
九江市城市建设投资有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

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

投资者在评价及购买本期债券之前，应认真考虑下述各种可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险揭示”等有关章节内容。

截至2021年12月31日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十四条风险揭示”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、 报告期内控股股东、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.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
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、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	14
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	15
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
七、 中介机构情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	16
一、 财务报告审计情况.....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	16
三、 合并报表范围调整.....	17
四、 资产情况.....	18
五、 负债情况.....	19
六、 利润及其他损益来源情况.....	20
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	21
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
九、 对外担保情况.....	21
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	22
十一、 向普通投资者披露的信息.....	22
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	23
一、 发行人为可交换债券发行人.....	23
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.....	23
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	23
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	23
五、 其他特定品种债券事项.....	23
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	23
第六节 备查文件目录.....	24
财务报表.....	26
附件一： 发行人财务报表.....	26

释义

发行人、公司、本公司	指	九江市城市建设投资有限公司
主承销商	指	申万宏源证券有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会、证监	指	中国证券监督管理委员会
交易所/上交所	指	上海证券交易所
PR 九城投/15 九江城投债	指	2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券
《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	《九江市城市建设投资有限公司公司章程》
报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	九江市城市建设投资有限公司	
中文简称	九江城投	
外文名称（如有）	Jiujiang City Construction Investment Company Limited	
外文缩写（如有）	JCCI Co., Ltd.	
法定代表人	朱超	
注册资本（万元）		300,000
实缴资本（万元）		300,000
注册地址	江西省九江市 浔阳区浔阳东路 39 号	
办公地址	江西省九江市 八里湖新区长虹西大道 376 号	
办公地址的邮政编码	332000	
公司网址（如有）	-	
电子信箱	cttourrongzibu@163.com	

二、信息披露事务负责人

姓名	李孟成	
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员	
信息披露事务负责人具体职务	董事	
联系地址	江西省九江市浔阳区长虹大道 118 号	
电话	0792-8186835	
传真	0792-8186817	
电子信箱	842574916@qq.com	

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

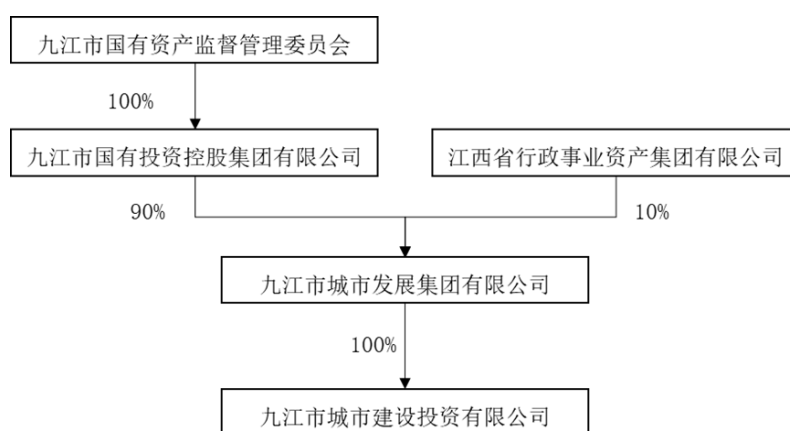
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：九江市城市发展集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：九江市国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、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、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	朱超	董事长	2021.10.17	2022-1-12

（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：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数10%。

（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：

发行人董事长：朱超

发行人的其他董事：邓泽华、刘愉、李孟成、王泽

发行人的监事：曾昭宏、柯兴旺、沈维、张佩君、刘琪

发行人的总经理：邓泽华

发行人的财务负责人：李孟成

发行人的其他高级管理人员：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

（1）业务范围：发行人主营业务主要包括土地出让业务、房屋销售业务、代建管理业务、仓储租赁业务、安装业务、货物销售业务等六大业务板块。根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于 E48 土木工程建筑业。公司的经营范围为：接受市政府委托承担城市基础设施及市政公用项目的投资、运营和管理任务，从事授权范围内国有资产经营和资本运作，土地整理，房地产开发、经营，房屋租赁，广告业，市政工程，国内贸易（国家有专项规定除外、涉及行政许可的凭许可证经营）。

