

---

天门市城市建设投资有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

## 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（如有）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“风险因素”等有关章节内容。

截止 2025 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十四条风险与对策”章节没有重大变化。

## 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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
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.....	12
四、 公司债券募集资金使用情况.....	12
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	12
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	12
第三节 报告期内重要事项.....	13
一、 财务报告审计情况.....	13
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
三、 合并报表范围调整.....	13
四、 资产情况.....	13
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	14
六、 负债情况.....	15
七、 利润及其他损益来源情况.....	16
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.....	17
九、 对外担保情况.....	17
十、 重大诉讼情况.....	17
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	17
十二、 向普通投资者披露的信息.....	17
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	17
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	18
第六节 备查文件目录.....	19
财务报表.....	21
附件一： 发行人财务报表.....	21

## 释义

发行人/公司/天门城投	指	天门市城市建设投资有限公司
报告期/本期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
上期/上年同期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
上年末	指	2024 年 12 月 31 日
本报告/本半年报	指	天门市城市建设投资有限公司公司债券中期报告（2025 年）
天门市政府	指	天门市人民政府
天门市国资办/天门市国资委	指	天门市人民政府国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
《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》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
中国、我国、国内	指	中华人民共和国
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（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）
元	指	人民币元（有特殊说明的情况除外）
武汉城市圈	指	以武汉为圆心，包括黄石、鄂州、黄冈、孝感、咸宁、仙桃、天门、潜江 8 个周边城市所组成的城市圈

本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，该等差异系因四舍五入所致。

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	天门市城市建设投资有限公司
中文简称	天门城投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	无
注册资本（万元）	267,800.00
实缴资本（万元）	200,000.00
注册地址	湖北省省直辖县级行政区划（天门市）天门市竟陵陆羽大道中 3 号
办公地址	湖北省省直辖县级行政区划（天门市）天门市竟陵人民大道西 1 号
办公地址的邮政编码	431700
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

### 二、信息披露事务负责人

姓名	何丰
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副董事长、总经理
联系地址	湖北省天门市竟陵人民大道西 1 号
电话	0728-3909013
传真	-
电子信箱	mu624@qq.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：湖北天门国有资本投资运营集团有限公司

报告期末实际控制人名称：天门市国有资产监督管理委员会办公室

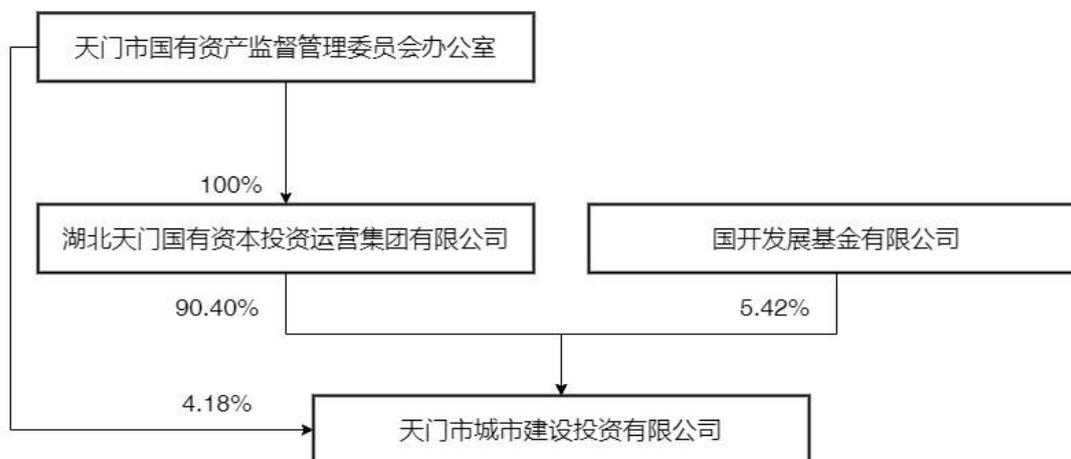
报告期末控股股东资信情况：良好

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<sup>1</sup>受限情况：持股比例 90.40%，股权受限比例 0%。

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：持股比例 94.58%，股权受限比例 0%。

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

##### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任 职的生效时间	工商登记完成 时间
董事	张友华	副董事长、总经理	离任	2025-08-27	未完成登记
董事	何丰	副董事长、总经理	新任	2025-08-27	未完成登记
高级管理人员	万俊波	副总经理	离任	2025-01-01	未完成登记
高级管理人员	张拓	副总经理	新任	2025-01-01	未完成登记
高级管理人员	姚占红	副总经理	新任	2025-01-01	未完成登记
高级管理人员	张恒	副总经理	新任	2025-01-01	未完成登记

##### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

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的20%。

##### （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：无

发行人的董事长或执行董事：无

发行人的其他董事：何丰、程哲学、金晓葵

发行人的监事：方福祥、张少华、黄牧童、涂慧丽

发行人的总经理：何丰

发行人的财务负责人：姚占红

发行人的其他非董事高级管理人员：何丰、吴刚、刘振华、张拓、姚占红、张恒

#### 五、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

###### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司主要负责天门市经营性国有资产的经营管理和保值增值、城市基础设施项目的投融资、土地整理开发与保障性住房投资建设等。经营范围为对外投资及资本营运，城市基础设施建设投资经营，开发区建设投资经营，土地整理开发，中小企业项目及建设项目的投资、咨询、评估和中小企业贷款项目统借统还，委托放款；房地产开发；城市供水及污水处理设施的建设、管理、维护。（涉及许可证的凭许可证经营）。主要产品及用途为基础设施建设、拆迁安置房等。所属行业发展较为成熟，周期性较弱，行业地位较高。报告期内未发生对公司经营和偿债能力影响较大的重大变化。

###### 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

公司主要从事城市基础设施建设行业。城市基础设施是现代城市赖以生存和发展的基本条件，也是城市社会经济发展、人居环境改善、公共服务提升和城市安全运转的基本保障。城市基础设施建设行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。同时，城市基础设施建设作为政府投资的一部分，是政府实施积极财政政策的重要手段，对拉动国民经济发展具有促进作用。伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。近年来，国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。

公司是天门市从事城市基础设施建设最重要的主体，其主要职能是承担天门市基础设施的投资、融资、建设、运营以及国有资产的管理任务，在天门市城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。此外，凭借强大的股东背景，公司得到了天门市人民政府的各项资金、政策及项目支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

### 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。

#### （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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

#### （三） 主营业务情况

##### 1. 分板块情况

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	67,189.53	56,100.53	16.50	95.346	51,116.69	44,569.20	12.81	36.10
拆迁安置房项目	1,744.48	1,455.35	16.57	2.48	86,113.19	82,095.19	4.67	60.82
居民用水					2,752.38	2,167.07	21.27	1.94
建筑工程					517.40	188.13	63.64	0.37
污水处理					1,089.00	1,639.14	-50.52	0.77
其他业务	1,449.11	483.91	66.61	2.06				
合计	70,383.12	58,039.79	17.54	100.00	141,588.66	130,658.73	7.72	100

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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

基础设施建设业务营业收入增长 31.44%，主要系受相关政策影响，业务增长所致；  
 拆迁安置房项目收入成本分别下降 97.97%、98.23%，毛利率增长 254.82%，主要系受相关政策影响，业务整体下降所致；  
 居民用水、建筑工程、污水处理收入成本均下降 100%，主要负责该项业务的子公司被处置。

### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

公司以国家宏观政策为统领，以地方经济发展规划为依据，有效整合城市公共资源，利用多种市场化资源，促进经济增长方式加快转变，推进城市化进程，改善城市面貌，提升城市品位，吸引外来投资，积极服务城市建设、服务于地方经济发展。公司亦在地方经济快速、健康的发展中实现规范和自我超越。因此，公司积极拓展以城市基础设施建设和产业投资为主导的核心产业，充分利用地方政府给予的各项优惠政策，强化自身造血功能，通过多元化经营不断提高收入水平，做大做强公司，提高公司抗风险能力。公司未来可能面临的风险主要为宏观政策调控风险。

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

公司资产流动性较弱，公司存货和应收类款项合计占总资产的比重较大。公司主要在建基础建设和安置房项目后续投资较大，未来面临一定的资本支出压力。未来公司将加强资产流动性管理，加强与政府之间的工程结算进度，同时将多渠道、全方位筹集建设资金，保障了天门市城市发展建设的资金需求。

