
大洼县城市建设投资有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

北京兴华会计师事务所（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

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与 19 大洼城投债募集说明书中“风险与对策”等有关章节没有重大变化。

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、 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
七、 环境信息披露义务情况.....	11
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.....	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调整情况.....	13
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
七、 中介机构情况.....	14
第三节 报告期内重要事项.....	15
一、 财务报告审计情况.....	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	15
三、 合并报表范围调整.....	15
四、 资产情况.....	15
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	16
六、 负债情况.....	17
七、 利润及其他损益来源情况.....	18
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.....	18
九、 对外担保情况.....	19
十、 重大诉讼情况.....	19
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	19
十二、 向普通投资者披露的信息.....	19
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	19
一、 发行人为可交换债券发行人.....	19
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.....	19
三、 发行人为绿色债券发行人.....	19
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	19
五、 其他特定品种债券事项.....	19
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	20
第六节 备查文件目录.....	21
财务报表.....	23
附件一： 发行人财务报表.....	23

释义

发行人、公司、大洼城投	指	大洼县城市建设投资有限公司
本报告、年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《大洼县城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2022年）》
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
19大洼债/19大洼城投债	指	2019年大洼县城市建设投资有限公司公司债券
报告期	指	2022年度
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	大洼县城市建设投资有限公司
中文简称	大洼
外文名称（如有）	Dawa County Urban Construction Investing Co.,Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王建立
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	18,500.00
注册地址	辽宁省盘锦市 大洼区财政局办公楼
办公地址	辽宁省盘锦市 大洼区中心路 117 号
办公地址的邮政编码	124200
公司网址（如有）	无
电子信箱	55576450@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	王建立
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	董事长
联系地址	辽宁省盘锦市大洼区中心路 117 号
电话	0427-6920008
传真	0427-6920005
电子信箱	dwjt2015@163.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：大洼区国有资产监督管理局

报告期末实际控制人名称：大洼区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：78.90%，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：78.90%，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实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	张冶	董事	辞任董事	2022年5月17日	2022年6月15日
董事	王紫羲	董事	辞任董事	2022年5月	2022年6月

¹均包含股份，下同。

				17 日	15 日
董事	张健	董事	担任董事	2022 年 5 月 17 日	2022 年 6 月 15 日
董事	刘骁恒	董事	担任董事	2022 年 5 月 17 日	2022 年 6 月 15 日

（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：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 22.22%。

（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：王建立

发行人的董事长或执行董事：王建立

发行人的其他董事：王建立、关浩、张健、刘骁恒

发行人的监事：李亮、王瑶、刘思杭、刘超、孙思宇

发行人的总经理：王建立

发行人的财务负责人：缴志强

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

发行人主要从事保障房建设、城市基础设施建设、土地一级开发和水资源经营等项目的投资、建设和运营业务、自有海域经营管理、水产养殖等。

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

核心竞争力的行业经营性信息

（1）大洼区保障性住房行业的现状及前景

保障和改善民生，是发展经济的最终目的。实施保障性安居工程是解决民生问题的重中之重。辽宁省委、省政府多次明确指出要把加大保障性住房建设作为改善民生的重要任务，扩大经济适用房建设，增强廉租房房源，加强城市危旧房和棚户区改造，努力使“低保”家庭住上廉租房、低收入家庭住得起经济适用房、新就业人员租得到房。大洼区按照国家、省、市关于住房建设的规定和部署，坚持抓保障性住房项目，以资金争取和项目建设为工作核心，保证保障房建设工作的顺利开展。2012 年 3 月，大洼区(原大洼县)开工建设保障房项目，已建设完成湖岸丽景、天格东湖湾、东湖新城等地块的回迁楼。

（2）大洼城市基础设施建设行业的现状及前景

“十三五”期间，充分利用大洼生态环境好、基础设施和公共设施完备、地域文化浓厚等优势，进一步提升规划水平和建设质量，突出区域特色，吸引周边居民来洼消费居住，提高吸纳人口的能力。特别是吸引参与辽东湾新区建设的高端人才，进入大洼不同类型的生活空间，让他们享受高品质的生活，扎根盘锦。以建设“宜居、宜商、宜业、宜游”的