（2）主要产品：发行人经营领域主要涉及土地出让、代建管理、房地产销售、仓储租赁、安装业务、货物销售等领域。

（3）经营模式

①发行人土地整理业务经营模式为：土储中心按照九江市政府土地出让计划回收发行人持有的土地后，进行“招、拍、挂”出让。公司以土储中心的土地回收总价确认土地资产运作收入，同时结转成本，若回收的土地为储备性质，则结转成本为入账时的评估价值加上土地管理及土地平整等成本；若回收的土地为出让性质，则结转成本包含土地出让金、契税、交易费、土籍登记费等费用。

②发行人货物销售业务主要由子公司九江市城发物流有限公司开展，发行人在货物销售的业务中主要承担供应链贸易的职能，基本不承担仓储、运输的风险。

③建造合同板块业务模式：根据市政府规划，每年承担九江市区域内的基础设施代建业务，包括城市路网、交通基础设施、城市供排水、区域环境治理等。发行人相关业务主要以下列三种模式进行：1）BT 项目：财预[2012]463 号文颁布之前，发行人与九江市财政局签订《投资建设与转让收购（BT）协议书》，负责九江市基础设施建设工程的建设工作，九江市财政局根据协议约定支付回购款，截止 2021 年末，发行人无在建、拟建 BT 项目；2）委托代建模式：发行人部分建造合同板块的业务模式是土储中心跟发行人签订委托代建协议，发行人根据协议委托相关单位建设管理开发平整土地，根据项目进度与土储中心申请项目款，土储中心审核后付给发行人平整土地项目款，发行人付开发工程款。项目工程完工后，政府按工程成本支付一定比例的代建管理费；3）自建模式：发行人部分建造合同板块业务模式采用自建模式，由发行人作为立项主体，主要通过自筹资金进行项目建设，待项目完工后由公司进行后期运营管理或整体出售。

④房屋销售板块：报告期内，发行人商品房销售收入主要来自“水岸莲华”项目，该项目为公司以自有资金投入并建设对外销售的商品房开发项。

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

发行人经营领域主要涉及土地出让、代建管理、房地产销售、仓储租赁、安装业务、

货物销售等领域。

（1）土地资产运作行业

随着我国城市化进程的加快，未来几年土地储备市场仍将呈现良好的发展态势，市场供应增长迅速，市场需求保持旺盛，政府垄断加强，价格保持稳定。2021年，九江市加大土地供应力度，《九江市城区2021年度国有建设用地供应计划》提出加大低效、闲置土地处置盘活力度，加强土地批后监管，促进土地有效开发利用。预计未来几年土地开发运营仍然是九江市发展的重要资金来源保障，九江市的土地市场也将继续稳定发展。

（2）城市基础设施行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，其发展一直受到中央和地方各级政府的高级重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着我国进入城镇人口大于乡村人口的阶段，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对城市基础设施建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。

（3）房地产行业

房地产行业是国民经济的重要组成部分，近年以来，全国房地产市场有所降温，一二线城市热点城市与三四线城市的房地产市场进一步分化。在今年多项利好政策及土拍的刺激下，九江房地产市场全面回暖。保障房建设方面，九江市不断推进保障性住房的建设，将廉租房、经济适用房、公共租赁住房、限价商品住房、棚户区危旧房改造及老住宅小区整治等，统一纳入保障性安居工程建设。在宏观经济波动较大情况下，九江市经济基本面依旧比较健康，始终保持较高增速，为房地产的发展奠定了稳固的基础；九江的交通格局在未来几年将会不断完善，对于区域内房地产投资有明显的促进作用，预计未来九江市房地产业务将呈波动增长趋势。

（4）商贸流通行业

商贸工作是我国经济发展的重要部分，商贸流通业的发展，保障了社会供给，促进了农业生产，方便了人民群众生活，拉动了经济增长，在连接城市和农村、工业和农业、生产和消费中发挥着重要的桥梁和纽带作用。九江自古就是商贸重镇。“再创九江辉煌、再现九派荣光”，商贸消费是重要内容。为进一步推动商贸消费再升级，助力打造赣鄂湘皖区域消费中心城市，九江市提出，要大力扶持商贸龙头企业。