## 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

公司具有独立法人主体资格，自主经营、独立核算。公司独立从事天门市工商局核准的经营范围中的业务，不存在需要依靠出资人才能经营获利的情况，所有业务均独立于出资人。公司对其名下的货币资产、非货币资产及生产经营的其他资源享有完全的财产权利，上述资产均由公司自身独立控制并支配，不存在第三方占用公司资金、资产或其他资源的情况。公司具有独立的劳动、任职和工资管理体系，除《公司章程》规定必须由出资人或政府主管单位任命、委派的人员外，公司有权根据实际情况依法自行录用和辞退职工，不存在出资人或第三方违反《公司章程》和法律法规干预公司做出人事任免决定的情况。公司拥有完善的组织结构，经营和办公机构与控股股东、实际控制人完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。公司设立了独立的财务部和独立的会计核算体系，制定了较为完备的财务管理制度，并独立开设银行账户。公司根据生产经营需要，在授权范围内独立作出财务决策，依法独立纳税，不存在出资人挪用公司资金的情况，出资人未干预公司的财务

管理活动，公司自主运作、独立核算。

**（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**

公司与关联法人发生的总额高于人民币 500 万元，且高于公司最近经审计净资产值 0.5% 的关联交易，应由董事会讨论决定。公司为关联方提供担保的，不论数额大小，均应当由董事会审议通过。有关关联交易的审议及信息披露，应同时遵守相关法律法规、规范性文件及公司相关制度。

**（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

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：万元 币种：人民币

1、债券名称	2021年天门市城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	21 天门债
3、债券代码	152786.SH / 2180084.IB
4、发行日	2021年3月18日
5、起息日	2021年3月23日
6、2025年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2028年3月23日
8、债券余额	60,000.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.35%
10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，不计复利。本次债券每年付息一次，分次还本。在本次债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按本次债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本金。本次债券存续期后5年每年利息随本金的兑付一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，本次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	国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、竞买成交和协商成

	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

## 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发生调整

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：152786.SH、2180084.IB

债券简称	21 天门债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	湖北省融资担保集团有限责任公司为“21 天门债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，偿债计划和其他偿债保障措施与募集说明书一致。
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）	无变化
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	按募集说明书正常执行。

### 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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	102,263.43	22.93	-
应收账款	商品劳务应收	592,552.12	12.93	-
预付款项	预付的工程款	34,234.47	96.59	预付工程项目款项所致
其他应收款	外单位往来应收	213,891.16	-3.96	-
存货	土地资产。项目开发成本	2,041,313.96	1.60	-
其他流动资产	土地资产	58,065.97	-21.70	-
长期应收款	转贷资金	37,961.42	0.43	-
长期股权投资	对合营联营企业的投资	30,171.88	0	-
其他权益工具投资	对合营联营企业的投资	94,103.37	16.03	-
固定资产	办公楼等	18,398.58	-1.43	-
无形资产	河道采砂经营权、停车位经营权、	518,869.26	0	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
	湖泊水面经营权			

## （二）资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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	2,041,313.96	897,228.23	-	43.95
应收账款	592,552.12	241,469.71	-	40.75
货币资金	102,263.43	100.00	-	0.10
合计	2,736,129.51	1,138,797.94	-	-

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	2,041,313.96	-	897,228.23	银行抵押借款、企业债券抵押	-
应收账款	592,552.12	-	241,469.71	银行质押借款	-

### 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：37,632.96万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：250万元，收回：15万元；

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：37,867.96万元，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：700万元。

### （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：2.47%，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201,494.05万元和160,074.63万元，报告期内有息债务余额同比变动-20.56%。

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	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0	0	60,000.00	60,000.00	37.48
银行贷款	0	6,407.65	63,084.18	69,491.83	43.41
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	2,982.80	27,600.00	30,582.80	19.11
合计	0	9,390.45	150,684.18	160,074.63	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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0万元，企业债券余额60,000.00万元，非金融企业债务融资工具余额0万元。

#### 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1,244,458.24万元和1,492,629.89万元，报告期内有息债务余额同比变动19.94%。

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	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0	0	60,000.00	60,000.00	4.02
银行贷款	0	95,201.36	1,263,753.12	1,358,954.48	91.04

非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	14,046.30	59,629.11	73,675.41	4.94
合计	0	109,247.66	1,383,382.23	1,492,629.89	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 万元，企业债券余额 60,000 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元。

### 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 万元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0 万元人民币。

#### （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：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
预收款项	33,666.38	5,073.92	预收的租金和购房款
应交税费	-18,798.12	-990.57	缴纳税费所致
其他应付款	269,576.62	17.86	—
长期借款	1,340,507.62	19.01	—
应付债券	59,746.00	0.29	—
长期应付款	525,885.69	3.25	—

