
枣阳市城市建设投资经营有限公司

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“第三节 风险因素”等有关章节内容。

截至 2023 年 6 月末，本公司面临的风险因素与《2022 年年度报告》中披露的“重大风险提示”无重大变化。本公司发行债券付息兑付不存在违约情况，并且尽本公司所知，亦没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。

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.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	12
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.....	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.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
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.....	20
四、 资产情况.....	20
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.....	24
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 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	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、 发行人为绿色债券发行人.....	25
四、 发行人为可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.....	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
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

发行人/本公司/公司/枣阳城投	指	枣阳市城市建设投资经营有限公司
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
会计师事务所	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》
公司章程	指	枣阳市城市建设投资经营有限公司章程
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
报告期	指	2023 年 1-6 月

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	枣阳市城市建设投资经营有限公司	
中文简称	枣阳城投	
外文名称（如有）	无	
外文缩写（如有）	无	
法定代表人	王大斌	
注册资本（万元）		37,300.00
实缴资本（万元）		32,700.00
注册地址	湖北省襄阳市 枣阳市人民路东侧	
办公地址	湖北省襄阳市 枣阳市人民路东侧	
办公地址的邮政编码	441200	
公司网址（如有）	无	
电子信箱	zyct200512@163.com	

二、信息披露事务负责人

姓名	周国辉
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	总会计师
联系地址	枣阳市人民路东侧
电话	0710-6225513
传真	0710-6225513
电子信箱	无

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：枣阳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：枣阳市人民政府国有资产监督管理局

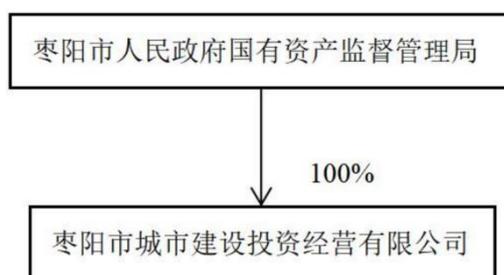
报告期末控股股东资信情况：良好

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：发行人控股股东枣阳市人民政府国有资产监督管理局持股比例为 100%；发行人控股股东无股权受限情况。

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：发行人实际控制人枣阳市人民政府国有资产监督管理局持股比例为 100%；发行人实际控制人无股权受限情况。

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，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

（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

¹均包含股份，下同。

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：王大斌

发行人的董事长或执行董事：王大斌

发行人的其他董事：周国辉、丁汉瑞、陈巍、张爱民

发行人的监事：余拥政、周静波、沈华强、王鸽、武亚飞

发行人的总经理：张爱民

发行人的财务负责人：张爱民

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

公司从事的主要业务有土地整理与开发、城市基础设施建设的投资及工程建设、房地产开发；主要产品有土地整理、城市基础设施、房地产；实施以施工为主，兼顾城市污水处理、自来水销售的经营模式。

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

枣阳市国土资源和规划部门针对土地开发整理业务制定了严格的征地、土地整理和土地储备收购制度，既充分地发挥了土地资源的优势，又极大地发挥了土地资源的作用。枣阳市土地开发整理业务工作的主要重心在于提高土地利用效率，切实提高城镇土地利用效率。在枣阳市委、市政府的高度重视下，枣阳市土地整理和开发业务具有广阔的前景。枣阳将围绕“优化东城新区功能，改善老城区环境，突出发展城南工业园区”，加大新区开发和旧城改造力度，加强城市交通、给排水、供电、供气等基础设施建设，完善防灾减灾和预警应急处理系统，加强城市公共设施建设，全面改善城市人居环境，推动城市亮化上台阶、上水平，不断增强城市的辐射力、带动力、服务力。因此，在基础设施方面，枣阳市有投入、有计划、有布局、有重点，有发展的需求，也有发展的动力，枣阳市也将借助基础设施建设的发展推动枣阳城建更上一个新台阶。

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，未对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

