184,596.64

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,683,436,800.00	1,683,436,800.00
固定资产	2,368,680,870.50	2,731,616,945.88
在建工程	101,388,149.07	183,357,290.97
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	31,591,585.94	68,584,260.16
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	43,735,880.05	35,309,705.02
递延所得税资产	20,103,926.44	17,596,308.14
其他非流动资产	696,984.42	550,913.24
非流动资产合计	7,597,842,906.69	8,066,964,881.96
资产总计	64,321,419,279.56	63,339,785,390.55
流动负债：		
短期借款		119,996,880.00
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		809,585.87
应付账款	890,981,858.28	920,369,054.58
预收款项		
合同负债	3,410,137,411.49	3,603,503,915.27
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	7,279,526.20	18,537,062.51
应交税费	99,090,392.41	80,683,994.50
其他应付款	13,141,983,744.79	10,392,267,504.69
其中：应付利息		
应付股利	137,984,425.00	137,984,425.00
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	2,538,198,267.60	1,858,314,334.57
其他流动负债	440,789,935.23	237,275,995.84
流动负债合计	20,528,461,136.00	17,231,758,327.83

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	21,553,106,340.46	21,894,311,594.63
应付债券	2,015,968,994.45	3,942,390,791.60
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	605,341,366.18	790,130,363.50
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	34,936,177.01	30,896,177.01
递延所得税负债	80,367,517.76	80,367,517.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	24,289,720,395.86	26,738,096,444.50
负债合计	44,818,181,531.86	43,969,854,772.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,639,165,300.00	3,639,165,300.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,380,220,142.47	11,359,359,298.92
减：库存股		
其他综合收益	5,525,577.87	5,525,577.87
专项储备		2,891,553.13
盈余公积	350,464,422.58	350,464,422.58
一般风险准备		
未分配利润	2,686,952,780.98	2,577,645,735.36
属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,062,328,223.90	17,935,051,887.86
少数股东权益	1,440,909,523.80	1,434,878,730.36
所有者权益（或股东权益）合计	19,503,237,747.70	19,369,930,618.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	64,321,419,279.56	63,339,785,390.55

公司负责人：吴亚东 主管会计工作负责人：周通 会计机构负责人：王光明

母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位：荆州市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	100,802,622.67	441,127,026.17
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	310,099,082.79	307,336,869.03
应收款项融资		
预付款项	80,522,947.51	80,414,387.55
其他应收款	11,132,083,871.72	11,110,312,866.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	11,767,068,081.61	11,580,549,773.70
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	130,205,092.54	121,860,779.40
流动资产合计	23,520,781,698.84	23,641,601,702.66
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	3,962,227,669.12	4,040,060,065.85
其他权益工具投资	455,439,523.84	455,439,523.84
其他非流动金融资产		
投资性房地产	940,738,200.00	940,738,200.00
固定资产	2,340,130,652.23	2,407,290,877.69
在建工程	29,593,695.34	28,677,167.14
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,140.00	1,140.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	8,647,572.19	8,934,514.67
其他非流动资产	396,433.04	396,433.04
非流动资产合计	7,737,174,885.76	7,881,537,922.23
资产总计	31,257,956,584.60	31,523,139,624.89
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	274,689,850.14	273,420,425.35
预收款项		
合同负债	712,717,124.31	1,462,067,780.81
应付职工薪酬	762,182.88	789,692.70
应交税费	73,886,849.79	64,553,238.16
其他应付款	7,278,950,103.31	5,290,540,661.64
其中：应付利息		
应付股利		137,984,425.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,840,502,967.60	1,160,169,034.57
其他流动负债	198,531,117.41	273,244,136.25
流动负债合计	10,380,040,195.44	8,524,784,969.48
非流动负债：		
长期借款	3,041,020,000.00	3,120,020,000.00
应付债券	2,015,968,994.45	3,942,390,791.60
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	420,462,529.63	516,243,755.67
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	15,255,406.34	15,255,406.34
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,492,706,930.42	7,593,909,953.61
负债合计	15,872,747,125.86	16,118,694,923.09
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,639,165,300.00	3,639,165,300.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,876,755,845.82	8,961,179,394.27
减：库存股		
其他综合收益	7,102,786.57	7,102,786.57
专项储备	1,094,136.11	1,094,136.11
盈余公积	350,464,422.58	350,464,422.58

未分配利润	2,510,626,967.66	2,445,438,662.27
所有者权益（或股东权益）合计	15,385,209,458.74	15,404,444,701.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	31,257,956,584.60	31,523,139,624.89