（5）发行人行业地位及竞争情况

发行人是经九江市人民政府批准成立的国有资产运营主体，作为九江市重要的基础设施建设及土地资产运作主体，承担九江市城市基础设施建设、土地资产运作等职能，同时公司还从事商品房开发等业务，是九江市重要的基础设施建设投融资、现代服务业经营主体之一。发行人主要负责九江市基础设施投资建设。为支持发行人做大做强，加快城市建设步伐，九江市政府从政策、资金等方面对发行人进行全方位的支持。发行人擅长运用和整合从政府获取的资源，以市场化和专业化的形式进行管理和运营，实现国有资产的保值和增值。发行人充分发挥作为九江市资源整合和投融资主体的功能，采用开发贷款、商业贷款和资本市场融资等相结合模式，为九江市基础设施建设提供了极大支持。发行人拥有良好的资信条件，与中国建设银行、中国农业银行、招商银行、九江银行、光大银行、北京银

行、中国农业发展银行和国家开发银行等多家商业银行和政策性银行建立了良好、长久的合作关系，良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展。

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

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地整理收入	9.37	5.56	40.72	52.45	12.73	9.27	27.18	89.76
货物销售收入	7.67	7.56	1.49	42.92	0.52	0.51	0.68	3.64
代建收入	0.28	0.25	11.22	1.59	0.16	0.15	6.25	1.11
房屋销售收入	0.26	0.23	11.06	1.45	0.66	0.77	-16.67	4.63
仓储租赁收入	0.02	0.00	100.00	0.10	0.10	0.00	100.00	0.69
其他业务收入	0.27	0.00	98.90	1.50	0.02	0.00	100.00	0.16
合计	17.87	13.60	23.90	100.00	14.18	10.72	24.43	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

注：不适用的理由为公司是九江市主要的城市建设投融资主体，主要承担了九江市城市基础设施及市政公用项目的投资、运营等业务，收入分类无具体产品及服务

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）土地整理收入（营业收入、营业成本）较上一年变化幅度超过 30%，主要原因为土地出让业务受当地土地政策影响较大，土地整理收入有一定下滑，土地整理成本随收入出现同比下降。

（2）货物销售收入（营业收入、营业成本）较上一年变化幅度超过 30%，主要原因为 2021 年度全面开展货物销售业务板块，货物销售收入和成本一同呈现大幅增加趋势。

（3）代建收入（营业收入、营业成本）较上一年变化幅度超过 30%，主要原因为 2021 年

度新增较多代建项目所致。

（4）房屋销售收入（营业收入、营业成本）较上一年变化幅度超过 30%，主要原因为发行人报告期内相关业务收入主要来自“水岸莲华”项目，房源主要在报告期前基本完成销售，报告期内仅剩部分剩余房源销售，对应收入和成本均呈下降趋势。

（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，公司将进一步完善城市基础设施，全方位提升东部新区城市功能品位，充分发挥公司的土地开发整理，有计划地、有选择地进行项目开发建设，强化城市管理职能，按照城市有机更新要求，对城市基础设施进行维护、保养、更新。同时，发行人将通过以下几方面的措施保证九江市城市建设投融资资金的良性循环和资本经营，实现国有资产的保值增值：

（1）扩大融资规模，优化融资结构

公司将一方面继续与各大商业银行和政策性银行保持密切的业务合作关系，按照九江市城市基础设施建设的需求合理规划未来的融资方案；另一方面积极地拓宽和丰富融资渠道，完善和优化自身融资结构，有效利用发行债券进行资本市场融资，逐步做强做大公司主营业务。

（2）创新投融资模式，形成多元化投资主体结构

公司将以市场为导向，积极探索和创新投融资模式，通过资产整合以及价格机制的形成，促进公共产品及服务投资的社会化和多元化，从而充分发挥国有资本的带动力。发行人将在国有资本控股的前提下，多渠道引进投资者，建立多元化的城市基础设施项目投资主体结构。

（3）强化项目资金的管理，提高资金效率

公司将根据九江市的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调整政府基础设施投资结构和资金投向，将资金优先安排给功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。

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

发行人的土地转让业务持续开展，对九江市未来土地出让规划的依赖度较高，并对发行人从土地市场获得相关出让地的资金实力有较高要求，且存在部分地块需通过与联营公司合作开发的经营模式才能最终实现商业价值，故该业务板块未来可能存在业务可持续性的风险。发行人正在积极拓展其他产业业务，进行市场化转型，发行人土地整理收入报告期较上年同期占比下降，同时货物销售等市场化业务占比增加。

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） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人为规范关联交易行为，保护公司、出资人和债权人的合法权益，保证公司关联交易决策行为的公允性，根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》和《公司章程》的有关规定，发行人制定了《关联交易控制制度》。发行人关于关联交易决策、决策程序及定价机制的情况如下：