#### （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：10,353.21 万元

报告期非经常性损益总额：-38.65 万元

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

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：万元 币种：人民币

公司名称	是否发行	持股	主营业务经营	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
------	------	----	--------	-----	-----	--------	--------

	人子 公司	比 例	情 况				
天门市茶韵文化旅游投资建设开发有限公司	否	0%	旅游文化教育资源投资、开发和经营管理	721,264.60	190,046.86	44,897.16	7,447.24

#### 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

适用 不适用

#### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：308,160.25 万元

报告期末对外担保的余额：435,173.38 万元

报告期对外担保的增减变动情况：127,013.13 万元

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：435,173.38 万元

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发行人合并口径净资产的 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<sup>2</sup>应当披露的其他事项

适用 不适用

<sup>2</sup> 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

## 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交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为天门市城市建设投资有限公司 2025 年公司债券中期报告盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 天门市城市建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	102,263.43	83,190.01
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	592,552.12	524,699.81
应收款项融资		
预付款项	34,234.47	17,414.08
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	213,891.16	222,711.77
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,041,313.96	2,009,204.27
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	204.54	204.54
其他流动资产	58,065.97	74,161.00
流动资产合计	3,042,525.65	2,931,585.48
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	37,961.42	37,797.74
长期股权投资	30,171.88	30,171.88

其他权益工具投资	94,103.37	81,101.37
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,478.99	2,478.99
固定资产	18,398.58	18,665.20
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	518,869.26	518,869.28
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	249.90	249.90
递延所得税资产		
其他非流动资产	1,000.00	1,000.00
非流动资产合计	703,233.42	690,334.34
资产总计		
<b>流动负债：</b>		
短期借款		1,000.00
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	1,548.32	2,573.40
预收款项	33,666.38	650.69
合同负债	611.86	1,767.35
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		80.48
应交税费	-18,798.12	2,110.79
其他应付款	269,576.62	228,728.63
其中：应付利息	5,350.00	
应付股利		8,088.00
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	70.73	167,099.73
其他流动负债		
流动负债合计	286,675.79	404,011.08
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	1,340,507.62	1,126,386.70
应付债券	59,746.00	59,571.12
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	525,885.69	509,314.19
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,926,139.31	1,695,272.00
负债合计	2,212,815.10	2,099,283.09
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,079,312.71	1,079,312.71
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	18,520.73	18,520.73
一般风险准备		
未分配利润	233,782.12	223,474.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,531,615.56	1,521,308.33
少数股东权益	1,328.41	1,328.41
所有者权益（或股东权益）合计	1,532,943.96	1,522,636.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,745,759.06	3,621,919.82

公司负责人：欧阳宏卫 主管会计工作负责人：何丰 会计机构负责人：姚占红

### 母公司资产负债表

2025年06月30日

编制单位：天门市城市建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2025年06月30日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	23,460.68	24,956.16
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	130,600.31	127,511.21
应收款项融资		
预付款项	807.36	807.36
其他应收款	352,124.83	332,054.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,159,154.37	1,149,984.42
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	204.54	204.54
其他流动资产	41,935.65	42,404.79
流动资产合计	1,708,287.74	1,677,922.95
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	36,659.95	36,809.95
长期股权投资	473,229.08	469,666.52
其他权益工具投资	83,951.37	81,101.37
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,478.99	2,478.99
固定资产	18,324.72	18,631.74
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	249.90	249.90

递延所得税资产		
其他非流动资产	1,000.00	1,000.00
非流动资产合计	615,894.01	609,938.47
资产总计	2,324,181.75	2,287,861.42
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	459.57	459.57
预收款项	15,595.81	150.69
合同负债		1,443.49
应付职工薪酬		80.48
应交税费	50.87	228.57
其他应付款	802,423.29	710,971.43
其中：应付利息	5,350.00	
应付股利		8,088.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	70.73	49,237.85
其他流动负债		
流动负债合计	818,600.27	762,572.08
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	68,018.68	66,290.00
应付债券	59,746.00	59,571.12
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	342,143.90	363,148.65
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	469,908.58	489,009.78
负债合计	1,288,508.85	1,251,581.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	717,824.07	717,824.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	18,520.73	18,520.73
未分配利润	99,328.10	99,934.76
所有者权益（或股东权益）合计	1,035,672.91	1,036,279.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,324,181.75	2,287,861.42

