
洪湖市弘瑞投资开发有限公司

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。

利安达会计师事务所（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

投资者在评价和投资本公司债券时，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各项风险因素，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 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“本次发行债券风险因素”章节及上一期报告的“重大风险提示”章节未发生重大变化。

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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
四、 公司债券募集资金使用情况.....	14
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
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.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	25
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	26
八、 科技创新债或者双创债.....	26
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	26
十、 纾困公司债券.....	26
十一、 中小微企业支持债券.....	26
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人/公司/洪湖城投	指	洪湖市弘瑞投资开发有限公司
《公司章程》	指	《洪湖市弘瑞投资开发有限公司公司章程》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
银行间	指	全国银行间债券市场
上交所	指	上海证券交易所
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
法定节假日或休息日	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或休息日）
元	指	如无特别说明，为人民币元
报告期	指	2023 年 1-12 月

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	洪湖市弘瑞投资开发有限公司
中文简称	洪湖城投
外文名称（如有）	Honghu Hong Rui Investment & Development Co., Ltd.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	吴伟
注册资本（万元）	17,228
实缴资本（万元）	17,128
注册地址	湖北省荆州市 洪湖市新堤街道宏伟南路 1 号
办公地址	湖北省荆州市 洪湖市新堤街道宏伟南路 1 号
办公地址的邮政编码	433200
公司网址（如有）	-
电子信箱	hhhrtz888@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	覃松涛
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
联系地址	洪湖市新堤街道宏伟南路 1 号
电话	0716-2444505
传真	0716-2444505
电子信箱	hhhrtz888@126.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：洪湖市财政局(洪湖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：洪湖市人民政府

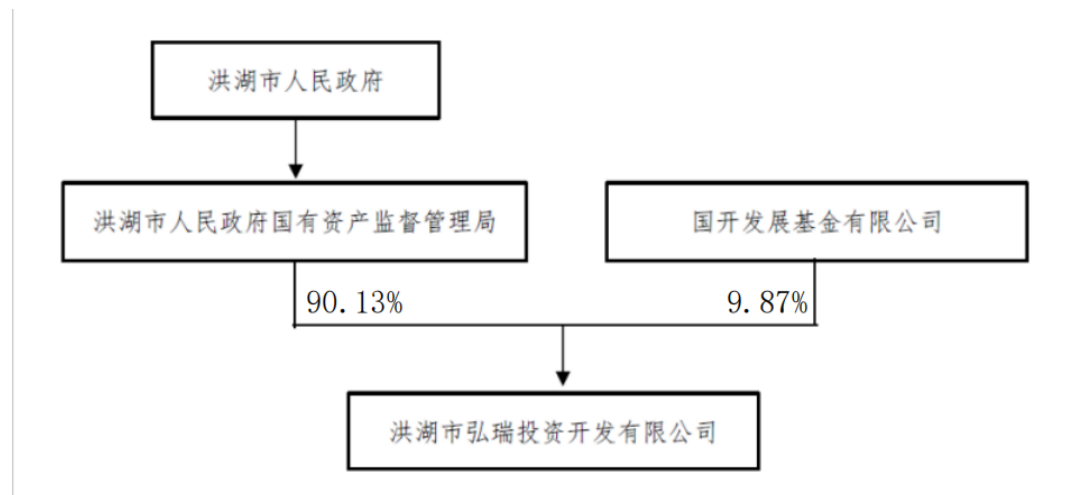
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：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：发行人控股股东为洪湖市财政局（洪湖市人民政府国有资产监督管理局），持股比例为 90.13%；发行人控股股东持有发行人股权无受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：发行人实际控制人为洪湖市人民政府，持股比例为 90.13%；发行人实际控制人持有发行人股权无受限情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、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

¹均包含股份，下同。

（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

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：吴伟

发行人的董事长或执行董事：吴伟

发行人的其他董事：刘纯一、汤光祥、胡克、覃松涛

发行人的监事：肖业祥、吕松艺、吴卫东、蔡明慧、谢帮华

发行人的总经理：覃松涛

发行人的财务负责人：叶露

发行人的其他非董事高级管理人员：-

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

（1）城市基础设施建设业务：

发行人是洪湖市主要的城市基础设施建设主体，在城市建设中起到了关键作用。根据发行人与洪湖市政府签订的开发合作协议书，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，由双方共同委托审计部门和投资决算组对工程造价费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、工程管理费、项目的融资利息等项目成本进行核算确认，之后按确认的实际支出成本加成一定比例的投资回报与发行人进行结算，发行人据此确认基础设施建设收入。