生态温泉大县城为目标，以大洼镇、田家镇为核心，逐步将唐家镇、王家镇纳入大县城总体规划布局。充分利用丰富的水资源，适时在大洼镇东部建设独具魅力的北方水城，并与疙瘩楼湿地养生度假区相连通，融为一体，将“水”与“城”高度融合，打造“水在城中，城在水中”的亲水宜居环境，使水城成为具有较强吸引力的休闲商住生活区。注重科学编制小城镇发展规划。以西安镇、新兴镇、新开镇、新立镇、赵圈河镇为重点镇，通过集聚与规模扩张，发挥其在加快推进新型城镇化进程中的带动作用。集中有限资源优先建设发展条件好的重点镇，积极引导人口、资源、产业和基础设施向其集聚，增强经济社会发展活力。除县城和重点镇以外的镇，负责服务于其周围的农村空间，重点发展特色高效农业，提升农业现代化水平，探索新型城镇化与农业现代化良性互动的有效模式和途径。充分利用小城镇区位优势、资源特色，打造一批农产品深加工、工艺品制造、湿地旅游、商贸物流等专业特色镇，构建小城镇与中心城区主辅功能各具特色，各镇之间错位互补的发展格局。将重点镇建设成产业优势明显、吸纳就业力强、要素集中度高、人口规模超过2万人的富有活力的区域核心。

（3）大洼区土地一级开发行业现状与前景

为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用，实现土地收益最大化，大洼区率先成立了土地储备管理中心，集约利用土地资源，用经营手段运作城市建设，实现城市建设市场化、城市资源资本化、投资主体多元化。发行人受大洼区县政府及土地储备管理中心的委托，进行大洼区境内的土地一级开发业务。未来大洼区将按照县城总体规划要求，围绕大县城建设，对县城内及周边规划区域土地资源进行整合，坚持由政府“统一收购、统一报批、统一储备、统一整理、统一供应”的五统一制度，建立土地资源台账，有针对性地进行供地，截止目前，在县城周边开发土地7,948.05亩，确保大洼区城市建设健康可持续发展，在促进自身发展壮大同时，形成融资、投资、还款、收益一体化的良性循环机制。根据《大洼县土地利用总体规划(2006-2022年)大纲》，要稳步推进城乡建设用地增减挂钩，按照因地制宜、科学规划、统筹实施、权贵挂钩的原则，统筹城镇工矿和新农村建设的用地需求，制定城乡建设用地增减挂钩专项规划，通过建新拆旧和土地整理复垦等措施，有效促进城镇建设用地与农村建设用地的调整置换，优化城乡建设用地结构和布局，为城乡协调发展提供用地空间。

（4）未来规划与战略

未来几年是城市升级的加速期、民生改善的提升期，发行人将进一步增强城市承载功能，提升城市建设品位，改善城乡环境面貌。围绕全市实施“向海发展、全面转型，建设滨海新盘锦”的总体要求，着力打造空间区域发展新格局，实现沿海与腹地优势互补、良性互动，用城镇化拓展发展空间、集聚发展要素，用园区化培植产业集群、搭建就业平台。

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

不适用

（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（%）
土地业务	32,016.29	23,554.84	26.43	81.50	60,410.46	38,410.46	36.42	86.48
海域租赁业务	4,285.71	3,799.32	11.35	10.91	4,285.71	5,166.31	-20.55	6.14
水库业务	1,904.76	5,747.62	-201.75	4.85	1,904.76	5,747.62	-201.75	2.73
市政工程业务	0.00	0.00	0.00	0.00	2,558.23	2,449.36	4.26	3.66
劳务服务业务	1,064.59	980.55	7.89	2.71	673.50	513.57	23.75	0.96
物业服务业务	0.00	0.00	0.00	0.00	21.14	17.75	16.04	0.03
租赁收入	12.97	2.18	83.18	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	39,284.32	34,084.51	13.24	100.00	69,853.80	52,305.07	25.12	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用