（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：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 (%)
市政工程收入	42,011.13	34,846.58	17.05	88.13	33,976.70	25,090.99	26.15	74.78
房产销售收入	-	-	-	-	1,639.13	1,663.22	-1.47	3.61
砂石销售收入	2,557.36	1,312.30	48.69	5.36	4,655.78	2,721.13	41.55	10.25
污水处理收入	1,064.00	-	100.00	2.23	1,110.75	1,141.54	-2.77	2.44
中介服务收入	11.40	-	100.00	0.02	-	-	-	-
供水收入	2,027.09	1,947.10	3.95	4.25	4,052.53	3,606.13	11.02	8.92
合计	47,670.97	38,105.98	20.06	100.00	45,434.88	34,223.01	24.68	100.00

（2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

无

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）上半年市政工程收入板块的营业成本同比增加 38.88%。毛利率同比减少 34.79%，主要系市政工程项目结算进度较慢所致。

（2）上半年无房产销售收入，主要系发行人已将枣阳市房地产投资开发有限公司处置（丧失控制权的时点为 2021 年 1 月 1 日），因此房产销售收入为 0。2022 年公司实现房产销售收入 1,682.67 万元，主要来源于公司将还建房的剩余房源销售给枣阳市住房和城乡建设局获得的收入。

（3）上半年砂石销售收入板块的营业收入同比减少 45.07%，营业成本同比减少 51.77%，主要系该业务规模收缩所致。

（4）上半年污水处理收入板块的营业收入同比减少 4.21%，无营业成本，主要系已重新计提污水成本所致。

（5）上半年新增中介服务收入 11.40 万元。

（6）上半年供水收入板块的营业收入同比减少 49.98%，主要系报告期辖区内工业企业用水量减少所致；营业成本同比减少 46.01%。毛利率同比减少 64.18%，主要系受水价调整、自来水管网及设备的维修费用的影响，自来水销售业务毛利率波动较大。

（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

发行人作为枣阳市城市基础设施建设的投融资主体和授权范围内国有资产的运营主体，在枣阳市基础设施建设中发挥着主力作用。近年来，发行人经营规模不断扩大，经济收益持续增长，竞争能力不断提升，发展前景良好，在枣阳市城市基础设施建设与国有资产经营管理方面处于行业垄断地位，为枣阳市的快速发展提供了重要支持。

枣阳市提出了发展目标“持之以恒美城市靓乡村，以统筹的办法改善人居环境”，提出加快城区扩容提质。在基础设施方面，枣阳市有投入、有计划、有布局、有重点，有发展的需求，也有发展的动力，枣阳市也将借助基础设施建设的发展推动枣阳城建更上一个新台阶。

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） 偿付风险与对策

风险：在已发债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能无法带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响已发债券的按期偿付。

对策：发行人经营状况和盈利状况良好，预期未来收益可以满足已发债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理与运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。此外，发行人还制定了具体的、切实可行的偿债计划，设置了提前还本条款等有效的偿债保障措施，为已发债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护投资者的利益。

（2） 流动性风险与对策

风险：由于已发债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证已发债券能够按照预期上市交易，也无法保证已发债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：已发债券发行结束后，发行人将尽快申请已发债券在经国家批准的证券交易场所上市或交易流通，以提高已发债券的流动性。另外，随着公司债券市场的发展，公司债券的交易也会日趋活跃，未来的流动性风险可能会有所降低。

（3） 偿债保障措施相关的风险与对策

风险：发行人为已发债券的按期偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到已发债券偿债保障措施实施效果。

对策：总体来看，公司为已发债券还本付息方式设置合理，公司良好的经营业绩及稳健的财务结构、已发债券募集资金投资项目较为良好的收益性、政府对公司的支持可对已发债券偿还起到较好的保障作用。同时，公司也会不断建立完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才。目前，具有一批具有专业技能和丰富管理经验的优秀人才，将不断提升发行人的内控管理水平，有效保证已发债券各项偿债保障措施的落实。

（4） 产业政策风险与对策

风险：发行人主要从事土地收购储备经营，城市基础设施建设的投融资，建设收益（以上有专项审批的需持有效许可证后方可经营），较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，同时针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政

