
京山市京诚投资开发集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审亚太会计师事务所（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 2023 年末，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险与对策”等有关章节及上一报告期提示的重大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.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
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.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
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.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	27
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.....	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	27
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	27
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	27
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	27
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	27
八、 科技创新债或者双创债.....	28
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	28
十、 纾困公司债券.....	28
十一、 中小微企业支持债券.....	28
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

发行人/京诚公司/本公司/公司	指	京山市京诚投资开发集团有限公司
京山市政府/市政府	指	京山市人民政府
市国资局	指	京山市国有资产监督管理局
市财政局	指	京山市财政局
银行间	指	银行间债券市场
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	京山市京诚投资开发集团有限公司
中文简称	京诚投资
外文名称（如有）	—
外文缩写（如有）	—
法定代表人	李捷
注册资本（万元）	10,000.00
实缴资本（万元）	10,000.00
注册地址	湖北省荆门市 京山市公路管理局四楼
办公地址	湖北省荆门市 京山市公路管理局四楼
办公地址的邮政编码	431800
公司网址（如有）	www.jctzjt.com.cn
电子信箱	—

二、信息披露事务负责人

姓名	李捷
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理、财务负责人、法定代表人
联系地址	湖北省荆门市京山市公路管理局四楼
电话	0724-7360420
传真	—
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：京山市财政局（京山市人民政府国有资产监督管理局）

报告期末实际控制人名称：京山市财政局（京山市人民政府国有资产监督管理局）

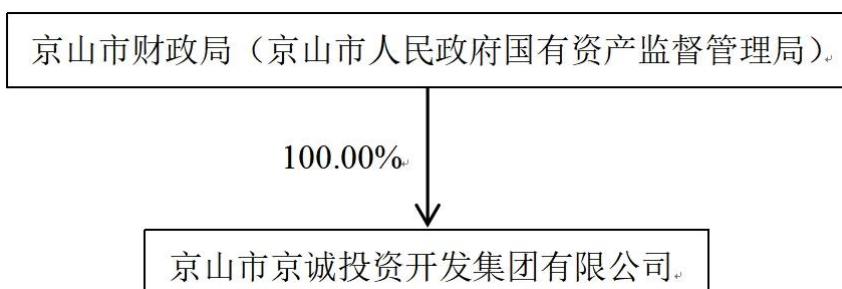
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%；无受限

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：100.00%；无受限

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，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、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控股股东为自然人

☐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	变更人员名	变更人员职	变更类型	辞任生效时	工商登记完
-------	-------	-------	------	-------	-------

¹均包含股份，下同。

型	称	务		间（新任职 生效时间）	成时间
董事	李林峰	董事	退出	2022-12-14	2023-06-25
董事	陈朝晖	董事长	变更	2023-01-16	2023-06-25
董事	李巍	董事长	退出	2022-03-14	2023-06-25
董事	王光波	董事	新增	2023-01-16	2023-06-25
董事	杨伟华	董事	新增	2023-01-16	2023-06-25
董事	张波	董事	新增	2023-01-16	2023-06-25
董事	李捷	董事、总经 理、财务负 责人及法定 代表人	新增	2023-01-16	2023-06-25
高级管理 人员	杨述武	副总经理	退出	2022-12-28	2023-06-25
高级管理 人员	曾金堂	副总经理	退出	2023-04-03	2023-06-25
高级管理 人员	谢立忠	副总经理	退出	2023-04-03	2023-06-25
高级管理 人员	郭焱	副总经理	新增	2023-04-03	2023-06-25
高级管理 人员	叶磊	副总经理	新增	2023-04-03	2023-06-25

（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：6 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 37.50%。

（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：李捷

发行人的董事长或执行董事：陈朝晖

发行人的其他董事：李捷、孙磊、张波、杨伟华、毛永军、王光波

发行人的监事：方炜、李娅娟、构君姣、孙颖、李丹

发行人的总经理：李捷

发行人的财务负责人：李捷

发行人的其他非董事高级管理人员：孟冬桂、郭焱、郭华平、叶磊

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

作为京山市重要的城市建设投资主体，经过多年的发展，公司已经逐步形成了稳定的业务结构，即以基础设施建设为主要业务，以租赁业务为其他业务的经营模式。发行人经营范围：广告媒介出租；房地产开发经营；从事土地收购储备、开发经营、政府公共资源或产品（含广告权、冠名权、出租车标牌权、停车收费权、客运线路权等）的特许经营，城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运、县（市）域内企（事）业、产业及项目的融资、投资、委贷、咨询与评估服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（1）基础设施建设业务