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) 土地业务收入及成本增加，主要系土地整理业务减少所致；
- (2) 海域租赁业务毛利率增加，主要系成本减少所致；
- (3) 市政工程业务收入及成本减少，主要系不再经营此业务板块所致；
- (4) 劳务服务业务收入及成本增加，主要系新签订劳务派遣单位增加所致；
- (5) 物业服务业务收入及成本减少，主要系不再经营此业务板块所致；
- (6) 租赁收入及成本增加，主要系新增业务板块所致。

(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

公司将继续服务好地方经济，努力加强管理及运营能力，履行地方第一建设平台的义务。

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

工程建设项目有所减少，未来水库收入及土地出让收入得以补充，对公司无重大影响，将持续关注其影响。

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人报告期内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

（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

（1）决策权限与程序 发行人的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，并签订合同或协议。发行人的关联交易定价方法主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。发行人关联交易金额较大，或是事项影响较大的，应经公司董事会审议批准；（2）定价机制基于公司不同业务团队之间的业务需求及公司整体经营需要，根据市场行情及价格，随行就市。

（3）信息披露安排公司按照年度公告报告期内的关联交易事项。

（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

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的

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	2019年大洼县城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	PR大洼债/19大洼城投债
3、债券代码	152101.SH/1980041.IB
4、发行日	2019年1月19日
5、起息日	2019年1月19日
6、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026年1月29日
8、债券余额	6.08
9、截止报告期末的利率(%)	7.60
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置债券提前偿还本金条款，从第3个计息年度开始，每年按募集额20%的比例偿还本金，直至第7年
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	德邦证券股份有限公司
13、受托管理人	不适用
14、投资者适当性安排	面向公众投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易
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：152101.SH/1980041.IB

债券简称：PR大洼债/19大洼城投债

债券约定的投资者保护条款名称：

设立募集资金及偿债保障金专户、制定并执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿债工作小组、严格的信息披露

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

第1项：报告期内保障措施按募集说明书约定执行

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和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

债券代码（如有）	152101.SH/1980041.IB
债券简称（如有）	PR 大洼债/19 大洼城投债
报告期初评级机构	联合资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	联合资信评估股份有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2021年6月24日
报告期末评级结果的评级出具时间	2022年7月22日
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	AA-
报告期初债项评级（如有）	AA
报告期末债项评级（如有）	AA-
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	根据《大洼县城市建设投资有限公司 2022 年跟踪评级报告》（联合[2022]6205 号）：“大洼县城市建设投资有限公司（以下简称“公司”）是辽宁省盘锦市大洼区重要的基础设施建设、土地开发整理和国有资产经营主体。跟踪期内，大洼区政府在化债资金拨付、财政补贴等方面仍给予公司大力支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，大洼区区域经济发展缓慢，地方一般公共预算收入下降明显；公司无新增建设项目，存量项目建设进度缓慢，土地业务稳定性欠佳；公司资产质量较差，现金类资产规模小，融资渠道亟待拓宽，公司短期债务偿付压力大。公司存续债券“19 大洼城投债/PR 大洼债”设置了分期还款安排，可有效降低公司的集中偿付压力。未来，公司将继续承担区域内的基础设施建设及国有资产运营职能，区域地位保持稳定。综合评估，联合资信确定下调公司主体长期信用等级为 AA-，下调“19 大洼城投债/PR 大洼债”信用等级为 AA-，评级展望为稳定。”

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：152101.SH/1980041.IB

债券简称	PR 大洼债/19 大洼城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券每年付息一次，同时设置债券提前偿还本金条款，从第 3 个计息年度开始，每年按募集额 20%的比例偿还本金，直至第 7 年，即 2022 年起至 2026 年，逐年分别按照债券发行总额 20%,20%,20%,20%,20%的比例偿还债券本金，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。设立募集资金及偿债保障金专户、制定并执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿债工作小组、严格的信息披露
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内其他偿债保障措施按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	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	
签字会计师姓名	

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152101.SH/1980041.IB
债券简称	PR 大洼债/19 大洼城投债
名称	德邦证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 18 楼
联系人	闫一宁
联系电话	021-68761616