1、关联交易决策机制

根据《关联交易管理制度》规定，发行人关联交易应当遵循以下原则：

- （1）遵循真实性、合法合规、必要性与公平性；
- （2）保护公司股东利益；
- （3）关联股东、董事回避表决原则；
- （4）对关联交易实行分级别管理，一般关联交易由公司经营管理层进行审议；重大关联交易由公司董事会进行审议；特别重大关联交易由控股股东进行审议。
- （5）关联交易的价格应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

2、关联交易决策程序

《关联交易管理制度》规定了关联人和关联交易的范围，提出关联交易应遵循的定价原则和定价方法，并明确了关联交易的决策程序：

（1）公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议必须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易事项提交股东审议。

（2）公司对关联交易实行分级别管理，一般关联交易由公司经营管理层进行审议；重大关联交易由公司董事会进行审议；特别重大关联交易由控股股东进行审议。其中：一般关联交易是指公司与关联方发生的单笔交易金额占公司近一期经审计净资产 20%以下（含）的关联交易；重大关联交易是指公司与关联方发生的单笔交易金额占公司近一期经审计净资产 20%以上（不含）至 30%以下（含）的关联交易；特别重大关联交易是指公司与关联方发生的单笔交易金额占公司近一期经审计净资产 30%以上（不含）的关联交易。

（3）关联交易定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联交易-其他应收款	19.54
关联交易-其他应付款	28.57

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联担保，作为担保方	55.19
关联担保，作为被担保方	13.40

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 55.19 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占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、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

（六） 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

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 115.93 亿元，其中公司信用类债券余额 70 亿元，占有息债务余额的 60.38%；银行贷款余额 35.97 亿元，占有息债务余额的 31.03%；非银行金融机构贷款 2.96 亿元，占有息债务余额的 2.55%；其他有息债务余额 6.99 亿元，占有息债务余额的 6.03%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
短期借款	-	2.1	0.01	-	-	2.11
长期借款	-	-	-	2.83	15.05	17.88
应付债券	-	-	-	-	70.00	70.00
长期应付款中的有息部分	-	-	-	1.34	1.62	2.96
一年内到期的非流动负债	-	12.8	10.18	-	-	22.98

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 15 亿元，企业债券余额 2.80 亿元，非金融企业债务融资工具余额 52.2 亿元，且共有 30.4 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 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	2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
3、债券代码	127219（上交所）、1580157（银行间市场）
4、发行日	2015年5月22日
5、起息日	2015年5月22日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2022年5月22日
8、债券余额	2.80
9、截止报告期末的利率（%）	5.50
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第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，到期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	申万宏源证券有限公司
13、受托管理人（如有）	九江银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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 本公司的债券有投资者保护条款**四、公司债券报告期内募集资金使用情况** 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

√ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127219（上交所）、1580157（银行间市场）

债券简称	PR 九城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
募集资金总额	14
募集资金报告期内使用金额	0
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金总额为14亿元，全部用于九江市浔阳中心城区棚户区改造项目，该项目投向符合国家产业政

	策和行业发展方向,所需相关手续齐全
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内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
报告期内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
截至报告期末实际的募集资金使用用途	不适用
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：127219（上交所）、1580157（银行间市场）

债券简称	PR 城投（上交所）、15 九江城投债（银行间市场）
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立偿债账户，制定一系列工作计划，安排专门人员负责还本付息工作，签订资金监管协议和债权代理协议保障投资者的权益
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

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22-23层
签字会计师姓名	曾云、刘永煌

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127219（上交所）、1580157（银行间市场）
债券简称	PR九城投（上交所）、15九江城投债（银行间市场）
名称	九江银行股份有限公司
办公地址	九江市长虹大道619号
联系人	朱德银
联系电话	0792-2193139

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	127219（上交所）、1580157（银行间市场）
债券简称	PR九城投（上交所）、15九江城投债（银行间市场）
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

（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，并说明是否涉及到追溯调整或重述，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，涉及追溯调整或重述的，还应当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

会计政策变更的内容和原因	审批程序
--------------	------

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（上述准则简称“新收入准则”）	本次变动经董事会审议通过
财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述准则统称“新金融工具准则”）	本次变动经董事会审议通过
财政部 2018 年 12 月 7 日发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），本公司 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。	本次变动经董事会审议通过