（2）商品房销售业务

商品房销售业务的模式是公司通过招拍挂取得土地后，向相关部门申请用地批复，公开招标设计单位并进行建设，建成后公司按市场价出售。

（3）土地收储业务

公司承担洪湖市部分土地整理开发职能，公司接受委托代表市政府对征地、收购、拆迁储备的土地进行开发整理，整理后土地交由市级国土行政主管部门统一招标、拍卖、挂牌出让。

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

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。

我国城市经济发展中长期存在着基础设施供给不足的“瓶颈”，城市化水平仍然滞后，结构仍不合理，地区差异较为明显，在一定程度上导致了低效率的资源配置和经济发展的被动，主要表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域性差距较大等问题。

根据《洪湖市城市总体规划（修编）》，洪湖市城镇发展遵循“中心带动、点轴发展，西优东拓、梯度推进，整体协调、持续发展”的总体思路，努力实现城乡经济发展一体化，加快市域中心城市发展，培育地方特色中心镇，努力提高中心城镇建设水平，扩大中心城镇规模，加强工业小区和居住小区建设，建成城镇气息浓厚、设施齐全、环境优美、对人们安居乐业有吸引力的多功能的地域中心。

发行人是洪湖市唯一的城市基础设施投资和建设主体，主要职能是从事政府授权范围内的城市基础设施建设等领域。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在洪湖市具有垄断性经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强，有着较强的竞争优势。随着洪湖市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人拥有巨大的发展机遇。并且发行人得到了洪湖市政府的大力支持，为公司进一步发展壮大提供了良好机遇。

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并无发生重大变化，并没有对公司生产经营和偿债能力产生的影响。

（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（%）
工程施工	44,165.69	39,435.54	10.71	97.00	67,698.04	60,447.58	10.71	98.92
房屋销售	78.29	71.25	8.99	0.17	378.98	342.25	9.69	0.55
其他业务	1,285.36	2,088.40	-62.48	2.82	361.80	1,186.73	-228.01	0.53
合计	45,529.35	41,595.19	8.64	100.00	68,438.82	61,976.57	9.44	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

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属

业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
工程施工	工程施工	44,165.69	39,435.54	10.71	-34.76	-34.76	0.00
合计	—	44,165.69	39,435.54	—	-34.76	-34.76	—

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. 发行人房屋销售收入相较去年减少 79.34%，营业成本相较去年减少 79.18%，主要系因房地产市场波动，公司内部进行业务调整所致。
2. 发行人工程施工收入相较于去年减少 34.76%，营业成本相较去年减少 34.76%，主要系根据区域内工程建设统筹规划，发行人工程施工业务减少，代建工程项目减少所致。

（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

发行人作为洪湖市唯一的城市基础设施建设和投资主体，在洪湖市城市建设中扮演着重要角色，得到了洪湖市政府的大力支持，为公司进一步发展壮大提供了良好机遇。在未来“十四五”时期内，公司将进一步开展城市基础设施建设业务和土地整理业务，进一步完善公司治理结构，强化公司管理能力，提升公司的综合竞争力，公司未来发展规划如下：

（1）做好投资项目推进

“十四五”期间，利用洪湖市加速发展的良机，发行人将持续推进城市基础设施建设业务，努力提升洪湖市城市基础设施水平，按照城市总体规划和政府工作安排，围绕创建智慧城市、海绵城市、畅通城市等新型城市建设目标，推进中心城区、旧城改造、临港新城、湿地生态新城等重点项目建设。

（2）健全体制机制，提高内部管理水平

由传统的政府主导扶持模式转变为市场主导的治理模式，完善公司董事会、监事会、高管成员结构，完善公司内部决策机构、监督机构和执行机构之间的制衡机制，形成各负其责、协调运转、有效制衡的公司法人治理结构。同时，严格按照《公司法》和《公司章程》，建立、健全规章制度，规范公司管理。进一步建立健全与市场经济制度相适应、与工作业绩相联系、鼓励员工创新创造的分配激励机制，提高公司的运行效率及员工的业务能力。