作为京山市的城市建设投资主体，发行人以工程委托代建方式承担了大量的基础设施建设，主要包括安置房建设、棚户区改造、道路建设等。发行人与市政府签署代建协议，接受委托负责该项目的监督管理工作，相关项目按照完工进度结算或竣工后一次结算的模式确认工程代建收入。按照公司与京山市政府签订的委托代建协议，以上项目均按照项目建设成本加一定加成比例进行收入确认。

（2）其他业务

公司其他业务主要包括园区厂房租赁、工程施工、砂石销售以及房产销售业务，其他业务收入主要为租赁业务收入，包括厂房租赁业务收入、门面租金收入、房屋租金收入等。其中厂房租赁收入为主要租赁收入来源。发行人的厂房租赁业务主要由发行人子公司资产经营公司负责，出租的厂房为发行人自建项目华中汽车产业园园区内的厂房。合同期限以及租金的交付方式由发行人子公司资产经营公司与承租人自行商定。

公司作为京山市重要的城市建设主体，承担京山市范围内产业空间的开发、建设、管理任务，园区管理业务以租为主、以售为辅，主要由公司本部负责营运，可供出租资产集中于三大产业园区，包括南方农机装备产业园、智能产业园、华中汽车产业园。

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）城市基础设施建设行业现状

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。

城市基础设施通常投资规模大，且投资回收期长，项目的投融资往往由地方政府设立的城市建设投资公司承担。近年来，为了加快城市基础设施建设，各级政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进城市基础设施建设行业快速发展。随着资金的不断投入及政策的贯彻落实，我国城市基础设施建设取得了快速的发展。城镇化的快速推进，吸纳了大量农村劳动力转移就业，提高了城乡生产要素配置效率，推动了国民经济持续快速发展，带来了社会结构深刻变革，促进了城乡居民生活水平全面提升。

未来，京山市将以城乡一体化作为推进新型城镇化的基础，以新型城镇化作为带动城乡一体化的引擎，构建京山市新型城镇化和城乡一体化联动推进的“水车模式”。按照整体推进、协调发展的要求，加强分类指导，加快分类建设，进一步健全完善城镇体系，提升中心城区城市能级，培育小城市和特色小城镇，增强农村发展的内生动力，推动城镇公共资源和发展资源向农村下移下沉，促进城乡要素平等交换、合理配置和基本公共服务均等化。

（2）城市基础设施建设行业发展前景

城市基础设施建设行业的发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策和地方财政的重点扶持。随着新型城镇化进程的不断推进和国民经济的快速发展，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。根据京山市委《关于制定全市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的建议》，未来京山市将加强基础设施建设，主要包括：

1）统筹城乡建设

加快实施“旅游活市”战略步伐，争创全国全域旅游示范区，以“旅游+”促进全域融合发展。突出“一心引领”，补齐城市功能短板，发挥中心城区核心引领和辐射带动作用。强化“两极支撑”，重点打造钱场、宋河两大工业园，形成支撑全市高质量发展的南北“两极”。实施“三带驱动”，打造中部产业融合发展带、北部生态旅游观光带、南部现代农业发展示范带，实现区域联动、带状发展。促进“全域协同”，发挥比较优势，构建市、镇、村三级联动、多点发力的城乡协调发展格局。

2）加强水利基础设施建设

坚持以人为本、节约资源、保护环境、人与自然和谐的原则，加强水源工程项目建设旱涝灾害监测预警治理能力建设、水资源管理执法建设、水利服务体系和水生态体系建设。

3）完善城乡基础设施建设

中心城区重点建设道路、停车场、充电桩、公共绿地和城市综合管廊、环卫等基础设施。完善宋河精细化工产业园基础设施配套项目建设，加快青龙山景区游客接待中心、停车场、游乐等项目建设。

（3）公司在行业中的地位

公司是京山市人民政府批准成立的国有独资公司，是京山市城市基础设施建设、保障房开发业务等业务的重要主体。自成立以来，公司在京山市委市政府的大力支持下，经营规模和业务不断壮大，在区域市内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势。未来，市政府将继续通过财政、税收、政策等方式进一步支持公司的发展。同时，伴随着区域经济的快速发展，公司有着良好的发展前景。

