岳阳市君山区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。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，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“风险因素”等有关章节内容。

截至 2022 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、 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.....10
七、 环境信息披露义务情况.....11
第二节 债券事项.....11
一、 公司信用类债券情况.....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调整情况.....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
七、 中介机构情况.....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.....15
六、 负债情况.....15
七、 利润及其他损益来源情况.....17
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.....18
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....18
一、 发行人为可交换债券发行人.....18
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.....18
三、 发行人为绿色债券发行人.....18
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....18
五、 其他特定品种债券事项.....18
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

公司、本公司、发行人	指	岳阳市君山区城市建设投资有限公司
主承销商	指	国开证券、中泰证券
债券受托管理人/债权代理人	指	中泰证券股份有限公司
资信评级机构	指	中证鹏元资信评估有限公司
报告期、本期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
信用评级报告	指	岳阳市君山区城市建设投资有限公司主体与相关债项 2021 年度跟踪评级报告

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	岳阳市君山区城市建设投资有限公司
中文简称	君山城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	徐卫红
注册资本（万元）	510,000
实缴资本（万元）	510,000
注册地址	湖南省岳阳市 君山区挂口财政局 5 楼
办公地址	湖南省岳阳市 君山区挂口财政局 5 楼
办公地址的邮政编码	414005
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	陈骏杰
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	融资经理
联系地址	岳阳市君山区挂口财政局五楼融资部
电话	18152605157
传真	无
电子信箱	453169824@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：岳阳市交通建设投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会

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：持股比例 60%，无

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 60%，无

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

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

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

[1]均包含股份，下同。

（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：徐卫红
发行人的董事长或执行董事：徐卫红
发行人的其他董事：张建华、易斌、刘硕存、姚昌宏、喻文华
发行人的监事：周玉香、胡琪、李子建
发行人的总经理：徐卫红
发行人的财务负责人：付鹏
发行人的其他非董事高级管理人员：陈骏杰

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

发行人是岳阳市君山区重要国有资产的运营主体，也是岳阳君山区城市基础设施及土地整理与开发主体。发行人的业务情况与岳阳市君山区的经济、财政情况等经营环境息息相关。经营范围：以自有资金对城市基础建设和商业用地开发投资；建筑材料批发零售；自有场地出租。

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

公司是岳阳市君山区唯一的基础设施建设投融资平台，竞争区位优势明显

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

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：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（%）
代建收入	478,898,187.98	383,118,550.38	20.00	33.68	397,863,657.21	318,290,925.77	20.00	30.72
土地开发整理收入	60,287,449.9	30,354,731.0	49.65	4.24	81,376,284.29	41,679,305.2	48.78	6.28

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（%）
	5	5				9		
自来水销售	12,385,076.53	10,500,953.17	15.21	0.87	11,513,097.62	13,165,209.90	-14.35	0.89
燃料油	770,918,397.75	768,643,513.29	0.30	54.22	180,279,418.13	179,502,357.67	0.43	13.92
建筑服务	89,513,033.35	81,406,657.99	9.06	6.30	84,761,207.58	79,022,468.12	6.77	6.54
易地指标	0	0	0	0	166,505,410.00	150,007,101.80	9.91	12.85
贸易收入	3,191,409.09	0	100	0.22	366,553,893.37	365,863,858.51	0.19	28.30
公交运营收入	6,598,141.96	6,653,858.07	-0.84	0.46	6,406,265.82	4,998,127.02	21.98	0.49
合计	1,421,791,696.61	1,280,678,263.95	9.93		1,295,259,234.02	1,152,529,354.08	11.02	

(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。

燃料油收入增加主要系燃料油交易增加所致，易地指标收入系 2022 年未开展指标交易所致。

（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

公司改制以来，积极探索转型发展，在公益项目建设、旅游文化、房地产开发、城市水务、城市资源经营管理金融投资等方面获得重大突破。在市委、市政府的坚强领导和大力支持下，未来五年，我们将坚定信心，科学谋划，抢抓机遇，转型发展。