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）公司整体资产流动性较弱。公司资产以存货中的工程施工和土地开发成本为主，其中大多数的土地资产受限，部分资产尚未取得产权证；另外，2023 年末公司应收款项占资产总额比重较大，且应收对象主要为政府机构，回款时间易受当地财政影响存在不确定性，对公司资金形成一定占用，公司整体资产流动性较弱。

（2）近年公司经营活动现金流表现为净流出，且在建项目投资规模较大，公司未来面临较大的资金支出压力。近年公司经营活动现金流均表现为净流出且规模较大；截至 2023 年末，公司主要在建项目尚需投资规模较大。

（3）公司债务规模较大，面临较大的偿债压力。2023 年末公司债务规模较大，同时考虑到公司经营活动现金流表现较差，随着在建项目的推进，债务规模可能进一步增加，公司面临较大的偿债压力。

发行人及其下属公司与银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持，发行人将通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，充分利用其在资本市场上多渠道筹集资金的优势，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构。

发行人将继续加强营运能力，保证公司盈利质量，提高自身偿债能力，从而降低财务风险，同时发行人将密切关注存货的账面价值变化，加快存货的流转及收入确认，同时合理调整公司资产结构，跟踪存货市场价值，同时保持对国家土地政策及基础设施建设相关政策的敏感性。

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：

报告期内控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（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

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非关联股东的合法权益，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

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 24.50 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 年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	21 洪湖城投专项债、21 洪湖债
3、债券代码	2180308.IB、152989.SH
4、发行日	2021 年 8 月 5 日
5、起息日	2021 年 8 月 10 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 8 月 10 日
8、债券余额	2.90
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登

	记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其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	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	2017 年洪湖市弘瑞投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	17 洪湖城投债、17 洪湖债
3、债券代码	1780325.IB、127668.SH
4、发行日	2017 年 10 月 12 日
5、起息日	2017 年 10 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 10 月 13 日
8、债券余额	1.28
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	本期债券每年付息 1 次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，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	中国银行股份有限公司洪湖支行
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	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

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	2180308.IB、152989.SH
债券简称	21 洪湖城投专项债、21 洪湖债
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺
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	本报告期内未触发投资者保护条款的执行机制

债券代码	1780325.IB、127668.SH
债券简称	17 洪湖城投债、17 洪湖债
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺
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	本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

债券代码：152989.SH、2180308.IB

债券简称：21 洪湖债

（一）基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券全称	2021 年洪湖市弘瑞投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
是否为专项品种公司债券	☒ 是 ☐ 否
专项品种公司债券的具体类型	城市停车场建设专项债券
募集资金总额	29,000
报告期末募集资金余额	0
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次债券募集资金人民币 2.90 亿元，全部用于洪湖市城市停车场建设项目。发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于缴纳土地出让金、偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本次债券募集资金人民币 2.90 亿元，全部用于洪湖市城市停车场建设项目。

实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	专项账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用。

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整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	-
变更调整募集资金用途的信息披露情况	-
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	-

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：万元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	50
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	-
3.2.1 偿还公司债券金额	0
3.2.2 偿还公司债券情况	-
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	-
3.4.1 固定资产项目投资金额	50
3.4.2 固定资产项目投资情况	用于洪湖市城市停车场建设项目。
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	-
3.6.1 其他用途金额	0
3.6.2 其他用途具体情况	-

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	√是 □否
4.1.1 项目进展情况	建设中
4.1.2 项目运营效益	项目尚未投入运营
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	-
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金	□是 √否

投入使用计划	
4.2.1 项目变化情况	-
4.2.2 项目变化的程序履行情况	-
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	-
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	-
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	-
4.4 其他项目建设需要披露的事项	-

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	0
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	-

（六）募集资金合规使用情况

报告期内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）	-
募集资金违规被处罚处分情况（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）	-