（4）公司所具备的竞争优势

作为京山市城市基础设施建设方面的大型国有投融资、建设、运营主体，公司在地理区位、政府支持、土地资源、融资能力等方面拥有得天独厚的优势。

1）显著的区位优势

京山市位于鄂中，地处大洪山南麓、江汉平原北端；东西距 75 公里，南北距 86 公里；东为安陆、应城市，南临天门市，西连钟祥市，北接随州市。新市镇东南距省城武汉市 150 公里，处于湖北经济最活跃的武汉-宜昌-襄阳大三角中心。京山市距离武汉天河国际机场 120 公里，1 小时车程可抵达。长荆铁路从京山市境内穿过，京山站是武汉至宜昌的首站。武荆高速、随岳高速、省道皂当线穿境而过，除湖北省内的长途汽车客运线外，京山市还开通了深圳、广州、上海、福州等外省长途汽车客运专线。未来，随着城际铁路推进建设，京山市将进一步融入武汉城市圈。

2）政府的大力支持

公司作为京山市主要的城市基础设施投资建设重要主体，担负着京山市城市基础设施建设和运营任务，在项目投融资方面均得到了京山市政府的大力支持。为支持公司发展，京山市政府给予了公司一系列扶持与优惠政策。公司可以充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策，分享京山市经济社会发展所带来的一系列经济效益。

3）土地资源优势

土地资源及其价格是影响城市基础设施建设企业盈利能力和持续发展的重要因素。近年来，京山市政府加大对公司的支持力度，陆续将土地资产注入公司，丰富的土地资源以及政府持续的资产注入为公司持续快速发展奠定了牢固基础。

4) 良好的融资能力

公司作为京山市国有独资企业，资信状况良好，在国内银行间具有优良的信用记录，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各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，并为公司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，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司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） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
基础设施建设	19,342.71	16,819.74	13.04	41.65	33,372.99	29,131.79	12.71	71.62
资产出租	1,869.86	599.02	67.96	4.03	803.12	224.20	72.08	1.72
车辆检测	0.00	0.00	-	0.00	271.00	109.33	59.66	0.58
工程施工	9,216.03	7,521.96	18.38	19.84	2,364.37	1,939.66	17.96	5.07
广告传媒	0.00	0.00	-	0.00	243.51	81.61	66.49	0.52
砂石销售	7,630.36	6,853.23	10.18	16.43	3,885.78	2,787.54	28.26	8.34
房产销售	4,746.58	3,333.91	29.76	10.22	5,641.42	3,906.02	30.76	12.11
酒店客房及餐饮	409.12	382.14	6.59	0.88	0.00	0.00	-	0.00
其他	3,229.64	4,246.29	-31.48	6.95	12.39	0.00	100.00	0.03
合计	46,444.30	39,756.31	14.40	100.00	46,594.57	38,180.14	18.06	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人为城投公司，无进一步产品分类

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）2023 年度基础设施建设业务营业收入较上年度下降 42.04%，营业成本较上年度下降 42.26%主要系当期代建项目逐步完工，后续新增项目还未到结算时点所致。

（2）2023 年度资产出租业务营业收入较上年度增长 132.83%，主要系公司产业园区厂房出租面积增加；营业成本较上年度增长 167.18%，主要系相对应维护成本增加所致。

（3）2023 年度未发生车辆检测业务，主要系当期京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司不再纳入公司合并范围所致。

（4）2023 年度工程施工业务营业收入较上年度增长 289.79%，营业成本较上年度增长 287.80%，主要系当期子公司京山京诚建设工程有限公司承接了大量的京山市工程项目所致。

（5）2023 年度未发生广告传媒业务，主要系当期京山京诚广告传媒有限公司不再纳入公司合并范围所致。

（6）2023 年度砂石销售业务营业收入较上年度增长 96.37%，主要系当期加大砂石业务开采及销售所致；营业成本较上年度增长 145.85%，主要系当期相对应的人工及开采成本增加所致；毛利率较上年度下降 63.96%，主要系当期营业成本增幅较大所致。

（7）2023 年度新增酒店客房及餐饮业务，主要系当期京山市京诚天沐酒店管理有限公司纳入公司合并范围，该公司运营天沐酒店业务所致。

（8）2023 年度其他业务营业收入较上年度增长 25,966.51%，主要系产业园区厂房销售增长所致；当期产生营业成本主要为相应销售成本；毛利率较上年度下降 131.48%，主要系当期营业成本增长较快所致。

（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

未来几年，公司将以更高的智慧和勇气，更大的决心和魄力，进一步解放思想，改革创新，抓重点、攻难点，切实采取有效措施，圆满完成各项目标任务。围绕上述目标，主要抓好以下几个方面的工作：