公司负责人：吴亚东 主管会计工作负责人：周通 会计机构负责人：王光明

合并利润表
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	2,569,513,224.34	2,302,613,517.91
其中：营业收入		
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,523,629,964.85	2,243,426,549.19
其中：营业成本	2,427,649,658.75	2,168,074,106.48
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	9,932,534.88	3,229,708.23
销售费用	1,842,490.37	3,215,056.60
管理费用	59,215,763.62	34,086,041.65
研发费用		
财务费用	24,989,517.23	34,821,636.23
其中：利息费用	25,693,238.73	35,853,766.29
利息收入	854,419.85	2,157,325.24
加：其他收益	69,237,971.97	48,980,514.43
投资收益（损失以“-”号填列）	6,591,151.72	-26,743,069.25
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		-18,825,101.60
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-10,030,403.19	-10,379,005.75
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,600.00	
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	1,523,797.39	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	113,204,177.38	52,220,306.55
加: 营业外收入	2,440,473.75	352,256.36
减: 营业外支出	1,782,906.72	548,991.73
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	113,861,744.41	52,023,571.18
减: 所得税费用	-916,263.24	-16,877,011.45
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	114,778,007.65	68,900,582.63
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	114,778,007.65	68,900,582.63
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)	109,307,045.62	69,479,416.75
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	5,470,962.03	-578,834.12
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	114,778,007.65	68,900,582.63
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	109,307,045.62	69,479,416.75
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	5,470,962.03	-578,834.12
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：吴亚东 主管会计工作负责人：周通 会计机构负责人：王光明

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	535,446,761.75	1,444,448,491.38
减：营业成本	428,662,018.31	1,284,102,535.34
税金及附加	299,553.65	1,820,028.40
销售费用	26,389.98	25,592.11
管理费用	30,732,925.71	10,734,895.27
研发费用		
财务费用	17,692,813.20	26,902,287.91
其中：利息费用	18,052,561.22	27,933,788.89
利息收入	380,755.95	1,064,155.44
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	6,591,151.72	

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）	1,147,769.91	-6,573,638.70
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）	65,771,982.53	114,289,513.65
加：营业外收入	103,265.34	129,019.02
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	65,875,247.87	114,418,532.67
减：所得税费用	686,942.48	-1,654,877.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	65,188,305.39	116,073,410.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	65,188,305.39	116,073,410.31
（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	65,188,305.39	116,073,410.31
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：吴亚东 主管会计工作负责人：周通 会计机构负责人：王光明

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	401,489,686.76	242,133,053.18
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	1,048,357.80	24,393,896.85
收到其他与经营活动有关的现金	3,329,837,296.52	3,248,463,693.31
经营活动现金流入小计	3,732,375,341.08	3,514,990,643.34
购买商品、接受劳务支付的现金	557,176,814.13	708,034,045.94
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	97,039,167.47	39,799,248.86

支付的各项税费	97,327,603.10	162,427,061.14
支付其他与经营活动有关的现金	2,529,599,303.52	1,454,640,721.28
经营活动现金流出小计	3,281,142,888.22	2,364,901,077.22
经营活动产生的现金流量净额	451,232,452.86	1,150,089,566.12
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	4,478,715.30	34,668.97
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		200,012,576.00
投资活动现金流入小计	4,478,715.30	200,047,244.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,518,660.17	31,702,218.16
投资支付的现金	12,000,000.00	
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		14,538,937.21
投资活动现金流出小计	92,518,660.17	46,241,155.37
投资活动产生的现金流量净额	-88,039,944.87	153,806,089.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	221,500,000.00	314,908,050.48
收到其他与筹资活动有关的现金		1,124,041,704.05
筹资活动现金流入小计	221,500,000.00	1,438,949,754.53
偿还债务支付的现金	561,055,255.22	1,912,728,304.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	560,840,138.16	820,269,258.12
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		47,414,517.93
筹资活动现金流出小计	1,121,895,393.38	2,780,412,080.18
筹资活动产生的现金流量净额	-900,395,393.38	-1,341,462,325.65
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	-537,202,885.39	-37,566,669.93

加：期初现金及现金等价物余额	1,188,433,228.78	1,914,720,119.79
六、期末现金及现金等价物余额	651,230,343.39	1,877,153,449.86

公司负责人：吴亚东 主管会计工作负责人：周通 会计机构负责人：王光明

母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	62,562,472.60	57,829,472.31
收到的税费返还	5,462.50	4,811,836.45
收到其他与经营活动有关的现金	1,056,509,650.67	2,321,562,317.75
经营活动现金流入小计	1,119,077,585.77	2,384,203,626.51
购买商品、接受劳务支付的现金	136,572,709.82	113,019,657.75
支付给职工及为职工支付的现金	6,675,828.17	6,358,026.25
支付的各项税费	7,997,187.18	100,069,116.86
支付其他与经营活动有关的现金	1,005,713,364.28	856,849,084.55
经营活动现金流出小计	1,156,959,089.45	1,076,295,885.41
经营活动产生的现金流量净额	-37,881,503.68	1,307,907,741.10
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		
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		200,000,000.00
投资活动现金流入小计		200,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,289,867.82	21,847,360.80
投资支付的现金	12,000,000.00	
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	15,289,867.82	21,847,360.80
投资活动产生的现金流量净额	-15,289,867.82	178,152,639.20
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		195,955,301.03
筹资活动现金流入小计		195,955,301.03

偿还债务支付的现金	173,960,074.11	1,734,233,310.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	112,386,707.85	336,276,585.83
支付其他与筹资活动有关的现金		27,414,517.93
筹资活动现金流出小计	286,346,781.96	2,097,924,414.33
筹资活动产生的现金流量净额	-286,346,781.96	-1,901,969,113.30
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	-339,518,153.46	-415,908,733.00
加：期初现金及现金等价物余额	440,320,776.13	916,535,870.96
六、期末现金及现金等价物余额	100,802,622.67	500,627,137.96

公司负责人：吴亚东 主管会计工作负责人：周通 会计机构负责人：王光明