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：2180308.IB、152989.SH

债券简称	21 洪湖城投专项债、21 洪湖债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券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。 偿债计划：发行人在对本期债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本期债券的本息支付做了相应的偿债安排：公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。 1、设立偿债专户和归集偿债资金发行人与湖北洪湖农村商业银行股份有限公司签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》及与湖北银行股份有限公司荆州分行签订了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，将指定偿债账户，在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。 2、偿债计划的人员安排自本期债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理吴伟担任组长，财务负责人覃松涛为组员，小组成员将保持相对稳定。如果对应岗位人员变动，则偿债工作小组成员相应变动。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿债工作小组全面负责利息支付、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。偿债工作小组负责制订债券利息及本金偿付办法。 3、偿债计划的财务安排针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、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。 其他偿债保障措施： 1、本期债券募投项目的收益是本期债券本息偿还的重要来源。 2、发行人较强的整体综合经营实力是债券偿付的有效保证。 3、第三方担保为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障。 4、公司丰富的土地资源是本期债券本息偿还的重要保障。 5、畅通的融资渠道为本期债券偿付提供了后备支持。

	6、地方政府的大力支持为公司的发展提供了坚实的基础。 7、《债权代理协议》《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定执行

债券代码：1780325.IB、127668.SH

债券简称	17 洪湖城投债、17 洪湖债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券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。 偿债计划：本期债券发行规模 6.40 亿元，每年付息一次，在债券存续期第 3 年至第 7 年的兑付日按债券发行总额的 20%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。 其他偿债保障措施： 1、公司良好财务状况是本期债券的本息偿付的坚实基础。 2、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。 3、募投项目收入是本期债券本息偿付的重要来源。 4、担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证。 5、公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障。 6、公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障。 7、外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室
签字会计师姓名	江正元、梅厚雄

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	2180308.IB、152989.SH
债券简称	21 洪湖城投专项债、21 洪湖债
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	郑海舟
联系电话	010-59833001，010-59833016

债券代码	1780325.IB、127668.SH
债券简称	17 洪湖城投债、17 洪湖债
名称	中国银行股份有限公司洪湖支行
办公地址	新堤办事处宏伟南路 2 号
联系人	郭远坤
联系电话	0716-2435526

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2180308.IB、152989.SH
债券简称	21 洪湖城投专项债、21 洪湖债
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

债券代码	1780325.IB、127668.SH
债券简称	17 洪湖城投债、17 洪湖债
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

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
2180308.IB 、 152989.SH 、 1780325.IB 、 127668.SH	会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 4 月 25 日	为了保持审计独立性，提高审计质量，公司研究决定对审	已履行发行人内部决策程序，合法合规，符	本次会计师事务所变更事项系公司正常经营活动需要，不

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
					计机构进行轮换。	合法律法规及公司章程的规定。	会对公司正常经营和偿债能力产生重大不利影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

（1）执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）因适用解释 16 号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）留存收益及其他相关财务报表项目。

根据解释 16 号的相关规定，本公司对财务报表相关项目无影响。

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至解释施行日（2023 年 1 月 1 日）之间发生的适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，本公司按照解释 16 号的规定进行处理。

根据解释 16 号的规定，本公司对资产负债表相关项目无影响。

根据解释 16 号的规定，本公司对利润表相关项目无影响。

（2）执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2023 年 10 月 25 日起施行“关于售后租回交易的会计处理”。

执行“关于售后租回交易的会计处理”对本期内财务报表无重大影响。

2. 会计估计变更

本报告期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：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	2.46	0.75	228.71	主要系银行存款增加所致
应收账款	13.97	17.05	-18.08	-
预付款项	3.72	3.97	-6.39	-
其他应收款	13.54	7.17	88.91	主要系往来款增加所致
存货	91.53	87.19	4.98	-
其他流动资产	0.11	0.00	100.00	主要系增值税留抵税额增加所致
流动资产合计	125.32	116.13	7.92	-
长期股权投资	0.05	0.06	-13.99	-
其他权益工具投资	0.18	0.18	0.00	-
投资性房地产	5.25	3.19	64.35	主要系农民工返乡创业孵化基地项目达到预定可使用转台结转所致
固定资产	0.30	6.83	-95.59	主要系房屋及建筑物转出所致
在建工程	0.00	2.16	-100.00	主要系农民工返乡创业孵化基地项目达到预定可使用转台结转至投资性房地产所致
无形资产	0.46	0.45	1.14	-
长期待摊费用	0.15	0.20	-24.98	-
非流动资产合计	6.38	13.06	-51.13	主要系房屋及建筑物转出所致
资产总计	131.71	129.19	1.95	-