1、创新融资工作思路，拓展融资渠道。根据国家有关金融政策的调整情况，适时调整公司融资模式，进一步进行融资创新，探索新型融资模式。

2、强化工程建设管理。继续认真严格执行京山市政府有关政府性工程建设管理的规定制度，进一步加大对项目监管的深度和力度，重点把好招投标关、合同签订关和资金支付关，从源头上搞好控制管理，切实保证质量、进度和成本目标。

3、加强国有资产的经营管理。盘活现有存量国有资产，进一步完善经营性资产管理程序和工作流程，明确责任，建立台账，定期督查，促进资产保值增值。

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

公司主要从事的城市基础设施建设业务在现阶段属于国家支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响企业的经营管理活动，不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来产业政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确掌握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升企业的可持续发展能力，尽量降低政

策变动为企业经营带来的不确定性影响。

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：

公司构建了完全独立于控股股东及实际控制人的资产、人员、机构、财务和业务管理体系，同时在经营管理方面也独立于其他股东、机构及个人，是依据国家法律、法规、政府部门的规章、公司章程及管理制度设立的独立经营、自主管理、自负盈亏的独立法人。

1、资产独立情况

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。发行人不存在资产被股东无偿占用的情况，不存在与出资人共享生产经营资产的情况。发行人对其资产拥有完全的产权，独立登记，建账、核算、管理，能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

2、机构独立情况

发行人是按照《公司法》注册的国有独资公司，公司各项决策的执行由公司领导层按各自分工组织其分管单位予以实施。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

3、人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人董事长及总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

4、财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，独立在银行开户，独立纳税。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

5、业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来了完整组织体系；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性地构成对控股股东重大依赖的关联交易。

（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

为规范公司的关联交易，确保公司的关联交易行为不损害公司和股东的合法权益，保证公司与各关联方的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保关联交易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》和《公司章程》及《企业会计准则》等的相关规定，并结合公司实际，制定了《关联交易管理制度》，明确了关联交易的原则和一般规定、关联关系的认定、关联交易的决策权限和程序、定价机制、信息披露、违法违规情形及处罚。

根据该管理制度，关联交易活动应遵循以下原则：诚实信用、自愿、平等原则；公平、公开、公允原则；不损害公司、成员公司及其他相关各方合法利益原则。管理制度要求应当根据客观标准判断关联交易是否对发行人有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问；应当采取有效措施防止关联方以各种形式占用或转移发行人的资金、资产和其他

资源。

决策权限和程序：公司与关联方之间的关联交易总额高于人民币 3 亿元，或占公司最近经审计净资产值的 5%以上的关联交易由董事会、股东审批。公司与关联方之间的关联交易总额为 3 亿元以下且占公司最近经审计净资产 5%以下的，由总经理审批，向董事会、股东报备。所指关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额。在公司总经理审批权限范围内的关联交易，由每笔关联交易的项目负责人将关联交易的申请提交总经理审批。需要经董事会和股东审批的，由公司提交关联交易的申请及其意见，由董事会和股东根据公司章程规定的程序审批。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收账款	2,289,874,350.70
其他应收款	100,000,000.00
其他应付款	48,237,488.98

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 79.67 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 100%以上

☐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	2021 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	21 京诚债、21 京诚债
3、债券代码	2180249. IB、152934. SH
4、发行日	2021 年 7 月 14 日
5、起息日	2021 年 7 月 14 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 7 月 14 日
7、到期日	2026 年 7 月 14 日
8、债券余额	1.50
9、截止报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	不适用

1、债券名称	2018 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	18 京诚债、PR 京山债
3、债券代码	1880019. IB、127760. SH
4、发行日	2018 年 2 月 7 日
5、起息日	2018 年 2 月 7 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 2 月 7 日
8、债券余额	3.80
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	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。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	中国农业银行股份有限公司京山市支行

14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价+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

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	2180249.IB、152934.SH
债券简称	21 京诚债、21 京诚债
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	相应选择权在报告期内均未触发执行。

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	1880019.IB、127760.SH
债券简称	18 京诚债、PR 京山债
债券约定的投资者保护条款名称	（一）特殊发行条款 本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，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。 （二）增信机制 本期债券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，同时设置债权代理人、制定持有人会议规则等。 （三）持有人会议规则 公司制定了《2017 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。 （四）债权代理人 公司聘请了中国农业银行股份有限公司京山县支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2017 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持