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152101.SH/1980041.IB
债券简称	PR 大洼债/19 大洼城投债
名称	联合资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

（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
15210 1. SH/ 19800 41. IB	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	2023年3月4日	原审计机构	公司董事会决议	无

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

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
其他应收款	往来款、代扣代缴、保证金
存货	合同履行成本、土地、库存商品
固定资产	房屋建筑物、电子设备及其他、运输工具、水库资产、城市基础设施

2. 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：万元 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（%）
货币资金	24,444.91	1.37	865.03	2,725.89
应收账款	35,220.13	1.98	103.79	33,833.74
预付款项	1,190.73	0.07	200.73	493.21

其他流动资产	0.54	0.00	3.54	-84.82
--------	------	------	------	--------

发生变动的原因：

- 1) 货币资金大幅增加，主要系国有企业往来款项增加。
- (2) 应收账款大幅增加，主要系本年出售的 1 宗土地权暂未收到款项，暂做挂账处理。
- (3) 预付款项大幅增加，主要系子公司支付的货款暂时未收到发票，做预付账款处理。
- (4) 其他流动资产减少，主要系子公司上年末留底的进项税进行了抵扣处理所致。

（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（%）
存货	10.64	10.64	-	16.03
无形资产	9.73	9.73	-	71.27
合计	20.37	20.37	—	—

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：37.79 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：3.96 亿元，收回：4.35 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

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：37.79 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：6.67%，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 9.32 万元和 9.72 万元，报告期内有息债务余额同比变动-28.53%。

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		1.52		4.56	6.08	65.24%
银行贷款				1.17	1.17	12.55%
非银行金融机构贷款				1.99	1.99	21.35%
其他有息债务					0.08	0.86%

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 6.08 万元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 万元，且共有 0.00 万元公司信用类债券在 2023 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 13.04 万元和 9.72 万元，报告期内有息债务余额同比变动-28.53%。

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		1.52		4.56	6.08	65.24%
银行贷款				1.17	1.17	12.55%
非银行金融机构贷款					1.99	21.35%
其他有息债务					0.08	0.86%

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 6.08 万元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 万元，且共有 0.00 万元公司信用类债券在 2023 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 2023 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	3,944.22	0.62	1,950.00	102.27
应付职工薪酬	52.82	0.01	12.75	314.27
一年内到期的非流动负债	22,337.00	3.51	35,173.85	-36.50
长期应付款	30,211.19	4.74	48,850.69	-38.16

发生变动的的原因：

短期借款增加，主要系子公司盘锦锦秀乡村农业发展有限公司增加盘锦银行贷款 2000 万元。

应付职工薪酬增加，主要系：公司新增加了部分工作人员和调整了部分薪资结构。

一年内到期的非流动负债减少，主要系偿还借款所致；

长期应付款减少，主要系偿还借款所致。

（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：7,080.25 万元

报告期非经常性损益总额：-26.80 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

（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：30.80 亿元

报告期末对外担保的余额：37.39 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：6.59 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 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、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，为大洼县城市建设投资有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

大洼县城市建设投资有限公司
2023 年 4 月 28 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：大洼县城市建设投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	244,449,066.48	8,650,347.41
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	352,201,337.27	1,037,909.06
应收款项融资		
预付款项	11,907,312.52	2,007,255.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,175,906,902.70	3,779,448,628.01
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,639,223,737.30	6,121,496,303.91
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	5,368.71	35,372.66
流动资产合计	11,423,693,724.98	9,912,675,816.39
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	2,858,857.36	2,618,476.63
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	5,001,005,959.52	5,137,704,958.40
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,364,588,319.91	1,913,371,674.19
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,368,453,136.79	7,053,695,109.22
资产总计	17,792,146,861.77	16,966,370,925.61
流动负债：		
短期借款	39,442,222.22	19,500,000.00
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	27,682,161.40	29,652,818.04
预收款项	39,562.00	
合同负债	547,783.49	477,229.53
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	528,204.39	127,502.16
应交税费	87,481,660.02	73,759,258.94
其他应付款	4,985,502,191.23	3,991,114,819.49
其中：应付利息		60,357,304.11
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	223,370,000.47	351,738,464.02
其他流动负债		
流动负债合计	5,364,593,785.22	4,466,370,092.18