策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

（5）政府规划风险与对策

风险：发行人土地整理开发业务易受国家政策和房地产市场的影响，存在一定的不确定性。

对策：随着枣阳市城市化进程的推进，未来枣阳市土地开发整理的力度将不断加大，发行人也将继续得到各级政府的大力支持，政府规划风险相对较低。此外，发行人将对政府规划的变化进行跟踪研究，积极收集研究行业动态信息，及时调整自身的发展战略，以适应新的市场环境，从而降低政府规划与市场环境变动对公司经营造成的不利影响。

（6）经济周期风险与对策

风险：发行人主要从事土地收购储备经营，城市基础设施建设的投融资，建设收益（以上有专项审批的需持有效许可证后方可经营），而城市基础设施的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。经济增长速度的放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响已发债券的兑付。

对策：发行人从事的行业虽在一定程度上受经济周期的影响，但随着国民经济尤其是枣阳市经济的快速增长，发行人所在区域对城市建设的需求日益增长，政府在基础建设投资方面的财政投入将进一步增加。发行人作为枣阳市重要的城市开发建设主体和资本运营实体，有较强的抵御经济周期风险的能力。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现企业的可持续发展。

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

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、业务经营等方面相互独立。发行人按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立运营的能力：

1、业务独立情况

发行人与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、资产独立情况

发行人与控股股东之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理；发行人没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资金、资产和其他资源被股东占用而损害发行人利益的情况。

3、机构独立情况

公司具有健全的公司组织机构和较为完善的法人治理机构，与政府主管部门不存在从属关系；公司的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

4、人员独立情况

公司拥有独立于实际控制人的劳动、人事和工资管理体系；董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序；公司建立了一套完整的、适应其业务开展需要的组织机构。

5、财务独立情况

公司建立了独立的财务核算系统及规范的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度，能够独立做出财务决策，且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在与控股股东或实际控制

人共用银行账户的情况。

（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

报告期内，公司业务方面具有独立与供应商及客户签署协议的程序和权限；公司人员方面具有独立完整的人员编制，独立于控股股东、实际控制人、其他关联方；公司资产方面具有保障公司业务独立运作的资产；公司机构方面建立了完善的组织架构，独立于控股股东、实际控制人、其他关联方；公司财务方面，公司独立建立账套，独立进行财务核算，独立纳税，独立于控股股东、实际控制人、其他关联方。

（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	2023年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券
2、债券简称	23 枣阳 01, 23 枣阳城投债
3、债券代码	270028.SH, 2380171.IB
4、发行日	2023年5月30日
5、起息日	2023年6月1日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2026年6月1日
7、到期日	2030年6月1日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.00
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未回售部分债券每百元本金值的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	太平洋证券股份有限公司

13、受托管理人	债权代理人：中国农业发展银行枣阳市支行
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	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

1、债券名称	2021 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券
2、债券简称	21 枣投 01、21 枣阳城投债 01
3、债券代码	184044.SH、2180365.IB
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 14 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2028 年 9 月 14 日
8、债券余额	6.70
9、截止报告期末的利率(%)	4.95
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置提前偿付本金条款，在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，到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，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	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	否

1、债券名称	2022 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券
2、债券简称	22 枣投 01、22 枣阳城投债 01
3、债券代码	184255.SH、2280074.IB
4、发行日	2022 年 3 月 2 日
5、起息日	2022 年 3 月 4 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2029 年 3 月 4 日
8、债券余额	6.30
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置提前偿付本金条款，在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，到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，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	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	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	270028.SH, 2380171.IB
债券简称	23 枣阳 01, 23 枣阳城投债
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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）	不适用

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：270028.SH、2380171.IB

债券简称	23 枣阳 01, 23 枣阳城投债
债券全称	2023 年第一期枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券
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	不适用
募集资金总额	5.00 亿元
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券计划发行规模为 5.00 亿元，其中 3.00 亿元用于枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目的建设，2.00 亿元用于补充公司营运资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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	不适用

的约定（如发生变更）	
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	2.85 亿元
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	不适用
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	不适用
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	1.35 亿元
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	与约定的募集资金使用用途一致
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	1.50 亿元
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	募集资金用于枣阳市电子信息技术产业园标准厂房建设项目的建设，项目尚未建设完毕，暂未产生收益。
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	不适用
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	不适用
报告期末募集资金余额	2.15 亿元
报告期末募集资金专项账户余额	2.15 亿元
专项账户运作情况	正常
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）	无
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	无
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
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）	不适用