	有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	-
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	报告期内未触发投资者保护条款的执行机制。

债券代码	2180249.IB、152934.SH
债券简称	21 京诚债、21 京城债
债券约定的投资者保护条款名称	（一）特殊发行条款 在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，公司有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调一定基点。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。 公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；或选择继续持有本期债券。 （二）增信机制 由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，同时设置债权代理人、制定持有人会议规则等。 （三）违约事项及纠纷解决机制 以下事件构成本期债券项下的违约事件： 1、在本期债券募集说明书约定的本金到期日、付息日、兑付日等本息应付日，公司未能足额偿付约定本金或利息。 2、因公司触发本期债券募集说明书中条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或公司与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而公司未能按期足额偿付本金或利息。 3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理公司破产申请。 4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，公司为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。 如果公司发生前款所述违约事件的，公司应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本期债券募集说明书约定向公司追偿本金、利息以及违约金。如果公司未能按期向中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司所指定的资金账户足额划付资金，公司将在本期债券本息支付日通过中国债券信息网和上海证券交易所网站及时向投资者公告公司的违约事实。 公司发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向公司债

	券持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止。 投资人未能按时交纳认购款项的，应按照延期缴款的天数计算向公司支付违约金。公司有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。 公司发生上述违约事件，应按照募集说明书及其他相关约定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照相关约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。 公司应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。 （四）持有人会议规则 为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。 （五）债权代理人 公司聘请天风证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与其签订了《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意天风证券作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	-
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	报告期内未触发投资者保护条款的执行机制。

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

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：1880019.IB、127760.SH

债券简称	18 京诚债、PR 京山债
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； 偿债计划：本期债券发行规模不超过 9.5 亿元人民币，每年付息一次。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； 其他偿债保障措施内容：公司优良财务状况是本期债券本息偿付的坚实基础，投资项目收益是本期债券本息偿付的重要来源，公司的土地资产是本期债券还本付息的有力支撑，公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障，外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督，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）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内不涉及增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行

债券代码：2180249.IB、152934.SH

债券简称	21 京诚债、21 京山债
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期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保； 偿债计划：本期债券发行总规模 1.50 亿元，本期债券为固定利率债券，期限为 5 年，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；本期债券在存续期限内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）； 其他偿债保障措施内容：发行人稳定的经营模式及较强的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础、优良的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障、地方经济良好的发展趋势为债券还本付息提供了经济基础、地方政府的大力支持为公司的发展提供了坚实的基础、第三方担保为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

如有)	
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	报告期内不涉及增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206
签字会计师姓名	藏其冠、袁忠贤

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1880019. IB、127760. SH
债券简称	18 京诚债、PR 京山债
名称	中国农业银行股份有限公司京山市支行
办公地址	湖北省京山市新市镇新市大道 64 号
联系人	左佳佳
联系电话	18772747613

债券代码	2180249. IB、152934. SH
债券简称	21 京诚债、21 京诚债
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层
联系人	刘晋东
联系电话	19972100701

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1880019. IB、127760. SH
债券简称	18 京诚债、PR 京山债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

债券代码	2180249. IB、152934. SH
债券简称	21 京诚债、21 京诚债
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 3 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

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、会计政策变更

财政部于 2022 年发布了《关于印发《企业会计准则解释第 16 号》的通知》，规定对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司于 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，对本公司无影响。

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

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

单位：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	585,124,066.96	1,320,293,303.78	-55.68	主要系 2023 年度公司偿还“16 京诚债”、“18 京诚债”本金及到期银行借款所致。
应收账款	5,465,861,083.39	5,352,386,449.88	2.12	不适用

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
预付款项	18,320,574.73	49,299,426.33	-62.84	主要系 2023 年预付土地款增幅较大所致。
其他应收款	1,116,095,383.57	1,141,692,338.59	-2.24	不适用
存货	9,955,484,272.62	8,757,692,400.75	13.68	不适用
其他流动资产	184,077,836.87	131,425,510.29	40.06	主要系 2023 年末待抵扣进项税增加。
债权投资	60,000,000.00	60,000,000.00	0.00	不适用
长期股权投资	280,392.30	0.00	-	主要系本期追加对京山京诚物业服务投资有限公司投资。
其他权益工具投资	1,032,261,809.62	973,091,275.57	6.08	不适用
固定资产	459,852,762.53	451,473,775.93	1.86	不适用
在建工程	462,753,644.39	415,046,813.91	11.49	不适用
无形资产	19,324,366.74	24,424,923.95	-20.88	不适用
长期待摊费用	278,766.37	269,124.00	3.58	不适用
递延所得税资产	207,411.70	217,291.00	-4.55	不适用