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	97,250,000.00	136,500,000.00
应付债券	605,983,216.75	605,878,853.99
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	302,111,946.10	488,506,946.10
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	1,005,345,162.85	1,230,885,800.09
负债合计	6,369,938,948.07	5,697,255,892.27
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	185,000,000.00	185,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,034,999,295.12	8,952,708,454.27
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	203,034,831.21	196,033,791.90
一般风险准备		
未分配利润	1,997,257,419.47	1,933,746,104.59
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,420,291,545.80	11,267,488,350.76
少数股东权益	1,916,367.90	1,626,682.58
所有者权益（或股东权益）合计	11,422,207,913.70	11,269,115,033.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,792,146,861.77	16,966,370,925.61

公司负责人：王建立 主管会计工作负责人：缴志强 会计机构负责人：缴志强

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：大洼县城市建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	241,886,366.45	2,825,893.74

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	349,767,783.40	
应收款项融资		
预付款项	2,002,975.58	2,002,975.58
其他应收款	3,914,462,014.98	3,580,781,187.74
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,128,424,145.30	6,121,496,303.91
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	10,636,543,285.71	9,707,106,360.97
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	576,002,311.88	572,571,298.86
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	5,000,797,328.80	5,137,495,894.34
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,364,588,319.91	1,402,581,498.19
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,941,387,960.59	7,112,648,691.39
资产总计	17,577,931,246.30	16,819,755,052.36
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	27,652,161.40	29,892,946.96
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		127,455.02
应交税费	87,471,064.65	73,754,559.86
其他应付款	4,809,742,272.15	3,861,306,475.57
其中：应付利息		60,357,304.11
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	223,370,000.47	351,738,464.02
其他流动负债		
流动负债合计	5,148,235,498.67	4,316,819,901.43
非流动负债：		
长期借款	97,250,000.00	136,500,000.00
应付债券	605,983,216.75	605,878,853.99
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	302,111,946.10	488,506,946.10
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	1,005,345,162.85	1,230,885,800.09
负债合计	6,153,580,661.52	5,547,705,701.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	185,000,000.00	185,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,034,161,941.35	8,951,871,100.50
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	203,034,831.21	196,033,791.90
未分配利润	2,002,153,812.22	1,939,144,458.44

所有者权益（或股东权益）合计	11,424,350,584.78	11,272,049,350.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,577,931,246.30	16,819,755,052.36

公司负责人：王建立 主管会计工作负责人：缴志强 会计机构负责人：缴志强

合并利润表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	392,856,513.52	698,635,114.09
其中：营业收入	392,856,513.52	698,635,114.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	512,072,222.76	688,736,504.40
其中：营业成本	340,845,110.84	523,072,274.67
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	15,092,652.70	14,682,227.56
销售费用		
管理费用	91,247,338.55	98,576,582.38
研发费用		
财务费用	64,887,120.67	52,405,419.79
其中：利息费用	64,139,132.51	53,449,867.25
利息收入	75,542.57	1,098,158.16
加：其他收益	178,631,568.00	170,002,912.62
投资收益（损失以“-”号填列）	240,380.73	2,312,057.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	240,380.73	1,244,921.96
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)	8,532,607.20	-17,035,870.00
资产减值损失（损失以“-”号填列)		
资产处置收益（损失以“-”号填列)	2,881,560.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	71,070,406.69	165,177,710.26
加：营业外收入	14,895.99	3,281.01
减：营业外支出	282,811.51	4,517.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	70,802,491.17	165,176,473.59
减：所得税费用	451.66	83,535.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	70,802,039.51	165,092,938.11
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	70,802,039.51	165,092,938.11
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)	70,512,354.19	165,104,547.16
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	289,685.32	-11,609.05
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	70,802,039.51	165,092,938.11
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	70,512,354.19	165,104,547.16
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	289,685.32	-11,609.05
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：王建立 主管会计工作负责人：缴志强 会计机构负责人：缴志强