（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	91.53	25.84	-	28.24
投资性房地产	5.25	1.19	-	22.60
无形资产	0.46	0.36	-	78.32
合计	97.23	27.39	—	—

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：0.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 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：0.00 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：0.00 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：0.00%，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 67,404.97 万元和 55,129.57 万元，报告期内有息债务余额同比变动-18.21%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	18,600.00	23,104.57	41,704.57	75.65%
银行贷款	-	2,150.00	-	9,775.00	11,925.00	21.63%
非银行金融机构贷款	-	-	-	1,500.00	1,500.00	2.72%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	2,150.00	18,600.00	34,379.57	55,129.57	—

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 万元，企业债券余额 41,704.57 万元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 万元，且共有 18,600.00 万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 671,186.02 万元和 764,935.72 万元，报告期内有息债务余额同比变动 13.97%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	18,600.00	23,104.57	41,704.57	5.45%
银行贷款	-	30,610.50	28,074.49	637,824.22	696,509.21	91.05%
非银行金融机构贷款	-	0.00	7,839.32	18,882.62	26,721.94	3.49%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	30,610.50	54,513.81	679,811.41	764,935.72	—

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 万元，企业债券余额 41,704.57 万元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 万元，且共有 18,600.00 万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：亿元 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	0.15	0.05	200.00	主要系保证借款增加所致
应付账款	0.07	0.10	-27.89	—
预收款项	0.06	0.06	-1.51	—
合同负债	0.05	0.04	3.13	—
应付职工薪酬	0.00	0.00	-20.01	—
应交税费	3.18	2.77	14.48	—
其他应付款	6.96	5.07	37.13	主要系保证金、往来款增加所致
一年以内到期的非流动负债	8.36	6.81	22.77	—
流动负债合计	18.83	14.92	26.21	—
长期借款	63.78	57.05	11.80	—
应付债券	2.31	4.16	-44.47	主要系 17 洪湖城投债本金偿还所致
长期应付款	1.89	2.30	-17.59	—
非流动负债合计	67.98	63.51	7.05	—
负债合计	86.81	78.43	10.69	—

（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：0.61 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.08 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

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2.32 亿元

报告期末对外担保的余额：1.48 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.84 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、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	2180308.IB、152989.SH
债券简称	21 洪湖城投专项债、21 洪湖债
专项品种公司债券的具体类型	城市停车场建设专项债券

债券余额	2.90
城市停车场项目进展情况	已完工
农村产业融合发展目产生的效益	已投入运营，运营效益符合预期
其他事项	无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

17 洪湖城投债/17 洪湖债募投项目“洪湖市 2016 年第二批棚户区改造项目”，建设进度已完工，已基本完成相关安置房、商铺及车位的销售，销售效益符合预期。截至 2023 年末，项目净收益不存在较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项。

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，为洪湖市弘瑞投资开发有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)

洪湖市弘瑞投资开发有限公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

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	245,857,596.08	74,795,352.90
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	1,396,940,931.97	1,705,226,307.78
应收款项融资		
预付款项	371,710,445.69	397,064,663.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,353,836,532.30	716,655,518.35
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,152,623,665.10	8,718,851,110.76
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	11,423,738.65	
流动资产合计	12,532,392,909.79	11,612,592,953.11
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	5,355,597.88	6,227,017.90
其他权益工具投资	18,000,000.00	18,000,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	524,512,801.43	319,143,181.93
固定资产	30,107,698.75	682,502,647.58
在建工程		215,599,879.15
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	45,816,292.23	45,301,399.88
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,637,500.00	19,511,880.95
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	638,429,890.29	1,306,286,007.39
资产总计	13,170,822,800.08	12,918,878,960.50
流动负债：		
短期借款	15,024,863.00	5,000,000.00
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	7,252,635.33	10,058,295.51
预收款项	5,930,112.88	6,020,883.33
合同负债	4,525,558.48	4,388,376.42
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	6,481.04	8,102.44
应交税费	317,576,045.69	277,411,815.10
其他应付款	695,873,930.13	507,466,947.64
其中：应付利息	19,759,151.37	20,893,450.67
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	836,218,218.72	681,106,799.77
其他流动负债	407,300.27	394,953.88
流动负债合计	1,882,815,145.54	1,491,856,174.09