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	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	9,955,484,272.62	2,030,951,024.39	-	20.40
固定资产	459,852,762.53	200,113,420.87	-	43.52
合计	10,415,337,035.15	2,231,064,445.26	—	—

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：10.80 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.32 亿元，收回：3.32 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：7.80 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：1.20 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：9.01%，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 10.32 亿元和 6.82 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-33.91%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	1.90	0.00	3.40	5.30	77.71%
银行贷款	0.00	0.00	0.07	1.45	1.52	22.29%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计	0.00	1.90	0.07	4.85	6.82	—

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 5.30 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 1.50 亿元公司信用类债券在 2024 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 90.79 亿元和

96.13 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 5.88%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	1.90	0.00	3.40	5.30	5.51%
银行贷款	0.00	0.19	6.63	79.08	85.90	89.36%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	4.93	4.93	5.13%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计	0.00	2.09	6.63	87.41	96.13	—

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 5.30 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 1.50 亿元公司信用类债券在 2024 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 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：元 币种：人民币

负债项目	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
短期借款	52,880,000.00	0.00	—	主要系子公司 2023 年新增中国农业银行、建设银行、工商银行短期贷款所致。
应付账款	65,136,252.13	8,164,810.84	697.77	主要系子公司承接大量工程业务，导致应付账款增多。
合同负债	48,263,233.83	72,190,097.90	-33.14	主要系 2023 年末购房合同相关的合同负债减少所致。
应付职工薪酬	559,188.51	76,296.23	632.92	主要系 2023 年公司职工人数、职工薪酬增长所致。

负债项目	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
应交税费	613,291,011.70	571,399,241.47	7.33	不适用
其他应付款	324,364,621.67	312,624,431.13	3.76	不适用
一年内到期的 非流动负债	819,000,000.00	893,700,000.00	-8.36	不适用
其他流动负债	4,343,691.05	6,316,303.20	-31.23	主要系 2023 年末 预售房产减少所致。
长期借款	7,907,773,640.00	7,109,175,000.00	11.23	不适用
应付债券	378,582,147.60	582,551,447.60	-35.01	主要系 2023 年公司 偿还“16 京诚 债”、“18 京诚 债”本金所致。
长期应付款	493,053,440.00	545,709,020.00	-9.65	不适用

（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: 0.69 亿元

报告期非经常性损益总额: 0.12 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
京山京诚资产经营有限公司	是	71.43%	资产管理; 自有广告媒介出租、发布广告; 固定资产收购与经营; 地热水资源开发与经营; 房地产投资与	25.21	3.22	2.12	0.40

			经营。（涉及许可经营项目，应取得相关许可后方可经营）				
京山京诚城市建设有限公司	是	100.00	城镇化建设项目投资与建设；城镇基础设施建设；市政工程项目投资与建设。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	12.23	2.33	0.00	0.13

（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

发行人的代建收入回款较慢，导致现金净流量与报告期净利润存在较大差异。

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：2.69 亿元

报告期末对外担保的余额：2.25 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.44 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可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

十一、 中小企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

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，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）

（以下无正文，为京山市京诚投资开发集团有限公司 2023 年公司债券年报盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：京山市京诚投资开发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	585,124,066.96	1,320,293,303.78
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	5,465,861,083.39	5,352,386,449.88
应收款项融资		
预付款项	18,320,574.73	49,299,426.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,116,095,383.57	1,141,692,338.59
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,955,484,272.62	8,757,692,400.75
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	184,077,836.87	131,425,510.29
流动资产合计	17,324,963,218.14	16,752,789,429.62
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	60,000,000.00	60,000,000.00
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	280,392.30	
其他权益工具投资	1,032,261,809.62	973,091,275.57

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	459,852,762.53	451,473,775.93
在建工程	462,753,644.39	415,046,813.91
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	19,324,366.74	24,424,923.95
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	278,766.37	269,124.00
递延所得税资产	207,411.70	217,291.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,034,959,153.65	1,924,523,204.36
资产总计	19,359,922,371.79	18,677,312,633.98
流动负债：		
短期借款	52,880,000.00	
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	65,136,252.13	8,164,810.84
预收款项		
合同负债	48,263,233.83	72,190,097.90
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	559,188.51	76,296.23
应交税费	613,291,011.70	571,399,241.47
其他应付款	324,364,621.67	312,624,431.13
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	819,000,000.00	893,700,000.00
其他流动负债	4,343,691.05	6,316,303.20
流动负债合计	1,927,837,998.89	1,864,471,180.77