（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。

（3） 首次执行新收入准则、新金融工具准则，调整首次执行当年年初财务报表相关情况
本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行下述新金融工具相关准则、新收入准则，并依据新准则的规定对相关会计政策进行变更。上述修订后的准则自 2021 年 1 月 1 日起施行。

① 在新金融工具准则施行日，本公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。

② 财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

会计政策变更对本年年末资产负债表影响：

单位：元

报表项目	新准则下金额		旧准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
存货	9,015,736,698.64	8,523,200,601.81	13,960,005,633.21	13,467,469,536.38
合同资产	4,944,268,934.57	4,944,268,934.57		
可供出售金融资产			288,708,942.40	283,208,942.40
其他权益工具投资	288,708,942.40	283,208,942.40		
预收款项	1,115.99	2,933.33	38,924,436.65	37,909,522.63
合同负债	36,977,272.91	36,011,259.83		
其他流动负债	1,946,047.75	1,895,329.47		

说明：因执行新收入准则，本公司将预收的货款中未来结转入营业收入的款项重分类至合同负债，预收销项税的款项重分类至其他流动负债，将质保金及履约保证金从其他应收款重分类至合同资产，将工程中已完工未结算的部分从存货重分类至合同资产。

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）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	0.37	0.10	0.02	1,491.30
长期股权投资	4.38	1.23	3.25	34.90
固定资产	0.23	0.07	0.17	37.45
在建工程	8.56	2.40	6.42	33.32
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	-100.00

发生变动的原因：

（1）本年度公司应收票据较上年末增加1,491.30%，主要系本期新增银行承兑汇票所致。

（2）本年度公司长期股权投资较上年末增加34.90%，主要系本期新增对九江创发房地产开发有限公司、九江市枫桥金融外包服务有限公司、九江鼎汇泓盈基金管理有限公司和九江市庐苑生态科技开发有限公司的股权投资所致。

（3）本年度公司固定资产较上年末增加37.45%，主要系本期购置房屋及建筑物、电子及办公设备和运输设备所致。

（4）本年度公司在建工程较上年末增加33.32%，主要系本期增加对龙开河黑臭水体治理项目、琵琶湖黑臭水体治理项目和城投加油站项目的投资所致。

（5）本年度公司递延所得税资产较上年末减少100%，主要系本期无可抵扣暂时性差异所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	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（%）
货币资金	28.40	0.37	-	1.30
存货-待开发土地使用权	70.00	21.07	-	30.10
在建工程	8.56	0.76	-	8.88
合计	106.96	22.20	—	—

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百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	21,100.00	1.30	55,000.00	-61.64
应付票据	550.00	0.03	1,817.00	-69.73
应付款项	1,314.59	0.08	348.67	277.03
预收款项	9.50	0.00	0.11	8,412.34
合同负债	2,246.01	0.14	3,697.73	-39.26
应付职工薪酬	17.74	0.00	7.89	124.73
一年内到期的非流动负债	229,798.17	14.20	168,888.65	36.06
长期借款	178,751.00	11.05	323,640.00	-44.77
应付债券	717,130.76	44.32	477,938.58	50.05
长期应付款	55,085.39	3.40	81,056.04	-32.04

发生变动的的原因：

- （1）本年度公司短期借款较上年末减少 61.64%，主要系本期偿还到期短期银行借款所致。
- （2）本年度公司应付票据较上年末减少 69.73%，主要系本期减少银行承兑汇票所致。
- （3）本年度公司应付款项较上年末增加 277.03%，主要系本期工程款和物业费增加所致。
- （4）本年度公司预收款项较上年末增加 8412.34%，主要系本期预收租金增加所致。
- （5）本年度公司合同负债较上年末减少 39.26%，主要系本期售房合同相关的合同负债减少所致。
- （6）本年度公司应付职工薪酬较上年末增加 124.73%，主要系本期短期薪酬增加所致。
- （7）本年度公司一年内到期的非流动负债较上年末增加 36.06%，主要系本期公司一年内到期的长期借款增加所致。
- （8）本年度公司长期借款较上年末减少 44.77%，主要系本期相关款项即将到期转入一年内到期的长期借款所致。
- （9）本年度公司应付债券较上年末增加 50.05%，主要系本期公司新发行中期票据和非公开发行公司债所致。
- （10）本年度公司长期应付款较上年末减少 32.04%，主要系本期偿还应付融资租赁款所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：107.70 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 115.93 亿元，有息债务同比变动 7.64%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：25.09 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 70.00 亿元，占有息债务余额的 60.38%；银行贷款余额 35.97 亿元，占有息债务余额的 31.03%；非银行金融机构贷款 2.96 亿元，占有息债务余额的 2.55%；其他有息债务余额 6.99 亿元，占有息债务余额的 6.03%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
短期借款	-	2.1	0.01	-	-	2.11
长期借款	-	-	-	2.83	15.05	17.88
应付债券	-	-	-	-	70.00	70.00
长期应付款中的有息部分	-	-	-	1.34	1.62	2.96
一年内到期的非流动负债	-	12.8	10.18	-	-	22.98
合计	-	14.9	10.19	4.17	86.67	115.93