一是明确发展使命：做强做优做大集团公司，成为全市国有企业领军者、城市建设主力军、城市综合运营商。

二是明确发展定位：打造成为资本化、市场化、效益化、多元化、规范化、现代化的集团公司，打造集投资、融资、开发、建设、经营于一体的实体公司，率先成为城投类的上市公司。

三是明确发展理念：走公益性和经营性相结合的路子。四是明确发展路径：大融资、大建设、大开发、大发展。

五是明确发展目标：打造最有诚信的公司、最有责任的公司、最有效益的公司、最有竞争力的公司。

六是明确发展板块：公益项目建设、房地产开发、环保水务、旅游文化、城市公共资源经营、金融投资六大板块。到“十四五”末，集团公司总资产规模达到 160 亿元，负债规模控制在 500 亿元，资产负债率控制在 40%左右，净资产达到 100 亿元，注册资本达到 51 亿元，营业收入及投资收益达到 9 亿元（其中自主经营收入及投资收益达到 2 亿元以上），信用等级力争达到 AA+。

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

主要是外部融资政策的不确定性的影响，尽一步扩大融资渠道

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：

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

无

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

□适用 √不适用

2. 其他关联交易

□适用 √不适用

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（ 包括对合并报表范围内关联方的担保 ）为 38.54 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的
□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 年第一期岳阳市君山区城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	19 君山债 01、PR 君山 01
3、债券代码	1980135.IB、152171.SH
4、发行日	2019 年 4 月 18 日
5、起息日	2019 年 4 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 23 日
8、债券余额	4.2
9、截止报告期末的利率(%)	7.96
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当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	国开证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	正常
15、适用的交易机制	正常
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	正常

1、债券名称	2020 年第一期岳阳市君山区城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	20 君山债 01、20 君山 01
3、债券代码	2080042.IB、152408.SH
4、发行日	2020 年 3 月 11 日
5、起息日	2020 年 3 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2027 年 3 月 13 日
8、债券余额	4.8
9、截止报告期末的利率(%)	7.96
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当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	国开证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	正常
15、适用的交易机制	正常
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	正常

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

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

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	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	-
签字会计师姓名	邓雪平,蒋玉英

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	152171.SH、152408.SH
债券简称	19 君山债 01、20 君山债 01

名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	-
联系人	肖鹏
联系电话	18612728289

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152171.SH、152408.SH
债券简称	19 君山债 01、20 君山债 01
名称	中证鹏元资信评估有限公司
办公地址	-

（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

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
应收账款	主要是对财政局的应收账款
存货	土地开发成本
其他应收款	主要是资金往来和征拆款
其他非流动资产	主要是库存土地

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：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	520,994,084.03	2.8	297,823,656.14	74.93
预付账款	488,816,051.95	2.63	206,900,104.75	136.26
其他流动资产	5,764,898.89	0.03	3,147,712.55	83.15
长期股权投资	68,648,114.85	0.37	14,450,317.70	375.06
在建工程	89,809,155.14	0.48	44,704,420.08	100.9

发生变动的原因：

货币资金主要系期末资金增加所致

预付账款主要是年末贸易款增加

其他流动资产主要是预缴税金所致

长期股权投资系投资君山农发投所致

在建工程主要 LNG 接收站项目施工所致

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：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	405,045,100.00	405,045,100.00	-	77.74
存货	302,295,765.28	302,295,765.28	-	9.53
固定资产	83,638,856.24	83,638,856.24	-	36.02
投资性房地产	408,255,774.00	408,255,774.00	-	100
其他非流动资产	201,403,439.00	201,403,439.00	-	2.36
长期股权投资	55,004,530.60	55,004,530.60	-	80.13
合计	1,455,643,465.12	1,455,643,465.12	—	—

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：5.09 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.43 亿元，收回：2.35 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

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：5.17 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：0.21 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：5.34%，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 26.82 亿元和 27.12 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.12%。

单位：亿元 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	-	2.6	-	9	11.6	42.77%
银行贷款	-	0.44	0.15	14.93	15.52	57.23%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 亿元，企业债券余额 11.6 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿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 60.34 亿元和 66.03 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.43%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务	到期时间	金额合计	金额占有