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,907,773,640.00	7,109,175,000.00
应付债券	378,582,147.60	582,551,447.60
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	493,053,440.00	545,709,020.00
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	8,779,409,227.60	8,237,435,467.60
负债合计	10,707,247,226.49	10,101,906,648.37
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,091,750,728.02	7,055,131,283.60
减：库存股		
其他综合收益	493,465.91	493,465.91
专项储备		
盈余公积	76,130,244.74	76,130,244.74
一般风险准备		
未分配利润	1,283,652,833.81	1,240,592,271.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,552,027,272.48	8,472,347,265.70
少数股东权益	100,647,872.82	103,058,719.91
所有者权益（或股东权益）合计	8,652,675,145.30	8,575,405,985.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,359,922,371.79	18,677,312,633.98

公司负责人：李捷 主管会计工作负责人：孟冬桂 会计机构负责人：孟冬桂

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：京山市京诚投资开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	211,771,792.99	685,546,808.38
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,539,858,421.23	2,650,858,421.23
应收款项融资		
预付款项	15,145,311.80	
其他应收款	2,203,637,888.16	1,975,991,769.46
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,467,159,219.77	6,106,957,201.51
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	117,677,542.79	117,677,542.79
流动资产合计	11,555,250,176.74	11,537,031,743.37
非流动资产：		
债权投资	60,000,000.00	60,000,000.00
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	2,101,135,192.30	1,753,150,806.00
其他权益工具投资	860,697,447.58	804,433,913.53
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	383,661,174.24	394,374,153.17
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	278,766.37	269,124.00
递延所得税资产	106,639.40	116,258.37
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,405,879,219.89	3,012,344,255.07
资产总计	14,961,129,396.63	14,549,375,998.44
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	210,000,000.00	
合同负债	46,702,078.01	263,988,689.98
应付职工薪酬	82,599.50	76,296.23
应交税费	369,122,566.18	352,552,091.67
其他应付款	5,359,794,295.78	4,742,158,718.43
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	197,000,000.00	324,400,000.00
其他流动负债	4,203,187.02	23,758,982.10
流动负债合计	6,186,904,726.49	5,706,934,778.41
非流动负债：		
长期借款	145,000,000.00	177,400,000.00
应付债券	378,582,147.60	582,551,447.60
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	523,582,147.60	759,951,447.60
负债合计	6,710,486,874.09	6,466,886,226.01
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,090,156,588.84	7,049,571,345.54
减：库存股		
其他综合收益	493,465.91	493,465.91
专项储备		
盈余公积	76,130,244.74	76,130,244.74

未分配利润	983,862,223.05	856,294,716.24
所有者权益（或股东权益）合计	8,250,642,522.54	8,082,489,772.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,961,129,396.63	14,549,375,998.44

公司负责人：李捷 主管会计工作负责人：孟冬桂 会计机构负责人：孟冬桂

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	464,443,045.03	465,945,655.83
其中：营业收入	464,443,045.03	465,945,655.83
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	564,220,538.46	525,312,040.69
其中：营业成本	397,563,119.04	381,801,447.77
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	68,645,509.17	41,764,612.03
销售费用	6,245,952.02	3,191,640.42
管理费用	39,067,300.81	26,154,482.02
研发费用		
财务费用	52,698,657.42	72,399,858.45
其中：利息费用	58,328,442.74	77,209,234.84
利息收入	5,722,354.83	4,892,946.87
加：其他收益	157,282,523.00	82,026,200.00
投资收益（损失以“－”号填列）	11,910,616.14	98,527,733.35
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)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	39,517.23	1,715,243.57
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)	69,455,162.94	122,902,792.06
加: 营业外收入	63,477.12	57,263.44
减: 营业外支出	114,827.68	904,917.45
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	69,403,812.38	122,055,138.05
减: 所得税费用	8,754,097.11	13,566,727.61
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	60,649,715.27	108,488,410.44
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	60,649,715.27	108,488,410.44
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)	63,060,562.36	110,108,813.45
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-2,410,847.09	-1,620,403.01
六、其他综合收益的税后净额		493,465.91
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		493,465.91
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		493,465.91
(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		493,465.91
(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	60,649,715.27	108,981,876.35
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	63,060,562.36	110,602,279.36
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-2,410,847.09	-1,620,403.01
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：李捷 主管会计工作负责人：孟冬桂 会计机构负责人：孟冬桂