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：184044.SH、2180365.IB

债券简称	21 枣投 01、21 枣阳城投债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>担保与偿债保障： 1、本期债券由主体长期信用等级为 AAA 级的第三方担公司提供担保增信。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的连带责任保证担保。当公司自身偿债措施不能满足本期债券还本付息要求时，湖北担保将为本期债券按期还本付息履行不可撤销的连带担保责任。 2、良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑。公司作为枣阳市国有资产运营和城市建设投资企业，伴随近年来公司业务增长，盈利能力一直较强。2019 年 2021 年发行人净利润分别为 15599.73 万元、25025.85 万元和 14693.71 万元，最近三年平均净利润为 18439.76 万元，足以支付本期债券一年的利息。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。 3、良好的募集资金投向为本期债券本息偿还提供了基本保障。本次债券拟募集资金人民币 130,000.00 万元， 79,600.00 万元用于枣阳市城市综合停车场建设项目， 50,400.00 万元用于补充流动资金。本期债券募集资金规模为 67,000.00 万元， 41,000.00 万元用于枣阳市城市综合停车场建设项目， 26,000.00 万元用于补充营运资金。根据《枣阳市城市综合停车场建设项目可行性研究报告》，枣阳市城市综合停车场建设项目项目建设前 7 年，可实现净收益 118,973.11 万元，应偿还的用于本项目的融入资金本次债券本息为 109,450.00 万元（按照 7.5%利率），覆盖倍数为 1.09，存续期净收益能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息；项目运营期净收益能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.99。在假设停车位收费、充电桩充电服务费、广告位收费价格运营期内保持不变的压力测试下，存续期净收益仍能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息，本息覆盖倍数为 1.08；项目运营期净收益仍能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.69。综上，在正常条件及压力测试条件下该项目皆具有较强的获利能力，财务表现良好。偿债计划： 1、偿债计划的制度安排本期债券发行总规模为人民币 6.7 亿元，7 年期，为固定利息品种，每年付息一次。发行人将在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个付息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本期债券本金。提前偿还本金的安排将利于减少债券本息按时偿付的不确定因素，切实保障债券本息的按时偿付。为了更加充分、有效地</p>

	<p>维护债券持有人的利益，发行人制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协助等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。 2、本期债券偿债计划的人员安排发行人将安排专门人员管理本次债务的付息、兑付工作，在本期债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理兑付后的有关事宜。 3、本期债券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、募集资金投向的特点，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本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人日常经营活动所产生的现金收入。 4、聘请债权人由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行作为债权人，并签署了《债权人代理协议》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。</p>
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	本期债券偿债计划的执行与募集说明书约定的一致。

债券代码：184255.SH、2280074.IB

债券简称	22 枣投 01、22 枣阳城投债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>担保与偿债保障： 1、本期债券由主体长期信用等级为 AAA 级的第三方担保公司提供担保增信。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的连带责任保证担保。当公司自身偿债措施不能满足本期债券还本付息要求时，湖北担保将为本期债券按期还本付息履行不可撤销的连带担保责任。 2、良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑。公司作为枣阳市国有资产运营和城市建设投资企业，伴随近年来公司业务增长，盈利能力一直较强。2019 年 2021 年发行人净利润分别为 15599.73 万元、25025.85 万元和 14693.71 万元，最近三年平均净利润为 18439.76 万元，足以支付本期债券一年的利息。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。 3、良好的募集资金投向为本期债券本息偿还提供了基本保障。本次债券拟募集资金人民币 130,000.00 万元， 79,600.00 万元用于枣阳市城市综合停车场建设项目， 50,400.00 万元用于补充流动资金。本期债券募集资金规模为 67,000.00 万元， 41,000.00 万元用于枣阳市城市综合停车场建设项目，</p>