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,378,242,209.60	5,705,170,543.60
应付债券	231,045,675.53	416,049,704.54
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	189,136,506.04	229,519,121.41
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	6,798,424,391.17	6,350,739,369.55
负债合计	8,681,239,536.71	7,842,595,543.64
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	171,280,000.00	171,280,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,540,290,508.30	4,188,088,123.25
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	61,253,851.65	55,796,166.34
一般风险准备		
未分配利润	714,675,126.83	658,040,882.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,487,499,486.78	5,073,205,171.73
少数股东权益	2,083,776.59	3,078,245.13
所有者权益（或股东权益）合计	4,489,583,263.37	5,076,283,416.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,170,822,800.08	12,918,878,960.50

公司负责人：吴伟 主管会计工作负责人：覃松涛 会计机构负责人：胡星

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

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	47,170,457.39	27,934,590.94
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	137,473,168.80	561,849,715.25
应收款项融资		
预付款项	15,229,773.20	27,631,468.95
其他应收款	2,043,101,928.10	839,831,801.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,548,447,838.20	1,464,450,162.15
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,791,423,165.69	2,921,697,738.29
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	3,957,461,174.55	3,445,042,594.57
其他权益工具投资	18,000,000.00	18,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	87,532,122.11	92,574,958.11
固定资产	29,967,116.04	682,308,679.88
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	11,600,000.00	14,085,714.28
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,104,560,412.70	4,252,011,946.84
资产总计	7,895,983,578.39	7,173,709,685.13
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	1,000,000.00	2,042,730.00
预收款项		
合同负债	618,348.62	618,348.62
应付职工薪酬	6,481.04	8,102.44
应交税费	107,495,177.91	103,664,199.23
其他应付款	3,498,833,600.88	2,047,371,544.00
其中：应付利息	9,787,278.08	11,612,334.24
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	207,500,000.00	138,750,000.00
其他流动负债	55,651.38	55,651.38
流动负债合计	3,815,509,259.83	2,292,510,575.67
非流动负债：		
长期借款	97,750,000.00	119,250,000.00
应付债券	231,045,675.53	416,049,704.54
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	15,000,000.00	16,000,000.00
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	343,795,675.53	551,299,704.54
负债合计	4,159,304,935.36	2,843,810,280.21
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	171,280,000.00	171,280,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,952,744,008.30	3,600,541,623.25
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	61,253,851.65	55,796,166.34

未分配利润	551,400,783.08	502,281,615.33
所有者权益（或股东权益）合计	3,736,678,643.03	4,329,899,404.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,895,983,578.39	7,173,709,685.13

公司负责人：吴伟 主管会计工作负责人：覃松涛 会计机构负责人：胡星

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	455,293,487.90	684,388,211.96
其中：营业收入	455,293,487.90	684,388,211.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	476,515,938.04	692,969,367.78
其中：营业成本	415,951,939.83	619,765,689.38
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	27,654,373.69	12,263,935.95
销售费用	13,969.00	601,465.13
管理费用	20,446,801.35	43,845,339.26
研发费用		
财务费用	12,448,854.17	16,492,938.06
其中：利息费用	9,887,639.81	12,852,059.01
利息收入	3,105,902.14	739,334.02
加：其他收益	90,011,214.00	78,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	1,132,826.67	1,137,791.72
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		
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)	-4,499,724.27	-4,245,482.43
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)	65,421,866.26	66,311,153.47
加: 营业外收入	2.44	108,592.85
减: 营业外支出	4,324,407.24	5,228,335.83
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	61,097,461.46	61,191,410.49
减: 所得税费用		1,721.93
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	61,097,461.46	61,189,688.56
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	62,091,930.00	62,053,142.34
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-994,468.54	-863,453.78
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	61,097,461.46	61,189,688.56
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	62,091,930.00	62,053,142.34
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-994,468.54	-863,453.78
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：吴伟 主管会计工作负责人：覃松涛 会计机构负责人：胡星