类别	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		息债务的占比
公司信用类债券	0	2.6	0	9	11.6	17.57%
银行贷款	0	3.54	4.44	41.53	49.51	74.98%
非银行金融机构贷款	0	1.07	1.08	2.77	4.92	7.45%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 亿元，企业债券余额 11.6 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿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 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 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：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	588,100,000.00	6.58	432,500,000.00	35.98
应付票据	455,000,000.00	5.09	70,000,000.00	550.00
应付账款	242,148,223.06	2.71	90,636,919.60	167.16
合同负债	297,411,816.31	3.33	90,775,054.45	227.64
应交税费	107,140,861.51	1.20	70,742,738.62	51.45
其他应付款	1,319,800,524.04	14.76	639,713,034.99	106.31

发生变动的原因：
短期借款主要系短期借款增加导致
应付票据主要系年末贸易业务结算导致
应付账款主要系贸易业务增加所致
合同负债主要系贸易业务增加所致
应交税费主要系税费增加所致
其他应付款主要系往来增加所致

（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：0.98 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.06 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

□适用 √不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

□适用 √不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：5.13 亿元

报告期末对外担保的余额：6.6 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.47 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：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

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、发行人为可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，www.sse.com.cn。

（以下无正文）

（此页无正文，为《岳阳市君山区城市建设投资有限公司公司债券2022年年度报告》之盖章页）

岳阳市君山区城市建设投资有限公司

2023年4月25日

8

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: 岳阳市君山区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	520,994,084.03	297,823,656.14
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	2,793,632,351.72	2,543,856,198.61
应收款项融资		
预付款项	488,816,051.95	206,900,104.75
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,110,852,676.01	1,801,951,727.29
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,170,487,199.75	2,606,755,979.76
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,764,898.89	3,147,712.55
流动资产合计	9,090,547,262.35	7,460,435,379.10
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	68,648,114.85	14,450,317.70
其他权益工具投资	148,922,590.00	148,922,590.00

8

其他非流动金融资产		
投资性房地产	408,255,774.00	410,538,230.00
固定资产	232,217,754.11	246,926,112.09
在建工程	89,809,155.14	44,704,420.08
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,155,960.93	1,209,726.55
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	27,609,523.84	33,980,952.40
递延所得税资产	2,202,734.74	1,640,726.48
其他非流动资产	8,546,318,709.20	8,517,290,459.20
非流动资产合计	9,525,140,316.81	9,419,663,534.50
资产总计	18,615,687,579.16	16,880,098,913.60
流动负债：		
短期借款	588,100,000.00	432,500,000.00
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	455,000,000.00	70,000,000.00
应付账款	242,148,223.06	90,636,919.60
预收款项		
合同负债	297,411,816.31	90,775,054.45
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	299,857.18	370,524.38
应交税费	107,140,861.51	70,742,738.62
其他应付款	1,319,800,524.04	639,713,034.99
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	782,529,885.68	834,454,245.28
其他流动负债	106,151,205.49	87,329,954.69
流动负债合计	3,898,582,373.27	2,316,522,472.01

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,604,390,000.00	3,146,120,000.00
应付债券	894,903,562.92	1,152,454,798.23
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	540,807,605.77	661,060,374.15
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,485,491.25	2,738,787.50
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,042,586,659.94	4,962,373,959.88
负债合计	8,941,169,033.21	7,278,896,431.89
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,980,000,000.00	4,980,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,726,677,172.14	2,726,677,172.14
减：库存股		
其他综合收益	4,290,268.50	4,290,268.50
专项储备	101,291.08	107,370.08
盈余公积	147,054,295.31	137,969,839.61
一般风险准备		
未分配利润	1,816,355,072.19	1,752,070,527.39
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,674,478,099.22	9,601,115,177.72
少数股东权益	40,446.73	87,303.99
所有者权益（或股东权益）合计	9,674,518,545.95	9,601,202,481.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,615,687,579.16	16,880,098,913.60