	<p>26,000.00 万元用于补充营运资金。根据《枣阳市城市综合停车场建设项目可行性研究报告》，枣阳市城市综合停车场建设项目项目建设前 7 年，可实现净收益 118,973.11 万元，应偿还的用于本项目的融入资金本次债券本息为 109,450.00 万元（按照 7.5%利率），覆盖倍数为 1.09，存续期净收益能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息；项目运营期净收益能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.99。在假设停车位收费、充电桩充电服务费、广告位收费价格运营期内保持不变的测试下，存续期净收益仍能覆盖用于项目部分的本次债券资金本息，本息覆盖倍数为 1.08；项目运营期净收益仍能覆盖项目总投资，净收益覆盖总投资覆盖倍数为 2.69。综上，在正常条件及压力测试条件下该项目皆具有较强的获利能力，财务表现良好。偿债计划：</p> <p>1、偿债计划的制度安排本期债券发行总规模为人民币 6.70 亿元，7 年期，为固定利息品种，每年付息一次。发行人将在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个付息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本期债券本金。提前偿还本金的安排将利于减少债券本息按时偿付的不确定因素，切实保障债券本息的按时偿付。为了更加充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协助等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。</p> <p>2、本期债券偿债计划的人员安排发行人将安排专门人员管理本次债务的付息、兑付工作，在本期债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理兑付后的有关事宜。</p> <p>3、本期债券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、募集资金投向的特点，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本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人日常经营活动所产生的现金收入。</p> <p>4、聘请债权代理人由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请湖北银行股份有限公司枣阳支行作为债权代理人，并签署了《债权代理协议》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。</p>
<p>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）</p>	<p>无</p>
<p>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</p>	<p>本期债券偿债计划的执行与募集说明书约定的一致。</p>

债券代码：270028.SH、2380171.SH

债券简称	23 枣阳 01, 23 枣阳城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>担保与偿债保障： 1、本期债券由主体长期信用等级为 AAA 级的第三方担保公司提供担保增信。本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。当公司自身偿债措施不能满足本期债券还本付息要求时，常德财鑫将为本期债券按期还本付息履行不可撤销的连带担保责任。 2、公司较强的自身偿付能力是本期债券按期偿付的基础。公司最近三年的可分配净利润平均值足以保障本期债券本息按期足额偿付。截至 2022 年末，公司资产负债率为 54.09%，资产负债率处于行业正常水平。未来，随着基础设施建设等业务的不断扩大，多元化营业的不断发展，公司的收入及盈利水平将持续增强，将为本期债券的偿付提供有力保障。 3、募投项目良好稳定的收益是本期债券按期偿付的保障。本次债券拟募集资金人民币 100,000.00 万元，60,000.00 万元用于枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目，40,000.00 万元用于补充流动资金。本期债券募集资金规模为 50,000.00 万元，30,000.00 万元用于枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目，20,000.00 万元用于补充营运资金。根据《枣阳市电子信息产业园标准厂房建设项目可行性研究报告》项目计算期内利润总额为 35,874.95 万元。所得税后财务内部收益率（FIRR）为 6.61%。现金净流入在基准收益率为 5%的前提下，可测算出其税后净现值为 6,777.57 万元。从建设工期起，项目税后投资回收期为 7.64 年。项目计算期内累计净现金流量为正值，可保证有足够的现金流来维持项目的正常运营，因此保证了项目财务的可持续性。本项目对外融资 60,000.00 万元，期限为 7 年，还本付息方式为每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还未回售部分债券每百元本金值的 20%，年利率按 7.50%。经估算，本项目需支付利息 22,500.00 万元（其中建设期利息为 9,000.00 万元、经营期利息 13,500.00 万元）。在计算期 1-7 年，项目收入共 93,076.26 万元，经营成本共 3,270.75 万元，税金及附加共 6,529.00 万元，项目净收益为 83,276.51 万元，可有效覆盖项目利息。</p> <p>4、公司拥有的优质资产为本期债券本息偿付提供支撑。公司经营状况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳定的合作关系，具有较为广泛和畅通的融资渠道，资信状况优良。截至 2022 年末，公司主要银行授信总额为 173.59 亿元，其中已使用授信额度为 138.42 亿元，剩余授信额度为 35.17 亿元。良好的融资能力有力地支持了公司的可持续发展，如遇意外情况，公司可凭借自身优良的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过多渠道筹措本期债券还本付息所需资金。 5、提前偿还条款可缓解本期债券到期一次还本压力。本期债券采用本金提前偿还方式，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照未回售部分债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债</p>