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	382,067,658.41	666,106,408.18
减：营业成本	331,017,831.66	493,265,443.78
税金及附加	15,090,517.44	14,680,740.32
销售费用		
管理费用	90,315,343.42	96,107,648.45
研发费用		
财务费用	62,502,037.52	51,579,275.73
其中：利息费用	62,522,984.30	51,587,559.23
利息收入	63,922.21	46,787.37
加：其他收益	178,631,568.00	170,002,912.62
投资收益（损失以“－”号填列）	240,380.73	-4,255,078.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	240,380.73	1,244,921.96
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）	5,387,301.22	-16,974,978.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,881,560.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	70,282,738.32	159,246,155.96
加：营业外收入	9,468.80	
减：营业外支出	281,814.03	4,434.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	70,010,393.09	159,241,720.98
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	70,010,393.09	159,241,720.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		159,241,720.98
（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	70,010,393.09	159,241,720.98
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：王建立 主管会计工作负责人：缴志强 会计机构负责人：缴志强

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	10,836,732.53	739,917,413.98
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	1,884,801,279.43	2,074,052,993.90
经营活动现金流入小计	1,895,638,011.96	2,813,970,407.88
购买商品、接受劳务支付的现金	26,046,063.51	120,065,702.61
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	2,066,388.11	2,378,125.55
支付的各项税费	14,094,872.44	14,450,214.24
支付其他与经营活动有关的现金	1,179,193,784.29	2,476,345,465.37
经营活动现金流出小计	1,221,401,108.35	2,613,239,507.77
经营活动产生的现金流量净	674,236,903.61	200,730,900.11

额		
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,040,051.00	
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	361,280.48	
投资活动现金流入小计	3,401,331.48	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,112.00	711,766.50
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		2,819,399.52
投资活动现金流出小计	33,112.00	3,531,166.02
投资活动产生的现金流量净额	3,368,219.48	-3,531,166.02
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	39,400,000.00	27,269,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金		282,058,546.10
筹资活动现金流入小计	39,400,000.00	309,328,246.10
偿还债务支付的现金	351,000,000.00	419,233,752.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,946,404.02	132,856,967.25
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	41,260,000.00	
筹资活动现金流出小计	481,206,404.02	552,090,720.14
筹资活动产生的现金流量净额	-441,806,404.02	-242,762,474.04
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	235,798,719.07	-45,562,739.95
加：期初现金及现金等价物余额	8,650,347.41	54,213,087.36
六、期末现金及现金等价物余额	244,449,066.48	8,650,347.41

公司负责人：王建立 主管会计工作负责人：缴志强 会计机构负责人：缴志强

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021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		699,694,786.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,705,959,789.76	2,381,728,147.90
经营活动现金流入小计	1,705,959,789.76	3,081,422,934.73
购买商品、接受劳务支付的现金	16,216,747.73	69,969,948.53
支付给职工及为职工支付的现金	1,446,975.23	923,352.69
支付的各项税费	14,074,137.65	14,374,809.18
支付其他与经营活动有关的现金	978,069,029.41	2,883,058,565.64
经营活动现金流出小计	1,009,806,890.02	2,968,326,676.04
经营活动产生的现金流量净额	696,152,899.74	113,096,258.69
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,040,051.00	
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		
投资活动现金流入小计	3,040,051.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,910.00
投资支付的现金		
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		29,910.00
投资活动产生的现金流量净额	3,040,051.00	-29,910.00
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		7,769,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金		282,058,546.10
筹资活动现金流入小计		289,828,246.10
偿还债务支付的现金	331,500,000.00	301,452,513.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,372,478.03	130,995,559.23
支付其他与筹资活动有关的现金	41,260,000.00	
筹资活动现金流出小计	460,132,478.03	432,448,072.37

筹资活动产生的现金流量净额	-460,132,478.03	-142,619,826.27
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	239,060,472.71	-29,553,477.58
加：期初现金及现金等价物余额	2,825,893.74	32,379,371.32
六、期末现金及现金等价物余额	241,886,366.45	2,825,893.74

公司负责人：王建立 主管会计工作负责人：缴志强 会计机构负责人：缴志强