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

六、 利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：1.81 亿元

报告期非经常性损益总额：0.49 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 10%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的，请说明原因

√适用 □不适用

本期公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金数额较大，同时土地出让以及建造合同板块形成的应收账款未能及时收回现金所致。

七、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

八、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：7.21 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：3.85 亿元，收回：1.88 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：5.33 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：2.00 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：2.74%，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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：20.2 亿元

报告期末对外担保的余额：43.4 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：23.2 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：43.4 亿元

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

√是 □否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
九江市	控股股	35	委托代	资信良	信用担	3.00	2022 年	被担保人资

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
城市发展集团有限公司	东		建、土地整理、贸易业务	好	保		3月25日	信状况良好，违约风险低，预计不会对发行人偿债能力产生负向影响
					信用担保	1.64	2022年5月26日	
					信用担保	1.43	2022年12月1日	
					信用担保	4.22	2023年3月25日	
					信用担保	4.49	2023年5月26日	
					信用担保	0.9	2023年10月8日	
					信用担保	1.80	2024年1月31日	
					信用担保	0.76	2024年6月8日	
九江富和资产管理有限公司	控股股东控制的企业	15	资产管理	资信良好	信用担保	20.0	2027年8月9日	被担保人资信状况良好，违约风险低，预计不会对发行人偿债能力产生负向影响
合计	—	—	—	—	—	38.24	—	—

十、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

十一、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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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、其他特定品种债券事项

无

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，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为九江市城市建设投资有限公司 2021 年公司债券年报盖章页)



九江市城市建设投资有限公司
2022年4月20日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：九江市城市建设投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,839,551,675.11	2,739,549,191.70
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	36,600,000.00	2,300,000.00
应收账款	9,461,501,631.79	8,334,098,026.31
应收款项融资		
预付款项	367,181,825.09	342,554,096.09
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,928,655,879.01	7,990,244,229.38
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,137,341,064.26	9,015,736,698.64
合同资产	4,944,268,934.57	4,944,268,934.57
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	46,593,719.25	48,628,817.26
流动资产合计	33,761,694,729.08	33,417,379,993.95
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	437,799,034.18	324,530,185.58
其他权益工具投资	311,848,088.00	288,708,942.40

其他非流动金融资产		
投资性房地产	37,389,274.25	37,555,135.49
固定资产	23,214,807.84	16,889,198.69
在建工程	856,115,386.63	642,143,012.40
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		
递延所得税资产		16,675.06
其他非流动资产	200,004,983.00	200,004,983.00
非流动资产合计	1,866,371,573.90	1,509,848,132.62
资产总计	35,628,066,302.98	34,927,228,126.57
流动负债：		
短期借款	211,000,000.00	550,000,000.00
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	5,500,000.00	18,170,000.00
应付账款	13,145,877.22	3,486,724.01
预收款项	94,996.82	1,115.99
合同负债	22,460,069.44	36,977,272.91
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	177,420.19	78,947.59
应交税费	224,689,158.84	227,910,009.23
其他应付款	3,893,787,616.98	4,208,551,805.89
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	2,297,981,697.42	1,688,886,527.77
其他流动负债	1,579,545.41	1,946,047.75
流动负债合计	6,670,416,382.32	6,736,008,451.14

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,787,510,000.00	3,236,400,000.00
应付债券	7,171,307,570.65	4,779,385,766.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	550,853,880.96	810,560,370.50
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	9,509,671,451.61	8,826,346,137.33
负债合计	16,180,087,833.93	15,562,354,588.47
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,397,890,370.50	12,593,731,850.80
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	456,754,192.88	437,938,257.04
一般风险准备		
未分配利润	3,471,645,958.54	3,333,174,915.96
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,326,290,521.92	19,364,845,023.80
少数股东权益	121,687,947.13	28,514.30
所有者权益（或股东权益）合计	19,447,978,469.05	19,364,873,538.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,628,066,302.98	34,927,228,126.57