	券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，在本期债券存续期第 4 年至第 7 年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力。6、债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障。
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）	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	本期债券偿债计划的执行与募集说明书约定的一致。

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
存货	原材料、土地、开发成本、生产成本
投资性房地产	土地使用权

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：万元 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	158,962.84	64,462.90	146.60	主要系银行存款大幅增加所致
其他应收款	326,644.93	119,487.27	173.37	主要系公司往来款增加导致
在建工程	30,739.58	8,213.69	274.25	主要系用于项目建设的贷款的资本化利息增加及原在建工程项目按照施工进度正常的增长所致
存货	1,911,499.44	1,867,699.03	2.35	-

（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	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	158,962.84	3,000.00	-	1.89
存货	1,930,823.51	146,731.56	-	7.60
固定资产	128,089.22	3,111.58	-	2.43
投资性房地产	514,243.90	514,243.90	-	100.00
合计	2,732,119.47	667,087.04	—	—

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	1,930,823.51		146,731.56	抵押借款	发行人正常经营所致，对公司经营无影响。
投资性房地产	514,243.90	-	514,243.90	抵押借款	发行人正常经营所致，

					对公司经营无影响。
--	--	--	--	--	-----------

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：4.14 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.14 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：3.08%，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 178,938.45 万元和 189,469.37 万元，报告期内有息债务余额同比变动 5.89%。

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	0.00	0.00	0.00	172,370.67	172,370.67	90.98%
银行贷款	0.00	350.00	0.00	16,748.70	17,098.70	9.02%
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

债务						
合计	0.00	350.00	0.00	189,119.37	189,469.37	—

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 180,000 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万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 1,252,808.01 万元和 1,351,107.82 万元，报告期内有息债务余额同比变动 7.85%。

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	0.00	0.00	0.00	172,370.67	172,370.67	12.76%
银行贷款	0.00	26,855.47	28,394.05	987,886.52	1,043,136.04	77.21%
非银行金融机构贷款	0.00	10,680.68	13,519.68	111,400.75	135,601.11	10.04%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计	0.00	37,536.15	41,913.73	1,271,657.95	1,351,107.82	—

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 180,000 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万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 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 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：万元 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
其他应付款	583,154.66	297,603.44	95.95	主要系公司往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	64,584.28	169,276.36	-61.85	主要系一年内到期的长期借款减少和 16 枣阳城投债到期兑付所致
应付债券	172,370.67	122,378.78	40.85	主要系发行债券 23 枣阳 01 所致

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
长期借款	987,886.52	863,023.23	14.47	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：3,313.62 万元

报告期非经常性损益总额：-1,716.54 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

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：万元 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
枣阳市恒实矿业有限公司	是	99.0244%	良好	189,687.03	27,799.56	2,557.36	1,027.36

（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：150,948.30 万元

报告期末对外担保的余额：150,948.30 万元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 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：0.00 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净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、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交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn和www.chinabond.com.cn。

（以下无正文）

(本页无正文，为《枣阳市城市建设投资经营有限公司公司债券 2023 年中期报告》之签章页)

枣阳市城市建设投资经营有限公司

2023 年 8 月 28 日



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：枣阳市城市建设投资经营有限公司

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	1,589,628,434.49	644,629,016.79
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	1,883,379,115.04	1,911,536,288.91
应收款项融资		
预付款项	295,145.00	923,224.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,266,449,259.60	1,194,872,706.87
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,308,235,066.32	18,859,532,713.64
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	29,573.48	29,573.48
流动资产合计	26,048,016,593.93	22,611,523,523.69
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	37,028,300.00	37,028,300.00
投资性房地产	5,142,439,027.00	5,142,439,027.00
固定资产	1,280,892,166.44	1,234,084,824.44
在建工程	307,395,826.61	82,136,932.45
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	113,379,463.05	108,552,967.32
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	41,360,816.00	21,816,872.52
递延所得税资产	368,650.23	368,650.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,922,864,249.33	6,626,427,573.96
资产总计	32,970,880,843.26	29,237,951,097.65
流动负债：		
短期借款	148,656,007.13	60,000,000.00
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	35,063,852.48	38,613,282.50
预收款项	1,015,702.10	1,000,000.00
合同负债	10,268,243.76	11,378,243.76
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	229,583.51	223,654.80
应交税费	104,880,546.71	85,422,973.55
其他应付款	5,831,546,555.66	2,976,034,362.90
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	645,842,762.78	1,692,763,598.93
其他流动负债	67,991,802.62	67,991,802.62
流动负债合计	6,845,495,056.75	4,933,427,919.06