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	42,566,429.90	106,891,665.98
减：营业成本	42,596,725.61	98,597,627.73
税金及附加	16,627,131.08	1,848,747.50
销售费用		577,843.13
管理费用	9,455,469.34	38,385,658.22
研发费用		
财务费用	6,754,017.71	10,633,140.71
其中：利息费用	6,048,000.00	8,417,490.41
利息收入	1,801,314.79	437,376.23
加：其他收益	90,000,000.00	78,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填	1,132,826.67	1,137,791.72

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）	-3,300,421.42	-2,114,457.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	54,965,491.41	33,871,982.84
加：营业外收入	0.20	93,793.70
减：营业外支出	388,638.55	3,429,474.82
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	54,576,853.06	30,536,301.72
减：所得税费用		1,721.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	54,576,853.06	30,534,579.79
（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	54,576,853.06	30,534,579.79
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：吴伟 主管会计工作负责人：覃松涛 会计机构负责人：胡星

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	805,309,673.28	179,999,967.40
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		40,533,948.25
收到其他与经营活动有关的现金	368,038,477.38	626,107,537.38
经营活动现金流入小计	1,173,348,150.66	846,641,453.03

购买商品、接受劳务支付的现金	448,506,416.72	616,215,712.13
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,523,645.52	2,573,121.93
支付的各项税费	27,654,373.70	12,265,657.88
支付其他与经营活动有关的现金	711,439,150.39	513,924,538.39
经营活动现金流出小计	1,191,123,586.33	1,144,979,030.33
经营活动产生的现金流量净额	-17,775,435.67	-298,337,577.30
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	2,004,246.69	
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	2,004,246.69	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,987,872.82	27,673,637.75
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,987,872.82	27,673,637.75
投资活动产生的现金流量净额	-5,983,626.13	-27,673,637.75
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	1,328,000,000.00	1,311,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	61,253,173.14	159,327,046.02
筹资活动现金流入小计	1,389,253,173.14	1,470,327,046.02
偿还债务支付的现金	658,743,334.00	671,086,667.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	417,267,814.43	376,815,604.85
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	117,167,546.59	79,835,151.20
筹资活动现金流出小计	1,193,178,695.02	1,127,737,423.05
筹资活动产生的现金流量净额	196,074,478.12	342,589,622.97
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	172,315,416.32	16,578,407.92
加：期初现金及现金等价物余额	73,542,179.76	56,963,771.84
六、期末现金及现金等价物余额	245,857,596.08	73,542,179.76

公司负责人：吴伟 主管会计工作负责人：覃松涛 会计机构负责人：胡星

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	471,198,756.39	66,309,755.55
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,545,088,428.03	1,382,799,498.34
经营活动现金流入小计	2,016,287,184.42	1,449,109,253.89
购买商品、接受劳务支付的现金	59,501,929.52	169,883,849.47
支付给职工及为职工支付的现金	2,778,087.04	1,808,502.81
支付的各项税费	16,627,131.09	1,850,469.43
支付其他与经营活动有关的现金	1,209,540,661.44	507,991,006.94
经营活动现金流出小计	1,288,447,809.09	681,533,828.65

经营活动产生的现金流量净额	727,839,375.33	767,575,425.24
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	2,004,246.69	
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	2,004,246.69	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		891,000.00
投资支付的现金	513,290,000.00	554,380,000.00
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	513,290,000.00	555,271,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-511,285,753.31	-555,271,000.00
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,253,173.14	1,427,046.02
筹资活动现金流入小计	1,253,173.14	1,427,046.02
偿还债务支付的现金	138,750,000.00	128,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,567,755.56	66,255,166.10
支付其他与筹资活动有关的现金	1,000,000.01	1,000,000.00
筹资活动现金流出小计	197,317,755.57	195,255,166.10
筹资活动产生的现金流量净额	-196,064,582.43	-193,828,120.08
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	20,489,039.59	18,476,305.16
加：期初现金及现金等价物余额	26,681,417.80	8,205,112.64
六、期末现金及现金等价物余额	47,170,457.39	26,681,417.80

公司负责人：吴伟 主管会计工作负责人：覃松涛 会计机构负责人：胡星