公司负责人：欧阳宏卫 主管会计工作负责人：何丰 会计机构负责人：姚占红

**合并利润表**  
2025年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、营业总收入	70,383.12	142,368.87
其中：营业收入	70,383.12	142,368.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	60,029.93	133,390.27
其中：营业成本	58,039.79	130,868.69
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	1,600.03	836.33
销售费用	57.64	780.59
管理费用	360.12	1,071.17
研发费用		
财务费用	-27.64	-166.50
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	0.02	114.55
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融		

资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		1.88
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	10,353.21	9,095.03
加：营业外收入		26.86
减：营业外支出	38.67	53.47
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	10,314.54	9,068.43
减：所得税费用	7.31	52.50
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	10,307.23	9,015.93
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	10,307.23	9,015.93
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）	10,307.23	9,015.93
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值		

变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	10,307.23	9,015.93
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	10,307.23	9,015.93
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：欧阳宏卫 主管会计工作负责人：何丰 会计机构负责人：姚占红

### 母公司利润表

2025年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、营业收入	2,503.74	6,664.36
减：营业成本	1,971.98	6,232.56
税金及附加	760.89	225.21
销售费用	9.40	13.46
管理费用	345.16	314.19
研发费用		
财务费用	21.72	-64.97
其中：利息费用		
利息收入		

加：其他收益	0.02	0.20
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
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）	-605.40	-55.89
加：营业外收入		23.80
减：营业外支出	1.26	0.53
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-606.66	-32.62
减：所得税费用		4.19
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-606.66	-36.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-606.66	-36.81
（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	-606.66	-36.81
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：欧阳宏卫 主管会计工作负责人：何丰 会计机构负责人：姚占红

#### 合并现金流量表

2025年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,261.91	32,430.99
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		0.21
收到其他与经营活动有关的现金	8,166.53	90,366.29

经营活动现金流入小计	16,428.43	122,797.49
购买商品、接受劳务支付的现金	117,950.42	47,689.58
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	328.70	1,507.86
支付的各项税费	4,653.26	3,654.83
支付其他与经营活动有关的现金	7,614.87	105,632.48
经营活动现金流出小计	130,547.24	158,484.74
经营活动产生的现金流量净额	-114,118.81	-35,687.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	9,000.00	
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		3.62
投资活动现金流入小计	9,000.00	3.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56.82	1,825.88
投资支付的现金	36,002.00	11,000.00
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		0.04
投资活动现金流出小计	36,058.82	12,825.92
投资活动产生的现金流量净额	-27,058.82	-12,822.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	3,655.00	

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	165,822.41	65,554.00
收到其他与筹资活动有关的现金	268,499.64	32,050.47
筹资活动现金流入小计	437,977.04	97,604.47
偿还债务支付的现金	94,060.85	89,378.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,081.71	40,240.67
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	168,583.45	4.25
筹资活动现金流出小计	291,726.00	129,623.50
筹资活动产生的现金流量净额	146,251.04	-32,019.03
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	5,073.41	-80,528.59
加：期初现金及现金等价物余额	97,190.01	191,631.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	102,263.43	111,102.52

公司负责人：欧阳宏卫 主管会计工作负责人：何丰 会计机构负责人：姚占红

### 母公司现金流量表

2025年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,655.67	16,723.08
收到的税费返还		0.20
收到其他与经营活动有关的现金	7,033.26	168,826.30
经营活动现金流入小计	10,688.93	185,549.58
购买商品、接受劳务支付的现金	7,689.95	6,482.08
支付给职工及为职工支付的现金	323.38	305.01
支付的各项税费	1,301.90	1,538.29
支付其他与经营活动有关的现金	1,147.47	139,230.61
经营活动现金流出小计	10,462.71	147,555.99

经营活动产生的现金流量净额	226.22	37,993.59
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.02	605.67
投资支付的现金	2,850.00	11,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,562.56	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	6,413.58	11,605.67
投资活动产生的现金流量净额	-6,413.58	-11,605.67
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	390.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	332,703.55	300.00
筹资活动现金流入小计	333,093.55	300.00
偿还债务支付的现金	25,155.06	40,850.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,760.73	9,883.09
支付其他与筹资活动有关的现金	299,485.88	
筹资活动现金流出小计	328,401.67	50,733.95
筹资活动产生的现金流量净额	4,691.88	-50,433.95
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,495.48	-24,046.03
加：期初现金及现金等价物余额	24,956.16	49,531.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	23,460.68	25,485.53

公司负责人：欧阳宏卫 主管会计工作负责人：何丰 会计机构负责人：姚占红