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,878,865,189.71	8,630,232,336.03
应付债券	1,723,706,736.13	1,223,787,795.98
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,114,007,532.41	1,024,007,532.41
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,101,917.50	2,101,917.50
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,718,681,375.75	10,880,129,581.92
负债合计	19,564,176,432.50	15,813,557,500.98
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	327,000,000.00	327,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,037,615,260.50	8,037,615,260.50
减：库存股		
其他综合收益	2,851,590,622.38	2,851,590,622.38
专项储备		
盈余公积	229,177,403.44	229,177,403.44
一般风险准备		
未分配利润	1,953,069,713.00	1,970,851,518.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,398,452,999.32	13,416,234,805.31
少数股东权益	8,251,411.44	8,158,791.36
所有者权益（或股东权益）合计	13,406,704,410.76	13,424,393,596.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,970,880,843.26	29,237,951,097.65

公司负责人：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位：枣阳市城市建设投资经营有限公司

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	427,075,944.38	107,516,172.86
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	1,888,468,526.44	1,902,882,722.24
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,645,449,381.14	507,396,620.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	19,114,994,409.96	18,676,990,273.52
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	23,075,988,261.92	21,194,785,789.43
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	2,543,063,724.55	2,543,063,724.55
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	37,028,300.00	37,028,300.00
投资性房地产	5,142,439,027.00	5,142,439,027.00
固定资产	33,938,188.99	399,954.93
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	113,278,664.97	108,452,169.24
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	360,442.59	360,442.59
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,870,108,348.10	7,831,743,618.31
资产总计	30,946,096,610.02	29,026,529,407.74
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	2,000,503.44	1,167,147.04
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	98,673,537.73	71,854,446.62
其他应付款	15,448,942,381.18	13,738,222,440.89
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	3,500,000.00	306,918,940.15
其他流动负债	62,572,821.79	62,572,821.79
流动负债合计	15,615,689,244.14	14,180,735,796.49
非流动负债：		
长期借款	167,487,000.00	168,937,000.00
应付债券	1,723,706,736.13	1,223,787,795.98
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	2,101,917.50	2,101,917.50
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,893,295,653.63	1,394,826,713.48
负债合计	17,508,984,897.77	15,575,562,509.97
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	327,000,000.00	327,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,980,602,241.08	7,980,602,241.08
减：库存股		
其他综合收益	2,851,590,622.38	2,851,590,622.38
专项储备		
盈余公积	229,177,403.44	229,177,403.44

未分配利润	2,048,741,445.35	2,062,596,630.87
所有者权益（或股东权益）合计	13,437,111,712.25	13,450,966,897.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,946,096,610.02	29,026,529,407.74

公司负责人：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

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	476,709,729.60	456,609,198.32
其中：营业收入	476,709,729.60	456,609,198.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	449,198,790.46	383,247,590.33
其中：营业成本	413,307,211.80	342,827,156.63
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	4,069,925.46	1,893,812.52
销售费用	2,602,962.26	62,462.40
管理费用	26,166,613.88	38,350,748.90
研发费用		-
财务费用	3,052,077.06	113,409.88
其中：利息费用	1,730,244.45	-
利息收入	5,667,146.33	3,203,871.46
加：其他收益	1,478,165.18	50,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		10,000,000.00
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)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	28,989,104.32	133,361,607.99
加: 营业外收入	4,159,795.22	1,408,699.45
减: 营业外支出	12,728.68	1,730,475.60
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	33,136,170.86	133,039,831.84
减: 所得税费用	825,356.77	2,647,359.11
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	32,310,814.09	130,392,472.73
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	32,310,814.09	130,392,472.73
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)	32,218,194.01	130,253,539.28
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	92,620.08	138,933.45
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	32,310,814.09	130,392,472.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	32,218,194.01	130,253,539.28
（二）归属于少数股东的综合收益总额	92,620.08	138,933.45
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