公司负责人：徐卫红 主管会计工作负责人：李方臻 会计机构负责人：付鹏

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:岳阳市君山区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：		

8

货币资金	35,054,234.63	15,603,066.91
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	2,735,652,574.57	2,517,449,991.00
应收款项融资		
预付款项	125,585,111.52	124,784,668.95
其他应收款	1,413,342,295.08	960,948,375.60
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,296,413,883.44	2,126,452,893.68
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	6,606,048,099.24	5,745,238,996.14
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,067,165,785.85	2,947,967,988.70
其他权益工具投资	105,086,590.00	105,086,590.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	242,093,332.00	243,362,603.00
固定资产	121,468,338.79	141,437,303.68
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	27,609,523.84	33,980,952.40
递延所得税资产	2,202,734.74	1,640,726.48
其他非流动资产	5,407,607,568.20	5,378,579,318.20
非流动资产合计	8,973,233,873.42	8,852,055,482.46
资产总计	15,579,281,972.66	14,597,294,478.60
流动负债：		

8

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	48,381,933.71	45,427,706.72
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	41,197.20	41,197.20
应交税费	105,199,630.81	70,440,424.23
其他应付款	3,440,057,416.19	2,606,178,931.58
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	318,840,000.00	391,180,000.00
其他流动负债	69,616,422.82	77,374,168.65
流动负债合计	3,982,136,600.73	3,190,642,428.38
非流动负债：		
长期借款	1,450,090,000.00	1,092,890,000.00
应付债券	894,903,562.92	1,152,454,798.23
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	263,053,200.00	263,053,200.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,015,565.75	1,015,565.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,609,062,328.67	2,509,413,563.98
负债合计	6,591,198,929.40	5,700,055,992.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,980,000,000.00	4,980,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,010,711,618.80	2,010,711,618.80
减：库存股		
其他综合收益	3,046,697.25	3,046,697.25
专项储备		
盈余公积	146,594,691.86	137,510,236.16

8

未分配利润	1,847,730,035.35	1,765,969,934.03
所有者权益（或股东权益）合计	8,988,083,043.26	8,897,238,486.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,579,281,972.66	14,597,294,478.60

公司负责人：徐卫红 主管会计工作负责人：李方臻 会计机构负责人：付鹏

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	1,434,685,521.81	1,301,327,014.38
其中：营业收入	1,434,685,521.81	1,301,327,014.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,354,251,572.15	1,186,316,662.19
其中：营业成本	1,281,166,313.95	1,152,554,354.08
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	10,812,487.28	9,297,122.14
销售费用	369,572.56	1,034,223.66
管理费用	45,478,970.30	36,372,933.49
研发费用		
财务费用	16,424,228.06	-12,941,971.18
其中：利息费用	7,788,051.05	4,715,651.00
利息收入	3,700,339.12	18,843,062.65
加：其他收益	13,780,900.00	5,311,100.00
投资收益（损失以“－”号填列）	3,307,797.15	3,162,067.70
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）	-2,282,456.00	4,601,372.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8,259,130.54	25,741,585.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,076,071.42	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	104,575,392.77	153,826,477.22
加：营业外收入	161,258.43	103,051.62
减：营业外支出	6,479,729.23	989,909.43
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	98,256,921.97	152,939,619.41
减：所得税费用	24,934,778.73	32,505,696.76
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	73,322,143.24	120,433,922.65
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	73,369,000.50	120,341,619.05
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-46,857.26	92,303.60
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	73,322,143.24	120,433,922.65
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	73,369,000.50	120,341,619.05
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-46,857.26	92,303.60
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：73,322,143.24 元，上期被合并方实现的净利润为：120,433,922.65 元。

公司负责人：徐卫红 主管会计工作负责人：李方臻 会计机构负责人：付鹏

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	551,347,726.39	649,631,241.17
减：营业成本	413,961,331.43	509,977,332.86
税金及附加	4,275,585.37	8,398,749.24
销售费用		
管理费用	24,810,108.94	18,122,590.71
研发费用		
财务费用	2,303,997.04	-11,758,511.38
其中：利息费用		4,715,651.00
利息收入		17,519,080.11
加：其他收益	6,080,000.00	
投资收益（损失以“－”号填列）	787,797.15	762,067.70