公司负责人：朱超 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：九江市城市建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	2,317,072,199.97	1,671,284,912.47
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	9,202,691,130.44	8,282,587,052.44
应收款项融资		
预付款项	8,724,217.04	8,711,200.00
其他应收款	8,167,707,647.90	9,162,796,081.78
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,732,229,261.78	8,523,200,601.81
合同资产	4,944,268,934.57	4,944,268,934.57
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	38,237,674.47	44,857,450.18
流动资产合计	32,410,931,066.17	32,637,706,233.25
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	796,044,133.24	706,530,185.58
其他权益工具投资	311,848,088.00	283,208,942.40
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,814,809.95	3,980,671.19
固定资产	22,389,756.46	16,284,969.84
在建工程	84,626,875.85	6,042,630.08
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		
递延所得税资产		11,250.00
其他非流动资产	200,004,983.00	200,004,983.00
非流动资产合计	1,418,728,646.50	1,216,063,632.09
资产总计	33,829,659,712.67	33,853,769,865.34
流动负债：		

短期借款	200,000,000.00	490,000,000.00
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	6,526,225.89	917,803.72
预收款项	2,933.33	2,933.33
合同负债	16,036,621.12	36,011,259.83
应付职工薪酬	123,402.45	78,947.59
应交税费	224,451,835.80	227,770,978.08
其他应付款	2,555,905,196.26	3,736,878,647.06
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	2,184,493,679.75	1,489,934,829.38
其他流动负债	844,032.69	1,895,329.47
流动负债合计	5,188,383,927.29	5,983,490,728.46
非流动负债：		
长期借款	1,787,510,000.00	3,236,400,000.00
应付债券	7,171,307,570.65	4,779,385,766.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	182,846,060.17	288,459,739.92
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	9,141,663,630.82	8,304,245,506.75
负债合计	14,330,047,558.11	14,287,736,235.21
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,202,630,270.50	12,398,471,750.80
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	456,754,192.88	437,938,257.04

未分配利润	3,840,227,691.18	3,729,623,622.29
所有者权益（或股东权益）合计	19,499,612,154.56	19,566,033,630.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,829,659,712.67	33,853,769,865.34

公司负责人：朱超 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

合并利润表
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	1,787,211,012.83	1,418,451,165.48
其中：营业收入	1,787,211,012.83	1,418,451,165.48
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,649,643,422.16	1,526,845,998.58
其中：营业成本	1,359,985,989.99	1,071,987,255.98
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	7,538,806.83	13,907,321.28
销售费用	665,980.57	100,161.94
管理费用	21,122,161.87	17,451,576.84
研发费用		
财务费用	260,330,482.90	423,399,682.54
其中：利息费用	297,221,362.07	472,132,451.19
利息收入	36,974,529.66	48,802,435.64
加：其他收益	37,653,457.79	11,921,503.28
投资收益（损失以“-”号填列）	7,704,692.07	65,866,874.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,735,727.84	3,360,078.83
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)	66,700.25	2,617.26
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-2,648,690.41	440,855,962.97
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	180,343,750.37	410,252,125.09
加: 营业外收入	886,518.19	203,491.51
减: 营业外支出	116,974.00	299,172.04
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	181,113,294.56	410,156,444.56
减: 所得税费用	103,582.39	39,652.06
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	181,009,712.17	410,116,792.50
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	181,009,712.17	410,116,792.50
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)	181,311,678.42	410,117,426.70
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-301,966.25	-634.20
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	181,009,712.17	410,116,792.50
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	181,311,678.42	410,117,426.70
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-301,966.25	-634.20
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：朱超 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	989,571,363.76	1,340,392,922.08
减：营业成本	578,836,757.97	1,004,758,879.85
税金及附加	6,805,508.00	13,709,192.15
销售费用	665,980.57	100,161.94
管理费用	11,097,881.85	10,819,180.74
研发费用		
财务费用	248,462,867.64	381,952,600.88
其中：利息费用	277,397,136.11	427,607,169.56
利息收入	28,981,570.92	45,689,933.90
加：其他收益	37,653,457.79	11,921,503.28
投资收益（损失以“－”号填列）	5,904,367.57	65,711,234.75