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	400,782,901.29	358,331,384.56
减：营业成本	333,419,572.09	268,139,166.67
税金及附加	3,015,460.98	144,404.26
销售费用		
管理费用	11,091,133.65	9,000,967.31
研发费用		
财务费用	-1,136,561.03	-957,577.73
其中：利息费用		
利息收入	2,751,385.38	
加：其他收益		50,000,000.00
投资收益（损失以“—”号填		10,000,000.00

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）	54,393,295.60	142,004,424.05
加：营业外收入	3,064,017.65	21,226.98
减：营业外支出	21,312,498.77	1,649,274.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	36,144,814.48	140,376,376.43
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,144,814.48	140,376,376.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36,144,814.48	140,376,376.43
（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	36,144,814.48	140,376,376.43
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：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

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	563,074,187.86	463,939,287.57
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,677,020,271.66	1,114,555,735.50
经营活动现金流入小计	2,240,094,459.52	1,578,495,023.07

购买商品、接受劳务支付的现金	794,052,519.29	972,754,332.44
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	63,358,684.73	23,400,410.30
支付的各项税费	41,640,446.32	6,195,547.93
支付其他与经营活动有关的现金	761,710,802.44	1,185,240,933.41
经营活动现金流出小计	1,660,762,452.78	2,187,591,224.08
经营活动产生的现金流量净额	579,332,006.74	-609,096,201.01
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		10,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,830.05	
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	10,830.05	10,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	297,131,487.99	133,540,450.73
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	297,131,487.99	133,540,450.73
投资活动产生的现金流量净额	-297,120,657.94	-123,540,450.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		13,922,894.00
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	1,480,082,853.68	1,489,296,441.06
发行债券收到的现金	500,000,000.00	593,936,098.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,980,082,853.68	2,097,155,433.06
偿还债务支付的现金	1,059,406,862.53	823,347,160.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	225,613,422.25	264,730,643.91
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	2,274,500.00	
筹资活动现金流出小计	1,287,294,784.78	1,088,077,804.62
筹资活动产生的现金流量净额	692,788,068.90	1,009,077,628.44
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	974,999,417.70	276,440,976.70
加：期初现金及现金等价物余额	685,890,258.02	685,890,258.02
六、期末现金及现金等价物余额	1,660,889,675.72	962,331,234.72

公司负责人：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

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	463,037,366.70	360,379,144.06
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	805,289,757.46	99,518,004.43
经营活动现金流入小计	1,268,327,124.16	459,897,148.49
购买商品、接受劳务支付的现金	772,113,021.63	730,145,588.23
支付给职工及为职工支付的现金	14,498,801.83	8,130,490.74
支付的各项税费	22,867,262.43	93,498.73
支付其他与经营活动有关的现金	46,282,577.28	3,892,091.32

经营活动现金流出小计	855,761,663.17	742,261,669.02
经营活动产生的现金流量净额	412,565,460.99	-282,364,520.53
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		10,000,000.00
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		10,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,116,345.00	41,347.00
投资支付的现金		200,000,000.00
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	31,116,345.00	200,041,347.00
投资活动产生的现金流量净额	-31,116,345.00	-190,041,347.00
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		35,000,000.00
发行债券收到的现金	500,000,000.00	593,936,098.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	500,000,000.00	628,936,098.00
偿还债务支付的现金	304,950,000.00	303,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	225,214,844.47	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,724,500.00	
筹资活动现金流出小计	531,889,344.47	303,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-31,889,344.47	325,436,098.00
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	349,559,771.52	-146,969,769.53
加: 期初现金及现金等价物余额	325,358,765.60	325,358,765.60
六、期末现金及现金等价物余额	674,918,537.12	178,388,996.07

公司负责人：王大斌 主管会计工作负责人：张爱民 会计机构负责人：周静波