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）	-1,269,271.00	-633,420.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-978,762.04	39,001,243.61
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）	110,616,467.72	164,020,971.05
加：营业外收入	4,000.00	1,756.28
减：营业外支出	1,763,917.00	588,701.43
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	108,856,550.72	163,434,025.90
减：所得税费用	18,011,993.70	30,594,247.11
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	90,844,557.02	132,839,778.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

8

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	90,844,557.02	132,839,778.79
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：徐卫红 主管会计工作负责人：李方臻 会计机构负责人：付鹏

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	1,613,841,416.35	1,400,624,166.57
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	1,192,255,617.70	1,381,655,872.77
经营活动现金流入小计	2,806,097,034.05	2,782,280,039.34
购买商品、接受劳务支付的现金	1,397,330,748.40	1,398,394,551.60
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	21,965,676.67	20,998,553.50

8

支付的各项税费	20,038,698.34	2,860,487.12
支付其他与经营活动有关的现金	957,002,411.78	1,532,202,825.89
经营活动现金流出小计	2,396,337,535.19	2,954,456,418.11
经营活动产生的现金流量净额	409,759,498.86	-172,176,378.77
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	4,110,000.00	3,711,750.00
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	-	4,636,016.94
投资活动现金流入小计	4,110,000.00	8,347,766.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,889,264.44	22,710,362.67
投资支付的现金	55,000,000.00	
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		3,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	104,889,264.44	26,210,362.67
投资活动产生的现金流量净额	-100,779,264.44	-17,862,595.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,410,100,000.00	1,342,499,999.00
收到其他与筹资活动有关的现金	70,000,000.00	162,130,000.00
筹资活动现金流入小计	1,480,100,000.00	1,504,629,999.00
偿还债务支付的现金	1,167,134,158.29	766,267,131.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	333,820,748.24	380,533,399.28
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	280,000,000.00	160,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,780,954,906.53	1,306,800,531.14
筹资活动产生的现金流量净额	-300,854,906.53	197,829,467.86
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	8,125,327.89	7,790,493.36

8

加：期初现金及现金等价物余额	107,823,656.14	100,033,162.78
六、期末现金及现金等价物余额	115,948,984.03	107,823,656.14

公司负责人：徐卫红 主管会计工作负责人：李方臻 会计机构负责人：付鹏

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	357,613,720.46	609,357,612.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,050,080,563.30	2,799,086,301.12
经营活动现金流入小计	3,407,694,283.76	3,408,443,913.88
购买商品、接受劳务支付的现金	142,614,934.78	340,511,763.22
支付给职工及为职工支付的现金	7,585,359.34	5,428,823.95
支付的各项税费	2,551,551.90	372,570.03
支付其他与经营活动有关的现金	2,961,700,717.47	2,798,648,043.86
经营活动现金流出小计	3,114,452,563.49	3,144,961,201.06
经营活动产生的现金流量净额	293,241,720.27	263,482,712.82
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	1,590,000.00	1,311,750.00
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	1,590,000.00	1,311,750.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	89,093.00	201,579.00
投资支付的现金	55,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	65,000,000.00	16,185,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	120,089,093.00	16,386,579.00
投资活动产生的现金流量净额	-118,499,093.00	-15,074,829.00
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	395,000,000.00	30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		100,020,000.00
筹资活动现金流入小计	395,000,000.00	130,020,000.00

8

偿还债务支付的现金	370,140,000.00	195,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	180,151,459.55	205,281,490.64
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	550,291,459.55	400,281,490.64
筹资活动产生的现金流量净额	-155,291,459.55	-270,261,490.64
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	19,451,167.72	-21,853,606.82
加：期初现金及现金等价物余额	15,603,066.91	37,456,673.73
六、期末现金及现金等价物余额	35,054,234.63	15,603,066.91

公司负责人：徐卫红 主管会计工作负责人：李方臻 会计机构负责人：付鹏

8