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,536,052.34	3,360,078.83
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）	45,000.00	-10,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	106,194.69	440,855,962.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	187,411,387.78	447,531,607.52
加：营业外收入	876,194.62	178,167.00
减：营业外支出	116,974.00	292,657.81
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	188,170,608.40	447,417,116.71
减：所得税费用	11,250.00	-2,500.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	188,159,358.40	447,419,616.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	188,159,358.40	447,419,616.71
（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	188,159,358.40	447,419,616.71
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：朱超 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020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	704,704,519.50	163,599,655.49
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	273.42	
收到其他与经营活动有关的现金	3,935,177,014.50	3,592,191,780.51
经营活动现金流入小计	4,639,881,807.42	3,755,791,436.00
购买商品、接受劳务支付的现金	1,859,744,457.91	839,579,481.29
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	18,819,956.31	12,364,824.69

支付的各项税费	11,040,674.60	214,778,348.25
支付其他与经营活动有关的现金	3,162,869,493.76	3,156,518,280.70
经营活动现金流出小计	5,052,474,582.58	4,223,240,934.93
经营活动产生的现金流量净额	-412,592,775.16	-467,449,498.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,000,000.00	476,447,762.23
取得投资收益收到的现金	7,003,073.48	61,396,335.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	680,350,064.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-834,785.31
收到其他与投资活动有关的现金	36,000.00	
投资活动现金流入小计	692,389,137.48	537,009,312.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,223,174.47	304,374,163.68
投资支付的现金	145,098,320.60	187,489,815.88
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		5,000,000.00
投资活动现金流出小计	233,321,495.07	496,863,979.56
投资活动产生的现金流量净额	459,067,642.41	40,145,333.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	84,538,426.40	
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	3,411,000,000.00	3,785,054,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,077,033,072.15	210,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,572,571,498.55	3,995,054,000.00
偿还债务支付的现金	2,975,122,622.34	3,126,588,540.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	442,440,546.35	617,238,104.71
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	29,947,641.55	763,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,447,510,810.24	4,506,826,645.18
筹资活动产生的现金流量净额	1,125,060,688.31	-511,772,645.18
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	1,171,535,555.56	-939,076,810.97

加：期初现金及现金等价物余额	1,631,489,281.10	2,570,566,092.07
六、期末现金及现金等价物余额	2,803,024,836.66	1,631,489,281.10

公司负责人：朱超 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020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	12,265,738.67	141,167,870.63
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,068,807,906.75	4,110,593,780.61
经营活动现金流入小计	4,081,073,645.42	4,251,761,651.24
购买商品、接受劳务支付的现金	198,831,927.19	370,992,834.31
支付给职工及为职工支付的现金	10,545,604.60	7,559,350.33
支付的各项税费	8,606,334.61	214,131,846.74
支付其他与经营活动有关的现金	4,015,099,201.99	5,223,521,400.23
经营活动现金流出小计	4,233,083,068.39	5,816,205,431.61
经营活动产生的现金流量净额	-152,009,422.97	-1,564,443,780.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,000,000.00	476,437,762.23
取得投资收益收到的现金	6,267,755.91	61,396,335.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	680,092,664.00	
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	36,000.00	
投资活动现金流入小计	691,396,419.91	537,834,098.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,555,626.95	2,444,334.71
投资支付的现金	128,687,181.20	217,489,815.88
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		5,000,000.00
投资活动现金流出小计	131,242,808.15	224,934,150.59
投资活动产生的现金流量净额	560,153,611.76	312,899,947.42
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	3,340,000,000.00	2,790,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,054,466,325.13	947,054,000.00
筹资活动现金流入小计	4,394,466,325.13	3,737,054,000.00

偿还债务支付的现金	2,656,154,274.36	2,262,760,787.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	421,754,985.38	580,502,145.44
支付其他与筹资活动有关的现金	24,447,641.55	762,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,102,356,901.29	3,605,262,933.14
筹资活动产生的现金流量净额	1,292,109,423.84	131,791,066.86
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	1,700,253,612.63	-1,119,752,766.09
加：期初现金及现金等价物余额	585,791,748.89	1,705,544,514.98
六、期末现金及现金等价物余额	2,286,045,361.52	585,791,748.89

公司负责人：朱超 主管会计工作负责人：扶圣才 会计机构负责人：张萍