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	225,746,049.31	154,169,763.68
减：营业成本	108,090,787.06	124,065,020.20
税金及附加	51,021,919.75	37,360,298.39
销售费用		790,305.25
管理费用	23,047,849.82	14,707,623.01
研发费用		
财务费用	26,845,876.66	29,092,003.37
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	124,867,600.00	34,100,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	5,969,172.90	92,973,290.11

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）	38,475.90	845,276.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	147,614,864.82	76,073,079.67
加：营业外收入		11,020.71
减：营业外支出	37,739.04	818,117.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	147,577,125.78	75,265,983.38
减：所得税费用	9,618.97	10,306,112.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	147,567,506.81	64,959,870.43
（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	147,567,506.81	64,959,870.43
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：李捷 主管会计工作负责人：孟冬桂 会计机构负责人：孟冬桂

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	513,680,259.12	99,927,775.63
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		11,448,527.26
收到其他与经营活动有关的现金	1,482,503,719.87	613,310,361.11
经营活动现金流入小计	1,996,183,978.99	724,686,664.00
购买商品、接受劳务支付的现金	1,691,751,658.84	1,338,141,661.27
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	17,921,825.28	11,347,585.33

支付的各项税费	77,300,875.76	54,635,016.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,288,387,698.98	264,483,996.88
经营活动现金流出小计	3,075,362,058.86	1,668,608,259.96
经营活动产生的现金流量净额	-1,079,178,079.87	-943,921,595.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	23,042,246.55	166,330,481.82
取得投资收益收到的现金	11,730,223.84	98,527,733.35
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	34,772,470.39	264,858,215.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,220,777.58	228,883,090.08
投资支付的现金	85,312,780.60	142,879,827.99
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	7,473,782.72	
投资活动现金流出小计	151,007,340.90	371,762,918.07
投资活动产生的现金流量净额	-116,234,870.51	-106,904,702.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	52,361,249.30	770,473,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,859,880,000.00	1,732,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,912,241,249.30	2,502,473,400.00
偿还债务支付的现金	1,339,726,240.00	420,421,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	112,420,533.74	508,775,744.72
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		324,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,452,146,773.74	1,253,196,944.72
筹资活动产生的现金流量净额	460,094,475.56	1,249,276,455.28
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	-735,318,474.82	198,450,156.42

加：期初现金及现金等价物余额	1,320,293,303.78	1,121,843,147.36
六、期末现金及现金等价物余额	584,974,828.96	1,320,293,303.78

公司负责人：李捷 主管会计工作负责人：孟冬桂 会计机构负责人：孟冬桂

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	330,220,786.48	24,873,992.52
收到的税费返还		9,643,241.76
收到其他与经营活动有关的现金	1,454,287,485.15	1,689,272,225.55
经营活动现金流入小计	1,784,508,271.63	1,723,789,459.83
购买商品、接受劳务支付的现金	484,896,088.32	533,306,226.25
支付给职工及为职工支付的现金	4,646,868.91	4,443,212.12
支付的各项税费	51,430,332.75	41,297,326.62
支付其他与经营活动有关的现金	947,470,043.19	256,945,021.46
经营活动现金流出小计	1,488,443,333.17	835,991,786.45
经营活动产生的现金流量净额	296,064,938.46	887,797,673.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	23,042,246.55	166,330,481.82
取得投资收益收到的现金	5,788,780.60	92,973,290.11
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	28,831,027.15	259,303,771.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	210,824.23	206,521,725.20
投资支付的现金	435,885,780.60	564,613,800.00
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	436,096,604.83	771,135,525.20
投资活动产生的现金流量净额	-407,265,577.68	-511,831,753.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	49,361,249.30	493,667,238.37
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	49,361,249.30	493,667,238.37

偿还债务支付的现金	363,769,300.00	400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,166,325.47	110,489,835.28
支付其他与筹资活动有关的现金		324,000,000.00
筹资活动现金流出小计	411,935,625.47	434,889,835.28
筹资活动产生的现金流量净额	-362,574,376.17	58,777,403.09
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	-473,775,015.39	434,743,323.20
加：期初现金及现金等价物余额	685,546,808.38	250,803,485.18
六、期末现金及现金等价物余额	211,771,792.99	685,546,808.38

公司负责人：李捷 主管会计工作负责人：孟冬桂 会计机构负责人：孟冬桂

